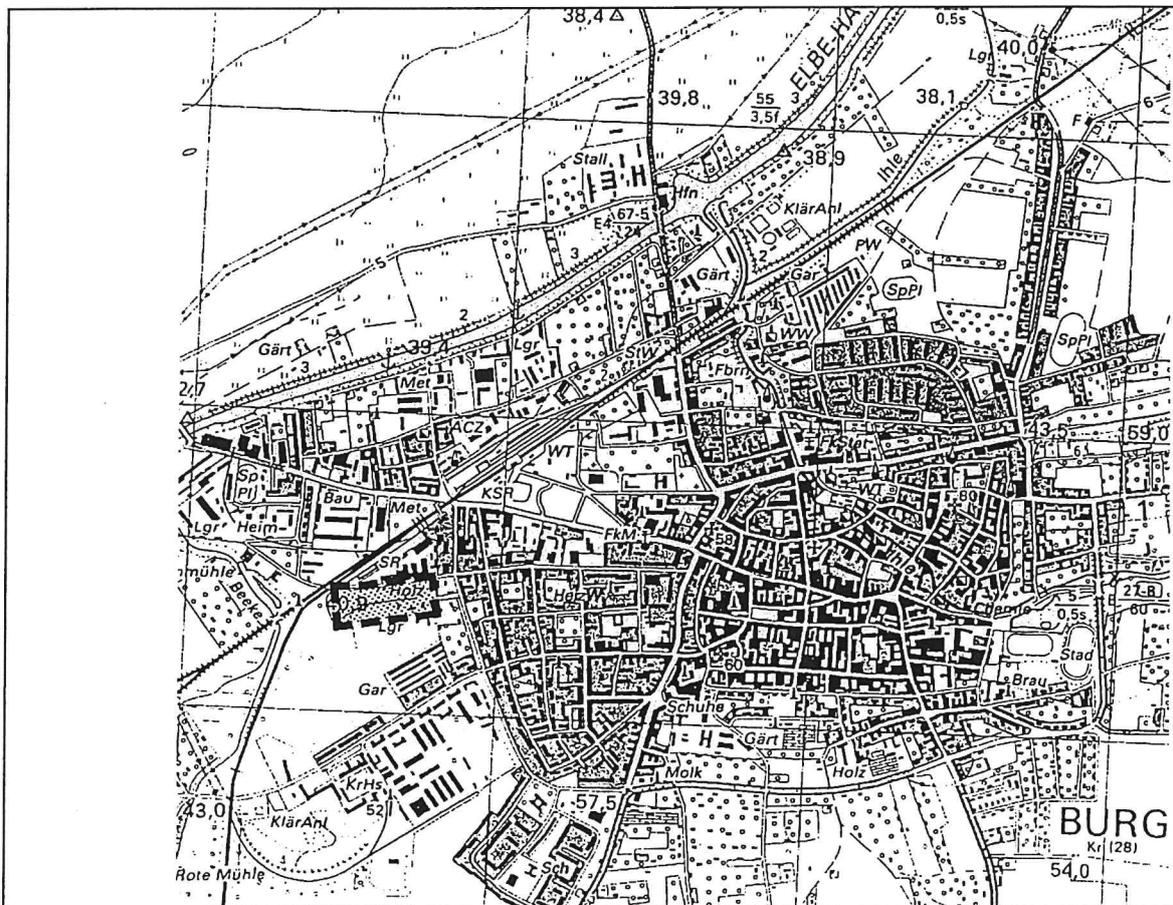


Bauleitplanung der Stadt Burg

Begründung zum Bebauungsplan Nr.50 Gewerbegebiet Martin - Luther - Straße

Satzung - Stand: November 2003



Ausschnitt aus der topografischen Karte

Maßstab 1:25000

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl.Ing. J. Funke
Abendstraße 14a, 39167 Irxleben, Tel. 039204 / 8941 Fax
8944Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1.	Allgemeines	3
1.1.	Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes	3
1.2.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	3
1.3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	4
2.1.	Lage in der Stadt, Geländeverhältnisse, Nutzungen	4
2.2.	Bodenbeschaffenheit	5
2.3.	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	6
2.4.	Baulich genutzte Flächen	6
2.5.	Entwässerung und Vegetation	6
3.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
3.1.	Art der baulichen Nutzung	7
3.1.1.	Gewerbegebiet	7
3.1.2.	Eingeschränktes Gewerbegebiet	7
3.2.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	7
3.3.	Öffentliche Verkehrsanlagen	8
3.4.	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	8
3.5.	Wasserflächen	9
3.6.	Flächen für die Regenwasserrückhaltung	9
3.7.	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	9
4.	Durchführung des Bebauungsplanes	9
5.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
5.1.	Erschließung	10
5.1.1.	Verkehrerschließung	10
5.1.2.	Ver- und Entsorgung	10
5.2.	Wirtschaftliche Belange	11
6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -	11
6.1.	Belange des Umweltschutzes	11
6.1.1.	Reinhaltung der Gewässer	11
6.1.2.	Abfallbeseitigung	12
6.1.3.	Luftreinhaltung	12
6.1.4.	Lärmbekämpfung	12
6.2.	Naturschutz und Landschaftspflege	12
6.2.1.	Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes	13
7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	16
8.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	17
9.	Flächenbilanz	17
	Anlage: Bewertungsrahmen für Biotoptypen	18

1. Allgemeines

1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Die Firma Burger Möbelemente GmbH beabsichtigt die Errichtung einer Produktionshalle für die Arbeitsplattenfertigung zur Erweiterung der Firma Burger Küchenmöbel GmbH im Plangebiet und hat diesbezüglich einen Bauantrag gestellt. Die Erweiterung ist betriebsnotwendig. Die Prüfung des Vorhabens hat ergeben, daß das für eine Genehmigung erforderliche Bauplanungsrecht derzeit nicht gegeben ist.

Da der geplante Neubau vorerst nur eine Produktionshalle umfaßt, später aber Erweiterungen erfolgen sollen, ist für das Vorhaben das Planungsinstrument Vorhaben- und Erschließungsplan ungeeignet, da dies von einer kurzfristigen Realisierung der Gesamtplanung ausgeht. Die Firma Burger Möbelemente GmbH hat daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ihr Betriebsgelände südlich der Martin-Luther-Straße angeregt. Die Stadt Burg hat das Vorhaben auf Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geprüft und eingeschätzt, daß die Erweiterung und der Neubau des Betriebes am geplanten Standort Martin-Luther-Straße mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt übereinstimmt. Entsprechend der Vereinbarungen wurde somit das Verfahren zur Aufstellung einer Satzung über einen Bebauungsplan eingeleitet. Als Planungsziele für den Bebauungsplan wurde formuliert:

- Festsetzung eines Gewerbegebietes im Plangebiet
- Verlegung des im Plangebiet befindlichen Grabens entsprechend den betrieblichen Erfordernissen

Das geplante Gewerbegebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burg als gewerbliche Baufläche festgesetzt. Das Baugebiet wird derzeit teilweise als betriebliche Lagerfläche genutzt, teilweise stellt es sich als Industriebrache dar. Das Plangebiet eignet sich für die Nutzung als Gewerbegebiet.

Das Flächenrelief ist relativ eben. Das Gebiet wird von der Martin-Luther-Straße so erschlossen, daß der Zufahrtsverkehr vom Hauptstraßennetz keine schützenswerten Nutzungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes berührt.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes zu gewährleisten. Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Betriebes, die Verlegung des Grabens (in Zusammenhang mit dem wasserrechtlichen Verfahren) und den Anschluß an die Verkehrsflächen. Die Aufstellung ist erforderlich, da der Grabenbereich dem Außenbereich zuzuordnen ist.

1.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes muß so abgegrenzt werden, daß die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, daß von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muß. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt. Das Plangebiet umfaßt die zur Erweiterung des Betriebes der Burger Möbelemente GmbH vorgesehene Fläche, die Flächen für den verlegten Graben, die Regenwasserrückhaltung und einen Anpflanzstreifen auf dem Grundstück.

Auf die ursprünglich beabsichtigte Einbeziehung des Flurstückes 398/3 und dessen Festsetzung als öffentliche Straße wurde verzichtet, da das Plangebiet ausschließlich von der Martin-Luther-Straße aus erschlossen werden soll und die vorgesehene Verkehrsfläche auf dem Flurstück 398/3 nur den Hinterliegern zugute kommt. Eine Einbeziehung dieser Fläche in einen Bebauungsplan für die Hinterliegergrundstücke ist somit sinnvoller.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze der Martin-Luther-Straße (Flurstück 10059)
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstückes 398/3 und die Ostgrenze des Flurstückes 10189
- im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks 10175
- im Westen durch die Westgrenze des Flurstückes 397/9
(siehe Planzeichnung Teil A)

Das Plangebiet erstreckt sich auf folgenden Flurstücken:

Gemarkung Burg

Flur 25 Flurstücke: 10188; 10189; 10185; 10186

Flur 26 Flurstücke: 397/9; 10070; 10073, 10074

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Westen Grünlandfläche,
- im Norden die Martin-Luther-Straße und nördlich die Firma Burger Küchenmöbel GmbH
- im Osten gewerblich genutzte Flächen (Baustoffhandel, Dachdeckereibedarf)
- im Süden eine Industriebrache der ehemaligen Maschinenfabrik

An schützenswerten Nutzungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes befindet sich ca. 50 Meter südöstlich des Plangebietes eine Kleingartenanlage.

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

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burg sieht auf der betroffenen Fläche gewerbliche Baufläche vor. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine darüber hinausgehende Anpassung erfordern, sind bei diesem Bebauungsplan derzeit nicht erkennbar. Die Raumordnungsbehörde hat eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung festgestellt.

2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

2.1. Lage in der Stadt, Geländeverhältnisse, Nutzungen

Das Plangebiet liegt in der Stadt Burg westlich des Westringes. Es wird durch die Martin-Luther-Straße erschlossen.

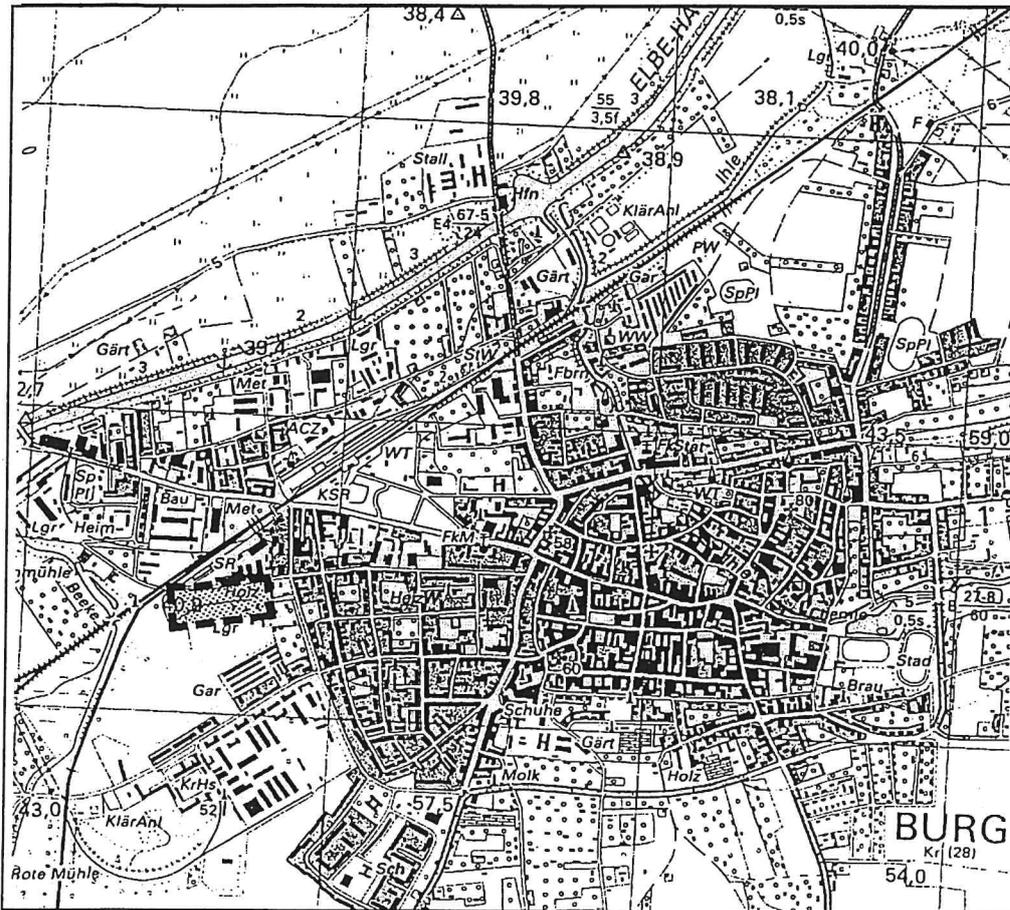
Das Gebiet liegt auf einer pleistozänen Geschiebemergelplatte, die zu dem im Plangebiet vorhandenen Graben hin abfällt und im Plangebiet durch Sande und Kiese überlagert wird.

Folgende Nutzungen sind im Plangebiet vorhanden:

- Flurstücke 397/9 und 10079 - gewerblicher Lagerplatz
- Flurstück 10074 - gewerbliche Baufläche
- Flurstück 10073 - betriebliche Freifläche
- Flurstücke 10188, 10189 - Gewerbebrache
- Flurstücke 10185, 10186 - Grabenrandbereiche

Lage des Plangebietes

Maßstab 1:25000



2.2. Bodenbeschaffenheit

Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die geplante Bebauung eignet. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen im Plangebiet überwiegend Kiese und Mittelsande über Geschiebemergel an. Die natürlichen Bodenoberflächen werden mit Ausnahme des unmittelbaren Graben- und Grabenrandbereiches durch Aufschüttungen überdeckt.

Folgende Schichtmächtigkeiten sind gemäß der Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes vorhanden:

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

Der Grundwasserflurabstand beträgt zwischen 2 und 4 Meter. Es sind keine Bebaubarkeits Einschränkungen erkennbar.

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.

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.

2.3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 2,27 ha groß. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich in Besitz des Antragstellers für die Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. sind vertraglich durch diesen gesichert.

2.4. Baulich genutzte Flächen

Der Ostteil des Plangebietes ist bebaut. Südlich des Grabens befinden sich umfangreiche Fundamentreste einer ehemals begonnenen Bebauung der Maschinenfabrik.

2.5. Entwässerung und Vegetation

Wasser: Im Plangebiet befindet sich der Saugraben, ein Gewässer II. Ordnung, das der Oberflächenwasserabführung dient. In den Graben münden Entwässerungskanäle. Der Graben dient auch der natürlichen Oberflächenentwässerung des Plangebietes.

Vegetation und Landschaftsbild: Im Plangebiet ist entlang des Grabens eine Grabenrandvegetation, bestehend aus Anfluggehölzen Weiden, Pappeln, Birken sowie Schilf und Gräsern, entstanden, die sich im mittleren Bereich zu einem Feldgehölzstreifen aus vorstehenden Arten aufweitet. Südlich des Grabens hat sich aufgrund einer seit fast 8 Jahren andauernden Nutzungsbrache eine Ruderalvegetation auf den teilbefestigten Flächen mit Gehölzanflug gebildet.

Die Bewertung des Zustandes wurde unter Punkt 6. Umweltbelange vorgenommen.

3. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1. Art der baulichen Nutzung

3.1.1. Gewerbegebiet

Für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung findet der §8 Abs.1 BauNVO Anwendung. 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)

Hinter der Aufstellung des Bebauungsplanes steht ein konkretes Vorhaben, die Ansiedlung einer Produktionshalle für Küchenmöbel. Dieses Vorhaben ist in Gewerbegebieten allgemein zulässig. Eine allgemeine Einschränkung der gemäß §8 BauNVO zulässigen Betriebe ist nicht erforderlich.

3.1.2. Eingeschränktes Gewerbegebiet

Gemäß §1 Abs.4 BauNVO können Baugebiete nach der Art der zulässigen Nutzung gegliedert werden. Im vorliegenden Fall sieht sich die Stadt Burg veranlaßt, von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen, da südöstlich des Plangebietes sich in nur ca. 50 Meter Entfernung eine Gartenanlage befindet. Die Gartenanlage ist als schutzbedürftige Nutzung mit dem in der Regel anzunehmenden Schutzanspruch eines Mischgebietes einzustufen. Um eine Beeinträchtigung der Gartennutzung auszuschließen, wurde der zulässige Störgrad der Betriebe im Ostteil des Plangebietes für die Tagzeit auf nicht wesentlich störende Betriebe beschränkt, die auch in Mischgebieten zulässig wären. Eine Beschränkung in der Nachtzeit ist nicht erforderlich, da zu dieser Zeit die Gartennutzung nicht ausgeübt wird. Somit wird ein ausreichender Immissionschutz gewährleistet.

3.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Ausgangspunkt für das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet ist die Grundflächenzahl (GRZ). Die GRZ wird für die geplante Bebauung im Plangebiet mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem in §17 Abs.1 BauNVO als Obergrenze festgesetzten Wert. aufgrund der innerstädtischen Lage ist die hohe Ausnutzungsziffer gerechtfertigt. Gemäß §19 Abs.4 BauNVO ist auch der Gesamtversiegelungsgrad auf 80% der Grundstücksfläche begrenzt.

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 auf 15 Meter begrenzt. Im alten Betriebsgelände der Burger Küchenmöbel GmbH befinden sich Spänesilos für die Holzplattenproduktion, die aus technologischen Gründen eine Höhe von 25 Metern aufweisen müssen. Vorerst ist eine Errichtung derartiger Anlagen im neuen Gelände nicht geplant, jedoch soll eine Entwicklungsmöglichkeit auch zur Errichtung technologiebedingt höherer Bauwerke als 15 Meter eingeräumt werden. Dies wurde durch eine ausnahmsweise Zulässigkeit festgesetzt.

Die Stadt wählt als weitere Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung die Angabe der Baumassenzahl (BMZ). Sie wird im Gewerbegebiet auf $10 \text{ m}^3/\text{m}^2$ den gemäß §17 Abs.1 BauNVO zulässigen Wert eingegrenzt.

Die Festsetzung einer Bauweise ist für das Gewerbegebiet grundsätzlich nicht erforderlich. Die Gebäude können sowohl in offener als auch geschlossener Bauweise errichtet werden.

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

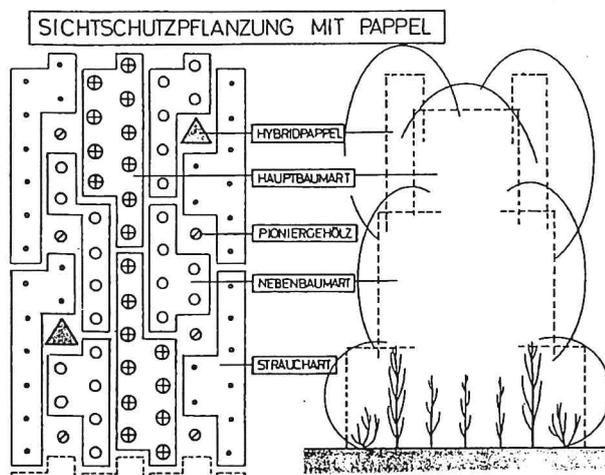
Die Baugrenzen im Plangebiet wurden so festgesetzt, daß folgende Zielvorstellungen verwirklicht werden:

An den Grundstücksrändern zur offenen Landschaft - hier insbesondere im Westteil des Plangebietes - soll neben den Streifen für Anpflanzungen zusätzlich ein Streifen von 3 Metern von der Bebauung freigehalten werden. Gegenüber dem verlegten Saugraben ist der gemäß §94 WG LSA erforderliche Gewässerschonstreifen freizuhalten. Der Abstand der Baugrenzen vom oberen Böschungsrand beträgt daher 5 Meter. Ansonsten wird ein Abstand von 3 Metern als ausreichend erachtet.

3.3. Öffentliche Verkehrsanlagen

Das Gewerbegebiet ist durch die vorhandene Martin-Luther-Straße hinreichend erschlossen. Die Festsetzung von zusätzlicher öffentlicher Verkehrsfläche ist nicht erforderlich.

3.4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Voraussetzung für eine Einbindung gegenüber der offenen Landschaft und eine optische Verträglichkeit der Bau-massen ist eine wirkungsvolle Ein-grünung des Gewerbe-gebietes. Im westlichen Bereich wird durch das Gewerbegebiet ein neuer Ortsrand ge-schaffen. Dies setzt eine Einbindung in die Landschaft durch eine Grünanpflanzung vor-aus.

Quelle: Peucker, H.; Maßnahmen der Landschaftspflege

Das Plangebiet wird daher nach Westen durch eine 10 Meter breite Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern abgeschlossen. Für solche Sichtsicherungspflanzungen wünscht man eine möglichst bald wirksame, aber dauerhafte Dichte in ausreichender Höhe. Gehölze mit viel Blattmasse und großen Blättern werden bevorzugt, auch solche, die einen gewissen Winterschutz dadurch ermöglichen, daß sie das Laub halten (Eiche, Hainbuche). Für die zu verwendenden Gehölze wird eine Pflanzliste empfohlen.

3.5. Wasserflächen

Die für die Verlegung des Saugrabens im wasserrechtlichen Plangenehmigungsverfahren vorgesehene Fläche (Böschungsoberkante bzw. Oberkante Stützmauer) wurde als Wasserfläche festgesetzt. Durch den auf diese Fläche verlegten Saugraben wird gemäß den Ergebnissen des Plangenehmigungsverfahrens eine ordnungsgemäße Ableitung der in den Saugraben eingeleiteten Niederschlagswasser sichergestellt.

3.6. Flächen für die Regenwasserrückhaltung

Für die geordnete Niederschlagswasserableitung ist die Einordnung eines Regenwasserrückhaltebeckens für die in den Graben eingeleiteten Niederschlagswässer, die nicht nur aus dem Plangebiet resultieren, erforderlich. Die erforderliche Kapazität der Niederschlagswasserrückhaltung wurde im Plangenehmigungsverfahren ermittelt und die erforderliche Fläche festgesetzt. Textlich wurde im Bebauungsplan zusätzlich eine naturnahe Gestaltung des Bereiches, insbesondere die Böschungsneigung festgesetzt, um den Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt zu sichern.

3.7. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Pflege und Unterhaltung ist auf der Grabennordseite eine Zuwegung entlang des Grabens erforderlich. Sie wurde in der Breite des Gewässerschonstreifens für Gewässer II.Ordnung von 5 Meter festgesetzt.

4. Durchführung des Bebauungsplanes

Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Verlegung des im Plangebiet befindlichen Grabens (wasserrechtliche Plangenehmigung)
- den Anschluß an die vorhandenen Kanäle und Entwässerungsanlagen
- den Anschluß an das E-Netz
- den Anschluß an das Gasnetz (soweit erforderlich)
- den Anschluß an die Wasserversorgungsleitungen
- den Anschluß an das Fernsprechnet
- die Herstellung und Bepflanzung der Schutzstreifen (Ausgleichsmaßnahmen)
- die Anlage einer naturnahen Regenwasserrückhaltung

Sämtliche Maßnahmen obliegen dem Vorhabenträger. Ihre Durchführung wird soweit erforderlich durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt, in dem auch die Kostenübernahme geklärt wird.

5. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

5.1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§1 Abs.5 Nr.8 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§1 Abs.5 Nr.1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich 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 kann gewährleistet werden.

5.1.1. Verkehrserschließung

Die vorgesehene Verkehrserschließung wurde bereits im Abschnitt 3.3. erläutert. Durch die vorhandenen Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

5.1.2. Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist der Wasserverband Burg. Das Plangebiet ist an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen. Die geplante Bebauung kann durch Erweiterung des Leitungsnetzes versorgt werden.

Träger der Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Burg. Das Plangebiet ist an die Elektroenergieversorgung angeschlossen. Für die geplante Bebauung muß das 1 kV- Leitungsnetz erweitert werden. Im östlichen Rand des Plangebietes verläuft eine 15 kV-Leitung der Stadtwerke Burg, die durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gemäß §9 Grundbuchbereinigungsgesetz gesichert ist.

Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Burg. Das Plangebiet kann soweit erforderlich durch eine Netzerweiterung des Versorgungssystems versorgt werden. Der Anschlußpunkt befindet sich am Westring.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes im Bereich der geplanten Bebauung und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, schriftlich dem Fernmeldeamt Magdeburg angezeigt werden.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Jerichower Land. Eine ordnungsgemäße Entsorgung der Hausmüll-Abfallstoffe kann gewährleistet werden. Auf den Anschluß- und Benutzungszwang wird hingewiesen.

Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wasserverband Burg. Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Für die geplante Bebauung wird ein Anschluß hergestellt.

Betriebe, die aufgrund der Erzeugung erheblich mit Schadstoffen belasteter Abwässer einer Genehmigung gemäß §10 BImSchG bedürfen, sind im Plangebiet ausgeschlossen.

Träger der Oberflächenwasserableitung ist der Wasserverband Burg. Die Unterhaltung der Gräben obliegt dem Unterhaltungsverband Ehle / Ihle. Für die Niederschlagswasserableitung wird eine Regenwasserrückhaltung angelegt, die sowohl die Rückhaltung der im Gebiet entstehenden Niederschlagswässer als auch die bereits in den Gräben eingeleiteten Regenwässer beinhaltet.

5.2. Wirtschaftliche Belange

Durch den Bebauungsplan werden die Belange der Wirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen besonders gefördert (§1 Abs.5 Nr.8 BauGB). Das ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes. Durch den Bebauungsplan wird im Plangebiet eine Fläche von rund 1,96 ha für die Erweiterung eines Gewerbebetriebes geschaffen. Durch die Erweiterung werden kurzfristig ca. 15 Arbeitsplätze geschaffen.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -

Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§1 Abs.5 Nr.7 BauGB).

6.1. 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)

6.1.1. Reinhaltung der Gewässer

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 als Gewerbegebiet und den konkreten Vorhaben 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.

6.1.2. 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. Mit Sonderabfällen im Sinne von §15 Abs.3 KrW-AbfG, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, ist bei den zulässigen Betrieben kaum zu rechnen.

6.1.3. 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.

6.1.4. Lärmbekämpfung

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

Für den Gewerbelärm gelten die in der Anlage 1 zur DIN18005 als Obergrenze festgesetzten Immissionsrichtpegel. Betriebe können sich nur ansiedeln, wenn sie eine betrieblichen Emissionssituation aufweisen, die sicherstellt, daß diese Immissionswerte eingehalten werden. Schutzbedürftige Nutzungen gibt es im Gewerbegebiet nicht. Jedoch befindet sich im Abstand von ca. 50 Metern südöstlich eine Gartenanlage. In den angrenzenden Bereichen wurde daher die gewerbliche Nutzung bezüglich des Störgrades am Tag eingeschränkt. Dadurch kann ein ausreichender Immissionsschutz gewährleistet werden. Der Verkehrslärm zu den Betrieben wird dem jeweiligen Betrieb zugeordnet und darf nicht zur Überschreitung der Grenzwerte führen.

6.2. Naturschutz und Landschaftspflege

Der Bebauungsplan muß die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- daß die mit der Durchführung 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.

6.2.1. Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch den Zustand der natürlichen Lebensgrundlagen Wasser, Luft und Klima, Boden, Vegetation und Tierwelt bestimmt. Für die Bewertung des Bestands- und des Planungszustandes wurde das Magdeburger Modell angewandt.

Bestand

Die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen und der Zustand von Vegetation und Landschaft wurden bereits unter Punkt 2. Rahmenbedingungen kurz dargestellt. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Plangebiet im Bestand ist wie folgt einzuschätzen:

1. mittelwertige Bereiche für Natur und Landschaft
Grabenrandbereiche und Feldgehölze

überwiegend naturferner Graben mit Grünstreifen und seitlich angelagerter Feldgehölzinsel bestehend aus Gehölzen Weiden, Pappeln, Birken sowie Schilf und Gräsern im Grabenbereich, teilweise mit dauerfeuchten Stellen, Grabenrand mit Betonwabenplatten befestigt, erheblich vernachlässigt

Bewertung nach dem Magdeburger Modell

Fläche: 1.630 m²

Biotoptyp: Graben mit Grünstreifen

Biotopwert: 0,7

Erhaltungszustand: 0,4 (bedingt naturnah, Grenzfall zu naturfern)

Wertpunkte: 456

2. geringwertige Bereiche für Natur und Landschaft

2.1. Gewerbegebietsfläche, die gemäß §34 BauGB bebaubar wäre (östlicher Plangebietsbereich)

Die Bewertung vorstehender Flächen nach dem Magdeburger Modell entzieht sich der Eingriffsregelung. Gemäß §1a Abs.3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Diese Flächen sind, da sie bereits gewerblich genutzt und bebaut sind, bereits derzeit nach §34 BauGB als Gewerbegebiet bebaubar. Insofern ist eine Ausgangsbewertung der Flächen nur als Gewerbegebiet sinnvoll.

Bewertung nach dem Magdeburger Modell

Fläche: 8.740 m²

versiegelbare Fläche: $8.740 \text{ m}^2 \times 0,8 = 6.992 \text{ m}^2$

Biotoptyp: versiegelbare Fläche

Biotopwert: 0

Wertpunkte: 0

nicht versiegelbare Fläche: $8.740 \text{ m}^2 \times 0,2 = 1.748 \text{ m}^2$

Biotoptyp: nicht versiegelbare Fläche in Gewerbegebieten

Biotopwert: 0,3

Erhaltungszustand: 1,0

Wertpunkte: 524

2.2. Parkplatzflächen am Westrand des Plangebietes

Diese Fläche ist teilweise mit Betonplatten 2,5 Meter x 2,5 Meter teilweise mit wassergebundener Decke befestigt. Die Fläche hat einen aufgeschütteten Bodenhorizont und ist als naturfern zu bezeichnen. Sie wird für Stellplätze genutzt.

Bewertung nach dem Magdeburger Modell

Fläche: 6.150 m²

Biotoptyp: entspricht einer landwirtschaftlichen Betriebsfläche

Biotopwert: 0,1

Erhaltungszustand: 1,0

Wertpunkte: 615

2.3. Rasengitterfläche in der Mitte des Nordteiles des Plangebietes

Auf der Fläche befinden sich Rasengittersteine unterlagert durch Bauschutt. Die Fläche hat einen aufgeschütteten Bodenhorizont. Sie ist derzeit nicht in Nutzung.

Bewertung nach dem Magdeburger Modell

Fläche: 2.230 m²

Biotoptyp: Rasengitterfläche

Biotopwert: 0,2

Erhaltungszustand: 1,0

Wertpunkte: 446

2.4. Ruderalfläche südlich des Grabens

Die Fläche ist vollflächig aufgeschüttet und wurde zur Errichtung von Hallen geplant. Auf dem Grundstücksteil sind befestigte Bereiche und umfangreiche Fundamentreste vorhanden. Der Bau der Hallen wurde 1990 eingestellt. Seit dieser Zeit liegt die Fläche brach und zeigt eine artenarme Ruderalflur nach zehnjähriger Entwicklungsdauer.

Bebauungsplan Nr.50 - Gewerbegebiet Martin-Luther-Straße - Stadt Burg

Bewertung nach dem Magdeburger Modell

Fläche: 4.050 m²
Biotoptyp: Sozialbrache / Sukzessionsfläche
Biotopwert: 0,7
Erhaltungszustand: 0,2 (naturfern)
Wertpunkte: 567

Bewertung des Ausgangszustandes (tabellarisch)

Flächenbezeichnung	Flächen- größe (m ²)	Wertfaktor	Erhaltungs- zustand	Wertpunkte
1. Grabenrandbereiche	1630	0,7	0,4	456
2.1. § 34er Bereich am Ost- rand				
80% bebaubar	6992	0	0	0
20% nicht bebaubar	1748	0,3	1,0	524
2.2. Parkplatz am Westrand	6150	0,1	1,0	615
2.3. Rasengitterfläche Nordteil	2230	0,2	1,0	446
2.4. Ruderalfläche südlich des Grabens	4050	0,7	0,2	567
gesamt	22800			2608

Planzustand

Für den Planzustand werden folgende Ansätze berücksichtigt

1. Flächen für eine naturnahe Regenwasserrückhaltung

Bewertung nach dem Magdeburger Modell

Fläche: 2.200 m²
Biotoptyp: Regenwasserrückhaltung naturnah
Biotopwert: 0,7
Biotopentwick-
lungspotential: 1,0
Wertpunkte: 1540

2. Grabenfläche

Bewertung nach dem Magdeburger Modell
 Fläche: 1.000 m²
 Biotoptyp: Graben ausgebaut naturfern
 Biotopwert: 0,4
 Biotopentwick-
 lungspotential: 1,0
 Wertpunkte: 400

3. Anpflanzstreifen an der Ostgrenze des Plangebietes

Bewertung nach dem Magdeburger Modell
 Fläche: 900 m²
 Biotoptyp: Feldgehölz
 Biotopwert: 0,7
 Biotopentwick-
 lungspotential: 1,0
 Wertpunkte: 630

4. Gewerbegebiet

Bewertung nach dem Magdeburger Modell
 Fläche: 19.600 m²
 versiegelbare Fläche: 19.600 m² x 0,8 = 15.680 m²
 Biotoptyp: versiegelbare Fläche
 Biotopwert: 0
 Wertpunkte: 0
 nicht versiegelbare Fläche: 19.600 m² x 0,2 – 900 m² (Anpflanzstreifen) = 3.020 m²
 Biotoptyp: nicht versiegelbare Fläche in Gewerbegebieten
 Biotopwert: 0,3
 Biotopentwick-
 lungspotential: 1,0
 Wertpunkte: 906

Bewertung des Planzustandes (tabellarisch)

Flächenbezeichnung	Flächen-größe (m ²)	Wertfaktor	Biotopentwick- lungspotential	Wertpunkte
1. naturnahe Regenwasser- rückhaltung	2200	0,7	1,0	1540
2. Grabenrandbereich	1000	0,4	1,0	400
3. Anpflanzstreifen	900	0,7	1,0	630
4. Gewerbegebiet				
80% bebaubar	15680	0	0	0
20% nicht bebaubar	3020	0,3	1,0	906
gesamt	!Syntaxfehler,)			2846

Zusammenfassung

Einem Ausgangszustandswert von 2608 Wertpunkten steht ein Planzustandswert von 2846 Wertpunkten gegenüber. Ein Ausgleich kann damit unter Berücksichtigung der ohne Planaufstellung bereits zulässigen Bebauung gewährleistet werden. Die Maßnahmen der Begrünung sollen spätestens zwei Jahre nach der Fertigstellung des ersten Bauabschnittes des Bauvorhabens ausgeführt werden.

Schutzgutbezogen stellt sich der Eingriff wie folgt dar:

- a) **Belange des Schutzgutes Boden**
Im Plangebiet ist ein natürlicher Bodenhorizont nur im unmittelbaren Grabenrandbereich vorhanden. Alle anderen Böden sind Aufschüttungen. Bezogen auf das Schutzgut Boden kommt es zu geringen Beeinträchtigungen, da der Graben teilweise verlegt wird.
- b) **Belange des Schutzgutes Wasser**
Die Belange des Schutzgutes Wasser sind bezüglich der Oberflächenwässer durch die Verlegung von Grabenabschnitten betroffen. Der Graben bleibt jedoch als offener Graben bestehen. Hinzu kommt noch eine Niederschlagswasserrückhaltung. Das Oberflächenwasser kann damit im Plangebiet umfangreich zur Versickerung gebracht werden. Es bleibt kein erheblicher Eingriff zurück.
- c) **Schutzgut Landschaftsbild**
Die Belange des Schutzgutes Landschaftsbild sind durch die Ausbildung des Ortsrandes betroffen. Durch Anpflanzungen am Westrand der Bauflächen werden erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild vermieden.
- d) **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**
Das Plangebiet wird derzeit im Nordteil bereits überwiegend gewerblich genutzt. Eine Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist hier nicht gegeben. Der Südteil hat aufgrund der fehlenden Nutzung im letzten Jahrzehnt eine Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften gewonnen, die jedoch aufgrund der derzeit möglichen Wiedereinnutzungnahme nicht erst durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinträchtigt werden können. Die dort befindlichen Arten und Lebensgemeinschaften haben aufgrund der bisher geringen Entwicklungszeit von 10 Jahren sich auch noch nicht so ausprägen können, daß ein besonderer Schutzanspruch dafür in Frage käme. Durch die Verlegung des Grabens kann die Durchgängigkeit des Gewässers erhalten bleiben. Weiterhin wird eine naturnahe Regenwasserrückhaltung angelegt. Im Rahmen eines zehnjährigen Entwicklungszeitraumes kann sich hier ein hochwertigeres Biotop entwickeln. Gefördert wird das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften auch durch die Anlage einer Feldgehölzhecke am westlichen Plangebietsrand. Sie bietet einen Lebensraum für Kleintiere.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes 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.

Diese privaten Belange der Eigentümer werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Er bewirkt eine planungsrechtliche Sicherung eines Gewerbegebietes.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei dem Bebauungsplan Nr.50 Gewerbegebiet Martin-Luther-Straße Stadt Burg stehen die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Belange der Burger Möbelemente GmbH im Vordergrund. Für eine Erweiterung des Betriebes werden im Plangebiet 1,96 ha zusätzliche Flächen als Gewerbegebiet festgesetzt.

Dies ermöglicht die Schaffung von rund 15 Arbeitsplätzen. Für die Stadt Burg hat dies ein erhebliches Gewicht.

Der Bebauungsplan beeinträchtigt keine derzeit erkennbaren Belange. Eine geordnete Erschließung des Plangebietes ist gewährleistet.

Die Umweltbelange werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Immissionen, die das Ausmaß schädlicher Umwelteinwirkungen erreichen, entstehen durch den Bebauungsplan nicht. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch die Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und durch die Ausgleichsmaßnahmen nicht beeinträchtigt. Das Landschaftsbild wird landschaftsgerecht wieder hergestellt. Durch die geplanten Anpflanzungen wird eine erhebliche Beeinträchtigung vermieden.

Die aus Grundstücksbesitz resultierenden privaten Belange werden gefördert. Insgesamt rechtfertigt die Förderung der außerordentlich gewichtigen wirtschaftlichen Belange, die Aufstellung des Bebauungsplanes.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche		2,28 ha
<u>Baugebietsflächen</u>		
geplante Baugebietsflächen (GE)		1,96 ha
davon		
- Flächen für Anpflanzungen	0,09 ha	
<u>Niederschlagswasserrückhaltung</u>		0,22 ha
<u>Grabenfläche</u>		0,10 ha

Anlage

Bewertungsrahmen für Biotoptypen

1.	- Biotop nach §30 NatSchGLSA (z.B. Röhricht, hochstaudenreiche Naßwiesen, naturnahe Bachabschnitte und Kleingewässer, Halbtrockenrasen, Streuobstwiesen)	1,0
	- Biotop von landesweiter Bedeutung	0,9
	- Naturwald	0,9
	- naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
	- Dauerbrachen mit der potentiell natürlichen Vegetation	0,9
	- Feuchtgrünland	0,9
2.	- unbelastetes Fließ- und Stillgewässer mit Ufersaum	0,8
	- Laub-Mischwald mit den natürlichen Waldgesellschaften	0,8
	- historische Parkanlagen mit altem Baumbestand extensiver Pflege und Nutzung	0,8
	- extensive Ackerflächen mit Ackerwildkräutern	0,8
	- naturnahe Wasserflächen (§9 (1) Nr.16 BauGB)	0,8
	- naturnahes Regenwasserrückhaltebecken incl. offener Gräben	0,7
	- extensive Grünlandnutzung	0,7
	- Sozialbrache / Sukzessionsflächen	0,7
	- Feldgehölze / Hecken / stufige Waldränder	0,7
3.	- Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr.20, 25 BauGB)	0,6-0,9
	- Erholungswald	0,6
	- öffentliche Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)	0,5
	- fischereilich genutzte Teiche	0,4
	- Freizeitgewässer	0,4
	- Hausgärten	0,4
	- private Grünflächen in gewerblichen Misch- und Wohngebieten (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)	0,4
	- Dauerkleingärten (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB; §1 (2) BauNVO)	0,4
	- Kinderspielplätze (§9 Abs.1 Nr.22 BauGB)	0,4
4.	- Baumschulen, Obstplantagen	0,3
	- Grabeland	0,3
	- EG-Brache	0,3
	- Industriebrache	0,3
	- intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen	0,3
	- nicht überbaute und versiegelte Grundstücksflächen in Baugebieten (§9 Abs.1 Nr.2, 10 BauGB, §1 BauNVO)	0,3
	- Golfplätze (intensiv genutzte Bereiche)	0,2
	- begrünte Dachflächen	0,2
	- Rasengitterflächen	0,2
	- überdachte Tiefgaragen	0,2
	- landwirtschaftliche Betriebsflächen	0,1
	- wassergebundene Decke	0,1
	- Pflasterflächen	0,1
5.	- versiegelte Flächen wie Parkplatz, Flughafen, Industriebauhof, Kaserne, Deponie, etc.	0,0