

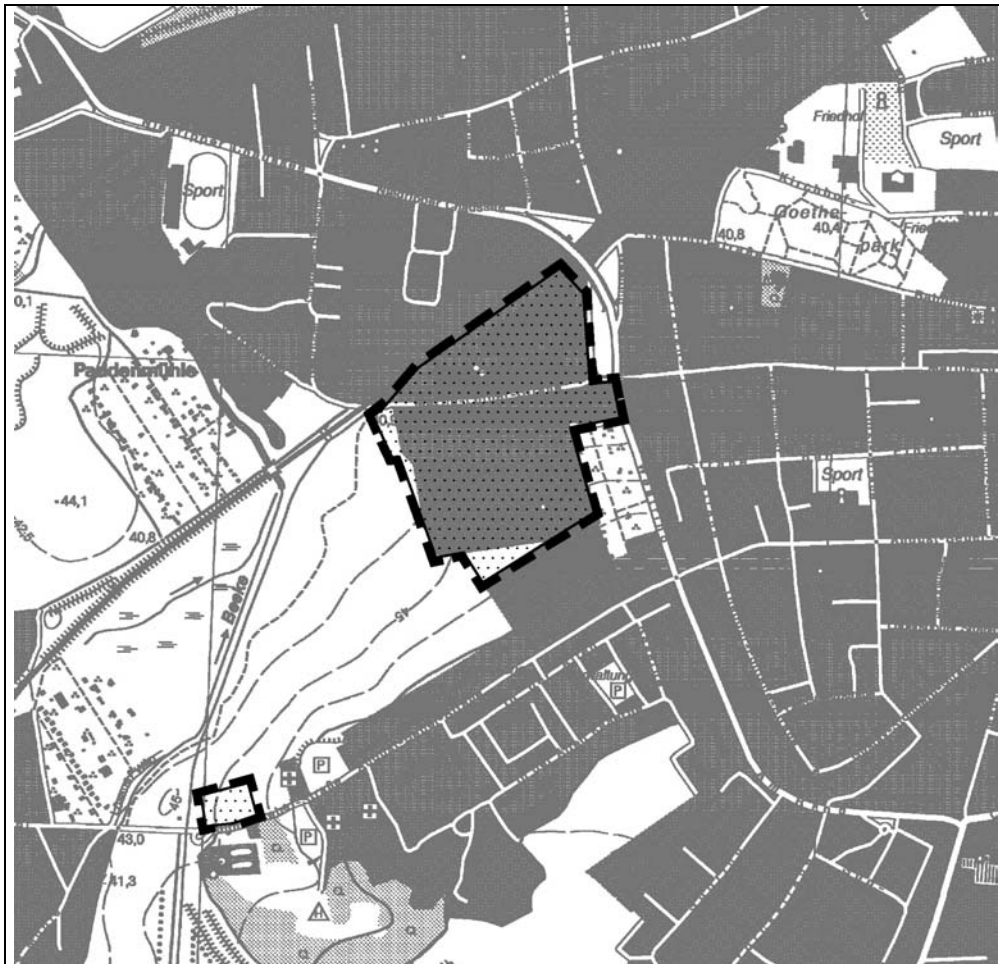
Bauleitplanung der Stadt Burg

Begründung zur 2.Änderung und Erweiterung

Bebauungsplan Nr.50

Gewerbegebiet "Martin-Luther-Straße"

Satzung - November 2009



Ausschnitt aus der topografischen Karte

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungs- bereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	6
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
2.6. Landschaftsplan der Stadt Burg	8
3. Bestandsaufnahme	8
3.1. Größe des Geltungsbereiches	8
3.2. Nutzungen im Bestand	9
3.3. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	10
3.4. Entwässerung und Vegetation	11
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	11
4.1. Art der baulichen Nutzung	11
4.1.1. Eingeschränkte Industriebetriebe	11
4.1.2. Gewerbegebiete	13
4.1.3. Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben	13
4.1.4. Ausschluss von Vergnügungsstätten	14
4.2. Maß der baulichen Nutzung	14
4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	14
4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen	15
4.5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	15
4.6. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - private Grünflächen	16
4.7. Wasserflächen	16
4.8. Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung	16
4.9. Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	17
4.10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	17
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	18
6.1. Erschließung	18
6.1.1. Verkehrserschließung	18
6.1.2. Ver- und Entsorgung	18
6.2. Wirtschaftliche Belange	19
6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	19
6.3.1. Belange von Natur und Landschaft	19
6.3.2. Belange des Gewässerschutzes	23
6.3.3. Belange der Abfallbeseitigung	23
6.3.4. Belange der Luftreinhaltung	23
6.3.5. Belange der Lärmbekämpfung	23
7. Auswirkungen der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes auf private Belange	25
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	25
9. Flächenbilanz	25
Anlage 1 - Vorprüfung nach Anlage 2 zum BauGB	26

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.50 Gewerbegebiet "Martin-Luther-Straße" 2.Änderung und Erweiterung Stadt Burg

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- 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 der Neubekanntmachung vom 10.08.2009 (GVBl. LSA S.683)

2. Voraussetzungen für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr.50 der Stadt Burg Gewerbegebiet "Martin-Luther-Straße" wurde in den Jahren 2000 – 2003 aufgestellt, um eine Erweiterung der Firma Burger Möbelemente GmbH südlich der Martin-Luther-Straße zu ermöglichen.

Im Jahre 2001 wurde hier zwischen dem Saugraben und der Martin-Luther-Straße eine Halle zur Arbeitsplattenfertigung errichtet, die im Jahr 2006 durch eine weitere Halle ergänzt wurde. Da damit die Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nahezu ausgeschöpft waren, hat die Firma Burger Küchenmöbel GmbH die Flächen des Betriebsgeländes der ehemaligen Maschinenfabrik Burg erworben, die südlich davon liegen und eine Entwicklungskonzeption für diese Flächen erarbeitet. Nach der Planfeststellung der Verrohrung des Saugrabens hat die Stadt Burg im Rahmen der 1.Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.50, die am 09.01.2009 in Kraft trat, diese Flächen verbindlich mit als Gewerbegebiet überplant.

Planungsanlass für die erneute Änderung des Bebauungsplanes ist eine Veränderung der Erschließungskonzeption für den Erweiterungsbereich und das Erfordernis, für die jetzt im Süden geplante Versandabteilung ein eingeschränktes Industriegebiet festzusetzen.

Die Veränderung der Erschließungskonzeption ist erforderlich. Die Martin-Luther-Straße trennt derzeit das Betriebsgelände der Burger Küchenmöbel GmbH in einen Südteil und einen Nordteil, zwischen denen ein Transport von Produktionsgütern nur per Gabelstapler möglich ist. Ein geschlossener Betriebsablauf durch eine Bandfertigung ist damit nicht möglich. Gleichzeitig beeinträchtigt die hohe Frequenz der Querungen durch den Staplerbetrieb die Sicherheit des Verkehrs auf der Martin-Luther-Straße. Weiterhin ist im Südteil des Gewerbegebietes das Betriebsgelände der Burger Maschinenbau GmbH vorhanden, das bisher nur über Grunddienstbarkeiten mittelbar an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen ist, auch die Unterhaltung des Niederschlagswasserrückhaltebeckens ist nur vom Betriebsgelände aus möglich. Die geänderte Erschließungskonzeption für das Gewerbegebiet sieht eine Verlegung der Martin-Luther-Straße an den südlichen und östlichen Rand der gewerblichen Bauflächen vor. Damit wird ein zusammenhängendes Betriebsgelände für die Burger Küchenmöbel GmbH geschaffen, die Er-

schließungsfunktion für den südöstlich gelegenen Gewerbebetrieb verbessert und das Niederschlagswasserrückhaltebecken angeschlossen. Andererseits ist damit eine erhebliche Verlängerung der Erschließungsstraße verbunden.

Die Herstellung eines zusammenhängenden Betriebsgeländes für die Burger Küchenmöbel GmbH ist auch im Sinne des Immissionsschutzes. Bisher befindet sich die Versandabteilung des Betriebes, die mit einem erheblichen Lieferverkehrsaufkommen auch zu Ruhezeiten verbunden ist, im Osten des Betriebes am Knotenpunkt Westring / Bahnhofstraße / Martin-Luther-Straße und damit nur ca. 60 Meter entfernt von der nächsten Wohnnutzung (Martin-Luther-Straße 33).

Durch das dann zusammenhängende und durch bauliche Anlagen verbundene Betriebsgelände kann ein Versandhof im Süden des Plangebietes eingerichtet werden, der den bestehenden Versand kurzfristig entlasten und langfristig ersetzen kann. Lärmintensive Prozesse können damit an weniger empfindliche Standorte verlagert werden. Hiermit verbunden ist das Erfordernis, diese Bereiche zumindest als eingeschränkte Industriegebiete festzusetzen, die die Möglichkeiten für Anlieferungen zu Ruhezeiten zulassen, wie dies beim derzeitigen Lieferhof gegeben ist.

Gegenstand der vorliegenden Änderung ist daher die Festsetzung von eingeschränkten Industriegebieten für das Plangebiet und damit verbunden die Festsetzung von Emissionskontingenten. Um die erforderlichen Emissionskontingente den Betriebsflächen zuordnen zu können, ist eine flächendeckende Kontigentierung für alle südlich der Bahnstrecke gelegenen gewerblichen Bauflächen erforderlich, da ansonsten die als bestehendes Industriegebiet einzustufenden Flächen zwischen der Martin-Luther-Straße und der Bahnstrecke bereits die Kontingente soweit in Anspruch nehmen würden, dass keine Entwicklungsmöglichkeiten für die südlich der Martin-Luther-Straße bestehen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.50 wird daher im Rahmen der 2.Änderung erneut erweitert und die Flächen nördlich der Martin-Luther-Straße und die gewerblichen Bauflächen im Osten und Südosten des Plangebietes mit einbezogen. Weiterhin ist das Flurstück 1973/431 der Flur 25 eine Restfläche nach Süden in den Geltungsbereich einbezogen worden, um durch Bindungen zur Erhaltung der Gehölze auf dieser Fläche ein Einfügen in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit dem Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuchers vom 21.12.2006 am 01.01.2007 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Burg. Es ist überwiegend bereits in gewerblicher Nutzung und bebaut. Die verbleibenden Flächen sind bereits für eine bauliche Nutzung nivelliert, die Fundamente waren bereits eingebracht. Nicht baulich genutzt wurde die Fläche im Süden des Plangebietes oberhalb der Böschung, die im Bebauungsplan nicht für eine bauliche Nutzung vorgesehen ist. Der Bebauungsplan dient damit eindeutig der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Sinne des §13a Abs.1 BauGB.

Der Bebauungsplan Nr.50 Gewerbegebiet "Martin-Luther-Straße" trat am 03.03.2004 in Kraft. Er wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 18.12.2008 geändert. Die Änderung trat am 09.01.2009 in Kraft. Die 1.Änderung des Bebauungsplanes wurde noch nicht umgesetzt. In diesem Zusammenhang ist die Kumulationswirkung bei der Ermittlung der zusätzlichen Grundflächen zu beachten. Bei der Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne oder mehrerer Änderungen von Bebauungsplänen zusammen zu rechnen, die in einem engen sachlich räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Dies ist vorliegend mit der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.50 gegeben, da diese bisher noch nicht umgesetzt wurde. Sie wird vielmehr im Rahmen des vorliegenden Verfahrens konkretisiert und angepasst. Beurteilungsgrundlage für die Anwendung des Verfahrens nach §13a BauGB ist damit die Fassung des Bebauungsplanes vom 03.03.2004.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu §13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.

Das beschleunigte Verfahren ist gemäß §13a Abs.4 BauGB auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen anwendbar. Für Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes bezüglich der vorgenannten drei Punkte auf die Veränderungen gegenüber dem bisherigen planungsrechtlichen Zustand abzustellen. Krautzberger in: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB Kommentar Lfg.84 §13a Rn20 führt dazu aus: "Bei Änderungs- oder Ergänzungsplänen gilt im Hinblick auf die Schwellenwerte des Abs.1 Satz 2 ...: Der Schwellenwert bezieht sich auf die Summe der geänderten bzw. ergänzten Grundfläche ...".

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan Nr.50 der Stadt Burg in der beurteilungsrelevanten Fassung vom 03.03.2004 lässt eine Grundfläche baulicher Anlagen im Sinne des §19 Abs.2 BauNVO von 15.680 m² zu. Der Bebauungsplan in der Fassung der 2.Änderung und Erweiterung ermöglicht die Realisierung einer Grundfläche gemäß §19 Abs.2 BauNVO von

Gewerbegebiete:	13.624 m ² x 0,6 (GRZ) =	8.174 m ²
eingeschränkte Industriegebiete:	93.017 m ² x 0,8 (GRZ) =	74.414 m ²
somit insgesamt		82.588 m ²

Die beurteilungsrelevanten Änderungen des Bebauungsplanes umfassen damit eine zusätzliche Grundfläche von 66.908 m². Dies liegt oberhalb des Wertes von 20.000 m² ab dem eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu §13a BauGB durchzuführen ist, jedoch noch im vorprüfungsrelevanten Bereich. Es wird in diesem Zusammenhang darauf verwiesen, dass für die Anwendung dieses Kriteriums ausschließlich die Grundfläche, die durch bauliche Anlagen im Sinne des §19 Abs.2 BauNVO bedeckt werden kann, heranzuziehen ist und nicht die zulässigen Überschreitungen gemäß §19 Abs.4 BauNVO.

Die Vorprüfung ist in Anlage 1 zur Begründung dargelegt. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche Auswirkungen auf umweltrelevante Belange nicht zu erwarten sind bzw. durch geeignete Festsetzungen des Bebauungsplanes vermieden werden können.

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan dient der Entwicklung der Betriebe Burger Küchenmöbel GmbH und Burger Möbelemente GmbH. Beide Betriebe stellen Möbel her und fallen nicht unter die in Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz erwähnten Vorhaben. Sie sind auch nach Landesrecht nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

Der Bebauungsplan setzt eingeschränkte Industriegebiete fest. Die Zulässigkeit von Betrieben bezüglich der Luftverunreinigungen, des Gefährdungspotentials und der Erschütterungen beschränkt sich gemäß der textlichen Festsetzungen auf nicht erheblich belästigende Betriebe. Es verbleiben somit allein Betriebe, die aufgrund ihrer Lärmemissionen erheblich belästigen können. Diese Lärmemissionen wurden durch die festgesetzten Emissionskontingente wirksam begrenzt, so dass erhebliche Auswirkungen vermieden werden. Der Bebauungsplan begründet damit keine hinreichende bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Betrieben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

zu Punkt 3)

Das geplante eingeschränkte Industriegebiet beinhaltet überwiegend die Zulässigkeit von nicht erheblich belästigenden Betrieben. Die Auswirkungen des Gebietes umfassen einen Radius von maximal 500 Metern um das Gebiet. Innerhalb dieses Auswirkungsradius befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des

§1 Abs.7 Buchstabe b BauGB. Auswirkungen auf die vorgenannten Gebiete sind durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.50 nicht zu erwarten.

In Auswertung der vorstehenden Prüfungsergebnisse ist die Stadt Burg zu dem Entschluss gekommen, die 2.Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.50 Gewerbegebiet "Martin-Luther-Straße" im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufzustellen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde so gefasst, dass sie die bisher wirksame Begründung des Bebauungsplanes ersetzt. Es wurden auch die unverändert übernommenen Festsetzungen in die Begründung einbezogen.

2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

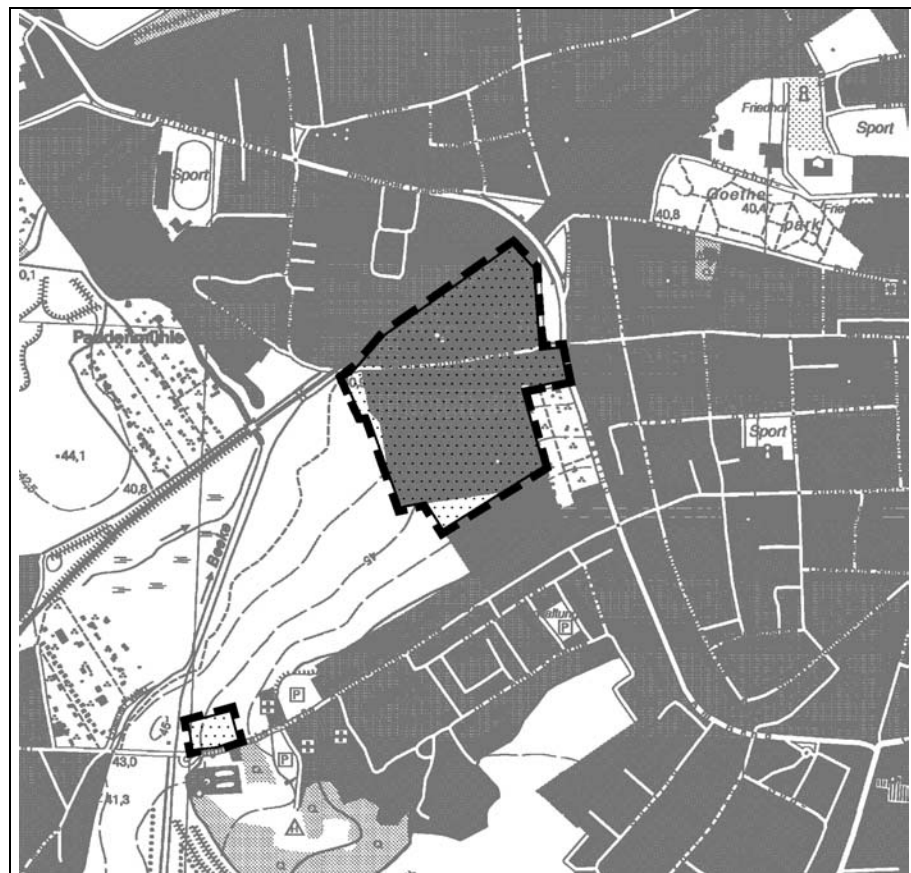
Das Plangebiet befindet sich im Westen des bebauten Stadtgebietes der Stadt Burg. Es wird von der Landesstraße L52 (Westring) über die Martin-Luther-Straße erschlossen.

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch die Südgrenze der Eisenbahnhauptstrecke Magdeburg - Berlin
- im Westen von der Ostgrenze der Flurstücke 396/6 (Flur 26), 1664/423 (Flur 25) und 1974/431 (Flur 25)
- im Süden von der Nordgrenze der Flurstücke 1776/424, 1974/431, 1681/426, 1683/427, 1685/428, 1687/429, 1689/430, 1691/431, 1693/436, 1695/437, 1697/435 (Flur 25)
- im Osten von der Westgrenze der Flurstücke 10055 (Bahnhofstraße), 10065 (Westring) (Flur 26) und 440/6 (Flur 25)

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Lage im Stadtgebiet



An das Plangebiet grenzen unmittelbar keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.
Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden die Eisenbahnhauptstrecke Magdeburg - Berlin und nördlich gewerbliche Bauflächen
- im Westen Grünland und Ackerflächen
- im Süden ein Garagenhof
- im Osten der Westring, eine Kleingartenanlage und östlich eine gemischte Bebauung

Schützenswerte Nutzungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes befinden sich somit vor allem im Osten des Plangebietes. Maßgebliche Immissionsorte sind hier die Gebäude Martin-Luther-Straße 33, Westring 4g und die Kleingartenanlage. Im Süden liegt die Wohnnutzung an der August-Bebel-Straße weiter entfernt.

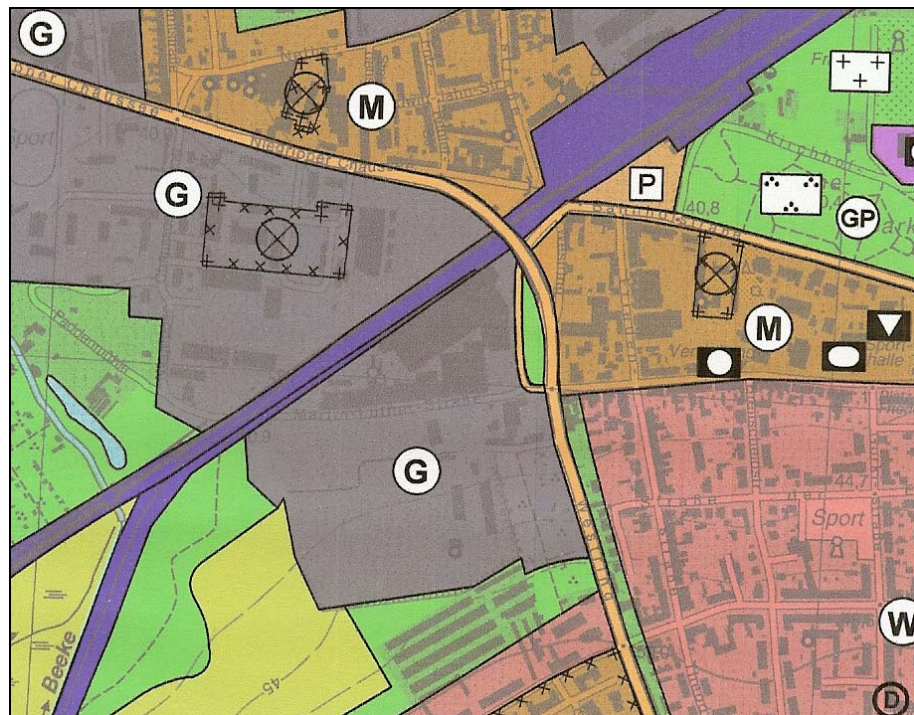
Die Auswirkungen des geänderten Planes auf die maßgeblichen Immissionsorte wurden in einem schalltechnischen Gutachten untersucht.

Zur Gewährleistung des Ausgleichs für Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wurde bereits im Rahmen der 1.Änderung ein zweiter Teilgeltungsbereich festgesetzt. Dieser umfasst Teilflächen des Flurstücks 233/16 der Flur 27 der Gemarkung Burg. Das Flurstück grenzt nördlich an die August-Bebel-Straße und östlich an das Anschlussgleis der Clausewitz Kaserne an.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burg stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Geringfügige Abweichungen bestehen im südlichen und westlichen Grenzbereich. Diese Abweichungen liegen jedoch noch im Rahmen des Entwickelns gemäß §8 Abs.2 BauGB. Der geänderte Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Burg



2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes betroffen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 28.06.2006 dokumentiert.

Gemäß den Zielen der Raumordnung (Ziel 5.2.13.) sind in den zentralen Orten entsprechend ihrer Funktion für den jeweiligen Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte Flächen vor allem für Industrie- und Gewerbeansiedlungen bereitzustellen. Entsprechend der zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum ist Burg ein Schwerpunktstandort für die Bereitstellung von Industrie- und Gewerbeflächen im Landkreis Jerichower Land. Der Bedarf wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes nachgewiesen.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

2.6. Landschaftsplan der Stadt Burg

Der Landschaftsplan der Stadt Burg Maßnahmenkarte (Stand September 1996) weist für das Plangebiet als Siedlungsfläche Gewerbegebiet aus. Zielkonflikte mit dem Landschaftsplan sind durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes somit nicht erkennbar. Dennoch misst er dem Plangebiet im Hinblick auf das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes eine hohe Bedeutung zu. Diese Einschätzung ist wohl auf den zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Landschaftsplanes vorhandenen Bestand an Ruderalflächen zurückzuführen, die inzwischen nicht mehr vorhanden sind.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der 2.Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.50 beträgt in der Fassung der Änderung 11,6 Hektar. Davon wurden 10,66 Hektar als gewerbliche Baufläche festgesetzt.

Die bisher verbindliche Fassung des Bebauungsplanes nimmt davon eine Fläche von 6,08 Hektar ein. Die bereits durch die Betriebe Burger Küchenmöbel GmbH, Burger Möbelemente, Burger Dachdecker GmbH, Maschinenfabrik Burg und Autolackiererei Barrasch gemäß §34 BauGB baulich genutzten Flächen betragen 4,1 Hektar. Zusätzlich einbezogen wurde das im Außenbereich gelegene Flurstück 1973/431 der Flur 25 in einer Größe von 0,48 Hektar.

Der zweite Teilgeltungsbereich für die Ausgleichsmaßnahmen umfasst eine Fläche von 5.103 m².

3.2. Nutzungen im Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht im wesentlichen aus folgenden Nutzungseinheiten:

1. dem Industriegebiet der Burger Küchenmöbel GmbH nördlich der Martin-Luther-Straße
Das Gelände wird intensiv baulich genutzt und ist zu ca. 80% überbaut und nahezu zu 100% versiegelt.
2. dem vorhandenen Gewerbegebiet der Burger Küchenmöbel GmbH nördlich des Saugrabens
Das vorhandene Gewerbegebiet ist durch die baulichen Anlagen der Burger Möbelemente GmbH und die Stellplatzflächen geprägt. Die Fläche wird inzwischen vollständig gewerblich genutzt.
3. den gewerblichen Bauflächen der Burger Dachdecker GmbH, der Autolackiererei Barrasch und der Maschinenfabrik Burg am Ostrand des Plangebietes
4. den Flächen der ehemaligen Maschinenfabrik Burg (Flurstück 10175) mit dem Verwaltungsgebäude und dem Heizhaus im Osten der Fläche, befestigten Zuwegungen mit Straßenbeleuchtung, den Fundamenten der 1989 begonnenen aber nicht fertig gestellten Halle und Erdablagerungen im Westteil des Grundstückes
Das Gelände wird derzeit als Lagerplatz der Burger Küchenmöbel GmbH genutzt. Es wurde 1988 großflächig im Süden abgetragen und im Norden angeschüttet. Im Süden des Grundstückes befindet sich die aus dem Bodenabtrag resultierende Böschung, die inzwischen durch eine Ruderalflur ausdauernder Arten besiedelt wurde. Die Böschung wird nördlich davon begleitet durch einen Graben, der das Niederschlagswasser aus dem Böschungsbereich und der darüber liegenden Grundstücke aufnimmt.
5. die Flächen des Flurstückes 397/7 im Westen des Plangebietes
Diese Flächen werden noch nicht gewerblich genutzt. Sie sind aber Bestandteil der festgesetzten Gewerbegebiete des Bebauungsplanes in der Fassung der 1.Änderung.
6. im zweiten Teilgeltungsbereich für Kompensationsmaßnahmen befinden sich derzeit überwiegend Ruderalfluren und Gebüsch

Luftbild 1992



3.3. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen bei natürlichem Bodenaufbau im Plangebiet überwiegend Kiese und Mittelsande über Geschiebemergel an. Die natürlichen Bodenverhältnisse sind jedoch durch Aufschüttungen in den tieferen Lagen und Abgrabungen gekennzeichnet. Eine natürliche Bodenoberfläche ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Folgende Schichtmächtigkeiten sind gemäß den allgemeinen geologischen Karten vorhanden:

- 0,5 - 1,0 Meter Mutterboden bzw. Aufschüttungen
- 3,0 - 6,0 Meter Sand und Kies
darunter Geschiebemergel

Das Plangebiet selbst und die Umgebung sind bebaut. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Böden eine für die geplante gewerbliche Nutzung ausreichende Tragfähigkeit aufweisen. Die Gründungsbedingungen sind durch geologische Gutachten im Rahmen der jeweiligen Bauvorhaben zu bestimmen.

Der Grundwasserflurabstand beträgt zwischen 1,5 und 4 Meter.

Altlasten:

Im Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche, die gekennzeichnet wurde. Es handelt sich dabei um ein ehemaliges Farblager. Der Standort ist im Altlastenkataster unter Nr.1535800550770 erfasst. Der Bereich ist derzeit als Parkplatz befestigt. Die dadurch entstandene Versiegelung sollte erhalten bleiben. Es ist derzeit keine akute Gefährdung von Schutzgütern erkennbar. Die Notwendigkeit für Untersuchungen und Sanierungsmaßnahmen besteht nach derzeitigem Erkenntnisstand erst dann, wenn innerhalb des gekennzeichneten Bereiches konkrete Baumaßnahmen durchgeführt werden. Eine ingenieurtechnische Begleitung von Tiefbauarbeiten ist in diesem Fall mindestens erforderlich. Die derzeitige gewerbliche Parkplatznutzung kann durchgeführt werden.

Weiterhin wies die Obere Abfallbehörde darauf hin, dass sich östlich des Teilgeltungsbereiches 2 "Kompensationsmaßnahme" auf dem Flurstück 233/17 eine Altablagerung befindet, die im Bodenschutz- und Altlasteninformationssystem des Landes Sachsen-Anhalt unter der Bezeichnung "wilde Müllkippe" Kennziffer 15086015430243 registriert ist. Auswirkungen auf die festgesetzte Nutzung im Plangebiet sind jedoch nicht zu erwarten.

Archäologische Bodendenkmale:

Im Plangebiet befinden sich archäologische Bodendenkmale - Fundstelle 22 - Siedlung, Mittelalter. Ist eine Erhaltung nicht möglich, müssen vor Beginn der Erdarbeiten archäologische Ausgrabungen stattfinden, deren Dauer vom Ergebnis einer Sondage der jeweiligen Fundstelle abhängt. Die Kosten der Untersuchung trägt nach §14 Abs.9 Denkmalschutzgesetz LSA der Vorhabenträger.

Kampfmittel:

Die betreffende Fläche wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt anhand der vorliegenden Unterlagen und Erkenntnisse überprüft. Erkenntnisse über eine Belastung der Fläche mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden, so dass davon auszugehen ist, dass bei Baumaßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden. Gleichwohl kann das Auftreten von Kampfmitteln jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen Kampfmittel gefunden werden, ist unverzüglich das Sachgebiet 38 des Landkreises Jerichower Land über Notruf 112 zu verständigen.

3.4. Entwässerung und Vegetation

Wasser:

Im Plangebiet befindet sich ein Graben zur Entwässerung der Böschung am geplanten südlichen Straßenabschnitt der Martin-Luther-Straße. Der Sauggraben wird gemäß dem Bescheid des Landkreises Jerichower Land vom 30.05.2008 verrohrt und stellt damit nur noch eine Abwasserbeseitigungsanlage dar. Die derzeit festgelegte Führung der Entwässerungsanlage soll im Rahmen der Bebauung des Geländes verlegt werden.

Vegetation: (Bestandsaufnahme Juni 2009)

Die bisher im Bebauungsplan Nr.50 in der Fassung der 1.Änderung festgesetzten Gewerbegebiete sind bis die Böschung im Süden des Plangebietes weitgehend vegetationsfrei. Dies trifft auch auf die neu in das Plangebiet einbezogenen Grundstücke der Gewerbegebiete am Ostrand des Plangebietes und des Betriebsgeländes der Burger Küchenmöbel GmbH nördlich der Martin-Luther-Straße zu, dass nahezu vollständig versiegelt ist. Die Martin-Luther-Straße in ihrer derzeitigen Führung wird auf der Nordseite durch eine Lindenreihe geprägt. Einen prägenden Vegetationsbestand weist die im Süden des Plangebietes gelegene Böschung oberhalb des Grabens auf, dies trifft auch auf die Flächen des Flurstücks 1973/431 im Süden des Plangebietes zu. Diese Flächen haben sich zu Ruderalflächen mit prägenden Gehölzgruppen entwickelt.

Gemäß §37 NatSchG LSA geschützte Biotoptypen wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bauungsplanes

Wie bereits einführend dargelegt, soll die Begründung zum Bebauungsplan die bisherige Begründung ersetzen. Es wurden daher auch die Festsetzungen einbezogen, die unverändert bleiben.

4.1. Art der baulichen Nutzung

4.1.1. Eingeschränkte Industriebetriebe

Ein wesentlicher Inhalt der 2.Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.50 der Stadt Burg ist die Festsetzung von eingeschränkten Industriegebieten GI(E) gemäß §9 BauNVO. Industriegebiete dienen "ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind." Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Industriegebiete sind damit vor allem Standorte erheblich belästigender Betriebe, die in Gewerbegebieten nicht zulässig wären.

Die Festsetzung von eingeschränkten Industriegebieten ist für die Gewährleistung einer angemessenen Entwicklung der Firma Burger Küchenmöbel GmbH und für die Entwicklung des Standortes generell erforderlich. Der bestehende Standort nördlich der Martin-Luther-Straße wurde bereits im Bestand durch die Immissionsschutzbehörde als Industriegebiet eingestuft. Ziel der 2.Änderung des Bebauungsplanes ist eine Gliederung des Gebietes und die Verlagerung

von wesentlich störenden Nutzungen auf Flächen, die weiter von schützenswerten Nutzungen entfernt sind. Das Erfordernis zur Festsetzung von Industriegebieten ergibt sich im Plangebiet ausschließlich aufgrund der Lärmemissionen, die im wesentlichen vom Lieferverkehr des Versandhofes und der dort entstehenden Ladergeräusche verursacht werden. Da eine Anlieferung in Nachtzeiten nicht ausgeschlossen werden soll, ist hierfür die Festsetzung von Industriegebieten erforderlich.

Die Festsetzung allgemeiner Industriegebiete würde jedoch betriebliche Nutzungen ermöglichen, die erheblich Luftschadstoffe emittieren oder ein hohes Gefährdungspotential zum Beispiel durch den Umgang mit explosiven Stoffen haben. Hierfür ist das Plangebiet aufgrund der Ortsnähe und der Lage im Westen der Stadt Burg nicht geeignet. Besonders problematisch wäre die Zulässigkeit von Betrieben, die erheblich durch Gerüche belästigen. Die Stadt Burg hat daher von der Möglichkeit einer Gliederung der Industriegebiete Gebrauch gemacht und durch Ausschluss von Betrieben, die aufgrund der durch sie verursachten Luftverunreinigungen (Schadstoffe und Gerüche), der Erschütterungen oder ihres Gefährdungspotentials nur in Industriegebiet zulässig sind, eine erhebliche Konfliktsituation zwischen Wohnen und Gewerbe vermieden. Es bleiben damit nur die Industriebetriebe zulässig, die aufgrund ihrer Lärmemissionen nur in Industriegebieten zugelassen werden können.

Aufgrund der räumlichen Nähe zu Bereichen, in denen schützenswerte Nutzungen vorhanden sind, ist auch eine Einschränkung des Emissionsniveaus der Schallemissionen erforderlich. Bezüglich der Lärmimmissionen gibt die DIN18005 Beiblatt 1 als Richtwert für Industriegebiete einen Immissionspegel von 70 dB(A) tags und 70 dB(A) nachts an. Bei Ausschöpfung dieser Werte wären erhebliche Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen am Westring und in der August-Bebel-Straße zu erwarten. Im Bebauungsplan ist daher eine Begrenzung der Zulässigkeit von Lärmemissionen erforderlich.

Diese erfolgt über die Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß DIN 45691 : 2006/12 für Teilflächen des Bebauungsplanes. Sie begrenzen den im Plangebiet zulässigen Lärm soweit, dass die Richtwerte der DIN18005 Beiblatt 1 an allen maßgeblichen Immissionsorten unter Beachtung der Einschätzung von bestehenden Gemengelagen nicht überschritten werden. Die festgesetzten Werte basieren auf dem schalltechnischen Gutachten (ECO - Akustik Barleben, 19.06.2009).

Die Festsetzung der Emissionskontingente für Teilflächen schränkt die Flexibilität der betrieblichen Entwicklung am Standort ein, da einzelne Teilflächen fest mit den beschränkenden Werten verbunden werden. Um die Flexibilität der betrieblichen Entwicklung zu erhöhen und den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung zu tragen, ist die Inanspruchnahme von Zusatzkontingenten bei richtungsbezogenen Emissionen zugelassen. Die Festsetzung der Emissionskontingente erfolgt auf Grundlage einer gleichmäßigen Schallabstrahlung der Emissionsquellen in alle Richtungen. Für die Begrenzung ist damit der empfindlichste bzw. nächstgelegene Immissionsort maßgebend. Gerichtete Schallquellen, zum Beispiel Toröffnungen in Gebäuden, könnten so orientiert werden, dass der empfindlichste Immissionsort verschont wird.

Dies kann zu einer Überschreitung der der Teilfläche zugeordneten Immissionskontingente an anderen Immissionsorten führen, ohne dass hier die zulässigen Richtwerte der TA-Lärm erreicht werden. Durch Zusatzkontingente von 5 dB(A) für einen Richtungssektor werden gerichtete Schallquellen zugelassen. Trotz der Zusatzkontingente werden die Richtwerte der TA-Lärm an diesen Standorten jedoch nicht überschritten.

Weiterhin wurde entsprechend der DIN 45691 eine Relevanzgrenze für die Beurteilung von Vorhaben festgesetzt. Diese dient der Vermeidung von Untersuchungen für Lärmemissionen die aufgrund ihrer Geringfügigkeit ohnehin nicht zu relevanten Lärmbelastungen führen, dies ist dann der Fall, wenn die einzelnen Immissionen der jeweiligen zu beurteilenden Anlage die Richtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreiten.

Dieser Beschränkung unterliegen auch bestehende Industriebetriebe im Falle von genehmigungsbedürftigen Änderungen baulicher Anlagen. Um kleinere Änderungen von Betrieben weiterhin genehmigen zu können, auch wenn die für sie maßgeblichen Emissionskontingente im Bestand überschritten werden, wurde ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt. Dieser unterliegt jedoch auch dem Verbesserungsgebot gemäß dem Stand der Technik, hierdurch wird eine Entschärfung bestehender Konfliktslagen ermöglicht.

Dem schalltechnischen Gutachten liegen Bemessungsflächen zu Grunde, die die Flächen für Anpflanzungen und für die Niederschlagswasserrückhaltung nicht mit berücksichtigen. Diese

wurden durch textliche Festsetzung aus der Bemessung der zulässigen Emissionskontingente ausgegrenzt.

Im eingeschränkten Industriegebiet befindet sich eine nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigte Feuerungsanlage der Burger Küchenmöbel GmbH. Gemäß einer örtlichen Schallmessung durch den Gutachter verursacht die Anlage keine Überschreitungen der festgesetzten Emissionskontingente.

Die Abgrenzung des eingeschränkten Industriegebietes bezieht auch Flächen südlich und westlich der neuen Führung der Martin-Luther-Straße mit ein, die nicht unmittelbar für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen sind, sondern mit Erhaltungsgeboten bzw. mit Anpflanzgeboten belegt wurden. Diese Flächen dienen im Wesentlichen zur Sicherung des Anteils von 20% an der Industriegebietsfläche, die nicht baulich oder durch befestigte Anlagen genutzt werden dürfen. Für das unmittelbare Industriegebiet innerhalb der Schleife der Martin-Luther-Straße ist eine intensive betriebliche Nutzung erforderlich, die mit einer nahezu vollständigen Versiegelung verbunden ist.

4.1.2. Gewerbegebiete

Für die in unmittelbarer Nähe zu schützender Nutzungen gelegenen Flächen wurde die Art der baulichen Nutzung gemäß §8 Abs.1 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Die Einstufung von Gewerbebetrieben als "nicht erheblich belästigend" wird in der Praxis nach den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vorgenommen. Erhebliche Nachteile liegen vor, wenn ins Gewicht fallende Güter oder Werte des Einzelnen oder der Allgemeinheit mehr als geringfügig verletzt werden.

Belästigend sind Störungen des subjektiven Wohlbefindens. Sie sind erheblich, wenn sie den ganzen Umständen nach über das zumutbare Maß hinausgehen. Es reicht dabei aus, dass Gewerbebetriebe Nachteile oder Belästigungen der genannten Art zur Folge haben können. Damit gehören auch "potentiell" erheblich nachteilige oder belästigende Anlagen nicht in ein Gewerbegebiet. (Schlez, BauNVO Kommentar §8 Rdnr.8)

Das festgesetzte Gewerbegebiet umfasst die Standorte im Osten des Plangebietes, die unmittelbar an eine Kleingartenanlage angrenzen und in räumlicher Nähe zu schützenswerten Wohnnutzungen gelegen sind. Die hier vorhandenen Gewerbe- und Handwerksbetriebe verursachen derzeit keine erkennbaren erheblichen Belästigungen. Die Fläche ist im Bestand als Gewerbegebiet einzustufen. Für das Gewerbegebiet wurden ebenso Emissionskontingente festgesetzt, um die Gesamtemissionen des Standortes wirksam zu begrenzen. Die bestehenden Betriebe verursachen keine Geräusche, die die festgesetzten Werte erkennbar überschreiten.

4.1.3. Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben

Zur Steuerung der Entwicklung des Einzelhandels hat die Stadt Burg ein Einzelhandelskonzept erarbeiten lassen, welches Empfehlungen zur Steuerung des Einzelhandels für das Stadtgebiet vorschlägt. Für Gewerbegebiete wird hierin ein weitgehender Ausschluss von Einzelhandel empfohlen. Diese Empfehlung entspricht auch den Planungszielen der Stadt Burg für die Entwicklung des Standortes. Gemäß den Zielstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg soll das Plangebiet vornehmlich der Erweiterung und Entwicklung des angrenzenden Unternehmens der Burger Küchenmöbel GmbH vorbehalten bleiben. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben dient damit diesem städtebaulichen Ziel der Stadt Burg.

Ausnahmen von diesem Ausschluss können für eine branchenübliche Direktverkaufstätigkeit am Standort hergestellter Waren oder für Artikel, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung oder angebotenen Dienstleistungen stehen, zugelassen werden.

Weiterhin zugelassen werden können Kioske zur Versorgung der Beschäftigten. Dies ist erforderlich, da Werkskantinen heute meist durch Dritte betrieben werden.

4.1.4. Ausschluss von Vergnügungsstätten

In Gewerbegebieten gehören Vergnügungsstätten gemäß §8 Abs.3 Nr.3 BauNVO zu den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Vergnügungsstätten prägen in hohem Maße ihre Umgebung. Sie sind mit der im Flächennutzungsplan der Stadt Burg dokumentierten Zielsetzung der Entwicklung des Gebietes als Standort des produzierenden Gewerbes nicht vereinbar und wurden daher im Plangebiet ausgeschlossen.

4.2. **Maß der baulichen Nutzung**

Ausgangspunkt für das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet ist die Grundflächenzahl (GRZ). Die Grundflächenzahl wurde in den eingeschränkten Industriegebieten mit 0,8 festgesetzt und ermöglicht damit eine Überbauung des Grundstückes zu 80%. Dies entspricht dem momentan auf den Flächen nördlich der bestehenden Martin-Luther-Straße vorhandenen Umfang an Gebäuden und ist für die betrieblichen Bedürfnisse erforderlich, da auch der Südteil des Grundstücks großflächig durch eine zusammenhängende Halle überbaut werden soll. Die Grundflächenzahl wurde aus diesem Grund mit 0,8 festgesetzt. Gemäß §19 Abs.4 BauNVO ist der Gesamtversiegelungsgrad ebenfalls auf 80% der Grundstücksfläche begrenzt. In den Gewerbegebieten ist hingegen eine Grundflächenzahl von 0,6 ausreichend. Sie ermöglicht einen Gesamtversiegelungsgrad von ca. 80%.

Anstatt der Festsetzung einer Geschossigkeit ist im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes die Festsetzung einer Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen zweckmäßig; denn die Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse beinhaltet keine Höhenbegrenzung. Gerade bei Betriebsgebäuden kommen sehr hohe Geschosse vor (zum Beispiel 40 Meter hohe Hochregallager mit einem Vollgeschoss). Die Höhenbegrenzung der Bauwerke und baulichen Anlagen wird durch die maximale Höhe der Baukörper festgesetzt. Sie wird im Industriegebiet auf 15 Meter und im Gewerbegebiet auf 10m begrenzt. Die Abstufung der Höhen zu den Kleingartenanlagen und der Bebauung am Westring soll eine unverhältnismäßige Verschattung und eine zu starke Dominanz der Baukörper verhindern.

Im alten Betriebsgelände der Burger Küchenmöbel GmbH befinden sich Spänesilos für die Holzplattenproduktion, die aus technologischen Gründen eine Höhe von 23 Metern haben. Dies soll auch weiterhin zulässig sein. Insofern wurde eine Entwicklungsmöglichkeit auch zur Errichtung technologiebedingt höherer Bauwerke als 15 Meter eingeräumt und durch eine ausnahmsweise Zulässigkeit festgesetzt.

Gemäß §18 Abs.1 BauNVO ist für Höhenangaben ein Bezugspunkt festzusetzen. Dieser Bezugspunkt wurde mit 43,0 müNN festgesetzt. Er orientiert sich an der durchschnittlichen Geländehöhe des Plangebietes. Die bestehende Martin-Luther-Straße weist ebenfalls eine Höhenlage von ca. 43 müNN auf.

Die Stadt wählt als weitere Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung die Angabe der Baumassenzahl (BMZ). Sie wird im Plangebiet auf 10 m³/m² den gemäß §17 Abs.1 BauNVO zulässigen Wert eingegrenzt.

4.3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzung einer Bauweise ist für das eingeschränkte Industriegebiet und das Gewerbegebiet grundsätzlich nicht erforderlich. Es gilt die Bauweise nach der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Ordnung der Bebauung durch Festsetzung von Baulinien ist nicht notwendig.

Die Baugrenzen im Plangebiet wurden so festgesetzt, dass folgende Zielvorstellungen verwirklicht werden. Die Flächen südlich und westlich der neuen Führung der Martin-Luther-Straße sollen von Bebauung freigehalten werden. Sie sind ausschließlich den Pflanzflächen vorbehalten, die den Anteil an nicht überbaubarer Grundstücksfläche sichern.

Als Regelabstand zu den Verkehrsflächen wurden 3 Meter gewählt, um einen Bauabstand der Gebäude zur Straße zu sichern. Dieser Abstand wurde auch gegenüber den Bahnanlagen und der Niederschlagswasserrückhaltung festgesetzt.

Von diesem Abstand wurde abgewichen:

- in den Bereichen, in denen bereits Gebäude vorhanden sind, die näher an die Straßenkante heranrücken,
- gegenüber der angrenzenden Kleingartenanlage, hier soll westlich angrenzend ein Abstand von 5 Metern eingehalten werden, um eine zu starke Verschattung der Kleingärten zu verhindern.

4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen

Ein wesentliches Planungsziel der 2.Änderung des Bebauungsplanes ist die Verlegung der Martin-Luther-Straße nach Süden zur Gewährleistung zusammenhängender Entwicklungsflächen für die betriebliche Nutzung der Burger Küchenmöbel GmbH und zur Verbesserung der Erschließung des Südteils des Plangebietes. Derzeit besteht das Betriebsgelände der Burger Küchenmöbel GmbH aus zwei Teilflächen nördlich und südlich der Martin-Luther-Straße. Der Warenaustausch zwischen den Betriebsteilen erfolgt über einen Gabelstaplerverkehr. Zur Erweiterung der Produktionskapazität ist der Aufbau neuer Produktionslinien erforderlich, die wirtschaftlich nur durch zusammenhängende Förderanlagen und einen linearen Transportablauf betrieben werden können. Zur Erhöhung der Kapazität ist vor allem die Erweiterung der Versandabteilung notwendig, für die am Standort nördlich der Martin-Luther-Straße keine Entwicklungsmöglichkeiten bestehen. Zudem befindet sich der Versand an einer Stelle, an der das immissionsschutzrechtliche Konfliktpotential aufgrund nahe gelegener Wohnnutzungen besonders hoch ist. Eine Verlagerung des Versandes ist somit städtebaulich erforderlich. Dies setzt ein zusammenhängendes Betriebsgelände voraus.

Die geplante Neutrassierung der Martin-Luther-Straße verläuft entlang der Westgrenze des Betriebsgeländes der Burger Küchenmöbel GmbH nach Süden und schließt dort die bisher nur über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte angeschlossene Maschinenfabrik Burg an. Entlang einer vorhandenen Böschungskante führt die Straße dann nach Westen. In diesem Abschnitt soll der vorhandene Graben als Straßenseitengraben ausgebaut werden. Die Straße führt dann an der westlichen Plangebietsgrenze wieder nach Norden zum vorhandenen Bahnübergang.

Den planerischen Festsetzungen der Straßenverkehrsflächen liegt eine Ausbauplanung des Ingenieurbüros Spiegler zu Grunde. Der Ausbauquerschnitt beinhaltet eine Fahrbahn mit einer Gesamtbreite von 6,5 Metern und einem einseitigen Geh- und Radweg mit einer Breite von 2,5 Metern sowie beidseitig Bankette und im Süden den Graben. Der Graben bleibt ein Gewässer II.Ordnung, da er neben der Straßenentwässerung auch die Böschung entwässert. Er erfordert jedoch keine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan.

4.5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Der Bebauungsplan beinhaltet in der Fassung der 2.Änderung eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf dem Flurstück 397/7, die eine Eingrünung des Plangebietes nach Westen sichern soll. Sie hat eine Regelbreite von ca. 20 Metern und kann somit wirksam begrünt werden.

Der Bebauungsplan schreibt sowohl die Pflanzdichte als auch die Verwendung von einheimischen, standortgerechten Arten und Pflanzqualitäten vor. Es wird empfohlen, diesen 20 Meter breiten Pflanzstreifen nicht mit in die Einzäunung des Geländes einzubeziehen, sondern die Verbindung der offenen Landschaft uneingeschränkt zu erhalten. Die Untere Naturschutzbehörde weist auf folgende erforderliche Pflegemaßnahmen hin, die zur Erfüllung der Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich sind:

- Die gepflanzten Bäume sind in zwei Pfählen einzubinden und außerhalb des Zaunes durch geeignete Maßnahmen vor Verbiss zu schützen.
- Eine Anwuchspflege (Bewässerung, Schnittmaßnahmen, Unkrautbekämpfung, Aufbringen Mulchschicht etc.) von drei Jahren wird festgesetzt. Ausgehende Gehölze sind in diesem Zeitraum zu ersetzen.
- Die Pflanzungen sind bis spätestens ein Jahr nach Beendigung der Baumaßnahme abzuschließen und zur Abnahme zeitnah schriftlich anzuzeigen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beginnt mit der Abnahme. Nach der Anwuchspflege sind die Gehölze dauerhaft zu unterhalten.

Angrenzend an die Niederschlagswasserrückhaltung wurde auf einem Pflanzstreifen verzichtet. Hier wird durch das Rückhaltebecken ein Puffer zum gewerblich bebauten Bereich geschaffen. Im Südwesten und Süden ist eine Eingrünung bereits vorhanden, die zur Erhaltung festgesetzt wurde.

4.6. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – private Grünflächen

Wie unter dem Punkt 3. Bestandsaufnahme angeführt, hat sich auf dem an der Südgrenze des Plangebietes gelegenen Böschungstreifen und das Flurstück 1973/431 südlich davon eine ruderale Gehölzvegetation ungestört entwickeln können. Sie wurde im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt. Die Fläche ist Bestandteil des betrieblichen Grundstücks, ohne jedoch selbst baulich nutzbar zu sein.

4.7. Wasserflächen

Der Saugraben wird gemäß der Plangenehmigung des Landkreises Jerichower Land vom 21.05.2008 im Plangebiet bis auf einen kleinen Abschnitt an der Westgrenze des Plangebietes verrohrt. Er entfällt damit weitgehend als Wasserfläche. Als Gewässer wurde nur der Abschnitt auf den Flurstücken 10184 und 397/7 westlich der neuen Martin-Luther-Straße festgesetzt. Der südlich im Plangebiet verlaufende Graben wird straßenparallel im öffentlichen Straßenraum angeordnet. Er bedarf keiner gesonderten Festsetzung als Wasserfläche. Die wasserrechtlichen Regelungen sind im Rahmen der Straßenentwurfsplanung abzuklären.

4.8. Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung

Das bestehende Niederschlagswasserrückhaltebecken nördlich des Saugrabens reicht für die geordnete Ableitung der Niederschlagswässer des vergrößerten Plangebietes nicht aus und müsste erweitert werden. Da aus betrieblichen Gründen eine Hallenerweiterung nach Westen an die bestehende Halle erforderlich wurde, hat bereits die 1.Änderung eine Verlagerung des Niederschlagswasserrückhaltebeckens vorgesehen. Die wasserbauliche Planung des Ingenieurbüros Konrad Spiegler, Burg sieht eine Einordnung der Niederschlagswasserrückhaltung südlich des Saugrabens im Westen des Plangebietes so vor, dass auch der südliche Straßenentwässerungsgraben eingebunden werden kann. Die Dimensionierung berücksichtigt das erforderliche Rückhaltevolumen. Die Fläche für das Niederschlagswasserrückhaltebecken wurde aus der ingenieurtechnischen Planung übernommen.

Die bisherige Festsetzung der naturnahen Gestaltung des Beckens wurde auch für die neue Niederschlagswasserrückhaltung festgesetzt, um einen gleichwertigen Ersatz am neu festgesetzten Standort zu sichern. Die Unterhaltung des Niederschlagswasserrückhaltebeckens erfolgt von der Martin-Luther-Straße. Da durch sie die Wasserfläche von der offenen Landschaft getrennt wird, sind Maßnahmen erforderlich, um eine Beeinträchtigung des für Amphibien ent-

stehenden Lebensraumes zu verhindern. Textlich wurde die Einordnung von Krötentunneln und eines Krötenzaunes festgesetzt.

Die Untere Naturschutzbehörde fordert für den Krötentunnel folgende Pflegemaßnahmen:

Die im Zusammenhang mit dem Niederschlagswasserrückhaltebecken zu errichtenden Krötentunnel und -schutzzäune sind regelmäßig zu warten und die Durchgängigkeit der Tunnel zu ermöglichen (zum Beispiel durch Laubentfernung). In dem Zeitraum der Amphibienwanderung (Februar bis April) sind die Krötenschutzzäune täglich (bei Massenwanderungen zweimal täglich) abzusuchen und eventuell Amphibien auf die andere Straßenseite zu transportieren.

4.9. Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Im Plangebiet wurden eine Fläche festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist. Die jeweiligen Rechte wurden für die Teilbereiche in der Planzeichenerklärung spezifiziert. Die Fläche umfasst die Verrohrung des Saugrabens. Die dadurch entstehenden Entwässerungskanäle bedürfen der Festsetzung von Leitungsrechten für den Betrieb, die Wartung, Unterhaltung und den Ersatz der Grabenverrohrungen. Sie werden in der Planzeichnung flächenhaft festgesetzt und der Kreis der Begünstigten in der Planzeichenerklärung dargelegt. Dabei wird zwischen der Führung, die im Rahmen der Plangenehmigung bestätigt wurde, und der derzeit beabsichtigten Verschiebung der Kanalführung weiter nach Süden unterschieden. Gemäß der Plangenehmigung des Landkreises Jerichower Land vom 21.05.2008 ist eine Verrohrung des Saugrabens auf den mit 1 und 2 bezeichneten Flächen des Plangebietes vorgesehen. Diese Verrohrung ist derzeit geltendes Planungsrecht. Mit der Verrohrung auf diesen Flächen verliert der Graben seine Eigenschaft als Gewässer und kann ohne weitere Plangenehmigung auf die mit 3 bezeichnete Fläche verlegt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gestatten beide Leitungsführungen.

4.10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den ausgleichspflichtigen Teil der Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu kompensieren wurde im Rahmen der 1.Änderung ein zweiter Teilgeltungsbereich festgesetzt, in dem eine Aufwertung des Zustandes von Natur und Landschaft durch die Anlage von Gehölzbereichen erfolgen soll. Die betroffene Fläche wurde als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und textlich dem Eingriff auf dem Flurstück 397/7, Flur 26 zugeordnet.

Die geplanten Maßnahmen wurden im Rahmen der 2.Änderung des Bebauungsplanes um den konkreten Pflanzumfang, den Anteil der zu bepflanzenden Fläche, ergänzt.

5. Durchführung der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung der 2.Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes erfordert an öffentlichen Maßnahmen:

- die Verlegung der Martin-Luther-Straße auf die neue Führung nach Süden
- die Verlegung und Vergrößerung des Niederschlagswasserrückhaltebeckens (soweit noch nicht umgesetzt)
- die Verrohrung des Saugrabens in der neuen Führung

An privaten Maßnahmen sind erforderlich:

- die Herstellung der festgesetzten Anpflanzungen
- die externe Kompensation des Eingriffes im Teilgeltungsbereich 2

Die Kosten für die öffentlichen Maßnahmen sollen im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe zur Förderung wirtschaftsnaher Infrastruktur gefördert werden. Die Kosten werden im Laufe des Verfahrensfortschrittes noch ergänzt.

Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§1 Abs.6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§1 Abs.6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes wird über die neue Martin-Luther-Straße gesichert. Durch die geplanten Erschließungsanlagen wird eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wasserverband Burg. (WVB). Der Wasserverband unterhält eine Trinkwasserleitung in der Martin-Luther-Straße, die im Rahmen der Straßenumverlegung mit verlegt werden muss. Der Anschluss an das Trinkwasserversorgungsnetz ist vorhanden. Die Bereitstellung des Grundschutzes an Löschwasser erfolgt aus dem Wasserversorgungsnetz. Der Grundschutz wurde durch den Landkreis Jerichower Land mit 96 -192 m³/h über eine Dauer von zwei Stunden beziffert. Falls eine ausreichende Löschwassermenge aus dem Wasserversorgungsnetz nicht gesichert werden kann, ist eine Löschwasserentnahmestelle am Niederschlagswasserrückhaltebecken möglich.
- Träger der Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Burg Energienetze GmbH (SWB-EN). Das Plangebiet ist an das E-Netz angeschlossen. In der Martin-Luther-Straße befinden sich Stromversorgungskabel, die umverlegt werden müssen. Für die Bebauung muss das 1 kV-Leitungsnetz erweitert werden.
- Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Burg Energienetze GmbH (SWB-EN). Gemäß der Stellungnahme der SWB-EN ist das Plangebiet derzeit nicht an das Erdgasverteilungsnetz der SWB-EN angeschlossen.

- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. In der Martin-Luther-Straße befinden sich Telekommunikationsanlagen, die verlegt werden müssen.
- Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Jerichower Land. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das festgesetzte Straßennetz gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung in der Stadt Burg ist der Wasserverband Burg (WVB). Das Plangebiet ist bezüglich der Schmutzwasserkanalisation an der Martin-Luther-Straße erschlossen. Der Schmutzwasserkanal in der Martin-Luther-Straße muss verlegt werden.
- Die Belange der Niederschlagswasserabführung werden über eine Niederschlagswasserrückhaltung und die Einleitung aller Gräben in diese Rückhaltung berücksichtigt. Die Festsetzungen beruhen auf einer Entwässerungsplanung des Ingenieurbüros Konrad Spiegler, Burg.

6.2. Wirtschaftliche Belange

Wirtschaftliche Belange gemäß §1 Abs.6 Nr.8a BauGB umfassen sowohl die Interessen der Wirtschaft als auch die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe ist wesentliches Ziel der Änderung des Bebauungsplanes. Seitens der Stadt Burg wird diesem Belang insbesondere unter Berücksichtigung der hohen Erwerbslosigkeit in der Region ein erhebliches Gewicht beigemessen.

6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß §13a Abs.1 Nr.1 BauGB aufgestellt. Gemäß §13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. §13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach §2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Erweiterung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.50 der Stadt Burg ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.3.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß §13a Abs.2 Nr.3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs.3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

Aufgrund der Überschreitung des Vorprüfungswertes von 20.000 m² Grundfläche ist für die 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr.50 die Eingriffsregelung anzuwenden.

Ausgangsbasis der Beurteilung sind in den Bereichen, in denen der Bebauungsplan Nr.50 bereits in der Fassung der 1.Änderung gilt, dessen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen. In den Erweiterungsbereichen ist auf den Bestand und die am §34 BauGB abzuleitenden Zulässigkeiten abzustellen.

Folgende Bereiche des Gesamtgebietes von 116.072 m² sind somit differenziert zu betrachten:

- Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes (Fläche 55.258 m²)
 - a) Industriegebiet der Burger Küchenmöbel GmbH nördlich der Martin-Luther-Straße

Dieses Gebiet ist bereits vollständig versiegelt und wird industriell genutzt. Der Bebauungsplan begründet keine Baurechte, die nach §34 BauGB nicht bereits zulässig wären. Es ist kein Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu verzeichnen.

- b) Gewerbegebiete im Osten des Plangebietes
Auch diese Gewerbegebiete wurden durch die Betriebe Maschinenfabrik Burg, Burger Dachdecker GmbH und Autolackiererei Barrasch vollständig gewerblich genutzt. Der Bebauungsplan begründet keine Baurechte, die nicht bereits nach §34 BauGB zulässig wären. Es erfolgt kein Eingriff in den Naturhaushalt.
- c) Martin-Luther-Straße - alte Führung
Auf einem bisher als Straßenverkehrsfläche gewidmetem Grundstück wird ein Industriegebiet begründet. Der Anteil der versiegelten Fläche beträgt ca. 80% und ist vergleichbar mit der Versiegelung eines Gewerbegebietes. Auf der Fläche befindet sich eine straßenbegleitende Doppelreihe von Lindenbäumen, die beseitigt werden müssen. Insgesamt sind 32 Bäume hiervon betroffen. Die Bäume unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Burg. Die Kompensation erfolgt im Rahmen der Genehmigung nach der Baumschutzsatzung.
- d) Flurstück 1973/431 der Flur 26 - südliche Fläche oberhalb der Böschung
Die betroffene Fläche stellt sich als Ruderalfläche ausdauernder Arten mit Gehölzgruppen dar. Die Fläche wurde insgesamt mit einem Erhaltungsgebot belegt, das die Erhaltung und Entwicklung des derzeitigen Zustandes von Boden, Natur und Landschaft sichert. Auf der Fläche ist somit kein Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten.

Flächenbilanz	gemäß §34 BauGB	in der Fassung der 2.Änderung	Änderung
Fläche außerhalb des bisher wirksamen Bebauungsplanes	55.258 m ²	55.258 m ²	
- Industriegebiete der Burger Küchenmöbel GmbH Bestand	32.450 m ²	32.450 m ²	± 0 m ²
- Gewerbegebiete Maschinenfabrik Burg, Dachdecker GmbH und Autolackiererei	13.624 m ²	13.624 m ²	± 0 m ²
- Martin-Luther-Straße - alte Führung - Straßenverkehrsfläche - eingeschränkte Industriegebiete auf ehemaliger Martin-Luther-Straße	4.338 m ²	1.708 m ² 2.630 m ²	- 2.630 m ² + 2.630 m ²
- Flurstück 1973/431 Ruderalfläche mit Gehölzbestand / Fläche mit Erhaltungsbindungen	4.846 m ²	4.846 m ²	± 0 m ²

Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in der Fassung der 1.Änderung (Fläche 60.814 m²)

Flächenbilanz	in der Fassung der 1.Änderung	in der Fassung der 2.Änderung	Änderung
Fläche im Bereich des bisher wirksamen Bebauungsplanes	60.814 m ²	60.814 m ²	
- eingeschränkte Industriegebiete		49.229 m ²	- 6.836 m ²
- Gewerbegebiete	56.065 m ²		
- Niederschlagswasserrückhaltung	2.472 m ²	2.666 m ²	+ 196 m ²
- Straßenverkehrsflächen		7.633 m ²	+ 7.633 m ²
- Wasserflächen	146 m ²	90 m ²	- 56 m ²
- Grünflächen, Grabenfläche u. Böschung	2.131 m ²		
- Flächen mit Erhaltungsbindungen / Böschungsfäche		1.196 m ²	- 935 m ²
- Fläche für das Anpflanzen innerhalb der Bauflächen	1.770 m ²	1.977 m ²	

Durch die vorstehenden Flächenänderungen sind folgende Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten:

1. Abnahme der gewerblichen Bauflächen um 6.836 m² aufgrund der Einordnung der Straßentrasse
2. Einordnung der Straßentrasse der neuen Martin-Luther-Straße, hierfür werden in Anspruch genommen
6.836 m² Baufläche
935 m² Grünfläche des ehemaligen Grabens an der Böschung im Süden des Plangebietes
56 m² Grabenfläche im Bereich der Querung des Saugrabens
3. Vergrößerung der Niederschlagswasserrückhaltung (Restfläche zwischen Straße und Niederschlagswasserrückhaltung um 196 m²)
4. Vergrößerung der Pflanzfläche im Nordwesten des Plangebietes um 207 m²

zu 1.

Die Änderung von gewerblichen Bauflächen in Erschließungsflächen verursacht keinen erkennbaren Eingriff in den Naturhaushalt. In beiden Fällen ist ein Versiegelungsgrad von ca. 80% zu erwarten.

zu 2.

Einen Eingriff in den Naturhaushalt verursacht der Teilverlust der Grabenruderalfächen im Süden des Plangebietes und die Querung des Saugrabens durch die Straße. Der Graben wird zwar im Straßenraum wieder hergestellt, jedoch in geringerer Breite. Der Eingriff ist nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt nachfolgend bewertet.

zu 3. und 4.

Die Vergrößerung der Niederschlagswasserrückhaltung und der Pflanzfläche ist mit einer Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden, die ebenfalls nachfolgend mit bewertet wurde. Die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,8 verursacht keinen Eingriff in den Naturhaushalt, da der Gesamtversiegelungsgrad in beiden Fällen maximal 80% beträgt.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes für die Teilflächen wird das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004) angewendet.

Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Fläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

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, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbal-argumentativ ergänzt.

Teilbereich Grünfläche in der Straßenverkehrsfläche

	Bestand in den relevanten Teilbereichen	Flächengröße	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Flächenwert
FGK	Graben mit artenarmer Vegetation (Südgraben)	935 m ²	10	9.350
FGK	Graben mit artenarmer Vegetation (Saugraben)	56 m ²	10	560
		991 m²		9.910

	Planzustand	Flächengröße	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Flächenwert
VSB	Straße versiegelt	429 m ²	0	0
PYA	Straßenseitenbereich Beet, Rabatte	82 m ²	6	492
FGK	Straßengraben, Graben mit artenarmer Vegetation	480 m ²	10	4.800
		991 m²		5.292

Teilbereich Vergrößerung der Niederschlagswasserrückhaltung und der Vergrößerung der Fläche für Anpflanzungen

	Bestand in den relevanten Teilbereichen	Flächengröße	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Flächenwert
BI	bebaute Fläche Industriegebiet 403 m ² x 0,6 GRZ = 242m ²	242 m ²	0	0
VPZ	sonstige versiegelbare Fläche (GRZ Überschreitung bis 0,8) 403 m ² x 0,2 = 81m ²	80 m ²	0	0
PYA	nicht versiegelbare Fläche des Grundstücks	81 m ²	6	486
		403 m²		486

	Planzustand	Flächengröße	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Flächenwert
SEY	anthropogen nährstoffreiche Staugewässer	196 m ²	14	2744
HHB	Strauch-Baumhecke aus überwiegend einheimischen Arten	207 m ²	16	3312
		403 m²		6056

Ergebnis der Bilanzierung:

Den ermittelten Eingriff von 4.618 Wertpunkten steht eine Kompensation von 5.570 Wertpunkte gegenüber. Der Eingriff in den Naturhaushalt wird damit im Plangebiet ausgeglichen.

6.3.2. Belange des Gewässerschutzes

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers und der Oberflächengewässer. Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als gering eingestuft. Aufgrund der Festsetzung das in den eingeschränkten Industriegebieten keine Betriebe zulässig sind, von denen ein erhebliches Gefährdungspotential ausgeht, ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss außerdem gewährleistet sein, dass das Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird. Im Plangebiet werden sich keine Betriebe ansiedeln, die in größerem Umfang mit wassergefährdenden Stoffen umgehen. Durch die Anlage einer Regenwasserrückhaltung ist es weiterhin möglich, im Havariefall verschmutztes Wasser zurückzuhalten.

6.3.3. Belange der 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 der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

6.3.4. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Die zulässigen Betriebe dürfen in Bezug auf Luftverunreinigungen nicht erheblich belästigen. Durch diese Einschränkungen werden Betriebe, die in erheblichem Maße die Luft verunreinigen könnten, im Plangebiet ausgeschlossen.

6.3.5. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. In eingeschränkten Industriegebieten und Gewerbegebieten entsteht Gewerbelärm durch die Anlagen auf den Baugrundstücken und Verkehrslärm durch den Zu- und Abgangsverkehr.

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Plangebietes auf schützenswerte Nutzungen wurde ein schalltechnisches Gutachten zur Kontingentierung der Lärmemissionen und -immissionen durch ECO - Akustik Barleben (Stand 19.06.2009) erarbeitet. Das Gutachten empfiehlt eine Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN45691 für die Teilflächen des Industrie- und Gewerbegebietes. Da diese Kontingentierung nur flächendeckend für alle Betriebe im maßgeblichen Bereich erfolgen kann, war hierfür die Einbeziehung des bestehenden Industriegebietes nördlich der Martin-Luther-Straße erforderlich. Die vom Gutachter vorgeschlagenen Emissionskontingente wurden in der Planzeichnung festgesetzt. Die Lärmkontingentierung erfolgte so, dass an allen maßgeblichen Immissionsorten unter Berücksichtigung von Gemengelagen die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN18005 eingehalten werden.

Folgende relevante Immissionsorte wurden durch den Gutachter betrachtet:

- IO1 - Wohnhaus Martin-Luther-Straße 33
grenzt direkt an das bestehende Gewerbegebiet an, Schutzanspruch vergleichbar dem eines Mischgebietes (MI)
- IO2 - Wohnhaus Westring 4g
aufgrund der räumlichen Nähe zu dem großflächigen Industrie- / Gewerbegebiet ist von einer Gemengelage nach Punkt 6.7. der TA Lärm auszugehen, Schutzanspruch vergleichbar dem eines Mischgebietes (MI)
- IO3 - Wohnhaus August-Bebel-Straße 37
gehört zur mehretagigen Wohnbebauung entlang der August-Bebel-Straße, die in den kommenden Jahren zurück gebaut werden soll (bis auf 37/38), trotz des geplanten Wohnungsrückbaus in Übereinstimmung mit dem aktuellen Flächennutzungsplan Schutzanspruch vergleichbar dem eines allgemeinen Wohngebietes (WA)
- IO4 - Wohnhaus Paddenmühle 25
Gebiet mit Mischgebietscharakter (M1)
- IO5 - Wohnhaus Niegripper Chaussee 4
aufgrund der tatsächlichen Nutzung in Verbindung mit dem aktuellen Flächennutzungsplan Mischgebiet (MI)
- IO6 - Wohnhaus Friedensstraße 20

Dies sind die jeweils für ein Gebiet zum Plangebiet nächstgelegenen Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen. Erhebliche Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen durch Lärm sind somit nicht zu erwarten.

Folgende Hinweise zur Vorgehensweise wurden durch den Gutachter zur Aufnahme in die Begründung empfohlen:

- Die optimierten Emissionskontingente wurden auf der Grundlage der DIN45691 bestimmt. Es handelt sich hierbei um Emissionskontingente L_{EK} (immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel), das heißt die Summenschalleistung aller Einzelgeräuschquellen pro m^2 in den jeweiligen Teilbereichen kann bei konkreten Einzelvorhaben um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie das Abschirmmaß schallmindernder Hindernisse (Wälle, Wände, Gebäude etc.) in diesen Teilbereichen vergrößert werden. Eine Umschichtung der vorgenannten Emissionsschallpegel ist im Rahmen der konkreten Immissionsituation zulässig.
- Die im Gutachten von ECO Akustik - Ingenieurbüro für Schallschutz (Gutachten Nr.: ECO 09021) berechneten Emissionskontingente $L_{EK,i}$ führen zu den in Tabelle 4 des oben genannten Gutachtens aufgeführten Immissionskontingenten an den repräsentativen Immissionsorten.
- Vor Realisierung einer Neuansiedlung ist durch eine Geräuschimmissionsprognose der Nachweis zu erbringen, dass das für die zu belegende Teilfläche höchstzulässige Immissionskontingent L_{IK} eingehalten wird. Bei Einzelvorhaben, die nicht eine komplette Teilfläche nutzen oder für die zwei oder mehrere Teilflächen zusammengefasst werden, sind die Emissions- und Immissionskontingente entsprechend den jeweiligen Flächenanteilen zu berücksichtigen. Dazu muss im ersten Schritt das Immissionskontingent für die zu besiedelnde Teilfläche anhand des festgelegten Emissionskontingentes L_{EK} nach Gleichung (3) Abschnitt 4.5 der DIN45691 berechnet werden. Alternativ kann die Berechnung der notwendigen Korrektur des Immissionskontingentes aus Tabelle 4 des oben genannten Gutachtens vereinfacht durch Differenzbildung des Flächenmaßes der kontingentierten Teilfläche mit dem der konkret zu belegenden Teilfläche erfolgen. Im zweiten Schritt muss nachgewiesen werden, dass der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel $L_{r,j}$ der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten j kleiner oder gleich dem Immissionskontingent ist.

7. Auswirkungen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes auf private Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und während der öffentlichen Auslegung gingen keine Anregungen von Bürgern ein. Erhebliche, unter Berücksichtigung der bestehenden Gemengelage nicht hinzunehmende Beeinträchtigungen privater Belange sind nicht zu erwarten.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 2.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.50 "Martin-Luther-Straße" steht die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Verbesserung der Erschließung des Industriestandortes im Vordergrund. Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes unvertretbar erscheinen lassen, sind nicht erkennbar. Die Belange der Entwicklung der Wirtschaft und Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen erfordern die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes.

9. Flächenbilanz

Fläche Plangebiet Teilgeltungsbereich 1	116.072 m ²
• eingeschränkte Industriegebiete	93.017 m ²
darin enthalten	
- Niederschlagswasserrückhaltung	2.666 m ²
- Flächen mit Erhaltungsbindungen	6.042 m ²
- Flächen für Anpflanzungen	1.977 m ²
• Gewerbegebiete	13.624 m ²
• Straßenverkehrsflächen	9.341 m ²
• Wasserflächen (Graben)	90 m ²
Fläche Teilgeltungsbereich 2 – externe Kompensation	5.103 m ²
• Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5.103 m ²

Anlage 1

Vorprüfung nach Anlage 2 zum BauGB

	Merkmale des Bebauungsplanes insbesondere in Bezug auf	Belange erheblich berührt	Belange gering oder nicht berührt	Erläuterung
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	erhebliche Auswirkungen werden durch geeignete Festsetzungen vermieden		Der Bebauungsplan setzt eingeschränkte Industriegebiete fest. Die Zulässigkeit von Betrieben bezüglich der Luftverunreinigungen, des Gefährdungspotentials und der Erschütterungen beschränkt sich gemäß der textlichen Festsetzungen auf nicht erheblich belästigende Betriebe. Es verbleiben somit allein Betriebe, die aufgrund ihrer Lärmemissionen erheblich belästigen können. Diese Lärmemissionen wurden durch die festgesetzten Emissionskontingente wirksam begrenzt, so dass erhebliche Auswirkungen vermieden werden. Der Bebauungsplan begründet damit keine hinreichende bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Betrieben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;		x	Aufgrund der im wesentlichen bestandsorientierten Entwicklung ist eine erhebliche Beeinflussung anderer Pläne und Programme nicht erkennbar.
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	erhebliche Auswirkungen werden durch geeignete Festsetzungen vermieden		Die Belange der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind nicht wesentlich betroffen, da die Änderung des Bebauungsplanes keine neuen bisher nicht bebaubaren Flächen als überbaubare Flächen festsetzt. Die neu in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen werden entweder bereits umfangreich baulich als Gewerbe- oder Industriegebiet genutzt oder bleiben in ihrer Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt aufgrund der Festsetzung von Erhaltungsbindungen unverändert. Die Änderung des Bebauungsplanes hat daher keine wesentlichen Auswirkungen auf die betroffenen Belange von Natur und Landschaft. Eine Betroffenheit ist im Bezug auf die Belange des Gesundheitsschutzes aufgrund der Änderung von Gewerbegebieten in eingeschränkte Industriegebiete gegeben. Im schalltechnischen Gutachten wurde jedoch nachgewiesen, dass keine erheblichen Auswirkungen bei der Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente zu erwarten
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	erhebliche Auswirkungen werden durch geeignete Festsetzungen vermieden		

				sind. Insofern ist der Belang zwar betroffen, mit erheblichen Auswirkungen, die eine Umweltprüfung erfordern würden, ist jedoch nicht zu rechnen.
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.		x	Auf die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften hat der Bebauungsplan keine erkennbaren erheblichen Auswirkungen.
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf			Die Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes bleiben aufgrund der bestandsorientierten Festsetzungen für die neu in das Plangebiet aufgenommenen Flächen und der Begrenzung der zulässigen Auswirkungen durch die Einschränkung des Industriegebietes räumlich eng begrenzt. Aufgrund des Ausschlusses von Betrieben, die ein erhebliches Gefährdungspotential aufweisen, sind auch die Risiken für die Umwelt einschließlich der menschlichen Gesundheit nur gering. Eine Kumulation mit anderen Emittenden ist nicht zu erwarten, da in der engen räumlichen Umgebung keine erheblich belästigenden Industriebetriebe vorhanden sind und alle maßgeblichen Betriebe in den Geltungsbereich einbezogen wurden. Landschaftlich und naturräumlich sensible Gebiete sind in der unmittelbaren Umgebung innerhalb des Auswirkungsradius des Plangebietes nicht vorhanden. Auch Gebiete mit besonderer kultureller Bedeutung sind soweit entfernt, dass erhebliche Auswirkungen auszuschließen sind. Bei der Bebauung östlich des Westrings ist von einer bestehenden Überschreitung der Orientierungswerte für Lärmimmissionen im Sinne einer Gemengelage auszugehen. Durch die wirksame Begrenzung der Lärmemissionen des Industriegebietes der Burger Küchenmöbel GmbH nördlich der Martin-Luther-Straße, verbunden mit der Absicht zur Verlagerung des Schwerpunktes der lärmintensiven Versandabteilung in von den beeinträchtigten Gebieten entferntere Gebietsteile, wird sich mittelfristig eine Verbesserung der Immissionssituation in Bezug auf den Gewerbelärm einstellen. Da der wesentliche Lärmverursacher - der Verkehrslärm - hiervon jedoch nicht betroffen ist, sind auch keine wesentlichen Auswirkungen in Form einer grundlegenden Verbesserung der Immissionssituation zu erwarten.
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;		x	
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;		x	
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);		x	
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;		x	
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;		x	

2.6	folgende Gebiete:			Naturschutzrechtliche Schutzgebiete befinden sich nur außerhalb des Plangebietes und des engeren Umfeldes. Die nächst gelegenen bedeutenderen Schutzgebiete sind:
2.6.1	im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete,		x	- NSG Bürgerholz / FFH- Gebiet "Bürgerholz bei Burg"(DE3637-302) Dieses als NSG und FFH- Gebiet ausgewiesene Schutzgebiet liegt ca. 2 Kilometer östlich des Plangebietes des Bebauungsplanes.
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,		x	- FFH- Gebiet "Heide südlich Burg" (DE 3737-301) Das FFH- Gebiet liegt ca. 4,5 Kilometer südlich des Plangebietes. Charakteristisch für die durch militärische Nutzung entstandene Landschaft sind ausgedehnte trockene Calluna- Heiden. Es dient hochspezialisierten Tierarten als Lebensraum.
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,		x	
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,		x	- FFH-Gebiet "Elbaue bei Bertingen" (DE 3637-301) Mit diesem FFH- Gebiet sind die Auenbereiche der Elbe ausgewiesen. Es liegt vom Plangebiet ca. 4,5 Kilometer entfernt in nordwestliche Richtung.
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,		x	Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf die FFH- Gebiete sind nicht zu erwarten. Die Änderungen des Bebauungsplanes sind zu kleinflächig, um Auswirkungen auf die vorgenannten FFH- Gebiete verursachen zu können.
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes,		x	Weitere Schutzgebiete im weiteren Umfeld des Bebauungsplanes sind: - Biosphärenreservat "Flusslandschaft Mittlere Elbe" ca. 2 km nordwestlich des Plangebietes - Landschaftsschutzgebiet "Umflutehle- Kälzauer Forst" ca. 700 m westlich des Plangebietes
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,		x	- Landschaftsschutzgebiet "Elbtal- aue" ca. 4,5 Kilometer nordwestlich des Plangebietes Auch auf diese Gebiete sind durch den Bebauungsplan keine Auswirkungen zu erwarten.
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte		x	- geschützte Biotope Im Plangebiet befinden sich keine

	und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,			<p>Biotop, die unter den besonderen Schutz des §37 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt fallen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.		x	<p>Im Plangebiet und dessen unmittelbarem Umfeld befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten werden, sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht vorhanden. - Burg ist Mittelzentrum außerhalb des verdichteten Raumes und nicht als Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte einzustufen. - Denkmäler, Denkmalensembles, Baudenkmäler oder archäologisch bedeutende Landschaften sind nicht betroffen.

Insgesamt ist einzuschätzen, dass erhebliche Auswirkungen im Sinne von Anlage 2 des Baugesetzbuches entweder nicht zu erwarten sind oder durch geeignete Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Einschränkung der Emissionen vermieden werden.