



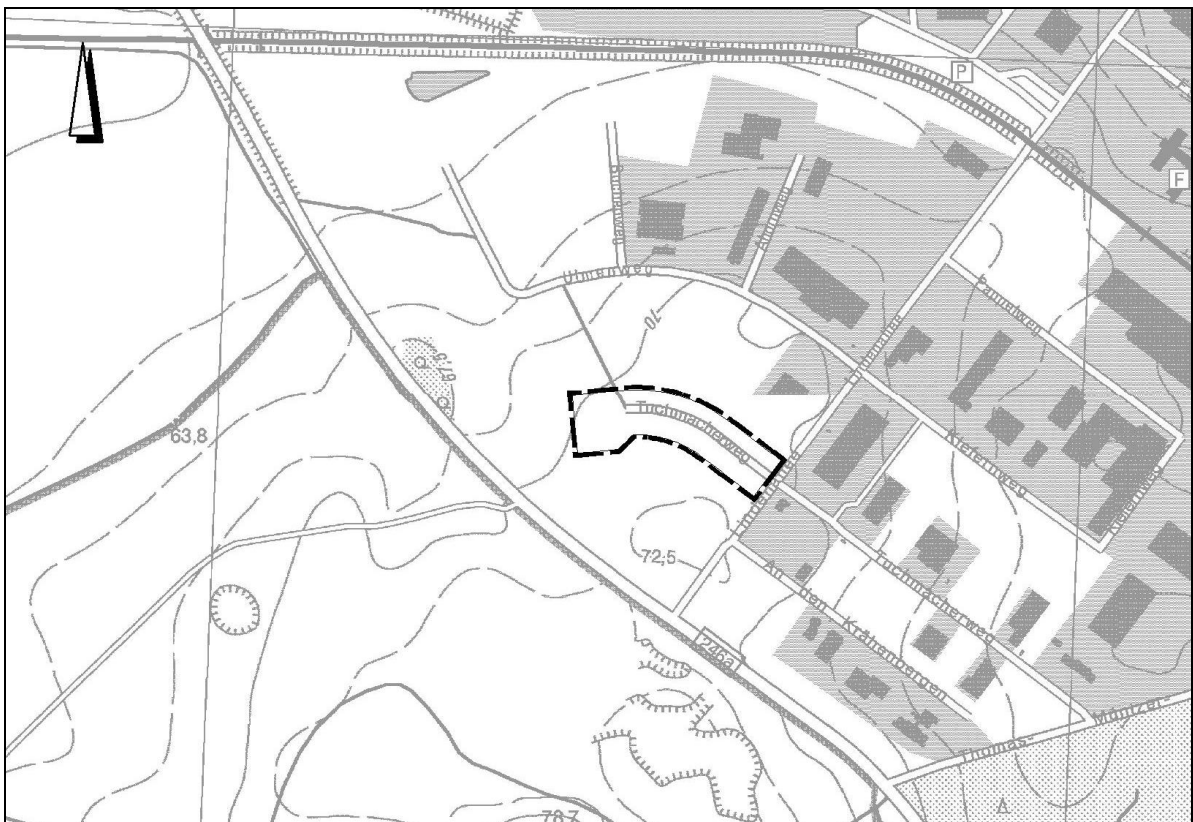
# Bauleitplanung der Stadt Burg

---

## Begründung

### zum Bebauungsplan Nr. 14 für das Vorhaben „3. Bauabschnitt“ im Industrie- und Gewerbepark Burg

### 3. Änderungsverfahren



Fassung:     Satzung  
Stand:        September 2011

Verfasser: Stadtverwaltung Burg ■ Fachbereich Stadtentwicklung ■  
In der Alten Kaserne 2 ■ 39288 Burg

Telefon: (03921) 921 504 / Telefax: (03921) 921 600

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>TEIL A Begründung des Bebauungsplanes</b>	<b>2</b>
<b>1 Rechtsgrundlagen</b>	<b>2</b>
<b>2 Angaben zur Gemeinde</b>	<b>2</b>
<b>3 Anlass der Planung / Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes</b>	<b>2</b>
3.1 Anlass der Planung	2
<b>4 Grundsatz der Verfahrensführung</b>	<b>3</b>
<b>5 Das Planungsverfahren</b>	<b>3</b>
<b>6 Angaben zum Plangebiet</b>	<b>5</b>
6.1 Lage im Gemeindegebiet	5
6.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
<b>7 Berücksichtigung von Nutzungsregelungen, Denkmalschutz</b>	<b>5</b>
<b>8 Bestehende und geplante Schutzgebiete</b>	<b>6</b>
<b>9 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete nach § 32 BNatSchG</b>	<b>6</b>
<b>10 Entwurfsinhalte der Planänderung</b>	<b>7</b>
10.1 Verringerung der öffentlichen Verkehrsfläche	7
10.2 Neuordnung von überbaubarer Grundstücksfläche durch die Festsetzung von Baugrenzen	7
10.3 Flexibilisierung der Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken	7
10.4 Korrektur einer Baugrenze am südlichen Bereich des Tuchmacherweges	8
<b>11 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>8</b>
11.1 Verringerung der öffentlichen Verkehrsfläche	8
11.2 Neuordnung von überbaubarer Grundstücksfläche durch die Festsetzung von Baugrenzen	8
11.3 Flexibilisierung der Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken	9
11.4 Korrektur einer Baugrenze am südlichen Bereich des Tuchmacherweges	9
<b>12 Maßnahmen zur Verwirklichung/Bodenordnung</b>	<b>9</b>
<b>13 Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>9</b>
<b>14 Abwägung</b>	<b>9</b>
14.1 Planungsalternativen	9
14.2 Ermittlung der durch die konkrete Planung offensichtlich berührten Belange	9
Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	10
Soziale und kulturelle Bedürfnisse	10
Belange der Wirtschaft	10
Ortsteile, Orts- und Landschaftsbild	10
Belange des Umweltschutzes	10
Natur und Landschaft	10
Abwägung der von den Änderungen berührten Belange	10
14.3 Ermittlung der durch die Planung offensichtlich berührten privaten Belange	12
<b>15 Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b>	<b>12</b>
15.1 Räumlicher Bereich der Betrachtung der Eingriffsregelung	13
15.2 rechtliche Grundlage	13
<b>16 Flächenerfassung und Flächenverteilung</b>	<b>16</b>
<b>TEIL B Umweltbericht des Bebauungsplanes</b>	<b>0</b>

## **TEIL A Begründung des Bebauungsplanes**

### **1 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) in der Fassung vom 05.10.1993 (GVBl. LSA S. 568), zuletzt geändert durch § 20 Abs. 1 des Gesetzes vom 20.01.2011 (GVBl. LSA S. 14, 18)

### **2 Angaben zur Gemeinde**

Die Stadt Burg liegt im Bundesland Sachsen-Anhalt und ist Kreisstadt des Landkreises Jerichower Land. Sie besteht aus den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau. Die Gemarkungsgröße der Stadt Burg beträgt ca. 16.959 ha, die Stadt Burg hatte per 31.12.2010 24.061 Einwohner (Hauptwohnsitz).

Die Stadt Burg liegt am Elbe-Havel-Kanal und wird von den Bundesstraßen B1 und B246a berührt. Des Weiteren verfügt die Stadt Burg direkt über 2 Anschlussstellen an der BAB2 Dortmund-Berlin. Die Bahnlinie Hannover-Berlin verläuft über die Stadt Burg.

Landschaftlich geprägt wird die Umgebung der Stadt Burg durch die Endausläufer des Westflämings, die östlich der Stadt eine sichtbare Geländebewegung zum Urstromtal der Elbe hin formieren.

Die gewerbliche Neuentwicklung im Bereich der Stadt Burg wird vorrangig durch den Industrie- und Gewerbepark Burg bestimmt. Neben einigen Umsiedlungen und Auslagerungen von vorhandenen Betrieben aus dem Stadtgebiet sind Neugründungen von Betrieben und vorgesehene Erweiterungen von bestehenden Unternehmen der wesentlichste Faktor zur Belebung der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Burg.

### **3 Anlass der Planung / Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Die Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§1(1)BauGB). Die Gemeinden haben in Anwendung des § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen und zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

#### **3.1 Anlass der Planung**

Durch eine vorgesehene Betriebserweiterung einer vorhandenen Ansiedlung bestand die Erforderlichkeit, neben durchzuführenden Grundstücksverkäufen die planungsrechtlichen Inhalte des Bebauungsplanes an die neuen Erforderlichkeiten anzupassen.

Dieses betrifft insbesondere die zu verändernden planungsrechtlichen Festsetzungen am baulichen Ende des Tuchmacherweges. Die geplante Betriebserweiterung erforderte den Erwerb der öffentlichen Verkehrsfläche durch das Unternehmen, welche als Wendeanlage konzipiert war. Nunmehr wird die Wendemöglichkeit auf der privaten Grundstücksfläche abgesichert. Aufgrund der Tatsache, dass nur ein Unternehmen im Bereich des Tuchmacherweges ansässig ist und über diesen erschlossen wird, ist der Wegfall der geplanten Wendeanlage entbehrlich. Die hier vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 für den 3. Bauabschnitt soll einer geplanten Betriebserweiterung die planungsrechtliche Grundlage bereiten.

Im Weiteren ist es zur Verbesserung der Erschließung des Unternehmens und zur Sicherung von Verkehrsbewegungen insbesondere bei den Ladevorgängen, erforderlich, die straßenbegleitenden Pflanzgebote teilweise umzuplanen und in entsprechender Größe an anderer Stelle im Grundstück wieder anzuordnen.

Mit der vorliegenden Planänderung verfolgt die Stadt Burg somit folgende Ziele:

- a) die Verringerung von öffentlicher Verkehrsfläche zugunsten von gewerblicher Baufläche im Bereich des Tuchmacherweges
- b) die Neuordnung von überbaubarer Grundstücksfläche durch die Festsetzung von Baugrenzen am Ende des Tuchmacherweges
- c) Flexibilisierung der Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken und
- d) die Korrektur einer Baugrenze am südlichen Bereich des Tuchmacherweges.

#### **4 Grundsatz der Verfahrensführung**

Der derzeit geltende Bebauungsplan für diesen Bereich ist der Bebauungsplan Nr. 13 in der Fassung der 2. Änderung. Er ist durch ortsübliche Bekanntmachung am 16.07.2008 in Kraft getreten.

Mit Beschluss Nr. 2009/223 am 17.12.2010 wurde vom Stadtrat der Stadt Burg das 3. Änderungsverfahren eingeleitet. Mit den beabsichtigten Planungszielen für den Bebauungsplan Nr. 14 wird ein Grundzug der Planung berührt. Die Planänderung bearbeitet die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen sowie die festgesetzten Baugrenzen. Daher ist das umfassende Verfahren zu wählen.

#### **5 Das Planungsverfahren**

Der Stadtrat der Stadt Burg hat in seiner Sitzung am 16.09.2010 das mit Beschluss vom 17.12.2009 eröffnete 3. Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 14 aufgehoben und neu eröffnet. Ziele dieser 3. Änderung sind folgende Schwerpunkte:

- Wegfall von festgesetzter öffentlicher Verkehrsfläche zugunsten von Flächen für „Industriegebiet“ (GI) nach § 9 BauNVO,
- Neuordnung von überbaubarer Grundstücksfläche durch Festsetzung von Baugrenzen,
- Neuordnung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) für räumliche Bereiche innerhalb des Bebauungsplanes,
- Neuordnung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebote),
- Korrektur der Anordnung einer Baugrenze.

Der Planänderungsinhalt zur Neuordnung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) für räumliche Bereiche innerhalb des Bebauungsplanes hat sich aufgrund der durch die modifizierte Betriebsführung im Rahmen einer Selbstbeschränkung des Unternehmens (zahlenmäßige Begrenzung von Nachtbe- und

Entladungen) und der gutachterlich nachgewiesenen Wirksamkeit dieser Maßnahme als nicht mehr relevant erwiesen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung nach des Planvorentwurfes in der Zeit vom 22.02.2011 bis zum 09.03.2011. Diese öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau am 14.02.2011 15. Jahrgang, Nr. 9 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der Planung erfolgte mit Schreiben vom 04.03.2011.

Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Hinweise und Anregungen gegeben.

Bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden redaktionelle Hinweise zu Inhalten der Planung und zu Darstellungen bzw. erforderlichen Konkretisierungen gegeben.

Die Beteiligung der umliegenden Ortschaften nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.02.2011 erbrachte Zustimmung.

Die Beteiligung der Raumordnung und Landesplanung erfolgte mit Schreiben vom 23.02.2011 und erbrachte, dass die geplante Maßnahme nicht raumbedeutsam ist und daher keine Stellungnahme abgegeben wird.

Der Stadtrat der Stadt Burg hat am 09.06.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 „Industrie- und Gewerbepark Burg, 3. Bauabschnitt, 3. Änderung“ beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Zeit vom 30.06.2011 bis zum 01.08.2011. Diese öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau am 22.06.2011 15. Jahrgang, Nr. 29 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.07.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden von der Verwaltung geprüft und dem Stadtrat der Stadt Burg am 17.11.2011 zur Entscheidung vorgelegt.

## 6 Angaben zum Plangebiet

### 6.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Planungsgebiet liegt im südöstlichen Bereich der Stadt Burg innerhalb des geltenden Bebauungsplanes Nr. 14 „Industrie- und Gewerbepark Burg“ 3. Bauabschnitt im westlichen Bereich des Tuchmacherweges.



### 6.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst in seinem Zuschnitt eine Fläche entlang des Tuchmacherweges mit einer Größe von 13.671 m<sup>2</sup>. Dieses Gebiet liegt in der Flur 35 der Gemarkung Burg.

Der räumliche Geltungsbereich lässt sich wie folgt beschreiben:

Beginnend an der Lindenallee verläuft der Geltungsbereich mit einem Abstand von 20 m von der Straßenbegrenzungslinie innerhalb der Baugrundstücke. Er schließt die Flurstücke 10088, 10074, 10075, 10070, 10081, 10079, 10083, 10084 (alle teilweise) sowie die Flurstücke 10054, 10056 (teilweise), 10059, 10063, 10067, 10071, 10076, 10013, 10007, 10003 ein.

Der räumliche Geltungsbereich und die zugehörigen Grundstücke sind ebenso aus der Planzeichnung ersichtlich.

Die genaue Verteilung der Flächen und der unterschiedlichen Nutzungsbereiche wird im Kapitel 13 der Begründung dargestellt.

## 7 Berücksichtigung von Nutzungsregelungen, Denkmalschutz

Die bisherige Planbearbeitung zeigte keine Nutzungsregelungen bzw. Auflagen des Denkmalschutzes auf.

## 8 Bestehende und geplante Schutzgebiete

Schutzwürdige Strukturen, die dem Schutz nach dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt bedürfen, sind im direkten Änderungsbereich der Planung nicht enthalten.

Vom Planbereich und den mit seiner Bebauung ausgehende Auswirkungen sind voraussichtlich keine anderen dieser schutzwürdigen Objekte in räumlicher Nähe betroffen.

## 9 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete nach § 32 BNatSchG

Hingewiesen wird an dieser Stelle auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiet nach § 32 BNatSchG. Folgende besondere Schutzgebiet nach FFH-Richtlinie sind in räumlicher Nähe zum Plangebiet nach FFH-Richtlinie ausgewiesen:

Besonderes Schutzgebiet Nr. 49 „Heide südlich von Burg“

Code:	FFH3737301
EU Nr.	DE 3737 301
Schutzstatus:	teilweise geschützter Biotop nach § 22 NatSchG LSA
Gesamtfläche:	88 ha
Geschützter Lebensraumtyp nach Anhang I der FFH-Richtlinie:	4030, trockene europäische Heiden
Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie:	Neuntöter, Heidelerche.

Dieses Schutzgebiet liegt ca. 1,2 km südwestlich des Bebauungsplanes.

FFH- Gebiet "Bürgerholz bei Burg"

Code:	FFH0040LSA
EU-Nr.:	DE 3637 302
Schutzstatus:	teilweise geschützter Biotop nach § 22 NatSchG LSA
Gesamtfläche:	941 ha
Geschützter Lebensraumtyp nach Anhang I derFFH-Richtlinie:	9160, mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Hainbuchenwald 91E0, Auenwälder mit Alnus Glutinosa, (Erlen) Fraxinus Excelsior (Ulmen)
Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie:	Eisvogel; Schwarzstorch, Rohrweihe, Mittelspecht, Schwarzspecht, Bekassine, Kranich, Neuntöter, Schwarzmilan, Rotmilan, Wespenbussard, Wald- schneepfe, Eremit.

Dieses zusätzlich als NSG-Gebiet ausgewiesene Schutzgebiet liegt mit seinem äußeren Rand ca. 5,6 Kilometer nördlich des Bebauungsplanes.

Weitere Schutzgebiete im weiteren Umfeld des Bebauungsplanes sind:

Landschaftsschutzgebiet „Möckern-Magdeburgerforth“, ca. 7,5 km östlich des Plangebietes  
Codierung des Schutzgebietes LSG0017JL\_

Status VO  
Jahr der Festlegung 1975

Biosphärenreservat "Flusslandschaft Mittlere Elbe" ca. 5,9 km nordwestlich des Plangebietes

Codierung des Schutzgebietes BR\_0004LSA  
Status VO  
Jahr der Festlegung 2006

Landschaftsschutzgebiet "Umflutehle - Külzauer Forst" ca. 5,2 km westlich des Plangebietes

Codierung des Schutzgebietes LSG0016JL\_  
Status VO  
Jahr der Festlegung 2000

Landschaftsschutzgebiet "Elbtalaue" ca. 8,4 Kilometer nordwestlich des Plangebietes.

Codierung des Schutzgebietes LSG0092JL\_  
Status VO  
Jahr der Festlegung 2004

Aufgrund der Entfernungen zu den vorgenannten weiteren Schutzgebieten lässt sich feststellen, dass es durch die möglichen Auswirkungen der im Bereich der Planänderung ausgeführten Vorhaben zu keinen Einflüssen kommt, die den Schutzzwecken der Gebiete, insbesondere dem aus räumlichen Gesichtspunkten am nächsten Gebiet Nr. 49 „Heide südlich von Burg“ entgegenstehen.

## **10 Entwurfsinhalte der Planänderung**

### **10.1 Verringerung der öffentlichen Verkehrsfläche**

Wegen der geplanten Betriebserweiterung wurden Grundstückserwerbe erforderlich, die die Verringerung der ursprünglich festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich machten. Diese planerische Umwidmung der entsprechenden Flächen erfolgt ausschließlich im Bereich der bisher nicht fertig gestellten öffentlichen Verkehrsfläche am westlichen Ende des Tuchmacherweges. Die Verkehrsfläche wird in einem Umfang von ca. 890 m<sup>2</sup> verringert.

Dieser Zugewinn kommt der gewerblich nutzbaren Fläche zugute, diese Fläche wird zukünftig als „Industriegebiet“ i.S. des § 9 BauNVO festgesetzt.

### **10.2 Neuordnung von überbaubarer Grundstücksfläche durch die Festsetzung von Baugrenzen**

Die neu festgesetzten Bereiche des Baugebietes werden mit der gegenüber der Ausgangslage veränderten Festsetzung von Baugrenzen zur überbaubaren Grundstücksfläche hinzugeschlagen. Damit ist eine bauliche Inanspruchnahme dieser Flächen möglich.

Das den Tuchmacherweg begleitende Pflanzgebot wird in diesem Zusammenhang um 141 m<sup>2</sup> reduziert.

### **10.3 Flexibilisierung der Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken**

Die auf den privaten Grundstücken festgesetzten Pflanzgebote können für die anzuordnenden Grundstückszufahrten durchbrochen werden. Sofern sich durch technologische oder logistische Erfordernisse eine Verlagerung von Flächen des Pflanzgebotes erforderlich machen sind diese bisher im Wege einer Befreiung zu erreichen. Nunmehr



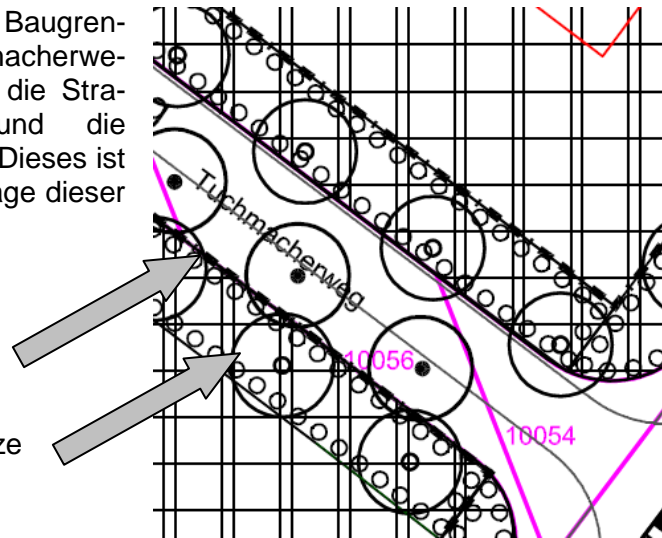
soll diese Verfahrensweise durch eine grundsätzliche Regelung in den textlichen Festsetzungen abgelöst werden. Im Ergebnis sollen die entsprechenden als Pflanzgebotsfläche festgesetzten Bereiche in andere Bereiche des Grundstücks verlagert werden.

#### 10.4 Korrektur einer Baugrenze am südlichen Bereich des Tuchmacherweges

Im derzeitigen Planentwurf ist eine Baugrenze im südlichen Bereich des Tuchmacherweges festgesetzt, welche direkt an die Straßenverkehrsfläche anschließt und die Pflanzgebotsfläche mit einschließt. Dieses ist jedoch nicht korrekt, so dass die Lage dieser Baugrenze korrigiert werden muss.

falsche Lage Baugrenze

korrigierte Lage Baugrenze



### 11 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

#### 11.1 Verringerung der öffentlichen Verkehrsfläche

Die geplante Betriebserweiterung ist wegen der logistischen Anforderungen mit einer Notwendigkeit der Flächenvergrößerung des Baugrundstückes verbunden.

Einerseits muss in diesem Fall die Andienungsmöglichkeit des zukünftigen Tiefkühlagers erfolgen. Andererseits erfordert die innerhalb der Produktionsabläufe zwangsweise einzuhaltende Fließbandlogistik die Anordnung der neu zu errichtenden Betriebserweiterungen (Tiefkühlager und 2. Fertigungslinie) die Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsflächen. Daher ist der notwendige Grunderwerb durch das Unternehmen eine Schlüsselbedingung bei der Umsetzung der geplanten Maßnahmen. Die entsprechenden Verträge über den Grundstückserwerb sind bereits unterzeichnet.

Der Zugewinn kommt der gewerblich nutzbaren Fläche zugute, diese Fläche wird zukünftig als „Industriegebiet“ i.S. des § 8 BauNVO festgesetzt.

#### 11.2 Neuordnung von überbaubarer Grundstücksfläche durch die Festsetzung von Baugrenzen

Die Bebaubarkeit der neu hinzugekommenen Grundstücksfläche des Baugrundstückes wird durch die zweckmäßige Festlegung von Baugrenzen gesichert. Die neu festgesetzten Bereiche des Baugebietes werden mit der gegenüber der Ausgangslage veränderten Festsetzung von Baugrenzen zur überbaubaren Grundstücksfläche hinzugeschlagen. Damit ist eine bauliche Inanspruchnahme dieser Flächen möglich.

Das den Tuchmacherweg begleitende Pflanzgebot wird in diesem Zusammenhang um 141 m<sup>2</sup> reduziert.

### **11.3 Flexibilisierung der Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken**

Die entsprechende Einfügung in der textlichen Festsetzung Pflanzgebote ermöglicht die flexiblere Inanspruchnahme der mit einem Pflanzgebot überdeckten Flächen. Die auf den privaten Grundstücken festgesetzten Pflanzgebote können für die anzuordnenden Grundstückszufahrten durchbrochen werden. Sofern sich durch technologische oder logistische Erfordernisse eine Verlagerung von Flächen des Pflanzgebotes erforderlich machen, sind diese bisher im Wege einer Befreiung zu erreichen. Nunmehr soll diese Verfahrensweise durch eine grundsätzliche Regelung in den textlichen Festsetzungen abgelöst werden. Im Ergebnis sollen die entsprechenden als Pflanzgebotsfläche festgesetzten Bereiche in andere Bereiche des Grundstücks verlagert werden und in gleicher Flächengröße an vorhandene gleichartige Biotopstrukturen (Pflanzgebote) angelagert werden.

### **11.4 Korrektur einer Baugrenze am südlichen Bereich des Tuchmacherweges**

Die Korrektur des Verlaufes der Baugrenze ist eine redaktionelle Anpassung und Bearbeitung und dient der Klarstellung der planungsrechtlichen Festsetzungen.

## **12 Maßnahmen zur Verwirklichung/Bodenordnung**

Der geänderte Bebauungsplan kann vollzogen werden, wenn die Grundstücke hinsichtlich der Plangebietserweiterung durch das Unternehmen erworben werden, dazu sind die entsprechenden Gespräche bereits geführt worden.

## **13 Nachrichtliche Übernahmen**

Die Pflicht zur nachrichtlichen Übernahme in den Bebauungsplan ergibt sich aus dem Gebot der umfassenden Grundlagenermittlung zur Durchführung einer sachgerechten Abwägung. Meist betreffen diese nachrichtlichen Übernahmen Sachverhalte mit einer kraft Gesetzes eingeschränkten Planungshoheit der Gemeinde, da sie zumeist Gegenstand von Ergebnissen von Planfeststellungen bzw. Plangenehmigungen auf der Grundlage anderer Gesetze außerhalb des Regelungsbereiches des BauGB sind. Objekte, die der nachrichtlichen Übernahme bedürfen existieren nicht im Planungsraum.

## **14 Abwägung**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die durch die Planung berührten Belange zu ermitteln, hinsichtlich ihrer Betroffenheit durch die Planung zu werten und untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.

### **14.1 Planungsalternativen**

Planungsalternativen zur gewählten Vorgehensweise bestanden nicht, da aus praktischen Erwägungen die Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 14 für den 3. Bauabschnitt des Industrie- und Gewerbeparkes Burg nicht aufgehoben werden sollte. Der räumliche Zuschnitt der neuen Nutzungen und der Umbau der planungsrechtlichen Festsetzungen war die einzige Möglichkeit, den Erweiterungsabsichten des Unternehmens die entsprechenden planerischen Zulässigkeitsvoraussetzungen zu schaffen.

### **14.2 Ermittlung der durch die konkrete Planung offensichtlich berührten Belange**

Im nachfolgenden Abschnitt werden die Planungsleitlinien hinsichtlich ihrer Betroffenheit durch die vorliegende Planung ermittelt, bewertet und somit in die Abwägung eingestellt.

### **Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse werden durch die vorliegende Planung nicht berührt, da sich hinsichtlich der Inhalte dieser Planänderung für die Stadt Burg keine erkennbaren Auswirkungen ergeben. Hinsichtlich der neu hinzukommenden Bebauung ist davon auszugehen, dass die Einhaltung des Rücksichtnahmegebotes und die Berücksichtigung der TA Lärm dazu beitragen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschritten wird. Im Weiteren sind die vorhandenen Lärmemissionskontingente aus dem bereits geltenden Bebauungsplan Nr. 14 in der Fassung der 2. Änderung unverändert beibehalten worden.

### **Soziale und kulturelle Bedürfnisse**

Soziale und kulturelle Bedürfnisse werden durch die Planung nicht berührt, da vorrangig der Planungsanlass eine Verbesserung oder Weiterentwicklung dieser Lebensbereiche nicht hergibt. Dieser Belang kann daher bei der weiteren Betrachtung vernachlässigt werden.

### **Belange der Wirtschaft**

Der Belang der gewerblichen Wirtschaft wird durch die Planung in gefördert und hinsichtlich der Bewertung in den Vordergrund gestellt. Durch die Schaffung und Sicherung guter Standortbedingungen wird die Anziehungskraft und die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes des Industrie- und Gewerbeparkes Burg erhöht.

### **Ortsteile, Orts- und Landschaftsbild**

Die vorhandene örtliche Situation verändert sich durch die Planung nicht wesentlich, die durchgängige Eingrünung des Gebiets- und somit des Ortsrandes der Stadt Burg an dieser Stelle wird mit dem 10 m breiten Grünstreifen weitergehend gesichert.

### **Belange des Umweltschutzes**

Belange des Umweltschutzes sind derzeit für die Stadt Burg nicht erkennbar betroffen, da die gewerbliche Nutzung technologisch z.B. nicht genehmigungspflichtig nach dem BImSchG ist. Es werden prioritär keine umweltgefährdenden Stoffe während der da sich keine Veränderungen durch die Planänderung einstellen. Die Produktionsabläufe werden gegenüber der bisherigen Ausübung gleichartig sein.

### **Natur und Landschaft**

Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft tritt überwiegend die Umnutzung von Verkehrsfläche, welche zu 100 % versiegelt werden könnte, gegenüber der Festsetzung eines Industriegebietes, welches nur zu 80 % versiegelt werden kann, in Erscheinung.

Die Verlagerung von Pflanzgebotsflächen auf dem Grundstück in den Bereich von weiterhin vorhandenen Pflanzgebotsflächen hat keine negativen Auswirkungen auf die Wirkungsweise dieser Pflanzgebote im Naturhaushalt.

Im weiteren Verfahren wird dieser Punkt abschließend im Rahmen der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB abgearbeitet.

### **Abwägung der von den Änderungen berührten Belange**

Erforderlich ist eine Betrachtung der durch die an den Planinhalten vorgenommenen Änderungen betroffenen Belange sowie die Auswirkungen der Änderungen. In diesem Themenbereich werden die Auswirkungen kurz beschrieben und bei Bedarf weitergehend erläutert.

Bei der Betrachtung der durch die Planung betroffenen Belange ergibt sich folgendes Bild:

Rechts- grund- lage § 1 Abs. 6 BauGB	Belang	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung
		positiv	neutral	negativ	
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,		X		durch Rücksichtnahmegebot und Einhaltung der TA Lärm sowie Berücksichtigung der DIN 18005 sowie Berücksichtigung des anerkannten Standes der Technik bei der Lärminderung gewährleistet
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens und die Bevölkerungsentwicklung,		X		nicht berührt
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung		X		nicht berührt
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds,		X		Lediglich kleine Veränderungen an der Gestaltung der Verkehrsflächen
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes		X		keine Betroffenheiten
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,		X		nicht berührt
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere				
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt		X		Verringerung der Versiegelung durch Rückplanung von Verkehrsfläche und
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes		X		nicht berührt
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		X		Festsetzung von Lärmemissionskontingenten sichert die Minimierung von Auswirkungen
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		X		nicht erkennbar
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		X		nicht erkennbar
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie		X		nicht erkennbar
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes		X		nicht erkennbar

Rechts- grund- lage § 1 Abs. 6 BauGB	Belang	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung
		positiv	neutral	negativ	
Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		X		nicht erkennbar
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d		X		nicht erkennbar
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,		X		nicht erkennbar
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,		X		nicht betroffen
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	X			durch die geplante Erweiterung wird der vorhandene Betriebsstandort gefördert und gestärkt
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens,		X		nicht erkennbar
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser,		X		nicht erkennbar
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen		X		nicht erkennbar
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,		X		nicht erkennbar
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,		X		nicht erkennbar
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,		X		nicht erkennbar
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes		X		nicht erkennbar

### 14.3 Ermittlung der durch die Planung offensichtlich berührten privaten Belange

Die Planung hat aufgrund ihrer Lage im Gemarkungsgebiet keinen direkten Bezug zu privaten Belangen außer den eigenen, bodenrechtlich bedeutsamen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes. Die Stadt Burg geht davon aus, dass keine anderen privaten Belange negativ berührt werden durch die veränderte Planung. Es ist festzustellen, dass die sich durch die Planänderung ergebende Veränderung des Bebauungsplanes ausschließlich die Grundstücksnutzung im Bereich des Betriebsgrundstückes der veränderten Inhalte des Bebauungsplanes betrifft. Durch diese veränderte Grundstücksnutzung wird die gewerbliche Weiterentwicklung am Standort gefördert.

### 15 Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Betrachtung der naturschutzrechtlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes ergibt sich die Erforderlichkeit, die Planänderung bezüglich der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu betrachten. Dieses erfolgt im nachstehenden Abschnitt.

### **15.1 Räumlicher Bereich der Betrachtung der Eingriffsregelung**

Es werden im nachfolgenden Abschnitt ausschließlich die Veränderungen im unmittelbaren Bereich der räumlichen Veränderung des Plangebietes betrachtet. Der übrige Bereich des Bebauungsplanes ist durch Änderung der planungsrechtlichen Kennzahlen oder anderer bodenrechtlich und damit für die Frage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung relevanter bezogener Festsetzungen nicht betroffen.

Diese Vorgehensweise ist geboten, weil die Absicht besteht, die Durchführung von erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen (Verlegung von privater Grünfläche) und andere zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen grundsätzlich auf dem Baugrundstück selbst durchzuführen.

### **15.2 rechtliche Grundlage**

Die Bewertung des vorhandenen Zustandes von Natur und Landschaft erfolgt vor dem Hintergrund der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt); (Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 – 42.2-22302/2, MBl. LSA S. 685) unter der Berücksichtigung der erfolgten 1. Änderung der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt); (RdErl. des MLU vom 24.11.2006 – 22.2-22302/2, MBl. LSA S. 743) sowie des Wiederinkraftsetzens und der 2. Änderung Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt); (RdErl. des MLU vom 12.3.2009 – 22.2-22302/2, MBl. LSA 2009, S. 250).

Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt wird bei der zukünftigen Biotopstruktur von Flächen die erforderliche zeitliche Entwicklung des Biotops durch einen kleineren Planwert bei der Berechnung kompensiert. Dadurch ergeben sich unterschiedliche Wertpunkte je Flächeneinheit (WP/m<sup>2</sup>). Bei verbleibenden Defiziten innerhalb des Planareals besteht die Möglichkeit, innerhalb der Planung nach zusätzliche Aufwertungsmöglichkeiten zu suchen (höherwertige Maßnahmen oder mehr Baugrundstücksfläche aufzuwerten). Dieses kann jedoch zu einer Einengung der Variabilität in der Nutzung des Grundstückes führen. Daher besteht auch die Möglichkeit, außerhalb des Plangebietes eine Ersatzmaßnahme durchzuführen. Zweckmäßigerweise sollte über die Durchführung diese Ersatzmaßnahme ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden.

Die Ausgangslage beschreibt sich wie folgt:

In der Ausgangssituation wird der Bereich des Betriebsgrundstückes in unmittelbarem Umfeld unter Berücksichtigung der erfolgten flächenmäßigen Veränderungen betrachtet. Es sind einerseits die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen der tatsächliche Nutzungszustand des neu in den Bebauungsplan einbezogenen Bereiches anzusetzen.

Hierbei ergibt sich folgendes Bild:

**Fläche des betrachteten Planbereich in m<sup>2</sup> bei Ausgangslage**

Nr.	Nutzung Baugebiet	Beschreibung	Code	Planwert	Flächen-größe m <sup>2</sup>	Punktwert
1	GI, davon 80 % bebaubar (GRZ 0,8)	bebaute Fläche (unmittelbar durch Gebäude in Anspruch genommene Fläche *) 6.617,53 x 0,8 = 5.294,02	BI	0	5.294	0
2	GE, davon 80 % bebaubar (GRZ 0,8)	bebaute Fläche (unmittelbar durch Gebäude in Anspruch genommene Fläche *) 3.559,14 x 0,8 = 2.847,31	BI	0	2.847	0
3	davon Pflanzgebote im Änderungsbereich	von GE + GI insgesamt 3.124 m <sup>2</sup>	HTA	21	3.124	65.604
4	von GE und GI Flächen nicht überbaubar	Beet/Rabatte *) Einschätzung aufgrund der regelmäßigen Mahd (10.176,67 - 8.141 = 2.036)	PYA	6	2.036	12.214
<b>Teilsumme</b>					<b>10.177</b>	<b>77.818</b>

<b>Verkehrsfläche</b>						
4	Fuß/Radweg mit Begleitgrün (Hecken)	Gebüsch trocken-warmer Standorte: Die befestigte Fläche ist 3 m breit, die bepflanzte Fläche ist jeweils 2 x 3,5 m breit.	HTA	21	215	4.515
<b>Teilsumme</b>					<b>215</b>	<b>4.515</b>

<b>Verkehrsfläche Straßenverkehrsflächen</b>						
5	Straßenverkehrsflächen	Verkehrsfläche	VSC	0	3.280	0
<b>Teilsumme</b>					<b>3.280</b>	<b>0</b>

**Summe betrachteter Planbereich**

<b>13.671</b>	<b>82.333</b>
---------------	---------------

\*) Diese Einstufung beruht auf der grundsätzlichen Annahme, dass die Kennzahlen (GRZ) für das Baugrundstück nicht verändert werden. Somit sind die Eingriffe, die vor der Planänderung zulässig waren, nicht zu berücksichtigen. Dieses erfolgt durch die Einschätzung als Gebäudefläche für die 80 %ig zu überbauende Grundstücksfläche des GE bzw. GI.

Die bildliche Darstellung hat folgende Inhalte:



Die neuen Planinhalte wirken sich wie nachfolgend dargestellt auf die Bilanzierung aus:

**Fläche des betrachteten Planbereich in m<sup>2</sup> bei zukünftiger Nutzung**

Nr.	Nutzung Baugebiet	Beschreibung	Code	Planwert	Flächengröße m <sup>2</sup>	Punktwert
1	GI, davon 80 % bebaubar (GRZ 0,8)	bebaute Fläche (unmittelbar durch Gebäude in Anspruch genommene Fläche *) 7.505,46 x 0,8 = 6.004,37	BI	0	6.004	0
2	GE, davon 80 % bebaubar (GRZ 0,8)	bebaute Fläche (unmittelbar durch Gebäude in Anspruch genommene Fläche *) 3.559,14 x 0,8 = 2.847,31	BI	0	2.847	0
3	davon Pflanzgebote im Änderungsbereich	von GE + GI insgesamt 2.983 m <sup>2</sup>	HTA	21	2.983	62.643
4	von GE und GI Flächen nicht überbaubar	Beet/Rabatte *) Einschätzung aufgrund der regelmäßigen Mahd (11.064,6 - 8.851,61 = 2.213,29)	PYA	6	2.213	13.278
<b>Teilsumme</b>					<b>11.065</b>	<b>75.921</b>

<b>Verkehrsfläche</b>						
4	Fuß/Radweg mit Begleitgrün (Hecken)	Gebüsch trocken-warmer Standorte: Die befestigte Fläche ist 3 m breit, die bepflanzte Fläche ist jeweils 2 x 3,5 m breit	HTA	21	215	4.515
<b>Teilsumme</b>					<b>215</b>	<b>4.515</b>

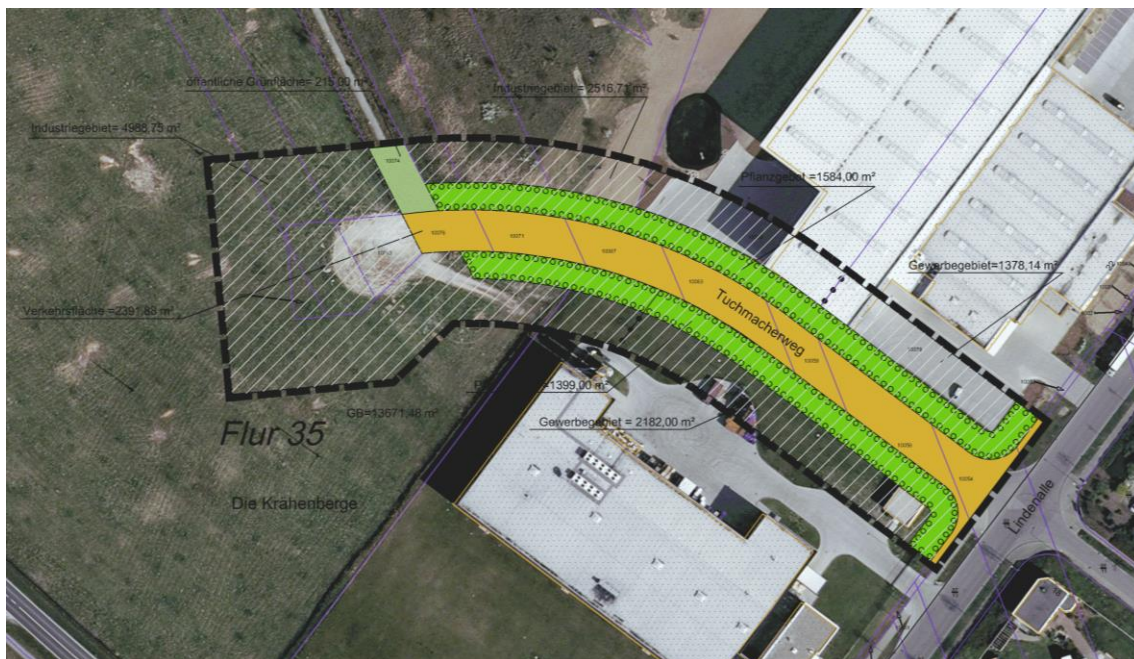
<b>Verkehrsfläche</b>						
5	Straßenverkehrsflächen	Verkehrsfläche	VSC	0	2.392	0
<b>Teilsumme</b>					<b>2.392</b>	<b>0</b>

**Summe betrachteter Planbereich**

**13.671 80.436**

\*) Diese Einstufung beruht auf der grundsätzlichen Annahme, dass die Kennzahlen (GRZ) für das Baugrundstück nicht verändert werden. Somit sind die Eingriffe, die vor der Planänderung zulässig waren, nicht zu berücksichtigen. Dieses erfolgt durch die Einschätzung als Gebäudefläche für die 80 %ig zu überbauende Grundstücksfläche des GE bzw. GI.

Die bildliche Darstellung der neuen Planinhalte sieht so aus:





Im Vergleich des betrachteten Teilbereiches des Bebauungsplanes zwischen der Ausgangslage mit und der neuen Planinhalte ergibt sich folgender Stand:

Ist-Zustand mit:	82.333 WP
Plan-Zustand mit:	80.436 WP
<b>Defizit:</b>	<b>1.897 WP</b>

Der Vergleich des Ist-Zustandes mit dem Plan-Zustand ergibt eine zu 97 % ige entsprechende Beibehaltung der Wertigkeiten des betreffenden Planungsraumes. Dieses verbleibende 3 % Wertpunktedefizit entsteht durch die zwar flächenmäßig geringe Reduzierung des hochwertigen Pflanzgebotes (21 WP), was jedoch auch durch den flächenmäßigen Zuwachs von geringwertiger Baugebietsfläche (6 WP) aus der ehemaligen Straßenverkehrsfläche nicht ausgeglichen werden kann.

Dieses Defizit ließe sich wie folgt ausgleichen:

Aufwertung von sonstiger, nicht überbaubarer Grundstücksfläche (PYA, 6 WP/m<sup>2</sup>) im Umfang von 112 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit weiteren Flächen für Landschaftshecken (HTA, 21 WP/m<sup>2</sup>) mit einer Aufwertungsdifferenz von 17 WP/m<sup>2</sup>. Dieses erfordert jedoch die planerische Festsetzung dieser 112 m<sup>2</sup> als Pflanzgebot. Es ist nach Ansicht der Stadt Burg vertretbar, diese 3 % Defizit nicht auszugleichen.

Entsprechend dem Abwägungsgebot stellt die Stadt Burg im Rahmen der Abwägung in diesem Fall die Belange der Wirtschaft vor die Belange des Naturschutzes und verzichtet auf den vollständigen Ausgleich der Wertpunktebilanz.

Diese Verfahrensweise erscheint in Anbetracht der geringfügigen Unterschreitung der Bilanzierung des Planzustandes angemessen und erhöht die Verfügbarkeit von in Ansatz zu bringender Grundstücksfläche für die Ermittlung der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 19 Abs. 3 BauNVO und ermöglicht eine optimale bauliche Nutzung der Grundstücksgröße.

## 16 Flächenerfassung und Flächenverteilung

Die nachfolgende Übersicht zeigt die geplanten Flächen innerhalb des Änderungsreiches des Bebauungsplanes hinsichtlich ihrer Größe und beabsichtigten Nutzung.

Nutzungsart	v.H.	Fläche in m <sup>2</sup>
Industriegebiet	54,9	7.505
Gewerbegebiet	26,0	3.559
davon		
davon Pflanzgebote in beiden Gebietsarten		2.983
Verkehrsflächen	19,1	2.607
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung Geh-Radweg		215
<b>Größe des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>100</b>	<b>13.671</b>

## TEIL B Umweltbericht des Bebauungsplanes

### Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Inhalt und Ziele des Änderungsverfahrens</b>	<b>1</b>
1.1 Ziele der Änderung des Bebauungsplanes	1
1.2 Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes	1
1.3 Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	2
1.4 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	2
<b>2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt werden</b>	<b>5</b>
2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	5
2.1.1 Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA	5
2.1.2 Schutzgut Boden	6
2.1.3 Schutzgut Wasser	6
2.1.4 Schutzgut Artenschutz und Biotop	7
2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild	7
2.1.6 Schutzgut Klima, Luft	8
2.1.7 Schutzgut Mensch	8
2.1.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter	8
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	9
2.3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	10
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	10
2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	11
<b>3. Ergänzende Angaben</b>	<b>11</b>
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	11
3.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	12
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	13

## 1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

### 1.1. Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

Planungsziel: Umplanung der Inhalte eines Bebauungsplanes mit Veränderung der Festsetzung „öffentliche Verkehrsfläche“ in Baugebietsfläche „Industriegebiet“ mit geringfügiger Veränderung/Wegfall der Anordnung von Pflanzgeboten zum Zwecke der Sicherung einer Betriebserweiterung

### 1.2. Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes

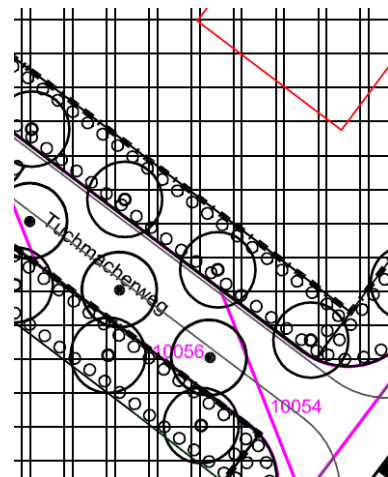
Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst:

Wegen der geplanten Betriebserweiterung wurden Grundstückserwerbe erforderlich, die die Verringerung der ursprünglich festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich machten. Diese planerische Umwidmung der entsprechenden Flächen erfolgt ausschließlich im Bereich der bisher nicht fertig gestellten öffentlichen Verkehrsfläche am westlichen Ende des Tuchmacherweges. Die Verkehrsfläche wird in einem Umfang von ca. 890 m<sup>2</sup> verringert. Dieser Zugewinn kommt der gewerblich nutzbaren Fläche zugute, diese Fläche wird zukünftig als „Industriegebiet“ i.S. des § 8 BauNVO festgesetzt.

Es soll eine Neuordnung von überbaubarer Grundstücksfläche durch die Festsetzung von Baugrenzen stattfinden. Die neu festgesetzten Bereiche des Baugebietes werden mit der gegenüber der Ausgangslage veränderten Festsetzung von Baugrenzen zur überbaubaren Grundstücksfläche hinzugeschlagen. Damit ist eine bauliche Inanspruchnahme dieser Flächen möglich. Das den Tuchmacherweg begleitende Pflanzgebot wird in diesem Zusammenhang um 141 m<sup>2</sup> reduziert.

Es ist eine Flexibilisierung der Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken vorgesehen. Die auf den privaten Grundstücken festgesetzten Pflanzgebote können für die anzuordnenden Grundstückszufahrten durchbrochen werden. Sofern sich durch technologische oder logistische Erfordernisse eine Verlagerung von Flächen des Pflanzgebotes erforderlich machen sind diese bisher im Wege einer Befreiung zu erreichen. Nunmehr soll diese Verfahrensweise durch eine grundsätzliche Regelung in den textlichen Festsetzungen abgelöst werden. Im Ergebnis sollen die entsprechenden als Pflanzgebotsfläche festgesetzten Bereiche in andere Bereiche des Grundstücks verlagert werden.

Die Korrektur einer Baugrenze am südlichen Bereich des Tuchmacherweges ist geplant. Im derzeitigen Planentwurf ist eine Baugrenze im südlichen Bereich des Tuchmacherweges festgesetzt, welche direkt an die Straßenverkehrsfläche anschließt und die Pflanzgebotsfläche mit einschließt. Dieses ist jedoch nicht korrekt, so dass die Lage dieser Baugrenze korrigiert werden muss.



### **1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben**

Eine Flächenvergrößerung des Plangebietes tritt nicht ein. Der Flächenbedarf der 3. Änderung ist nachfolgend angeführt.

- Verringerung der festgesetzten Straßenverkehrsfläche 710 m<sup>2</sup>
- Zuwachs an Industriegebietsfläche 888 m<sup>2</sup>
- Wegfall von Pflanzgebieten innerhalb der Baugebiete 141 m<sup>2</sup>.

### **1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes**

- Schutzgut Mensch  
gesetzliche Grundlagen:  
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung von erheblicher Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten durch Betriebs- und Verkehrslärm, Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen durch Geruchsemissionen oder Luftschadstoffe

Art der Berücksichtigung:

Festhalten an der bisherigen Regelung durch Lärmemissionskontingente zur Beurteilung der plangegebenen betrieblichen Lärmemissionen und des Zufahrtsverkehrs auf mögliche Immissionsorte ggf. durch ein schalltechnisches Gutachten, allgemeine Einschätzung zu Möglichkeiten der Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe und Gerüche auf Grundlage der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen

Hinweis: Der Bebauungsplan regelt aufgrund seiner ausschließlichen Zuständigkeit für die Bodennutzung allein die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens durch Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB. Die ggf. anlagenbedingten Auswirkungen sind nicht Gegenstand der im Bauleitplanverfahren vorzunehmenden Untersuchungen, da eine konkrete Anlage nicht Gegenstand der Prüfungen ist. Sie sind Gegenstand der Prüfung im (ggf. immissionsschutzrechtlichen) Genehmigungsverfahren für die konkrete Anlage.

- Schutzgut Artenschutz und Biotope  
gesetzliche Grundlagen:  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsplan der Stadt Burg (Lohaus Landschaftsarchitektur und BTE Landschafts- und Umweltplanung, September 1996)

Ziel des Umweltschutzes:

Schutz und Erhaltung von geschützten Biotopen und hochwertigen Biotopstrukturen im plangebietsübergreifenden Verbund, Schutz der besonders und streng geschützten Arten im Sinne des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in das Schutzgut

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Der Landschaftsplan der Stadt Burg spricht für den räumlichen Bereich des Industrie- und Gewerbeparkes Burg keine Empfehlungen aus.

Art der Berücksichtigung:

Eine Berücksichtigung ist aufgrund der Größe des geplanten räumliche Geltungsbereiches der Änderung nicht erforderlich.

- Schutzgut Boden

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Bodenschutz - Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2008), Landschaftsplan der Stadt Burg (Lohaus Landschaftsarchitektur und BTE Landschafts- und Umweltplanung, September 1996)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§1a Abs. 2 BauGB).

Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Laut Karte 3 (Boden) des Landschaftsplanes sind im Plangebiet überwiegend anthropogene Böden. Eine Zielsetzung ist nicht erfolgt, da der Planungsraum bereits als bebauter Gebiet dargestellt ist.

Art der Berücksichtigung:

Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion aufgrund der vorgesehenen zusätzlichen Versiegelungen, Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs, Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB

- Schutzgut Wasser

gesetzliche Grundlagen:

Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Verordnung Anlagen Wassergefährdender Stoffe (VAwS Sachsen Anhalt)

planerische Grundlagen:

Landschaftsplan der Stadt Burg (Lohaus Landschaftsarchitektur und BTE Landschafts- und Umweltplanung, September 1996)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung von vorhandenen Oberflächengewässern, Erhöhung des Regenerationsvermögens durch Renaturierung naturferner Gewässerstrukturen, Schutz der Gewässer vor Schadstoffeintrag, Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag, Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate und der Filterfunktion des Bodens

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung sind keine stehenden Oberflächengewässer vorhanden. Nördlich des Regenrückhaltebeckens verläuft der Flieger-

graben als Gewässer II. Ordnung. Funktional ist er durch diese Planänderung nicht betroffen.

Das Plangebiet wird als grundwassernaher Standort kartiert. Der Grundwasserflurabstand beträgt über 2 Meter. Das Grundwasser ist relativ ungeschützt.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Eingriffe sind vor allem in das Schutzgut Grundwasser aufgrund der zusätzlichen Versiegelungen aufgrund des Zugewinns an überbaubarer Grundstücksfläche zu erwarten. Sie werden verbal argumentativ beschrieben und vom Umfang beziffert sowie Minderungsmaßnahmen vorgeschlagen.

- Schutzgut Luft / Klima

gesetzliche Grundlagen:

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

planerische Grundlagen:

Landschaftsplan der Stadt Burg (Lohaus Landschaftsarchitektur und BTE Landschafts- und Umweltplanung, September 1996)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Im Landschaftsplan wird das Plangebiet klimatisch nicht beurteilt. Die das Gebiet östlich in einiger Entfernung umschließenden Waldgebiete fungieren als Frischluftentstehungsgebiete. Die Niederungen des Fliegergrabens und anschließend das Tal der Ihle stellen ein zusammenhängendes Kaltluftentstehungsgebiet dar und wirken als ausgeprägte Frisch- und Kaltluftleitbahnen.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

verbal argumentative Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes durch zusätzliche Versiegelung

- Schutzgut Landschaftsbild

gesetzliche Grundlagen:

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsplan der Stadt Burg (Lohaus Landschaftsarchitektur und BTE Landschafts- und Umweltplanung, September 1996)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder.

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Der Landschaftsplan bewertet die Strukturvielfalt des Landschaftsbildes als geringwertig. Die Siedlungsränder des Plangebietes und des angrenzenden übrigen Industrie- und Gewerbeparkes sind als unzureichend eingebunden deklariert. Dieses versteht sich aufgrund der unzureichenden Umsetzung der planungsrechtlichen Festsetzungen zur Anpflanzung (Ortsrand) in den vorliegenden Bebauungsplänen für den Industrie- und Gewerbepark Burg.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes im Plangebiet,

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter  
gesetzliche Grundlagen:  
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter  
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:  
Einhaltung der gesetzlichen Meldepflichten gemäß § 9 Abs.3 Denkmalschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt, gegebenenfalls Durchführung einer archäologischen Baugrunduntersuchung im Vorfeld der Baumaßnahmen

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden**

### **2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden**

#### 2.1.1. Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete befinden sich nur außerhalb des Plangebietes. Die nächst gelegenen bedeutenden Schutzgebieten sind:

Besonderes Schutzgebiet Nr. 49 „Heide südlich von Burg“  
Dieses Schutzgebiet liegt 1,2 km südwestlich des Bebauungsplanes.

FFH- Gebiet "Bürgerholz bei Burg"  
Dieses zusätzlich als NSG-Gebiet ausgewiesene Schutzgebiet liegt mit seinem äußeren Rand ca. 5,6 km nördlich des Bebauungsplanes.

Weitere Schutzgebiete im weiteren Umfeld des Bebauungsplanes sind:

Landschaftsschutzgebiet „Möckern-Magdeburgerforth“, ca. 7,5 km östlich des Plangebietes

Biosphärenreservat "Flusslandschaft Mittlere Elbe" ca. 5,96 km nordwestlich des Plangebietes

Landschaftsschutzgebiet "Umflutehle - Külzauer Forst" ca. 5,2 km westlich des Plangebietes

Landschaftsschutzgebiet "Elbtalau" ca. 8,4 km nordwestlich des Plangebietes.

Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf die FFH-Gebiete und das Landschaftsschutzgebiet sind nicht zu erwarten. Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind zu kleinflächig, um erhebliche Auswirkungen auf die vorgenannten, weiter entfernten FFH-Gebiete verursachen zu können.

- geschützte Biotope

Im Aufstellungsbereich und dessen Umgebung befinden sich keine Biotope, die unter den besonderen Schutz des § 37 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt fallen.

### 2.1.2. Schutzgut Boden

Eingriffsfläche: Zuwachs um 770 m<sup>2</sup> Industriegebietsfläche innerhalb des Plangebietes anstelle der ehemals festgesetzten Verkehrsfläche, davon überbaubar und zusätzlich versiegelbar 4.592 m<sup>2</sup>

Das natürliche Geländere relief des Plangebietes ist topografisch leicht bewegt, und hat im Bereich gegenüber Einmündung der Straße „An den Krähenbergen“ auf die Lindenallee seine höchsten Punkte mit ca. 77 m ü.NN. Westlich und nördlich fällt das Gelände ca. auf ca. 62 m ü NN ab.

Folgende natürliche Bodenschichtung ist zu erwarten:

- Mutterbodenschicht aus humosen schluffigem Feinsand
- feinkörniger Mittelsand schwach grobsandig
- Geschiebemergel
- Sand/Kies
- Geschiebemergel
- Sand
- Rupelton

Die Mutterbodenschicht ist geringmächtig.

Bestandsbewertung:

Die anstehenden Böden haben ein geringes Puffervermögen gegen Schadstoffe. Sie sind bezüglich ihrer Lebensraumfunktion und ihrer Produktionsfunktion als geringwertig einzustufen. Die Archivfunktion ist aufgrund der bereits durchgeführten Bebauung gering.

Bodenbelastung:

Erhebliche Bodenbelastungen (Altlasten) sind im Plangebiet nicht bekannt.

### 2.1.3. Schutzgut Wasser

Im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser:

Eingriffsfläche: neu festgesetzte Gewerbe- und Industriegebiete auf 888 m<sup>2</sup>, davon überbaubar und zusätzlich versiegelbar 710 m<sup>2</sup>

Gemäß den hydrogeologischen Untersuchungen sind im Plangebiet bewegte Grundwassergegebenheiten vorhanden. Die Ruhewasserstände in diesem Geltungsbereich liegen zwischen 40 und 44 m ü NN. Das Gebiet zeichnet sich aufgrund der nicht mit Waldböden bestandenen Sandböden und einer Hangneigung von weniger als 3° vorwiegend als Gebiet mit relativ hohem Grundwasserneubildungspotenzial (mittlere Grundwasserneubildungsrate 50 mm – 100 mm). Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete im Geltungsbereich und der Umgebung ausgewiesen.

Bestandsbewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

- der Grundwasserdargebotsfunktion (Ergiebigkeit u. Beschaffenheit des Grundwasserleiters),
- der wasserhaushaltlichen Funktion (Grundwasserneubildung) und
- der Funktion für die Trinkwasserversorgung.

Die Ergiebigkeit des Grundwassers ist als von allgemeiner Bedeutung einzustufen. Die Beschaffenheit des Grundwassers ist durch Schadstoffeintrag aus der landwirtschaftlichen Nutzung gering beeinträchtigt.

Eine Nutzung für die Trinkwasserversorgung findet nicht statt und ist gemäß den Zielen des Regionalen Entwicklungsprogrammes nicht vorgesehen.



#### 2.1.4. Schutzgut Artenschutz und Biotope

Eingriffsfläche: neu festgesetzte Gewerbe- und Industriegebiete auf 888 m<sup>2</sup>, davon überbaubar und zusätzlich versiegelbar 710 m<sup>2</sup>

Eine Biotoptypenkartierung hat im Plangebiet nicht stattgefunden, da der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft nicht verändert wurde. Die Bedeutungen des Planungsraumes sind aufgrund der vorhandenen Rechtsstellung (rechtskräftiger B-Plan) wesentlich eingeschränkt.

Die Bestandserhebungen haben zusammenfassend folgende Ergebnisse gezeigt:

- Die kartierten Biotoptypen weisen in der Regel geringe bis mittlere Wertigkeit auf.
- Es ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit anzunehmen, dass ausschließlich der Bereich der Heckenanpflanzungen auf den Baugrundstücken aufgrund der linienartigen Ausprägung eine wesentliche Funktionen in der Biotopfunktion übernimmt.
- Die vorhandene Ausstattung des Gebietes an Biotoptypen ist aufgrund der vielfältigen Biotoptypen (Bebauung, Grünflächen, Hecken, Bäume etc) zwischenzeitlich durchgängig besiedelt von entsprechenden Arten und Lebensgemeinschaften.

Bewertung

Das Plangebiet selbst leistet nur einen geringen Beitrag zur Habitatfunktion und Artenvielfalt.

#### 2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild

Beurteilungsfläche: Landschaftsraum östlich von Burg

Das Plangebiet ist der Landschaftseinheit des Burgenser Vorflämings zu zuordnen. Mit einem Waldanteil von 65% dominieren gehölzbestandene Bereiche. Östlich des Plangebietes bestehen großflächige Kiefernforste unterschiedlichen Alters und Kiefernjungwuchs. Der Bereich westlich und nördlich des Plangebietes ist durch ausgeräumte, großflächige Ackernutzung geprägt. Auffallende Einzelbildungen der Natur sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Die Morphologie der Landschaft ist leicht wellig. Das Gelände steigt von Nord nach Süd von ca. 62 m üNN auf ca. 77m üNN an. Der Landschaftsplan bewertet die Strukturvielfalt des Landschaftsbildes als gering. Die vorhandene Bebauung des Industrie- und Gewerbeparkes Burg verursacht durch die im Einzelfall vorhandene Höhe der baulichen Anlagen von über 20 m in ggf. besonderer topografischer Lage prägende Situationen, die das Landschaftsbild beeinflussen. Das Plangebiet wird derzeit nicht erkennbar für Erholungszwecke genutzt bzw. ist nicht in regionale Wegenetze, die für die Erholung genutzt werden, eingebunden.

#### 2.1.6. Schutzgut Klima, Luft

Eingriffsfläche: festgesetztes Industriegebiet

Der Altkreis Burg gehört zum Großklima des gemäßigten mitteleuropäischen Binnenklimas. Dieses Klima ist kontinental und durch den Übergang zum maritimen Klima geprägt. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 8,6°C, die Niederschlagsmenge 504 mm im durchschnittlichen langjährigen Mittel. Die häufigste Windrichtung ist Südwest bis West bei gleichzeitig hohen mittleren Windgeschwindigkeiten, gefolgt von südöstlichen und südlichen Winden.

Im Südosten der Gemarkung Burg wurden laut Landschaftsplan folgende klimatische Einheiten unterschieden: Das Waldgebiet östlich des Plangebietes ein wichtiges Frischluftproduktionsgebiet mit dem Schwerpunkt einer hohen Sauerstoffproduktion. Die westlich gelegenen Ackerflächen dienen der Ansammlung bodennaher Kaltluftmassen. Das Plangebiet wird durch die ausgeprägte Frischluftleitbahn des Fliegergrabens tangiert.

Der Gewerbepark Burg bildet seinen eigenen Klimatop.

Lufthygienische Situation: Das Plangebiet ist durch die vorhandene Bebauung und Nutzung vorbelastet. Im Bereich schützenswerter Nutzungen in Burg leistet der Industrie- und Gewerbepark Burg einen relevanten Immissionsbeitrag in Bezug auf Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen.

#### 2.1.7. Schutzgut Mensch

Bestehende Situation - Lärm: Vom Plangebiet selbst gehen derzeit relevante Lärmbelastungen für Dritte aus.

Nächstgelegene schützenswerte Nutzungen in der Umgebung sind die Wohngebiete in der Grabower Landstraße. Hier befinden sich einige Immissionsorte, welche bei der Durchführung von Verfahren nach BImSchG betrachtet werden. Sie weisen einen Abstand von ca. 1.100 Metern zum Plangebiet auf. Zusätzlich sind Immissionsorte im Bereich der Anhaltiner Straße (B246a) sowie an der Thomas-Müntzer-Straße vorhanden, denen der Status eines Mischgebietes zu zubilligen ist.

Geruch- und Schadstoffemissionen: siehe Schutzgut Luft

#### 2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Plangebiet sind bisher keine archäologischen Fundstätten bekannt. Da der Boden aus Aufschüttungsböden des Sandtagebaus besteht, ist nicht mit dem Auftreten archäologisch relevanter Funde und Befunde zu rechnen.

## **2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung**

### **Artenschutz und Biotope**

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung besteht im Wesentlichen auf die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind. Auswirkungen, die durch spezifische, anlagenbezogene Emissionen zu erwarten sind, sind nicht Gegenstand der Untersuchung, sondern sind im Einzelgenehmigungsverfahren zu beurteilen. Die Bewertung der von dem Eingriff betroffenen Flächen erfolgte in der Begründung zum Bebauungsplan auf der Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt.

Von der Planung sind keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Die Planung bewirkt eine Verringerung der Straßenverkehrsfläche, die vollständig versiegelt werden würde, einen Zuwachs an Baugebietsfläche für Industriegebiet, die zu 80 % bebaut werden kann. Weiterhin vermindert sich die Fläche des Pflanzgebotes zur besseren logistischen Nutzbarkeit des Zufahrtsbereiches.

Der Eingriff in das Schutzgut bleibt damit gering.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan Teil A.

Eine Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten, da diese auch derzeit nicht auf die Nutzung des Plangebietes für ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten angewiesen sind. Die Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann unmittelbar und auch im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden.

### **Boden**

Durch Überbauung und Versiegelung im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes können die Bodenfunktionen auf neu den festgesetzten Industriegebieten verloren gehen.

Eine Verringerung der Versiegelungen ist aufgrund der Flächenansprüche der Nutzung nicht möglich.

### **Wasser**

Grundwasser: Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Wasserhaushalt stehen vor allem im Zusammenhang mit der Zunahme der Versiegelung und der dadurch verringerten Versickerungsrate. Das Grundwasser steht im Plangebiet oberflächenfern an. Die Flächeninanspruchnahme vermindert die Möglichkeiten der flächenhaften Versickerung. Durch geeignete Maßnahmen, z.B. durch Versicherung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken kann ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut vermieden werden.

Oberflächenwasser: Wasserflächen gehen durch die Flächeninanspruchnahmen nicht verloren. Eine erhebliche Auswirkung der Planung auf Oberflächengewässer ist nicht erkennbar.

## **Klima/Luft**

Mit der Zunahme der Versiegelung und der Baumassen zu Lasten von Flächen zur Ansammlung von bodennahen Kaltluftmassen (Ackerflächen) wird die Aufheizung bei Sonneneinstrahlung erhöht und die nächtliche Abkühlung und Luftfeuchtigkeit verringert. Der Bereich wird von einer frischluftproduzierenden Fläche zu einem klimatischen Überwärmungsbereich. Der Änderungsbereich liegt jedoch nicht in einer ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahn, so dass die Auswirkungen auf das Baugebiet selbst und geringe angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden.

## **Landschaftsbild**

Durch die vorgesehene Bebauung innerhalb des Änderungsbereiches im Industrie- und Gewerbepark Burg erfolgt mit der baulichen Inanspruchnahme im Regelungsumfang der Festsetzungen ein Eingriff in das Landschaftsbild. Die Festsetzung einer Baumasse begrenzt das Bauvolumen. Insgesamt ist somit festzustellen, dass das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt wird. Erholungsbereiche werden nicht beeinträchtigt.

## **Schutzgut Mensch**

Lärmimmissionen: Im Rahmen der Nutzung der Festsetzungen entstehen im Industrie- und Gewerbepark bauliche Anlagen, die dem Zwecke der Produktion und der gewerblichen Tätigkeit dienen sollen. Hierbei entstehen Lärmemissionen durch die gewerbliche Tätigkeit an sich, aber auch durch Transport- und Logistikkvorgänge sowie durch Hilfsprozesse sowie technische Aggregate (z.B. Lüftung, Kühlung).

Alle vorstehenden Lärmquellen sind dem Gewerbelärm zuzuordnen.

(Der nachstehende Abschnitt wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

Eine erhebliche Beeinträchtigung der ausgeübten Wohnnutzungen ist damit bei einer Einhaltung der Betriebszeiten von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr auszuschließen.

Geruchs- und Schadstoffemissionen: Die Einhaltung der Verordnungen und Richtlinien zu den Staub- und Geruchsemissionen ist im Genehmigungsverfahren für die Anlage zu prüfen, da diese Aussagen nur anlagenbezogen getroffen werden können.

## **Schutzgut Kulturgüter und sonstiger Sachgüter**

In das Schutzgut sind keine erheblichen Eingriffe erkennbar.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Zustand aus der Anwendung des vorhandenen rechtskräftigen Planes erhalten und unverändert.

### **2.3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Eine Beeinträchtigung von Belangen des Umweltschutzes aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits vorliegend dargelegten Auswirkungen hinausreichen, ist nicht erkennbar.

## **2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Konkrete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zu Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind aufgrund der Kleinteiligkeit der räumlichen Änderung nicht vorgesehen. Das Festhalten an den Grundsätzen der bestehenden Planung, wie z.B. die konsequente Beibehaltung der straßenbegleitenden Pflanzgebote und die Beibehaltung der bereits mit 0,8 festgesetzten Grundflächenzahl sichert eine Entwicklung des Gebietes, die sich nicht maßgeblich von der bereits rechtlich bestehenden Situation unterscheidet. Insofern sind wesentliche und zusätzliche nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten.

Die hier aufgeführten zusätzlichen Maßnahmeempfehlungen sind Vorschläge, die im Rahmen der Umsetzung von privaten Vorhaben und Baumaßnahmen nachteilige Auswirkungen vermindern können.

### **Maßnahmenempfehlungen:**

- Durchführung von Oberflächenbefestigungen möglichst in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise
- Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Durchführung von Bodenschutz nach DIN 18300 und Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 und RAS-LP 4 (sinngemäß) sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb
- Schutz des abzutragenden Oberbodens vor Verdichtung, Vermischung und vor Verunreinigung mit bodenfremden Stoffen und Zuführung zu einer fachgerechten Wiederverwendung im Rahmen der Bodenverwertungsbilanz
- Beginn der Baudurchführung vor Beginn der Vegetationsperiode, um wild lebende Arten in der Brut- und Setzzeit (unter anderem durch Lärm) nicht zu zerstören

Die vorgenannten Maßnahmen beinhalten alle erforderlichen Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt.

## **2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Das Planvorhaben beinhaltet die Umgestaltung von öffentlicher Verkehrsfläche in Baugebietsflächen. Dieses ergibt sich aus der Erforderlichkeit der Einrichtung einer logistisch funktionsfähigen Lösung. Insofern bestehen für die räumliche Erweiterung keine andere Planungsalternativen, da die Baurechte auf dem Grundstück aus räumlicher Sicht nicht ausreichend sind.

Weiterhin zu untersuchen ist die Nullvariante. Das Plangebiet würde dann entsprechend den bereits vorhandenen Baurechten weiterhin als Baugrundstück nutzbar, allerdings ohne die Realisierung der beabsichtigten Erweiterung.

## **3. Ergänzende Angaben**

### **3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren**

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern.

Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung (Begründung zum Bebauungsplan) wurde nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dieses Bewertungsmodell stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Es ermöglicht eine hinreichend genaue Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der für deren Kompensation erforderlichen Maßnahmen. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen sowohl der von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch der Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Biotoptypen sind als Bewertungsliste gemäß Anlage 1 des Bewertungsmodells vorgegeben und hinsichtlich ihrer Bedeutung nach Wertstufen klassifiziert. Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, erfolgt zusätzlich eine ergänzende verbalargumentative Bewertung.

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsanalyse)
- Konfliktanalyse
- Erarbeitung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz

Die Bestandsanalyse basiert auf der Auswertung vorhandener Unterlagen (Landschaftsplan sowie eigener vorhandener Kenntnisse).

Zusätzlich zu den örtlichen Erhebungen wurden vorhandene Daten und Pläne ausgewertet. Die Bedeutung der Biotope wird entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

Der Untersuchungsraum wurde schutzgutbezogen jeweils in der Weise festgelegt, dass er Eingriffsraum, Wirkraum und Kompensationsraum umfasst.

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach § 14 Abs. 3 BNatSchG bzw. § 6 NatSchG LSA relevant sind.

Im Anschluss daran wurden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen und nach Art, Umfang, Standort und zeitlicher Abfolge dargestellt. Hierunter fallen: Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen.

Bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich erfolgt eine Bilanzierung (ebenfalls nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt).

### **3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

- Prüfung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen
- Prüfung der Einhaltung der Anpflanzungspflichten nach einem Jahr nach Abschluss der Rohbauarbeiten und nach 3 Jahren nach Herstellung der Anpflanzungen

- Überwachung der Herstellung und der Entwicklung der festgesetzten Maßnahmenflächen, Abnahme der hergestellten Maßnahme und Prüfung der Entwicklung nach 3 Jahren
- Überwachung der Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die zuständigen Fachbehörden nach Erfordernis

### **3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die Umgestaltung von öffentlicher Verkehrsfläche in eine Baugebietsfläche eines Industriegebietes nach § 9 BauNVO sowie die geringfügige Verkleinerung einer Fläche eines Pflanzgebietes.

Der wesentliche hiermit verbundene Eingriff erfolgt in das Schutzgut Boden. Die Böden im neu festgesetzten Industriegebiet können bis zu 80% versiegelt und mit einer Halle mit einer Höhe bis zu 16 Meter bebaut werden. Die durch die geplante Bebauung betroffenen Böden sind baulich gestörte Bereiche einer ursprünglich zur vollständigen Versiegelung vorgesehenen öffentlichen Verkehrsfläche.

Der Eingriff in den Naturhaushalt wird nicht durch zusätzliche Maßnahmen im vollständigen Umfang ausgeglichen.

Für die Umweltprüfung sind darüber hinaus die Auswirkungen durch den betrieblichen Lärm, Geruchs- und Staubemissionen auf schützenswerte Nutzungen (Wohnungen) relevant. Unmittelbare Auswirkungen aus dieser Änderung des Bebauungsplanes durch den Betriebslärm und Gerüche sind bei Einhaltung von Auflagen der zuständigen Genehmigungsbehörden aufgrund der Entfernung zu den maßgeblichen Immissionsorten nicht zu erwarten.