

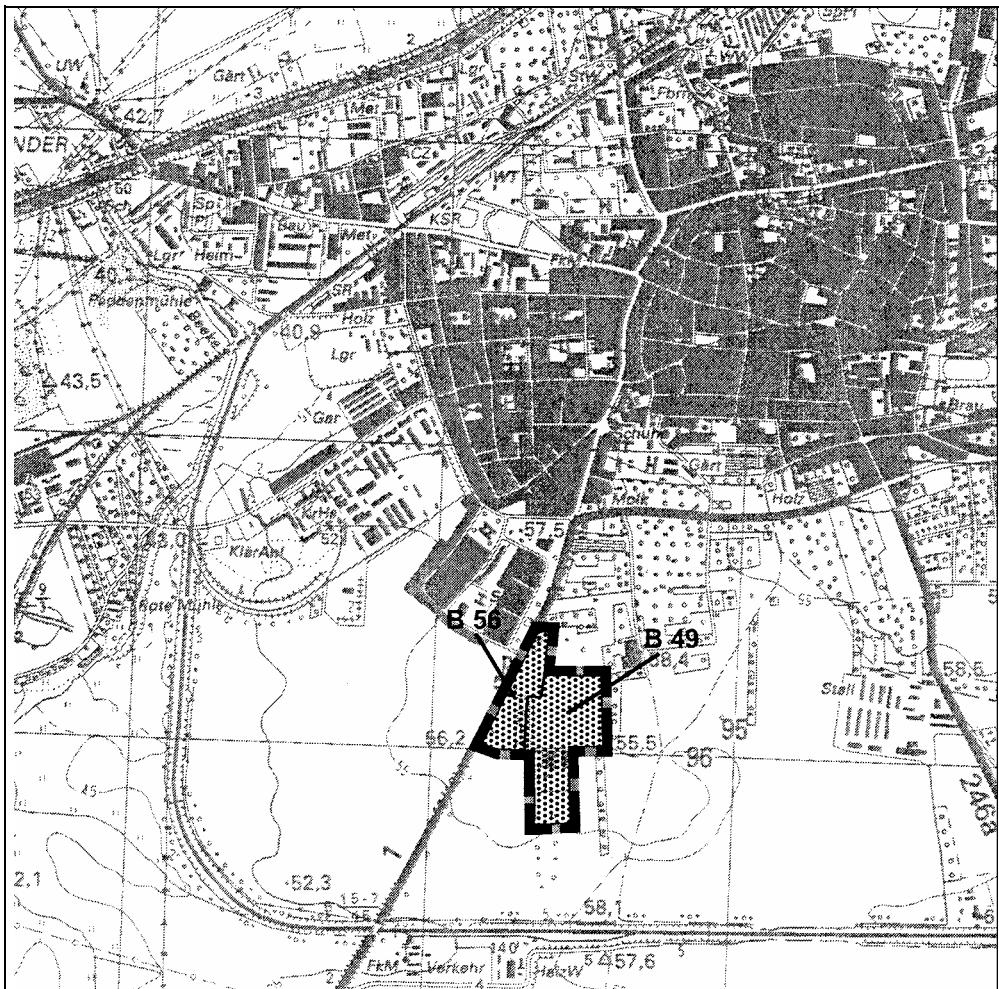
# Bauleitplanung der Stadt Burg

## Begründung

1.Änderung u. Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.49 "Burg-Center" an der Zibbklebener Straße

1.Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.56  
Gewerbegebiet "An der Magdeburger Chaussee"

Satzung - Stand: August 2007



Ausschnitt aus der topografischen Karte

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jacqueline Funke  
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Telefon Nr. 039204 / 8941 Fax 8944

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil A</b>	<b>Begründung der Festsetzungen der Änderungen der Bebauungspläne</b>	<b>Seite</b>
0.	Rechtsgrundlage	3
1.	Allgemeines	3
1.1.	Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung der Bebauungspläne	3
1.2.	Abgrenzung der Plangebiete der Änderungen	4
1.3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landes- planung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.	Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungs- planes	6
2.1.	Erweiterung des SO3-Gebietes im Bebauungsplan Nr.49 nach Norden und Westen, Festsetzung der Zulässigkeit eines Discountmarktes mit einer Verkaufsfläche bis 880 m <sup>2</sup> , Teil- außerkräftsetzung des Bebauungsplanes Nr.56 auf den be- troffenen Flächen	6
2.2.	Wegeverbindung zwischen der Magdeburger Chaussee und dem Burg-Center	7
2.3.	Flächen für Leitungsrechte im SO3-Gebiet	8
2.4.	Festsetzung eines weiteren SO4-Gebietes südlich der Zibbklebener Straße und Erweiterung der Zulässigkeit um einen Wartungs- und Reparaturbetrieb für Kraftfahrzeuge	8
2.5.	Änderung der allgemein zulässigen Sortimente im Sondergebiet	9
3.	Durchführung der Änderung der Bebauungspläne	9
4.	Auswirkungen der Änderung der Bebauungspläne auf öffent- liche Belange	10
4.1.	Erschließung	10
5.	Auswirkungen der Bebauungsplanänderungen auf Umwelt- belange – Umweltverträglichkeit -	11
5.1.	Belange des Umweltschutzes	11
5.2.	Naturschutz und Landschaftspflege	12
6.	Auswirkungen der Änderung der Bebauungspläne auf private Belange	12
7.	Abwägung der privaten und öffentlichen Belange	12
8.	Flächenbilanz	13

<b>Teil B Umweltbericht</b>		Seite
1.	Inhalt und Ziele der Änderungen der Bebauungspläne	15
1.1.	Ziele der Änderungen der Bebauungspläne	15
1.2.	Inhalt des Bebauungsplanes	15
1.3.	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	15
1.4.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung der Bebauungspläne	16
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	18
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	18
2.1.1.	Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA	18
2.1.2.	Bestand in den Änderungsbereichen des Plangebietes	18
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	19
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	20
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
3.	Ergänzende Angaben	20
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	20
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	21
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	21

## **Teil A Begründung der Festsetzungen der Änderungen der Bebauungspläne**

### **0. Rechtsgrundlage**

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2006 (GVBl. LSA S. 128)

Das Verfahren wird nach der bis zum 1.1.2007 gelten Fassung des Baugesetzbuches abgeschlossen.

### **1. Allgemeines**

Die vorliegende Begründung gilt für zwei Planverfahren, die eng miteinander verbunden sind, die 1.Änderung und Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.49 "Burg-Center" an der Zibbeklebener Straße und die 1.Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.56 Gewerbegebiet "An der Magdeburger Chaussee" der Stadt Burg. Die Änderungen beinhalten die Ausgliederung eines Teilbereiches aus dem Bebauungsplan Nr.56 in den Bebauungsplan Nr.49 und weitere damit zusammenhängende Änderungen der Randbereiche sowie eine davon unabhängige Änderung im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.49 zur Ansiedlung eines Kfz-Wartungs- und Reparaturbetriebes.

Es sei darauf hingewiesen, dass das vorliegende Planverfahren die Änderung von bestehenden Bebauungsplänen beinhaltet. Zu begründen sind daher ausschließlich die vorgenommenen Änderungen, nicht aber die bereits bisher in den derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen enthaltenen Festsetzungen, die nur übernommen werden. Diesbezüglich wird auf die Begründungen zur Aufstellung der Bebauungspläne verwiesen.

#### **1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung der Bebauungspläne**

Der Bebauungsplan Nr.49 "Burg-Center" an der Zibbeklebener Straße wurde in den Jahren 2000 bis 2004 aufgestellt und erlangte mit öffentlicher Bekanntmachung vom 27.02.2004 Rechtsverbindlichkeit. Zu diesem Zeitpunkt waren die im Plangebiet angesiedelten Einzelhandelsnutzungen bereits vorhanden. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes war die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des zentralörtlichen Versorgungskernes und der verbrauchernahen Versorgung in Burg. Der Bebauungsplan trifft daher vor allem bestandsorientierte Festsetzungen, die eine Erweiterung des peripheren Einzelhandelsstandortes zu Lasten der Innenstadt verhindern sollen. Die enge, bestandsorientierte Festsetzung der Sortimente bewirkt zwar die gewünschte Expansionsbegrenzung für zentrenrelevante Sortimente am Standort, erfordert aber im Einzelfall auch eine Anpassung der Festsetzungen an neue Tendenzen im Einzelhandel, um den Standort Burg-Center im Einzelhandelswettbewerb nicht unangemessen zu benachteiligen.

Planungsanlass für die vorliegende Änderung sind insgesamt drei Vorhaben im Plangebiet:

- die geplante Erweiterung eines Discountmarktes in der Shopzeile (SO3-Gebiet) des Burg-Centers auf einer Verkaufsfläche von 880 m<sup>2</sup>
- die geplante Ansiedlung eines Kfz-Reparaturbetriebes westlich der vorhandenen Tankstelle südlich der Zibbkelebener Straße (SO4-Gebiet)
- die Nachnutzung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes im SO3-Gebiet durch eine Verkaufsstelle für Kamine und Öfen

Die Stadt Burg hat die vorstehenden Vorhaben auf ihre Verträglichkeit mit der städtebaulichen Entwicklung geprüft und festgestellt, dass die Vorhaben der Punkte Zwei und Drei den Planungszielen der Stadt entsprechen. Weiterhin wurde festgestellt, dass das Vorhaben der Erweiterung des Discountmarktes unter Abwägung der Alternativen noch mit den städtebaulichen Planungszielen vereinbar ist. Die vorstehenden Vorhaben lösen ein städtebauliches Erfordernis zur Änderung der Bebauungspläne im Sinne des §1 Abs.3 BauGB aus, da sie im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§1 Abs.6 Nr.8 BauGB) sind.

Mit Beschlussfassung vom 02.März 2006 hat die Stadt Burg das Planverfahren zur 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.49 "Burg-Center" an der Zibbkelebener Straße eingeleitet. Die geplante Erweiterung des Discountmarktes am nördlichen Ende der Shopzeile erfordert die Verlegung der vorhandenen Wendeanlage der privaten Erschließung des SO3-Gebietes für den Lieferverkehr nach Westen und eine Erweiterung des Grundstückes des SO3-Gebietes nach Norden. Die betroffenen Flächen befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.56 Gewerbegebiet "An der Magdeburger Chaussee". Da sie Nebenanlagen der Sondergebietsnutzung aufnehmen sollen, ist eine Festsetzung der Erweiterungsflächen als Sondergebiet erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr.56 Gewerbegebiet "An der Magdeburger Chaussee" erlangte mit öffentlicher Bekanntmachung vom 01.02.2005 Rechtsverbindlichkeit. Er setzt das gesamte Plangebiet als Gewerbegebiet fest. Darin enthalten sind auch die für die Erweiterung des SO3-Gebietes des Bebauungsplanes Nr.49 benötigten Flächen. Eine Änderung des Bebauungsplanes Nr.56 ist somit erforderlich. Da die Erweiterungsflächen für das SO3-Gebiet funktionell dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.49 zugeordnet werden, ist eine Ausgliederung der Flächen aus dem Bebauungsplan Nr.56 und eine Eingliederung in den Bebauungsplan Nr.49 sinnvoll, um eine sachgerechte Abgrenzung der Plangebiete zu gewährleisten.

Die Änderung der Bebauungspläne ist erforderlich, um die beantragte und mit den städtebaulichen Planungszielen der Stadt zu vereinbarenden Vorhaben zu ermöglichen und eine geordnete Fortentwicklung des Einzelhandelsstandortes zu gewährleisten.

Während des Bebauungsplanverfahrens wurde für die Stadt Burg ein Einzelhandelskonzept erstellt. Dies beinhaltet auch eine auf die Stadt Burg bezogene Einschätzung der Zentrenrelevanz von Sortimenten. Diese konkrete auf die Stadt Burg bezogene Sortimentsliste wurde im Rahmen einer Änderung des Entwurfes in den Bebauungsplan eingearbeitet.

## **1.2. Abgrenzung der Plangebiete der Änderungen**

Bebauungsplan Nr.49 "Burg-Center" an der Zibbkelebener Straße:

Die Änderungs- und Erweiterungsbereiche des Bebauungsplanes Nr.49 umfassen:

- das gesamte SO3-Gebiet nördlich der Zibbkelebener Straße
- einen Teilbereich des SO2-Gebietes südlich angrenzend an die Zibbkelebener Straße an der Westgrenze des Plangebietes
- die beiden Erweiterungsflächen im Norden und Nordwesten des SO3-Gebietes
- die für den gesamten Geltungsbereich geltenden textlichen Festsetzungen des §1 Absatz 1

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung Teil A zu entnehmen.

Bebauungsplan Nr.56 Gewerbegebiet "An der Magdeburger Chaussee":

---

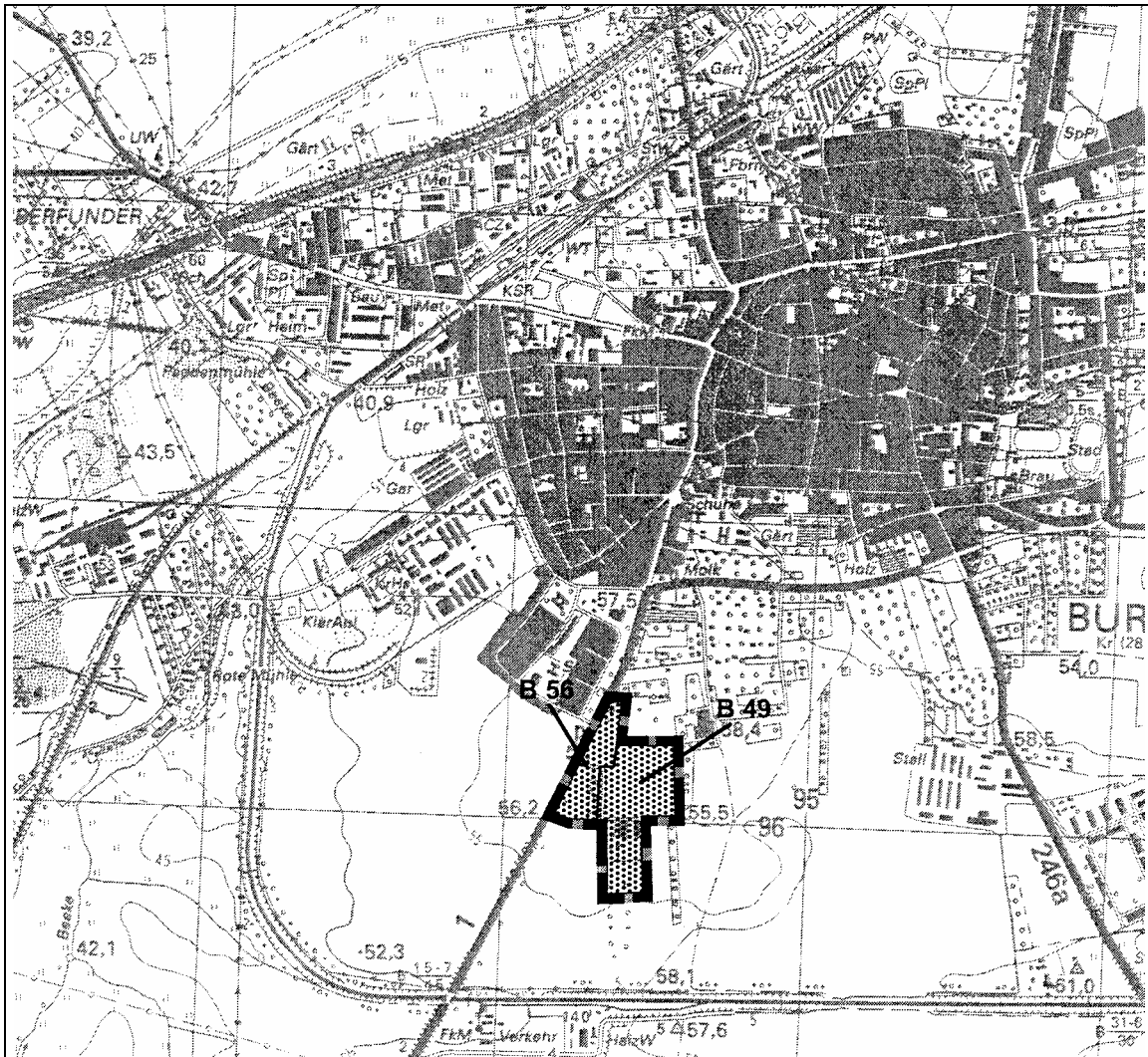
1.Änderung und Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.49 "Burg-Center"  
an der Zibbklebener Straße und 1.Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.56  
Gewerbegebiet "An der Magdeburger Chaussee" – Stadt Burg

---

Die Änderungsbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.56 umfassen:

- die Festsetzung eines Weges auf dem Flurstück 137 und die damit verbundene Anpassung der überbaubaren Flächen auf den Flurstücken 143/4, 10143, 10145 und 10147
- die Herauslösung von Teilflächen der Flurstücke 143/4, 126/3 und 137 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die Anpassung der Baugrenzen in den angrenzenden Bereichen

Ausschnitt aus der topographischen Karte (Maßstab 1:10000)



An den Änderungsbereich südlich der Zibbklebener Straße grenzt westlich der Bebauungsplan Nr.63 "Erdgastankstelle Zibbklebener Straße" an.

Angrenzende Bereiche außerhalb der Plangebiete der Bebauungspläne Nr.49 und Nr.56 sind durch die Auswirkungen der Planung nicht erkennbar betroffen.

### **1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Burg stellt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.56 als gewerbliche Baufläche und das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.49 als Sonderbaufläche Handel dar. Die geplanten Nutzungsänderungen von Gewerbegebiet in Sondergebiet Handel berühren die im Flächennutzungsplan darzustellenden Grundzüge der Bodennutzung aufgrund ihrer geringen Größe nicht. Der Entwicklungsgrundsatz gemäß §8 Abs.2 BauGB bleibt auch in der geänderten Fassung der Bebauungspläne gewahrt. Die geringfügige Abweichung ergibt sich aus der konkreten Umsetzung im Rahmen der Bebauungsplanung.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden durch die Zulassung der Erweiterung des Discountmarktes auf eine Verkaufsfläche von 880 m<sup>2</sup> berührt. Der bisher mit einer Verkaufsfläche von 767 m<sup>2</sup> unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit betriebene Markt expandiert auf eine Verkaufsfläche von der gemäß der "Regelvermutungsgrenze" des §11 Abs.3 BauNVO an raumordnerisch bedeutsame Auswirkungen im Sinne des §11 Abs.3 BauNVO zu erwarten sind. Das Vorhaben befindet sich innerhalb des großflächigen Einzelhandelszentrums Burg-Center. Alternativen des Betreibers sahen einen Standort für einen Markt mit knapp unter 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an anderen ebenfalls nicht im zentralörtlichen Versorgungskern gelegenen Standorten an der Bundesstraße B1 vor. Die Ansiedlung des Discountmarktes an diesen Standorten hätte neben den negativen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung auch eine Schwächung des Einzelhandelsstandortes Burg-Center bewirkt, so dass die Stadt Burg der Erweiterung am vorhandenen Standort Burg-Center den Vorzug einräumt. Der mittelzentrale Einzugsbereich der Stadt Burg wird durch die geplante Entwicklung nicht überschritten. (vergleiche auch Punkt 2.1. der Begründung)

## **2. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes**

### **2.1. Erweiterung des SO3-Gebietes im Bebauungsplan Nr.49 nach Norden und Westen Festsetzung der Zulässigkeit eines Discountmarktes mit einer Verkaufsfläche bis 880 m<sup>2</sup>, Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.56 auf den betroffenen Flächen**

Im SO3-Gebiet (Shopzeile) des Burg-Centers befindet sich derzeit ein Nahversorgungsdiscountmarkt (Aldi) mit einer Verkaufsfläche von 767 m<sup>2</sup>, einer Lagerfläche mit 67 m<sup>2</sup> und Sozialräumen von 40 m<sup>2</sup>. Der Discounter betreibt diesen Standort seit Beginn der 90er Jahre im Zusammenhang mit dem peripheren Einzelhandelsstandort Burg-Center. Nach Aussage des Betreibers reichen am vorhandenen Standort die Lagerkapazitäten und die Verkaufsfläche derzeit nicht aus, um das für den Standort Burg angemessene Sortiment und die erforderliche Lagerhaltung für die Sortimentspräsenz zu gewährleisten. Der sich auch im Discountbereich in Burg zunehmend verschärfende Wettbewerb erfordert die Erweiterung des Standortes, um auch weiterhin wettbewerbsfähig agieren zu können. Diese Argumentation des Betriebes ist aufgrund mehrerer im letzten Jahrzehnt entstandener Discounter anderer Wettbewerber für die Stadt nachvollziehbar. Da eine Erweiterung am vorhandenen Standort durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.49 wirksam verhindert wird, orientierte sich der Betreiber des Marktes auf andere Standorte ausschließlich entlang der Bundesstraße B1 in Lagen außerhalb des zentralörtlichen Versorgungskernes und beabsichtigte dort einen neuen Markt zu errichten. Lagen im zentralörtlichen Versorgungskern schieden aufgrund der Standortpolitik des Betreibers, sich an verkehrsgünstigen Lagen zu orientieren, aus. Die Stadt Burg hat die verschiedenen Entwicklungsszenarien für die Ansiedlung des Discountmarktes geprüft und ist zum Ergebnis gekommen, dass einer Erweiterung am vorhandenen Standort der Vorzug vor der Etablierung weiterer peripherer Einzelhandelsstandorte der Vorzug einzuräumen ist.

Bei einer Verlagerung würde nicht nur ein neuer Standort geschaffen, sondern auch der alte Standort voraussichtlich durch andere Betreiber nachgenutzt, womit ein weiteres Ansteigen der Einzelhandelsverkaufsflächen an peripheren Standorten zu erwarten ist. Der Verkaufsflächenzuwachs beträgt insgesamt bei der Erweiterung am Standort 110 m<sup>2</sup>. Bei der Entwicklung eines

neuen Standortes wäre ein Zuwachs von fast 800 m<sup>2</sup> zu erwarten. Weiterhin ist das Burg-Center ein wichtiger Standort für die Versorgung des mittelzentralen Einzugsbereiches der Stadt Burg, der bereits durch die Schließung des großen Möbelhauses geschwächt wurde. Der Standort bildet neben dem spezialisierten und auf Erlebniseinkauf eingestellten Stadtzentrum die zweite Säule der Versorgung der Stadt Burg mit der Orientierung auf den Versorgungseinkauf. Eine weitere Schwächung des Standortes würde zu Lasten der Attraktivität der Stadt Burg für den Versorgungseinkauf im mittelzentralen Einzugsbereich gehen.

Insofern hat sich die Stadt Burg entschieden, die geplante Erweiterung des Discountmarktes im SO3-Gebiet von einer Verkaufsfläche von 767 m<sup>2</sup> auf 880 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bauplanungsrechtlich zuzulassen. Damit verbunden ist auch eine erhebliche Erweiterung der Lagerkapazitäten. Die Erweiterung des Discountmarktes soll auf dem Flurstück 123/1 nach Norden erfolgen. Der Bebauungsplan sah hier bereits eine größere überbaubare Fläche vor, die nun bis an die vorhandene Fernwärmetrasse und die Trafostation erweitert wurde. Die Ausdehnung des Baukörpers nach Norden erfordert die Verlagerung des Wendehammers und der Stellplätze für die Beschäftigten. Der Wendehammer der privaten Straße soll nördlich auf dem Flurstück 143/4 vorgesehen werden, die Stellplätze der Beschäftigten sollen westlich auf dem Flurstück 126/3 hergestellt werden. Die dafür erforderlichen Flächen werden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.56 Gewerbegebiet "An der Magdeburger Chaussee" ausgegliedert und in den Bebauungsplan Nr.49 "Burg-Center" an der Zibbkelebener Straße eingegliedert und als Sondergebiet SO3 festgesetzt. Dies ist erforderlich.

Die Abgrenzung eines Bebauungsplanes ist stets so vorzunehmen, dass die wesentlichen Funktionsbeziehungen und Erschließungen innerhalb des Plangebietes erfolgen, insofern wäre es nicht nachvollziehbar, wenn Grundstücksteile in engem funktionalen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr.49 stehen und sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.56 befinden. Die betroffenen Grundstücksteile werden daher in den Bebauungsplan Nr.49 einbezogen und im Bebauungsplan Nr.56 aufgehoben. Dies erfordert in den Randbereichen eine Änderung der überbaubaren Flächen. Da die neu in den Bebauungsplan Nr.49 aufgenommenen Flächen nur für Stellplätze und Wendeanlagen benötigt werden, ist die Festsetzung überbaubarer Flächen im Bebauungsplan Nr.49 nicht erforderlich. Die Baugrenzen im Bebauungsplan Nr.56 wurden aus diesem Grund auf die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände von 3 Metern zu den neuen Grenzen des Sondergebietes SO3 zurückgenommen.

## **2.2. Wegeverbindung zwischen der Magdeburger Chaussee und dem Burg-Center**

Das Burg-Center als wichtiger Einzelhandelsstandort in der Stadt Burg ist straßenseitig über die Zibbkelebener Straße erschlossen. Vom Stadtteil Burg-Süd haben sich inzwischen auch Fuß- und Radwege über die Gewerbegrundstücke des Bebauungsplanes Nr.56 verfestigt, die nicht öffentlich gewidmet sind, sondern bisher lediglich durch den Grundstückseigentümer geduldet wurden. Die spontan entstandenen Wege zeigen das Erfordernis auf, den Standort Burg-Center durch einen Fußweg im Nordwesten mit der Magdeburger Chaussee zu verbinden. Hierfür steht das in städtischem Besitz befindliche Flurstück 137 zur Verfügung. Dieses Flurstück wird im Rahmen der vorliegenden Änderungen der Bebauungspläne Nr.49 und Nr.56 als öffentliche Fußwegfläche festgesetzt. Auf dem Flurstück befindet sich ein Pfeiler der Fernwärmeleitung. Der Fußweg kann dadurch derzeit nicht gerade durchgeführt werden. In der Planzeichnung ist als Umgehung des Pfeilers eine Fläche für ein Gehrecht zu Gunsten der Stadt Burg einer Breite von 2,5 Metern festgesetzt. Über diese Fläche kann kurzfristig eine Fußwegeverbindung hergestellt werden. Langfristig soll jedoch durch die Festsetzung der Verkehrsfläche für einen Fußweg auf dem Flurstück 137 eine gerade Führung des Weges gesichert werden, wenn die Leitung verlegt oder verändert wird. Damit ist die Herstellung eines öffentlich gewidmeten und geordneten Fußweges zwischen der Magdeburger Chaussee und dem Burg-Center möglich. Dieser Fußweg verkürzt erheblich die Fußgängerverbindung zwischen dem Wohngebiet Burg-Süd und dem Burg-Center. Die überbaubaren Flächen nördlich und südlich des geplanten Fußweges wurden im Bereich des Gewerbegebietes Magdeburger Chaussee auf einen Abstand von 3 Metern festgesetzt, um den Weg durch beidseitigen Abstand attraktiver gestalten zu können und



eine enge Gassenbildung zu vermeiden. Unmittelbar an der Einmündung des Weges in das SO1-Gebiet befand sich bisher eine Fläche für die ein Erhaltungsgebot für Gehölze festgesetzt war. Dieses Erhaltungsgebot muss um eine Fläche von 7 m<sup>2</sup> zurückgenommen werden. Auf der Fläche sind örtlich keine Gehölze vorhanden.

### **2.3. Flächen für Leitungsrechte im SO3-Gebiet**

Abweichend vom Bebauungsplan Nr.56 waren die im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.49 vorhandenen Fernwärmeleitungen nicht als Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, festgesetzt. Dies war nicht erforderlich, da die Leitungsrechte durch entsprechende Dienstbarkeiten bereits gesichert waren. Durch Ausdehnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.49 nach Norden wurden nun Flächen einbezogen, auf denen bisher Flächen für Leitungsrechte festgesetzt waren. Um die Handhabung der Flächen für Leitungsrechte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.49 zu vereinheitlichen, wurden die für die Fernwärmeleitung genutzten Flächen vollständig als Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, festgesetzt. Zwischen dem Bauherrn im SO3-Gebiet und den Stadtwerken Burg wurde eine unterirdische Verlegung der Fernwärmeleitung in einem Teilabschnitt vereinbart. Die hierfür erforderliche Verlegung der Flächen für Leitungsrechte wurde im Rahmen einer Entwurfsänderung berücksichtigt.

### **2.4. Festsetzung eines weiteren SO4-Gebietes südlich der Zibbkelebener Straße und Erweiterung der Zulässigkeit um einen Wartungs- und Reparaturbetrieb für Kraftfahrzeuge**

Seit der Schließung des Möbelhauses Koch im SO2-Gebiet des Bebauungsplanes "Burg-Center" befinden sich im Gebäude mehrere Nachnutzungen. Die für das Möbelhaus hergestellten Stellplätze für Kunden werden durch die Nachnutzungen nur zu einem geringen Teil belegt. Ein Großteil der Stellplätze steht leer. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt der Grundstückseigentümer einen kleinen Bereich der Stellplätze an der Zibbkelebener Straße für die Errichtung eines Kfz-Wartungs- und Reparaturbetriebes zu veräußern. Die Stadt Burg hat dieses Anliegen geprüft und festgestellt, dass sich der beantragte Betrieb gut in das Umfeld, welches entlang der Magdeburger Chaussee ohnehin durch Autohäuser geprägt wird, einfügt. Am Standort befindet sich westlich eine Erdgas-Tankstelle und östlich die Marktkauf-Tankstelle und somit Kfz-orientierte Nutzungen. Die Reparatur und Wartung von Kraftfahrzeugen ist keine Einzelhandelsnutzung, die Auswirkungen auf städtebauliche Ziele haben könnte. Das Vorhaben entspricht daher den städtebaulichen Zielen der Stadt Burg. Da die beantragte Nutzung innerhalb des SO2-Gebietes nicht zulässig ist, muss hierfür der Bebauungsplan geändert werden.

Der für die Errichtung eines Kfz-Wartungs- und Reparaturbetriebes vorgesehene Standort ist funktionell und bezüglich der zulässigen Art der baulichen Nutzung der östlich des Standortes gelegenen Tankstelle und damit dem SO4-Gebiet am günstigsten zuzuordnen. Mit dem im SO2-Gebiet befindlichen Möbelhaus sind weniger Gemeinsamkeiten gegeben. Der Standort wurde daher als SO4-Gebiet festgesetzt. Weiterhin wurde eine überbaubare Fläche festgesetzt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert. In diesem Änderungsbereich müssen drei bisher zur Erhaltung festgesetzte Bäume entfallen. Die Bäume unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Burg als geschützter Landschaftsbestandteil. Ein Ersatz der Bäume wird über die Baumschutzsatzung gesichert. Die Zulässigkeit des Reparatur- und Wartungsbetriebes für Kfz wurde für das SO4-Gebiet textlich festgesetzt.

Gemäß der Mitteilung des Bauordnungsamtes des Landkreises Jerichower Land sind ein Teil der Stellplätze im Rahmen der Erteilung der Baugenehmigung für das Möbelhaus Koch als bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze anzurechnen. Die Beseitigung dieser Stellplätze setzt daher eine bauordnungsrechtliche Regelung entweder durch verbindliche Rücknahme der Verkaufsflächen oder durch einen neu geführten Stellplatznachweis voraus.

## **2.5. Änderung der allgemein zulässigen Sortimente im Sondergebiet**

Gemäß den Zielstellungen des Bebauungsplanes Nr.49 soll sich die allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf nicht-zentrenrelevante Sortimente beschränken. Als Orientierung für die Beurteilung der Zentrenrelevanz wurde bisher die "Ulmer Liste" der Industrie- und Handelskammer Ulm verwendet. Entsprechend der aktuellen Rechtsprechung bilden solche allgemeinen Einschätzungen der Zentrenrelevanz von Sortimentsgruppen keine hinreichende Grundlage für die Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Bebauungsplänen. Die Stadt Burg hat im Jahr 2006 eine Untersuchung zu den Perspektiven für den Einkaufsstandort Burg (Einzelhandelgutachten Junker und Kruse, Stadtforschung Dortmund) beauftragt, dessen Endbericht vom Dezember 2006 vorliegt. Im Einzelhandelsgutachten werden die im Zentrum der Stadt Burg vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen analysiert und eine auf die Stadt Burg bezogene Zentrenrelevanz der Sortimente ermittelt. Die Ergebnisse dieser Einschätzung wurden als Grundlage für die Überarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes verwendet. Die als nicht zentrenrelevant eingeschätzten Sortimente wurden mit zwei Ausnahmen im Sondergebiet allgemein zugelassen. Diese Ausnahmen sind die Sortimente Antiquitäten sowie Briefmarken und Münzen, die trotz derzeit nicht vorhandener Zentrenrelevanz für den zentralörtlichen Versorgungskern vorbehalten werden sollten, da sie sich besonders für eine Ansiedlung in der Altstadt eignen. Mit der Überarbeitung der Sortimentsliste auf Grundlage der Empfehlungen des Einzelhandelsgutachtens wird ein erster Schritt zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes in der Stadt Burg unternommen. Die Änderung gilt jedoch nur für den Änderungsbereich. Eine grundsätzliche Überarbeitung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist perspektivisch vorgesehen.

## **3. Durchführung der Änderung der Bebauungspläne**

### Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die Durchführung der Änderung der Bebauungspläne erfordert folgende Maßnahmen im öffentlichen Bereich:

- Herstellung eines Fußweges zwischen der Magdeburger Chaussee und dem Burg-Center
- Führung des Weges um den Pfeiler der Fernwärmeleitung

Die Kosten hierfür werden gesondert ermittelt.

Die Planungskosten werden vom Begünstigten der Planung über einen städtebaulichen Vertrag übernommen.

Weiterhin sind folgende Maßnahmen im privaten Bereich erforderlich:

- Durchführung von unterirdischen Verlegungen von Fernwärmeleitungen oder/ und Schutzmaßnahmen für den Bereich der vorgesehenen Querungen
- Verlegung eines Mittelspannungserdkabels um das geplante Baufeld

Sie sind zwischen dem Bauherrn der Erweiterung des Discountmarktes und den Stadtwerken zu vereinbaren.

## **4. Auswirkungen der Änderungen der Bebauungspläne auf öffentliche Belange**

### **4.1. Erschließung**

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§1 Abs.6 Nr.8 BauGB) erfordern für die Änderung des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

#### Verkehrerschließung

Die straßenseitige Verkehrerschließung ist im Bestand vorhanden. Die Änderungen der Bebauungspläne erfordern keine Ergänzungen des Straßennetzes. Gegenstand der Änderungen ist jedoch die Aufnahme einer Fußwegeverbindung auf dem Flurstück 137 von der Magdeburger Chaussee zum Burg-Center. Die fußläufige Erschließung wird damit wesentlich verbessert.

#### Ver- und Entsorgung

Die vorgesehenen Erweiterungen befinden sich an erschlossenen Standorten. Die wesentlichen Versorgungsmedien liegen bereits an. Die Belange folgender Versorgungsträger sind durch die Änderungen betroffen:

Belange der Fernwärmeversorgung: Träger der Fernwärmeversorgung in der Stadt Burg sind die Stadtwerke Burg GmbH. Der Änderungsbereich nördlich der Zibbeklebener Straße im Bebauungsplan Nr.49 betrifft die Belange der Fernwärmeversorgung. Das Plangebiet wird von der Fernwärmehauptleitung (2 x DN350) von Süd nach Nord gequert, die sämtliche Fernwärmeversorgungsgebiete in der Stadt Burg versorgt. Für die Leitung wurde im Bebauungsplan das bereits grundbuchrechtlich gesicherte Leitungsrecht in einer Breite von 6 Metern eingetragen. Derzeit verläuft die Leitung in einer lichten Höhe von 1,5 Metern und kann nicht unterquert werden. Weiterhin verläuft im Norden des Änderungsbereiches eine Fernwärmestützenleitung (2 x DN200), die derzeit stillgelegt ist. Für das Unterqueren der Leitung sind Sicherheitsvorkehrungen erforderlich. Um die neu in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen bedarfsgerecht mit dem SO3-Gebiet zu verbinden, sind Verlegungen der Leitung und Schutzmaßnahmen erforderlich, die zwischen dem Bauherrn der Erweiterung des Discounters und den Stadtwerken Burg GmbH zu vereinbaren sind.

Belange der Versorgung mit Elektroenergie: Träger der Versorgung mit Elektroenergie sind die Stadtwerke Burg GmbH. Im Plangebiet der Änderung befindet sich eine Trafostation, die weiterhin allseitig zugänglich belassen werden soll. Weiterhin quert ein Mittelspannungskabel das vorgesehene Baufeld. Es muss verlegt werden. Vereinbarungen sind hierzu zwischen dem Bauherrn der Erweiterung des Discounters und den Stadtwerken Burg zu treffen. Auch im Bereich des Baugebietes SO4 verlaufen randlich Elektroenergieversorgungsleitungen, die dem Anschluss des Möbelhauses an das öffentliche Netz dienen. Gegebenenfalls sind auch hier Leitungsumverlegungen erforderlich, die zwischen dem Bauherrn und dem Versorgungsträger abzustimmen sind.

Belange der Gasversorgung: Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Burg GmbH. Das SO4-Gebiet wird durch die Anschlussleitung für das Möbelhaus an das öffentliche Netz berührt.

Gegebenenfalls ist eine Verlegung der Hausanschlussleitung erforderlich, die zwischen dem Bauherrn und dem Versorgungsträger abzustimmen ist.

Belange der Versorgung mit Telekommunikationsleistungen: Die Deutsche Telekom AG betreibt im Plangebiet das Telekommunikationsnetz. Durch die festgesetzten zusätzlichen überbaubaren Flächen ist eine Beeinträchtigung von Telekommunikationsleitungen nicht erkennbar. Die vorhandenen Leitungen befinden sich außerhalb der zur Bebauung vorgesehenen Bereiche.

Die Belange der Versorgung mit Wasser, der Schmutzwasserentsorgung und Oberflächenentwässerung sind nicht erkennbar betroffen.

## **5. Auswirkungen der Bebauungsplanänderungen auf Umweltbelange – Umweltverträglichkeit -**

Die Änderung der Bebauungspläne hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

### **5.1. Belange des Umweltschutzes**

Die Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang

- die Reinhaltung der Gewässer
- die Abfallbeseitigung
- die Luftreinhaltung und
- die Lärmbekämpfung.

(vgl. Schmidt-Aßmann in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, §1 Rdnr.250)

#### Reinhaltung der Gewässer

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers und der Oberflächengewässer.

Die Flächen im Plangebiet sind keine "Vorranggebiete für Wasserversorgung".

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das ist durch den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet. Zur Reinhaltung der Gewässer muss außerdem gewährleistet sein, dass das Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird. Aufgrund der bereits ausgeübten Nutzung ist eine Beeinträchtigung nicht zu erkennen.

#### Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Jerichower Land gewährleistet. Sonderabfälle im Sinne von §15 Abs.3 KrW-AbfG, die die Stadt nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind entsprechend der Vorschriften zu entsorgen.

#### Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen sind erhebliche Umweltauswirkungen durch Luftverschmutzung nicht zu erwarten.

#### Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Erhebliche Lärmbeeinträchtigungen sind durch die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen und der Entfernung zu schützenswerten Nutzungen nicht zu erwarten.

## **5.2. Naturschutz und Landschaftspflege**

Der Bebauungsplan muss in der geänderten Fassung die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch den Zustand der natürlichen Lebensgrundlagen Wasser, Luft und Klima, Boden, Vegetation und Tierwelt bestimmt. Entscheidend für die Beurteilung ist ein Vergleich der bisherigen Festsetzungen mit den geänderten Festsetzungen.

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet bleibt unverändert. Die entfallenden Bäume werden gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Burg ersetzt.

## **6. Auswirkungen der Änderung der Bebauungspläne auf private Belange**

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Beeinträchtigungen privater Belange sind durch die Änderung nicht erkennbar.

## **7. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange**

Bei der Änderung der Bebauungspläne Nr.49 und Nr.56 ist es das wesentliche Planungsziel eine angemessene Entwicklung des Einzelhandels im Burg-Center weiterhin zu gewährleisten. Gemäß §1 Abs.6 Nr.8 BauGB sind die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu beachten. Diese erfordern eine geordnete Weiterentwicklung des Standortes Burg-Center.

Eine geordnete Erschließung des Plangebietes ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet. Die Änderung des Bebauungsplanes verursacht keinen Eingriff in den Naturhaushalt. Wesentliche Beeinträchtigungen von privaten oder öffentlichen Belangen sind somit nicht erkennbar.

## 8. Flächenbilanz

### Bebauungsplan Nr.49

Gesamtfläche des Änderungsbereiches	11.514 m <sup>2</sup>
- Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches	1.836 m <sup>2</sup>
davon SO3-Gebiet	1.620 m <sup>2</sup>
davon Fußweg	216 m <sup>2</sup>
- Änderung SO2-Gebiet in SO4-Gebiet	1.015 m <sup>2</sup>

### Bebauungsplan Nr.56

- Bereich in dem der Bebauungsplan außer Kraft tritt	1.836 m <sup>2</sup>
- neuer Fußweg	195 m <sup>2</sup>

## Teil B Umweltbericht

### **1.Änderung und Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.49 "Burg-Center" an der Zibbeklebener Straße und 1.Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.56 Gewerbegebiet "An der Magdeburger Chaussee"**

	Seite	
1.	Inhalt und Ziele der Änderungen der Bebauungspläne	15
1.1.	Ziele der Änderungen der Bebauungspläne	15
1.2.	Inhalt des Bebauungsplanes	15
1.3.	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	15
1.4.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung der Bebauungspläne	16
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	18
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	18
2.1.1.	Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA	18
2.1.2.	Bestand in den Änderungsbereichen des Plangebietes	18
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	19
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	20
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
3.	Ergänzende Angaben	20
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	20
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	21
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	21

## 1. Inhalt und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

### 1.1. Ziele der Änderung der Bebauungspläne

- Erweiterung eines Discountmarktes in der Shopzeile des Burg-Centers auf eine Verkaufsfläche von 880 m<sup>2</sup>
- Ansiedlung eines Kfz-Wartungs- und Reparaturbetriebes westlich der vorhandenen Tankstelle auf Stellplatzflächen
- Anpassung der allgemein zugelassenen Sortimente an die Einschätzungen der Zentrenrelevanz des Einzelhandelsgutachtens

### 1.2. Inhalt der Änderungen der Bebauungspläne

1. Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.49 um zwei Teilflächen des Bebauungsplanes Nr.56 mit einer Größe von 1.836 m<sup>2</sup>, Festsetzung von Sondergebiet auf den Teilflächen (die Grundflächenzahl bleibt unverändert)
2. Ergänzung der textlichen Festsetzungen um die Zulässigkeit eines Discountmarktes mit bis zu 880 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im SO3-Gebiet
3. Ergänzung der textlichen Festsetzungen um die Zulässigkeit des Sortimentes nicht-elektronische Haushaltsgeräte – Großgeräte insbesondere Kamine, Öfen und Herde
4. Ergänzung der Flächen die mit Leitungsrechten zugunsten einer Fernwärmeleitung zu belasten sind
5. Ausgliederung einer Teilfläche von 1.015 m<sup>2</sup> aus dem SO2-Gebiet und Eingliederung in das SO4-Gebiet, Festsetzung einer überbaubaren Fläche (die Grundflächenzahl bleibt unverändert)
6. Ergänzung der textlichen Festsetzungen um die Zulässigkeit von Kfz-Wartungs- und Reparaturbetrieben im SO2-Gebiet
7. Einordnung einer öffentlichen Fußwegeverbindung zwischen der Magdeburger Chaussee und dem Burg-Center im Bebauungsplan Nr.49 und im Bebauungsplan Nr.56, Rücknahme der Baugrenzen auf einen Abstand von 3 Metern vom Weg
8. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.56 auf den in den Bebauungsplan Nr.49 einbezogenen Flächen

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

#### Bebauungsplan Nr.49

Gesamtfläche des Änderungsreiches	11.514 m <sup>2</sup>
- Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches	1.836 m <sup>2</sup>
davon SO3-Gebiet	1.620 m <sup>2</sup>
davon Fußweg	216 m <sup>2</sup>
- Änderung SO2-Gebiet in SO4-Gebiet	1.015 m <sup>2</sup>

#### Bebauungsplan Nr.56

- Bereich in dem der Bebauungsplan außer Kraft tritt	1.836 m <sup>2</sup>
- neuer Fußweg	195 m <sup>2</sup>



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

- Schutzgut Mensch  
gesetzliche Grundlagen:  
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten durch Gewerbelärm sowie durch den Zufahrtsverkehr, Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe oder Geruchsemissionen  
Art der Berücksichtigung:  
durch die Änderung der Bebauungspläne sind keine erheblichen Auswirkungen erkennbar, die der Beurteilung bedürfen, die vorgesehene Kfz-Wartungs- und Reparaturwerkstatt liegt abseits von Bereichen mit schützenswerten Nutzungen
  
- Schutzgut Artenschutz und Biotope  
gesetzliche Grundlagen:  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)  
planerische Grundlagen:  
Landschaftsplan der Stadt Burg 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 §42 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in das Schutzgut  
Aussagen der planerischen Grundlagen:  
Für die Plangebiete sind aufgrund der Zuordnung zum Siedlungsbereich keine Zielvorstellungen des Landschaftsplanes vorgegeben.  
Art der Berücksichtigung:  
Vergleich der plangegebenen Eingriffe in das Schutzgut anhand der Gegenüberstellung der neuen Festsetzungen mit den bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne
  
- Schutzgut Boden  
gesetzliche Grundlagen:  
Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)  
planerische Grundlagen:  
Landschaftsplan der Stadt Burg 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, Sanierung erheblicher durch Schadstoffe belasteter Böden nach Erfordernis

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Für die Plangebiete sind aufgrund der Zuordnung zum Siedlungsbereich keine Zielvorstellungen des Landschaftsplanes vorgegeben.

Art der Berücksichtigung:

Vergleich der plangegebenen Eingriffe in das Schutzgut anhand der Gegenüberstellung der neuen Festsetzungen mit den bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne

- Schutzgut Gewässerschutz

gesetzliche Grundlagen:

Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsplan der Stadt Burg 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, Sanierung von Altlastenbereichen die erheblich das Grundwasser beeinträchtigen, Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate und der Filterfunktion des Bodens

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Für die Plangebiete sind aufgrund der Zuordnung zum Siedlungsbereich keine Zielvorstellungen des Landschaftsplanes vorgegeben.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Durch die Änderung der Bebauungspläne sind keine Auswirkungen erkennbar. Es ist somit kein Untersuchungserfordernis gegeben.

- 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 1996

Ziel des Umweltschutzes:

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

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Für die Plangebiete sind aufgrund der Zuordnung zum Siedlungsbereich keine Zielvorstellungen des Landschaftsplanes vorgegeben.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Durch die Änderung der Bebauungspläne sind keine Auswirkungen erkennbar. Es ist somit kein Untersuchungserfordernis gegeben.

- Schutzgut Landschaftsbild

gesetzliche Grundlagen:

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsplan der Stadt Burg 1996

Ziel des Umweltschutzes:

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

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Das Plangebiet ist durch seine Ortsrandlage und seine mangelhafte Einbindung in das Landschaftsbild aufgrund der Großvolumigkeit der Baukörper gekennzeichnet.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Die vorgesehenen Änderungen haben keine erkennbaren Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Sie befinden sich innerhalb des durch großvolumige und höhere Gebäude geprägten Bereiches und sind aufgrund ihrer geringen Höhe nicht landschaftsbildwirksam.

- 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:

nicht erkennbar betroffen, im Plangebiet sind keine archäologischen Funde verzeichnet, das Plangebiet hat keine Funktion für die Erholung

## **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

Durch den Bebauungsplan werden keine Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete (LSG), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete (EC SPA) unmittelbar berührt.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete befinden sich nur außerhalb des Plangebietes und des engeren Umfeldes. Auswirkungen der geringfügigen Änderungen der Bebauungspläne auf Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.

#### 2.1.2. Bestand in den Änderungsbereichen des Plangebietes

Der Bestand in den Änderungsbereichen des Plangebietes ist nur von geringer Relevanz für die Beurteilung der Eingriffe in den Naturhaushalt. Die Planbereiche der Änderungen befinden sich vollständig im Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne. Gemäß §1a Abs.3 Satz 5 BauGB sind nur solche Eingriffe ausgleichspflichtig, die vor der planerischen Entscheidung noch nicht zulässig waren. Eine Beurteilung der plangegebenen Eingriffe in den Naturhaushalt ergibt sich damit aus dem Vergleich der bisherigen Festsetzungen zu den Neufestsetzungen der geänderten Bebauungspläne.

Die Bestandsaufnahme dient daher ausschließlich der Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange bzw. der Feststellung besonders geschützter Biotope (§37 NatSchG LSA) im Plangebiet.

Aufgrund der derzeitigen baulichen Nutzung der Plangebiete und der örtlichen Ausprägung weisen die Plangebiete kein Potential für das Vorkommen von streng geschützten Arten oder besonders geschützten Biotopen auf. Sie werden geprägt durch:

- SO3-Gebiet im Bebauungsplan Nr.49: vorhandene bauliche Anlage der Shopzeile und der Anlieferzufahrt mit vollständig versiegeltem Wendehammer nördlich der Shopzeile
- Teilfläche südlich der Zibbkelebener Straße: Stellplatzfläche des SO2-Gebietes mit versiegelten Stellplätzen, im Plangebiet sind eine westlich begrenzende Hecke und insgesamt 8 Laubbäume (ca. zehnjährige Jungbäume) vorhanden, die Hecke und die Bäume sind in der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes zur Erhaltung festgesetzt
- Erweiterungsflächen des SO3-Gebietes derzeit im Bebauungsplan Nr.56 gelegen: Die geplanten Erweiterungsflächen des SO3-Gebietes sind noch nicht in Nutzung genommen. Sie sind derzeit durch ruderalen Pflanzengesellschaften ausdauernder Arten gekennzeichnet. Auf den Flächen, die durch regelmäßige Wegenutzung teilweise vegetationsfrei sind, sind randlich Trittpflanzengesellschaften vorhanden. Das Gebiet wird weiterhin durch zwei Fernwärmeleitungen in oberirdischer Bauweise gequert. Für die Beurteilung des Eingriffs sind jedoch die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes maßgebend, die bei einer Grundflächenzahl von 0,6 einen Versiegelungsgrad von ca. 80% der Fläche mit gewerblicher Nutzung zulassen.

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

Da für das Plangebiet bereits zwei rechtsverbindliche Bebauungspläne vorliegen, ergeben sich die Unterschiede in der Entwicklung des Umweltzustandes im wesentlichen nur aus den Änderungen der Bebauungspläne. Umweltrelevant sind folgende Änderungen:

1. Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.49 um zwei Teilflächen des Bebauungsplanes Nr.56 mit einer Größe von 1.836 m<sup>2</sup>, Festsetzung von Sondergebiet auf den Teilflächen, Ausgliederung der Flächen aus dem Bebauungsplan Nr.56
2. Einordnung einer öffentlichen Fußwegeverbindung zwischen der Magdeburger Chaussee und dem Burg-Center und Entfall eines Erhaltungsgebotes auf 7 m<sup>2</sup> Fläche
3. Ausgliederung der Teilfläche von 1.015 m<sup>2</sup> aus dem SO2-Gebiet und Eingliederung in das SO4-Gebiet, Festsetzung einer überbaubaren Fläche

Ohne Relevanz für die Belange von Natur und Landschaft sind die Veränderungen in der Zulässigkeit von Sortimenten und Betrieben im Plangebiet.

zu 1.

Die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.49 erfolgt auf einer Fläche die bisher als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt war. Die Grundflächenzahl von 0,6 bleibt bei der Neufestsetzung als Sondergebiet unverändert. Insofern ändert sich der zulässige Versiegelungsgrad auf den betroffenen Grundflächen nicht. Es ist somit kein plangegebener Eingriff in den Naturhaushalt zu erwarten. Auch sonstige Auswirkungen auf Umweltbelange sind durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet in Sondergebiet Handel nicht zu erwarten. Aufgrund der Größe des vorhandenen Einkaufszentrums sind bei einer Vergrößerung um 110 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche keine erheblichen Veränderungen der Verkehrsströme zu erwarten.

zu 2.

Für die geplante Fußwegeverbindung wurde das Flurstück 137 auf einer Gesamtfläche von 411 m<sup>2</sup> als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Der festgesetzte Bereich für den Weg hat eine Breite von 4,15 Metern. Für die Anlage des Weges selbst werden ca. 2,5 Meter Breite benötigt. Die Randflächen werden begrünt. Die zu erwartende Versiegelung auf dem Flurstück beträgt damit ca. 60%. Gemäß den bisherigen Festsetzungen des Bebauungs-

planes Nr.56 war Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und unter Berücksichtigung von §19 Abs.3 BauNVO somit eine 80%ige Versiegelung möglich. Die zulässige Versiegelung wird damit reduziert. Das gleicht auch den Entfall eines Erhaltungsgebotes auf einer Kleinfläche von 7 m<sup>2</sup> an der Ostgrenze des Weges aus. Auf den 7 m<sup>2</sup> sind keine Gehölze vorhanden. Die Änderung des Bebauungsplanes verursacht somit keine plangegebenen Eingriffe in den Naturhaushalt. Durch die Anlage eines Fußweges sind keine sonstigen Beeinträchtigungen der Umweltbelange erkennbar.

zu 3.

Die Teilfläche von 1.015 m<sup>2</sup>, die aus dem SO2-Gebiet aus- und in das SO4-Gebiet eingegliedert wird, ist derzeit durch Stellplätze zu ca.80% versiegelt. Die Grundflächenzahl von 0,6, die eine 80%ige Versiegelung ermöglicht, bleibt für das SO4-Gebiet unverändert. Die Festsetzung zusätzlicher überbaubarer Flächen hat somit keine Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft. Die bisher zur Erhaltung festgesetzte Hecke bleibt im geänderten Bebauungsplan weiterhin mit einem Erhaltungsgebot belegt. Von den 8 vorhandenen Laubbäumen bleiben fünf weiterhin zur Erhaltung festgesetzt. Die verbleibenden drei Laubbäume, die beseitigt werden können, stehen unter dem Schutz der Satzung der Stadt Burg zum Schutz von Bäumen im Stadtgebiet Burg vom 29.03.1995. Gemäß §2 Abs.2c der Satzung gelten alle Bäume, die aufgrund von Festsetzungen eines Bebauungsplanes angepflanzt wurden, als besonders geschützt. Die Beseitigung kann nur aufgrund einer Erlaubnis und bei Vornahme einer Ersatzpflanzung erfolgen. Der durch die Beseitigung verursachte Eingriff in den Naturhaushalt wird durch die Ersatzpflanzung ausgeglichen. Somit ist in diesem Bereich ein Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt gewährleistet. Eine Beeinträchtigung sonstiger Umweltbelange ist durch diese Änderung nicht zu erwarten.

Insgesamt ist einzuschätzen, dass durch die Änderungen der Bebauungspläne die Umweltbelange nicht erheblich beeinträchtigt werden.

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

- Beibehaltung der festgesetzten Erhaltungsgebote für 5 Einzelbäume und eine Hecke

### **2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

aufgrund der Standortgebundenheit nicht erkennbar, vergleiche Teil A Begründung Punkt 2.1., an allen anderen Standorten würden aufgrund der erforderlichen Neuherstellung des Marktes insgesamt erheblich größere Eingriffe in den Naturhaushalt stattfinden

## **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 beeinträchtigten Schutzgüter und auf besondere Empfindlichkeiten der Schutzgüter. Aufgrund der geringen Bedeutung der betroffenen Flächen für Natur und Landschaft sind erhebliche Lücken der Kenntnis von Auswirkungen nicht erkennbar.

Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern, die eine Beeinträchtigung über den bereits im Rahmen der Schutzgüter dargestellten Umfang erwarten lassen, sind nicht erkennbar.

### **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
- Gewährleistung der Ersatzpflanzungen für zu beseitigende Bäume auf Grundlage der Baumschutzsatzung der Stadt Burg

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

Die Änderungen der Bebauungspläne weisen nur eine geringe Umweltrelevanz auf. Die Festsetzung von Sondergebieten auf den aus dem Bebauungsplan Nr.56 ausgegliederten Gewerbegebieten hat keine Auswirkungen auf den Naturhaushalt, da die zulässige Versiegelung gleich bleibt. Dies trifft ebenso auf die Aufnahme eines Fußweges in die Planfestsetzungen und die Änderung südlich der Zibbeklebener Straße zu.

Umweltrelevant ist lediglich der Entfall von drei zur Erhaltung festgesetzten Bäumen. Die erforderliche Kompensation hierfür erfolgt auf Grundlage der Baumschutzsatzung der Stadt Burg durch Ersatzpflanzung.

Weitere umweltrelevante Auswirkungen sind durch die Änderungen der Bebauungspläne Nr.49 und Nr.56 nicht erkennbar.

Stadt Burg, August 2007