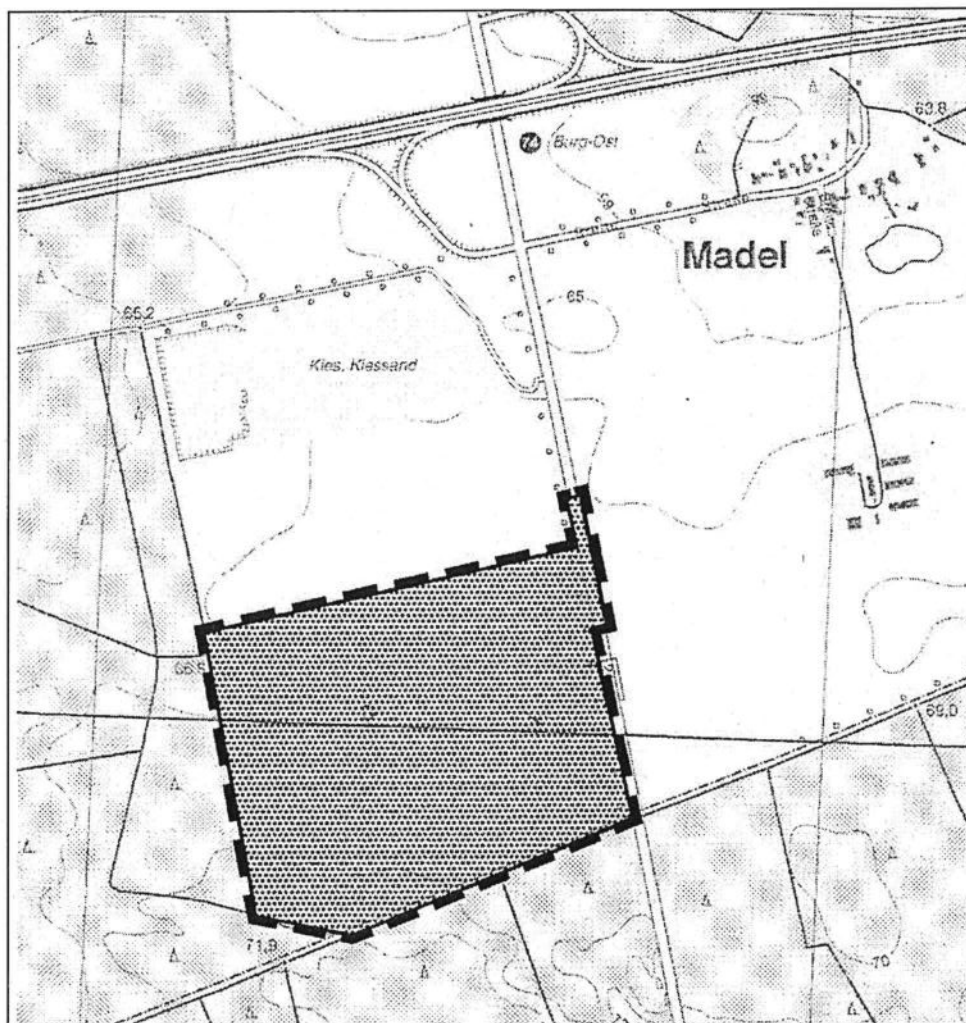


# Bauleitplanung der Stadt Burg

## Begründung zum Bebauungsplan Nr.61

für das Sondergebiet "Justiz-  
vollzugsanstalt Burg-Madel"

Ausfertigung - Stand: Juni 2006



Ausschnitt aus der topografischen Karte

Maßstab 1:10000

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

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
0. Rechtsgrundlage	3
1. Allgemeines	3
1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes	3
1.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	5
2.1. Lage in der Stadt, Nutzungen	5
2.2. Klimatische, morphologische und hydrologische Verhältnisse	7
2.3. Schutzgebiete im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes	7
2.4. Bodenaufbau, geologische Verhältnisse	7
2.5. Aussagen des Landschaftsplanes	8
2.6. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	8
2.7. Vegetation, Bewertung des Bestandes	9
3. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
3.1. Art der baulichen Nutzung	10
3.1.1. Sondergebiet für eine Justizvollzugsanstalt	10
3.2. Maß der baulichen Nutzung	10
3.3. Bauweise überbaubare Flächen	11
3.4. Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung	11
3.5. Flächen für Nebenanlagen	11
3.6. Öffentliche Verkehrsanlagen	12
4. Durchführung des Bebauungsplanes	12
5. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	12
5.1. Erschließung	12
5.1.1. Verkehrserschließung	13
5.1.2. Ver- und Entsorgung	13
5.1.3. Belange des Brandschutzes	14
5.2. Wirtschaftliche Belange	14
5.3. Belange der Landwirtschaft	15
5.4. Belange der Forstwirtschaft	15
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange	15
- Umweltverträglichkeit -	
6.1. Belange des Umweltschutzes	16
6.1.1. Reinhaltung der Gewässer	16
6.1.2. Abfallbeseitigung	16
6.1.3. Luftreinhaltung	16
6.1.4. Lärmbekämpfung	16
6.2. Naturschutz und Landschaftspflege	17
6.2.1. Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes	18
6.2.2. Eingriff in das Naturdenkmal Feld-Eiche	20
6.3. Empfehlungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan	20
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	21
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	21
9. Flächenbilanz	22

## **0. Rechtsgrundlage**

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.61 liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) in der Fassung der letzten Änderung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)
- Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 05.10.1993 (GVBl. LSA S.568) in der Fassung der letzten Änderung

Das Verfahren wird gemäß §233 Abs.1 BauGB nach dem Baugesetzbuch in der Fassung vor der Änderung vom 24.06.2004 weitergeführt und abgeschlossen.

## **1. Allgemeines**

### **1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes**

Allgemeines Planungsziel für den Bebauungsplan ist die bauleitplanerische Vorbereitung der Errichtung einer Justizvollzugsanstalt im Plangebiet am Standort Burg Madel. Für die Errichtung einer Justizvollzugsanstalt ist ein dringendes Erfordernis gegeben. Der Gesetzgeber fordert für den Vollzug von Haftstrafen gemäß §18 StVollzG eine Einzelunterbringung der Häftlinge. Dies ist aufgrund der Überbelegung der vorhandenen Justizvollzugsanstalten im Land Sachsen-Anhalt derzeit nur unzureichend gegeben. Das Ministerium der Justiz fordert daher dringend die Errichtung einer neuen Justizvollzugsanstalt im Großraum Magdeburg, in dem die Situation besonders problematisch ist. Nach Prüfung mehrerer Alternativen insbesondere auch der Nachnutzung vorhandener Liegenschaften, die weitgehend als ungeeignet befunden wurden, wurde der von der Stadt Burg empfohlene Standort in Burg Madel als besonders geeignet für die Bauaufgabe ermittelt.

In einem K1-Gutachten über das Baugrundstück für den Neubau einer Justizvollzugsanstalt im Großraum Magdeburg am Standort Burg Madel wurde diese besondere Standorteignung nachgewiesen. Der Standort ist verkehrlich sehr gut erschlossen und weist eine für die geplante Nutzung ausreichende Größe auf. Er ist auch von der Geländemorphologie und der Wertigkeit der Flächen für Natur und Landschaft für die geplante Nutzung geeignet.

Das Bauvorhaben soll durch das Land Sachsen-Anhalt im Rahmen eines Modells mit privater Finanzierungsbeteiligung sowohl bei der Errichtung als auch beim Betrieb der Anlage errichtet werden (private-public-partnership). Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gemäß §11 BauGB finanziert das Land Sachsen-Anhalt, vertreten durch den Landesbetrieb Bau auch die vorliegende Bauleitplanung.

Die Stadt Burg hat am 18.09.2003 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan ist erforderlich, da sich das Plangebiet im Außenbereich befindet und eine Justizvollzugsanstalt nicht zu den gemäß §35 Abs.1 BauGB privilegierten Vorhaben zählt. Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete Erschließung und eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes gesichert und der Eingriff in Natur und Landschaft bewertet und minimiert werden sowie für die nicht vermeidbaren Eingriffe eine Kompensation festgesetzt werden.

## 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 für die Errichtung der Justizvollzugsanstalt vorgesehenen Grundstücke und den Anschlussbereich des Plangebietes an die Bundesstraße B246a, in dem bauliche Veränderungen für die Herstellung einer Einmündung erforderlich sind.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze der Flurstücke 22/16 und 10097 der Flur 48 der Gemarkung Burg
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstückes 10037, dieses und die Bundesstraße B246a (Flurstück 10045) auf einer Länge von 200 Metern im Einmündungsbereich des Anschlusses des Vorhabens mit einbeziehend
- im Süden durch die Gemarkungsgrenze zur Gemarkung Pietzpuhl
- im Südwesten durch die Nordostgrenze des Wegeflurstücks Flur 48 Flurstück 22/7
- im Westen durch die Ostgrenze der Flurstücke 22/10, 22/11, 22/12 und 22/13 der Flur 48 Gemarkung Burg

(siehe Planzeichnung Teil A)

Das Plangebiet erstreckt sich auf folgenden Flurstücken:

Gemarkung Burg

Flur 48 Flurstücke: 22/14, 22/15, 10098 sowie 10037 teilweise und 10045 teilweise

Rechtsverbindliche oder in Aufstellung befindliche Bebauungspläne grenzen nicht an das Plangebiet an.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Westen und Süden Wald, der Wulfenschen Forst
- im Osten die Bundesstraße B246a und östlich davon landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Norden eine landwirtschaftliche Nutzfläche, ca. 200 Meter nördlich eine Kiesgrube und in ca. 600 Meter Entfernung die Bundesautobahn A2

Der Ortsteil Madel befindet sich ca. 500 Meter nordöstlich des Plangebietes.

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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Burg sieht im Plangebiet derzeit noch landwirtschaftliche Nutzfläche und Fläche für Maßnahmen zur Minderung der Bodenerosion vor. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß §8 Abs.3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplanes geändert. Im Flächennutzungsplan wird für das Plangebiet eine Sonderbaufläche Justiz für eine Justizvollzugsanstalt dargestellt. Der Entwicklungsgrundsatz wird damit beachtet. Mit Schreiben der Stadt Burg vom 19.03.2004 wurden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für das nähere Plangebiet beim Landesverwaltungsamt und der Regionalen Planungsgemeinschaft abgefragt.

Verbindliche Ziele der Raumordnung werden im Landesentwicklungsplan (LEP-LSA) vom 23.08.1999 und im Regionalen Raumordnungsprogramm vom 30.01.1996 zuletzt geändert durch Beschluss vom 21.03.2000 festgelegt. Der in Aufstellung befindliche Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg ist als sonstiges Erfordernis der Raumordnung ebenfalls zu berücksichtigen.

Der Landesentwicklungsplan setzt die Stadt Burg als Mittelzentrum fest. Für das Plangebiet selbst wurden keine Zielstellungen festgelegt.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist das Plangebiet Bestandteil eines Vorranggebietes für die Wassergewinnung und eines Vorsorgegebietes für Aufforstung. Die Festsetzung als Vorranggebiet für die Wassergewinnung ist im neuen Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes (Stand 26.02.2004) nicht mehr enthalten, da die Trinkwasserentnahme inzwischen beendet wurde und auch die diesbezüglichen Schutzgebiete aufgehoben wurden. Das 1996 festgesetzte Ziel der Raumordnung ist inzwischen gegenstandslos geworden.

Ebenso ist das festgesetzte Vorsorgegebiet für Aufforstungen im Entwurf des Regionalen Entwicklungsprogrammes (Stand 26.02.2004) nicht mehr enthalten. Das Plangebiet selbst eignet sich auch nicht flächendeckend für eine Wiederbewaldung, da einerseits das Naturdenkmal Feld-Eiche zur uneingeschränkten Entwicklung einen freien Stand benötigt, andererseits der Landschaftsplan die Erhaltung des charakteristischen Landschaftsbildes, welches sowohl durch Wald als auch Offenlandbereiche geprägt wird, als Leitbild anstrebt.

Seitens der Regionalen Planungsgemeinschaft wurde in der Stellungnahme vom 22.04.2004 aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der besonderen Eignung des Standortes für die Errichtung einer Justizvollzugsanstalt diesem Vorhaben der Vorrang gegenüber einer Aufforstung eingeräumt. Es wird eingeschätzt, dass der Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

## **2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan**

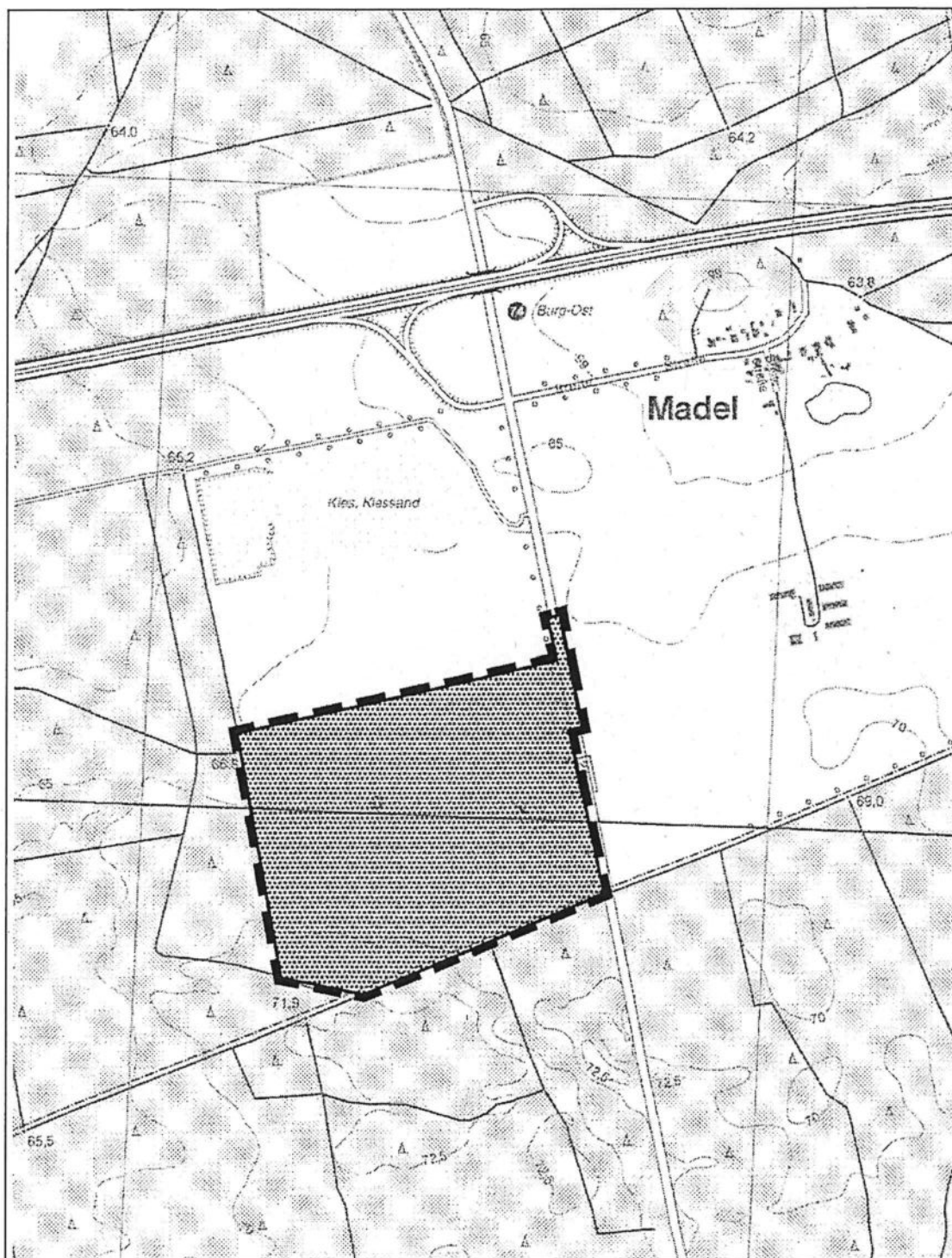
### **2.1. Lage in der Stadt, Nutzungen**

Das Plangebiet liegt in der Stadt Burg an der südlichen Grenze der Gemarkung Burg zur Gemarkung Pietzpuhl. Das Plangebiet weist keinen baulichen Zusammenhang zur Siedlungsfläche der Stadt Burg auf, sondern bildet einen separaten Siedlungskörper im Außenbereich ca. 500 südwestlich entfernt vom Ortsteil Madel südlich der Bundesautobahn A2. Es wird von Osten von der Bundesstraße B246a erschlossen.

Das Plangebiet wurde bisher landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Die Fläche wurde im Rahmen des Stilllegungsprogrammes der Europäischen Union zeitweise aus der aktiven Bewirtschaftung herausgenommen. Randlich reicht auf die Fläche im Süden der Waldrand. Im Osten des Plangebietes befindet sich angrenzend an die stillgelegte ehemalige Kleinbahnfläche ein Graben mit begleitendem Gehölzbestand.

Lage des Plangebietes

Maßstab 1:10000



## **2.2. Klimatische, morphologische und hydrologische Verhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich wie die gesamte Gemarkung Burg im Bereich des Klimagebietes Elbniederung, das stark maritim beeinflusst ist. Die Hauptwindrichtung ist West bis Südwest. Mit ca. 550 mm Jahresniederschlag gehört das Gebiet zu den niederschlagsarmen Regionen. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8-9°C.

Das Umfeld des Plangebietes ist saalekaltzeitlich geprägt und stellt sich als ein flachwelliges Hügelland mit geringen Höhenunterschieden dar. Das Gebiet liegt auf einer Grundmoräne, die relativ eben ist. Die Höhen im Plangebiet betragen zwischen 67 und 70 müHN, wobei im Südwesten der Fläche die Maximalwerte vorliegen, es weist keine markanten natürlichen Gliederungen auf. Eine künstliche Landschaftsgliederung ist die im Norden ca. 600 Meter vom Plangebiet entfernt gelegene Autobahn A2. Oberflächengewässer mit Anschluss an das Gewässernetz befinden sich weder im Plangebiet noch in der Umgebung.

Im Gebiet selbst ist an der Ostgrenze ein Graben vorhanden, der parallel zur ehemaligen Kleinbahnstrecke Burg - Möckern verläuft und keinen Anschluss an einen Vorfluter besitzt. Die Ihle als natürlicher Vorfluter verläuft ca. 3 Kilometer nördlich des Plangebietes. Sie entwässert über den Elbe-Havel-Kanal in die Elbe.

## **2.3. Schutzgebiete im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Südlich und westlich grenzt an das Plangebiet das Vorranggebiet für Natur und Landschaft Wulfensche Forst an. Der Landkreis Jerichower Land plant die Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes Möckern – Magdeburgerforth bis auf diese Flächen. Bereits verbindliche Landschafts- oder Naturschutzgebiete sind jedoch in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Im Plangebiet befindet sich in einer Senke eine als Naturdenkmal vom Landkreis Jerichower Land festgesetzte ca. 200 bis 300 jährige Feldeiche, die in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen wurde. (Amtsblatt für den Landkreis Jerichower Land Nr.5 vom 17.05.1995) Die Verordnung wurde am 10.11.2005 geändert. (Amtsblatt für den Landkreis Jerichower Land Nr.23 vom 30.11.2005)

Ca. 200 Meter nördlich des Plangebietes befindet sich eine Sandentnahmestelle, die Kiessandlagerstätte Madel-Süd, auf einer Fläche von ca. 10 Hektar. Die Abbaurechte besitzt die Firma Haniel, Zuschlagstoffe Haldensleben GmbH. Etwa 30% der Fläche sind ausgekiest, derzeit ruht der Abbau.

Eine ehemals vorhandene Außenfeuerstelle des Truppenübungsplatzes Altengrabow südöstlich des Plangebietes in der Gemarkung Pietzpuhl wird durch die Bundeswehr gemäß einer Stellungnahme der Wehrbereichsverwaltung Ost nicht mehr betrieben.

## **2.4. Bodenaufbau, geologische Verhältnisse**

Für das Plangebiet wurde im Auftrag des Landesbetriebes Bau durch die Firma GFE Consult eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, die folgende Rahmenbedingungen für die Bebaubarkeit des Grundstückes erbrachte:

Im Plangebiet stehen überwiegend glazifluviale Sande an, prägend für das gesamte Gebiet ist die sogenannte "Burger Platte", eine Grundmoräne der Saale I Kaltzeit. Die Mächtigkeit der quartären Schichten beträgt ca. 70 bis 80 Meter.

Im Rahmen der Bodenerkundung wurden 51 Kleinrammbohrungen niedergebracht, die unter der Mutterbodenschicht eine geringmächtige Fein- bis Mittelsandschicht (0,4 bis 1,0 Meter) über einem mindestens 8 Meter mächtigen schluffig / sandigen Untergrund der Grundmoräne nachweisen. Im Westen des Plangebietes wird diese normale Schichtenfolge durch eine offensichtlich grabenförmige Rinne mit stark sandigen Anteilen gestört.

Anthropogene Veränderungen in Form von Aufschüttungen, archäologisch relevanten Funden beziehungsweise künstlichen Verfüllungen wurden nicht festgestellt.

Hydrologische Verhältnisse: Das Grundwasser ist im Plangebiet bei ca. 8 bis 10 Meter unter der Geländeoberkante zu erwarten. Die Fließrichtung ist von Süd nach Nord bis Nordwest. Für die geplante Bebauungsfläche ergibt sich eine wasserfreie Mächtigkeit von etwa 8 bis 10 Meter unter der Geländeoberkante. Von erheblicher Bedeutung kann jedoch Stau- und Schichtwasser sein, welches vorwiegend in den Übergangsbereichen von durchlässigen und undurchlässigen Schichtenfolgen zu erwarten ist.

Die Bodenunterschichten sind grundsätzlich für eine Bebauung geeignet, wobei aufgrund des heterogenen Untergrundes ein ungleichmäßiges Setzungsverhalten zu erwarten ist. Die Schichtenwasser sind zu beachten.

Eine Niederschlagswasserversickerung ist zwar grundsätzlich möglich, das Plangebiet weist jedoch eine unterschiedliche Eignung dafür auf. Aufgrund der wasserundurchlässigen Unterschichten der Grundmoräne ist eine flächenhafte Versickerung durch Mulden oder Rigolen erforderlich.

Im Plangebiet sind gemäß den Aussagen und Untersuchungen der Baugrunduntersuchung und den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange keine Bodenbelastungen zu erwarten. Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet eingestuft worden.

## **2.5. Aussagen des Landschaftsplanes**

Der Landschaftsplan der Stadt Burg bewertet das Plangebiet wie folgt:

### Boden

Die landwirtschaftlich genutzten Böden des Plangebietes weisen eine geringe Bodenbonität auf. Aufgrund der Trockenheit des Standortes sind sie hochgradig winderosionsgefährdet.

### Wasser

Das Plangebiet weist eine hohe Grundwasserneubildungsrate auf. Die Geschüttheit der Böden vor Schadstoffeintrag wird als gering bis mittel eingeschätzt.

### Arten- und Biotopschutz

Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wird als gering eingestuft. Hervorgehoben wird das Naturdenkmal Feldeiche und die Allee an der Bundesstraße B246a.

### Landschaftsbild

Die Qualität des Landschaftsbildes wird als mittelwertig eingestuft.

### Leitbild

Das Plangebiet wird dem Bereich Krähenberg zugeordnet. Als Leitbild werden Mischwälder trockenwarmer Standorte im Wechsel mit naturnahen Offenlandbiotopen wie Magerrasen und Zwergstrauchheiden formuliert.

### Maßnahmen

Für das Plangebiet werden Maßnahmen zur Minderung der Bodenerosion empfohlen. Für detaillierte Aussagen wird auf den landschaftsplanerischen Fachbeitrag verwiesen.

## **2.6. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 22,5 ha groß. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen wurden durch das Land Sachsen-Anhalt erworben. Die Straßenverkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Bundesstraßenverwaltung und der Stadt Burg.



## 2.7. Vegetation, Bewertung des Bestandes

Der Zustand von Natur und Landschaft im Plangebiet ist einerseits durch die großflächige landwirtschaftliche Nutzung und andererseits durch die das Landschaftsbild dominierende Feldeiche, die vorhandenen stufigen Waldränder und die Alleebepflanzung entlang der Bundesstraße B246a geprägt.

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet vorhanden (Kartierung gemäß der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt):  
(vergleiche landschaftsplanerischen Fachbeitrag)

AI	überwiegendes Plangebiet: intensiv genutzter Acker (auch EG Brache)	217.969 m <sup>2</sup>
WRY	Randbereiche im Süden des Plangebietes bis zu 5 Meter auf das Grundstück des Plangebietes reichend Waldsaum, schlechte Ausprägung	1.220 m <sup>2</sup>
VRA	Grabenrandbereiche im Osten des Plangebietes mit Feldge- hölzstreifen und Randbewuchs ruderales Staudenflur gebildet von ausdauernden Arten	2.901 m <sup>2</sup>
HEB	Solitärbaum (Feldeiche) alter Einzelbaum landschaftsprägend, übertraufte Fläche	314 m <sup>2</sup>
HRB	ca. 8 Einzelbäume einer alten Baumreihe	420 m <sup>2</sup>
VS	Straßenverkehrsfläche Straßenverkehrsfläche der einbezogenen Bundesstraße	2.453 m <sup>2</sup>

### Ermittlung des Biotopwertes des Ausgangszustandes

	<u>Fläche in m<sup>2</sup></u>	<u>Biotopwert</u>	<u>Wertpunkte</u>
AI	217.969 m <sup>2</sup>	5	1.089.845
WRY	1.220 m <sup>2</sup>	14	17.080
URA	2.901 m <sup>2</sup>	14	40.614
HEB	314 m <sup>2</sup>	23	7.222
HRB	420 m <sup>2</sup>	12	5.040
VS	2.453 m <sup>2</sup>	0	0
	<u>225.277 m<sup>2</sup></u>		<u>1.159.801</u>

Der gemäß der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt festgesetzte Biotopwert des Ausgangszustandes beträgt 1.159.801 Wertpunkte.

### **3. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **3.1. Art der baulichen Nutzung**

##### **3.1.1. Sondergebiet für eine Justizvollzugsanstalt**

Als Art der baulichen Nutzung wurde für die Bauflächen des Plangebietes Sondergebiet gemäß §11 Abs.2 BauNVO mit der Zweckbestimmung für eine Justizvollzugsanstalt festgesetzt. Dies ist erforderlich.

Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Kommentar zum BauGB, §11 BauNVO, Rd.Nr.19 führt dazu aus: "Die Möglichkeit zur Darstellung und Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes ist jedoch nur unter bestimmten, begrenzten Voraussetzungen zulässig. Erforderlich ist, dass sich das Sondergebiet von den Baugebieten nach den §2-10 BauNVO wesentlich unterscheidet. (§11Abs.1). Ein in diesem Sinne wesentlicher Unterschied liegt vor, wenn ein Festsetzungsgelbalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§2-10 geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt" ... "Maßgeblich ist dabei ... , dass das Sondergebiet nach seiner Zweckbestimmung einen Gebietscharakter aufweist, der sich von den Gebietscharakteren der Baugebiete nach §2-10 BauNVO wesentlich unterscheidet."

Dies ist vorliegend gegeben. Ziel des Bebauungsplanes ist ausschließlich die Errichtung einer Justizvollzugsanstalt im Plangebiet für die das gesamte Plangebiet benötigt wird. Dies wäre zwar einerseits über die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche möglich, doch wäre bei einer ausschließlichen Errichtung einer Justizvollzugsanstalt in einem Baugebiet schwerlich der Gebietscharakter eines der in den §§2-10 BauNVO aufgeführten Baugebieten zu wahren. Dies ist auch planerisch nicht gewollt, da eine sachgerechte Begründung zur Etablierung eines neuen Siedlungskerns nur durch die Sicherheitsanforderungen einer Justizvollzugsanstalt mit den erforderlichen Schutzstreifen überhaupt gegeben ist und bei einer Festsetzung eines Baugebietes nach den §§2-10 BauNVO eher eine Entstehung einer Splittersiedlung zu befürchten wäre. Insofern ist die Festsetzung eines Sondergebietes für eine Justizvollzugsanstalt städtebaulich erforderlich. Die zulässigen Anlagen und Einrichtungen werden im §1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes konkret festgelegt.

#### **3.2. Maß der baulichen Nutzung**

Ausgangspunkt für das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet ist die Grundflächenzahl (GRZ). Die GRZ wird für die geplante Bebauung im Plangebiet mit 0,4 festgesetzt. Dies ist aufgrund der auf dem Grundstück randlich freizuhaltenden Sicherheitsstreifen von 30 und 35 Metern ausreichend. Die Grundflächenzahl von 0,4 ermöglicht eine Überbauung des Plangebietes von bis zu 40% mit Gebäuden der Hauptnutzung und eine Versiegelung des Grundstückes von insgesamt 60% einschließlich der in §19 Abs.4 Punkt 1-4 BauNVO angeführten Einrichtungen. Auch Vergleiche mit anderen neu errichteten Justizvollzugsanstalten belegen, dass dies für die geplante Nutzung ausreicht.

Das geplante Vorhaben weist drei Vollgeschosse auf. Als Geschossigkeit wurden daher auch 3 Vollgeschosse festgesetzt.

Neben der Festsetzung einer Geschossigkeit ist im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes auch die Festsetzung einer Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen zweckmäßig; denn die Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse beinhaltet keine Höhenbegrenzung. Gerade bei Werkstattgebäuden kommen sehr hohe Geschosse vor. Die Höhenbegrenzung der Bauwerke und baulichen Anlagen wird durch die maximale Höhe der Baukörper festgesetzt. Sie wird auf 15 Meter begrenzt.

Die Stadt wählt als weitere Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung die Angabe der Baumassenzahl (BMZ). Sie wird im Sondergebiet auf 6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> eingegrenzt. Eine höhere Baumassenzahl ist bei der festgesetzten Grundflächenzahl nicht erforderlich.

### **3.3. Bauweise überbaubare Flächen**

Die in §22 Abs.2 und Abs.3 BauNVO vorgegebenen Bauweisen eignen sich für das Plangebiet nicht. Einerseits ist ein Abstand der Gebäude zu den Grundstücksgrenzen erforderlich, weshalb die geschlossene Bauweise ausscheidet, andererseits ist die in §22 Abs.2 BauNVO vorgeordnete Begrenzung der Gebäudelänge auf 50 Meter für die Realisierung einer Justizvollzugsanstalt hinderlich. Es wurde daher eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der die Gebäude in offener Bauweise zu errichten sind, jedoch die Längenbegrenzung auf 50 Meter nicht gilt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nur 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:

Aus Sicherheitsgründen ist randlich auf dem Grundstück ein unbebauter Streifen von 30 Metern zum Waldrand einzuhalten. Daran schließt sich die Sicherungsmauer an, innerhalb derer wiederum ein Streifen von 35 Metern von Bebauung mit Ausnahme des Besucherbereiches auf der Zufahrtsseite freizuhalten ist. Die Gebäude der Hauptnutzung müssen damit grundsätzlich einen Abstand von 65 Metern und auf der Zufahrtsseite für den Besucherbereich von 30 Metern von der äußeren Grundstücksgrenze einhalten. Dementsprechend wurden die Grenzen der überbaubaren Flächen auf diese Abstände festgesetzt.

### **3.4. Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung**

Randlich des Plangebietes wurden mit Ausnahme der Zufahrtsseite auf einer Breite von bis zu 35 Metern von der Grenze des Sondergebietes von Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt. Ihre Freihaltung ist sowohl aus Sicherheitsgründen für die Anlage selbst als auch im Süden und Westen des Plangebietes als Abstand von den Waldflächen erforderlich, um eine Gefährdung von baulichen Anlagen durch Windbruch auszuschließen.

Um den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren, wurden für diese randlichen Gebiete, die aufgrund ihrer Vernetzung mit der offenen Landschaft eine hohe Bedeutung haben, landschaftsplanerische Ziele festgesetzt, die die Entwicklung einer standortgerechten mesophilen Rasengesellschaft entsprechend den Zielvorgaben des Landschaftsplanes ermöglichen sollen. Die betroffenen Flächen können damit in ihrer Wertigkeit für den Naturhaushalt aufgewertet werden.

### **3.5. Flächen für Nebenanlagen**

Für die Justizvollzugsanstalt ist die Errichtung von ca. 250 Pkw-Stellplätzen außerhalb des Sicherheitsbereiches erforderlich. Für diese Stellplätze wurden auf der vorgesehenen Zufahrtsseite von Norden Flächen festgesetzt. Weiterhin sind Sicherungsanlagen insbesondere eine bis zu 7 Meter hohe Sicherungsmauer ebenfalls als Nebenanlagen der Hauptnutzung erforderlich. Für die Sicherungsanlagen wurde mit Ausnahme der Zufahrtsseite eine separate Fläche festgesetzt, da innerhalb dieses Bereiches aus Sicherheitsgründen keine Haftgebäude der Justizvollzugsanstalt zulässig sind. Dies trifft jedoch nicht auf den Besucherbereich zu, der an der Zufahrtsseite zur Justizvollzugsanstalt vorgesehen ist. Auf dieser Seite wurde daher auf eine separate Festsetzung einer Fläche für Sicherungsanlagen verzichtet und die Flächen in die überbaubare Fläche mit einbezogen. Sobald im Bebauungsplan Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzt sind, zieht dies einen Ausschluss von dieser Nutzungen außerhalb der gekennzeichneten Flächen nach sich. Da Sicherungsanlagen im gesamten Objekt erforderlich sind und auch Transporte und Lieferungen auf das Gelände selbst fahren müssen und dort ebenfalls Stellplätze benötigt werden, wurde dies zusätzlich textlich festgesetzt.

### **3.6. Öffentliche Verkehrsanlagen**

Das Sondergebiet soll durch eine direkte Zufahrt an die Bundesstraße B246a angeschlossen werden. Dafür ist die Aufweitung des Einmündungsbereiches durch die Herstellung einer Linksabbiegerspur erforderlich. Die betroffene Fläche wurde mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Für die Aufweitung müssen im Straßenraum bestehende Bäume beseitigt werden. Durch die festgesetzte Zufahrt kann eine ausreichende Erschließung des Plangebietes gesichert werden.

Öffentlicher Straßen innerhalb des Sondergebietes bedarf es hierzu nicht.

Aufgrund der vorhandenen Breite des Straßenraumes einschließlich der Flächen der ehemaligen Kleinbahn Burg – Möckern ist auch eine ungehinderte Führung des geplanten Radweges über den Einmündungsbereich möglich. Die Ausführung der Einmündung ist im Rahmen der Erteilung der Zufahrtsgenehmigung mit dem Straßenbauaustträger abzustimmen.

## **4. Durchführung des Bebauungsplanes**

### **Maßnahmen - Kosten - Finanzierung**

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung einer Einmündung einschließlich einer Spuraufweitung und eines Knotenpunktausbaus an der Bundesstraße B246a
- den Anschluss an das E-Netz
- den Anschluss an das Gasnetz (soweit erforderlich)
- den Anschluss an die Wasserversorgungsleitungen
- die Herstellung eines Schmutzwasseranschlusses
- den Anschluss an das Fernsprechnet
- die Herstellung und Bepflanzung der Schutzstreifen (Ausgleichsmaßnahmen)
- die Herstellung externer Kompensationsmaßnahmen

Die Maßnahmen sind durch das Land Sachsen-Anhalt zu erbringen. 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 u. der Abwasserbeseitigung (§1 Abs.6 Nr.8 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 sowohl durch einen Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz als auch durch eine ausreichende Straßenanbindung
- 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

##### Straßenseitige Erschließung

Die vorgesehene straßenseitige Verkehrserschließung wurde bereits im Abschnitt 3.3. erläutert. Durch den geplanten Anschluss an die Bundesstraße B246a wird eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

Neben dem Anschluss für den motorisierten Individualverkehr an die Straße ist auch ein Anschluss an das Radwegenetz und an den öffentlichen Nahverkehr erforderlich.

##### Radwegenetz

Der Anschluss des Plangebietes an das Radwegenetz ist vor allem für die Zufahrt der Beschäftigten zur Justizvollzugsanstalt von Interesse. Von der Stadt Burg aus besteht bereits ein Radweg bis zur Autobahnauffahrt Madel, der zum Plangebiet um ca. 400 Meter verlängert werden soll. Als Grundstück steht für den Radweg die im Eigentum der Stadt Burg befindliche ehemalige Kleinbahnstrecke Burg - Gommern zur Verfügung. Einer planungsrechtlichen Sicherung für den Radweg bedarf es somit nicht.

##### Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet soll an den öffentlichen Personennahverkehr durch die Einordnung einer zusätzlichen Haltestelle angeschlossen werden. Entlang des Plangebietes verkehren die

Buslinie 12 Burg – Möckern – Gommern,  
Buslinie 19 Burg – Möckern – Lübars,  
Buslinie 21 Burg – Möckern – Loburg,

die durch die Nahverkehrsgesellschaft Jerichower Land mbH (NJL) betrieben werden. Die Einordnung einer Haltestelle soll durch eine Buswendeschleife im Zufahrtsbereich auf dem Grundstück der Justizvollzugsanstalt erfolgen, die in beiden Richtungen bedient werden kann. Die Einordnung von Bushaltebuchten an der Straße wurde bei dem zu erwartenden stoßweisen Nutzeraufkommen zu Schichtwechseln und zu Besuchszeiten verworfen, da die Überquerung der Bundesstraße B246a außerhalb der Ortschaft eine zu hohe Gefährdung verursacht. Durch die Bündelung mehrerer Überlandstrecken auf der Bundesstraße B246a entlang des Plangebietes ist eine hohe Bedienungshäufigkeit gegeben. Die Bushaltestelle in Madel soll durch die Nahverkehrsgesellschaft Jerichower Land mbH weiterhin unverändert angefahren werden.

#### 5.1.2. Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist der Wasserverband Burg. Gemäß der Stellungnahmen des Versorgungsträgers vom 25.07.2003 und 11.10.2005 kann das Plangebiet an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen werden. Bis zum Abzweig nach Madel ist entlang der Bundesstraße B246a von Burg aus eine DN200 Trinkwasserleitung vorhanden, die bis ins Plangebiet verlängert werden muss.

Träger der Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Burg. Das Plangebiet ist derzeit noch nicht an die Stromversorgung angeschlossen. Es muss eine neue Zuleitung errichtet werden. Dies ist mit einem Baukostenzuschuss des Anschlussnehmers grundsätzlich möglich.

Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Burg. Das Plangebiet liegt abseits der erdgasseitig erschlossenen Gebiete in Burg. Die Herstellung eines Erdgasanschlusses ist nur mit einem erheblichen Baukostenzuschuss des Anschlussnehmers möglich. Es muss eine 2500 Meter lange Zuleitung vom Gewerbe- und Industriegebiet Burg verlegt werden. Der Ortsteil Madel ist derzeit nicht an die Erdgasversorgung angeschlossen.

Träger der telekommunikationstechnischen Versorgung 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 der Deutschen Telekom AG angezeigt werden.

Für das Plangebiet ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. In den Gehwegen sind zur Unterbringung der Telekommunikationslinien ausreichende Trassen mit einer Breite von 0,5 Metern vorzusehen.

Im Rahmen der Erschließung ist hinsichtlich vorgesehener Baumstandorte sicherzustellen, dass die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht beeinträchtigt wird (Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen: Merkblatt über Baumstandorte und Baumpflanzungen und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, Ausgabe 1989).

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. Gemäß der Stellungnahmen des Wasserverbandes Burg vom 25.07.2003 und 11.10.2005 kann das Plangebiet an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Bis zum Abzweig nach Madel liegt von der Stadt Burg aus bereits eine derzeit noch funktionslose Abwasserdruckleitung. Im Jahr 2006 soll der Ortsteil Madel angeschlossen werden. Der zu erwartende Abwasseranfall der Justizvollzugsanstalt beträgt ca. 40.000 m<sup>3</sup> pro Jahr.

Träger der Oberflächenwasserableitung ist der Wasserverband Burg. Aufgrund der vom vorhandenen Regenwasserkanalisationssystem entfernten Lage ist das Niederschlagswasser grundsätzlich im Plangebiet zu versickern.

Hinweise der Wasserbehörde: Die Trinkwasser- und Abwasserentsorgung haben gemäß §§ 146, 150 und 151 (1), (3) Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der derzeit gültigen Fassung in nachweisbarer Abstimmung mit dem Wasserverband Burg über die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze zu erfolgen. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt übereinstimmend mit dem Niederschlagswasserbeseitigungskonzept der Stadt Burg dezentral im Plangebiet.

### 5.1.3. Belange des Brandschutzes

Die Belange des Brandschutzes erfordern die Gewährleistung eines ausreichenden Grundschutzes an Löschwasser. Der Grundschutz wurde mit 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum über zwei Stunden beziffert. Der Grundschutz soll über die Trinkwasserleitung gesichert werden. Bis zum Abzweig nach Madel liegt bereits eine DN200 Trinkwasserleitung, die auch zur Gewährleistung der Trinkwasserversorgung bis zum Plangebiet verlängert werden soll. Bei einer Dimensionierung der Trinkwasserzuleitung von DN200 ist unter Berücksichtigung der örtlichen Druckverhältnisse eine Löschwasserentnahme von 96 m<sup>3</sup>/h gewährleistet.

## 5.2. Wirtschaftliche Belange

Durch den Bebauungsplan werden die Belange der Wirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gefördert (§1 Abs.6 Nr.8 BauGB). Das ist ein für die Stadt Burg besonders relevantes Ziel des Bebauungsplanes. Die im Plangebiet geplante Justizvollzugsanstalt wird ca. 250 Arbeitsplätze schaffen.

### **5.3. Belange der Landwirtschaft**

Die Umsetzung des Bebauungsplanes bedeutet den Entzug von ca. 22 Hektar bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche. Aufgrund der geringen Bodenbonität ist die Fläche bereits stillgelegt. Es handelt sich um Grenzertragsböden. Der durch den Bödenentzug betroffene Landwirt ist durch den Flächenentzug nicht existenzgefährdend betroffen, da er sein landwirtschaftliches Einkommen vor allem durch die Tierhaltung (Entenintensivhaltung) erzielt wird. Die Tierhaltung findet in Stallanlagen statt, die sich ca. 430 Meter östlich der überbaubaren Flächen des Plangebietes befinden. Aufgrund der Lage entgegengesetzt der Hauptwindrichtung und des Abstandes ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Justizvollzugsanstalt durch Geruchsbelästigungen nicht zu erwarten. Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass sowohl durch die Stallanlage als auch durch die Geflügelkotsausbringung auf die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen zeitlich begrenzt Geruchswahrnehmungen entstehen können, die jedoch als dorftypisch in ländlichen Gegenden hinzunehmen sind. Der landwirtschaftliche Tierzuchtbetrieb wird durch die Justizvollzugsanstalt in seiner Entwicklung nicht eingeschränkt. Die Ortslage Madel befindet sich mit den nächsten Wohngebäuden in einer Entfernung von nur ca. 350 Metern zur Stallanlage und ist somit als maßgeblicher, für die Entwicklungsmöglichkeiten der Anlage beschränkender Immissionsort anzusehen. Durch die in Richtung Westen gegen die Hauptwindrichtung in einer Entfernung von ca. 430 Metern gelegene Justizvollzugsanstalt sind zusätzliche Beschränkungen nicht zu erwarten.

### **5.4. Belange der Forstwirtschaft**

Die Belange der Forstwirtschaft beinhalten die Freihaltung der Randbereiche zu den Waldflächen auf einer Breite von 30 Metern von jeglicher Bebauung, um eine Gefährdung der Bebauung im Falle von Windbruch durch die Bäume auszuschließen. Die Belange der Forstwirtschaft werden durch die festgesetzten von Bebauung freizuhaltenden Flächen berücksichtigt.

## **6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -**

Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Das Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes wird nach dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997 abgeschlossen, die bis zur Änderung vom 24.06.2004 gültig war. Gemäß der Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist im Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz regelt das Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung in Abhängigkeit von der Größe des Vorhabens. Unter Punkt 18 sind die bauplanungsrechtlichen Vorhaben zusammengefasst, der Bau einer Justizvollzugsanstalt ist als Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen unter Punkt 18.7 angeführt. Der Bebauungsplan sieht bei einer Plangebietsgröße von ca. 22 Hektar eine Grundflächenzahl von 0,4 vor und beinhaltet damit eine zulässige Grundfläche von ca. 88.000 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan fällt damit unter die allgemeine Vorprüfungspflicht im Sinne des §3c Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz und Anlage 2 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz. Im Ergebnis der als Anlage der Begründung beigefügten Vorprüfung wurde festgestellt, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

## 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. Oberflächengewässer befinden sich nicht im Einzugsbereich. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als gering bis mittel eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Sondergebiet und dem konkreten Vorhaben ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers jedoch 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.

### 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. 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 entsprechend der gesetzlichen Grundlagen durch den Verursacher zu entsorgen.

### 6.1.3. Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund der kurzen Wege von der Bundesautobahn A2 werden die Abgasemissionen durch den Zufahrtsverkehr minimiert. Erhebliche Beeinträchtigungen der Luft sind durch das vorgesehene Vorhaben nicht zu erwarten. Geruchswahrnehmungen im Plangebiet, die aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der umgebenden Flächen resultieren, sind als ortsüblich hinzunehmen.

### 6.1.4. Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Im Plangebiet befinden sich einerseits mit den Unterkunftsgebäuden für die Häftlinge schützenswerte Nutzungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, andererseits sind mit den Werkstätten, in denen die Insassen der Justizvollzugsanstalt arbeiten auch Nutzungen vorhanden, die Lärm emittieren können. In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Nutzungen die durch den in der Justizvollzugsanstalt entstehenden Lärm beein-



trächtig werden könnten. Erhebliche Auswirkungen durch Lärmbeeinträchtigungen auf den Ortsteil Madel sind aufgrund der Entfernung von ca. 500 Metern auszuschließen. Insofern ist vorliegend vor allem die Immissionsituation relevant.

Für Sondergebiete werden weder in der TA Lärm noch in der Anlage 1 zur DIN 18005 Immissionsrichtwerte angegeben. Es kann jedoch angenommen werden, dass die im Plangebiet vorgesehene Justizvollzugsanstalt aufgrund der innerhalb der Anstalt vorhandenen Nutzungen, Werkstätten einerseits und Häftlingsunterkünfte andererseits, durch Anwendung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete sachgerecht beurteilt werden kann. Beiblatt 1 der DIN 18005 empfiehlt ebenso wie die TA Lärm in Mischgebieten die Einhaltung folgender Immissionspegel: tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) in Bezug auf den Verursacher Verkehrslärm.

Erheblicher Verursacher von Lärm im Plangebietsumfeld ist die Bundesautobahn A2. Durch das Autobahnamt Halle wurde eine Immissionsbeurteilung sowohl für das Bestandsjahr 2003 als auch für das Prognosejahr 2010 vorgenommen. Der Abstand des Plangebietsrandes von der Achse der Bundesautobahn A2 beträgt 608 Meter. Für die Beurteilung wurde ein Abstand von 618 Metern angenommen. Tatsächlich ist die Baugrenze jedoch ca. 638 Meter von der Straßenachse entfernt. Hinzu kommt noch der innere Sicherheitsbereich von 35 Metern, so dass die Haftgebäude nicht näher als 673 Meter an die Autobahn heranrücken können. Bei der im Abstand von 618 Metern gemessenen Immissionsprognose ergibt sich für die Tagzeit sowohl für das Bestandsjahr als auch für das Prognosejahr eine sichere Einhaltung der Immissionsrichtwerte. Die höchsten prognostizierten Tagwerte betragen 57 dB(A) und bleiben damit um 3 dB(A) unter dem Richtwert. Hingegen werden die Richtwerte für die Nachtzeit im Plangebiet nicht vollständig eingehalten. Der Beurteilungspegel nachts beträgt am Nordrand des Plangebietes auf der Nordseite eines angenommenen Gebäudes bereits für das Bestandsjahr 49 dB(A) und an der Ost- und Westseite 46 dB(A). Für das Prognosejahr 2010 wird eine Überschreitung auf bis zu 52 dB(A) im dritten Obergeschoss auf der Nordseite und bis zu 49 dB(A) auf der Ost- und Westseite prognostiziert. Diese Überschreitungen der Richtwerte um bis zu 7 dB(A) für den Prognosefall erscheinen zwar rechnerisch sehr hoch, dennoch sind folgende Rahmenbedingungen zu beachten:

- Das Gebäude und damit auch die Haftgebäude werden durch eine 6,5 Meter hohe Mauer abgeschirmt, die die Immissionspegel zumindest in den Untergeschossen reduzieren wird.
- Gemäß Bild 9 der DIN 18005 Teil 1 Seite 11 ist je 100 Meter Abstand von der Nordgrenze des Plangebietes mit einer Pegelreduktion von ca. 2,0 bis 1,8 dB(A) zu rechnen, wodurch bei einer Lage der Haftgebäude im Südteil des Plangebietes auf dem Flurstück 22/14 zumindest für die nach Osten und Westen ausgerichteten Räume die Richtwerte eingehalten werden können.
- Die Haftgebäude verfügen ohnehin über Außenwände die erhöhten Anforderungen an das Schalldämmmaß genügen.

Eine Verschiebung des gesamten Standortes der Justizvollzugsanstalt nach Süden scheidet aus, da in diesem Bereich Wald vorhanden ist, in den nicht eingegriffen werden soll. Da die Überschreitung der Richtwerte nur die Nachtzeit betrifft, wird das Instrument einer Festsetzung von erhöhten Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden als geeignet erachtet die Konflikte zu minimieren und eine Beeinträchtigung zu vermeiden. Im Einzelfall kann bei Nachweis der Einhaltung der Richtwerte insbesondere durch Abschirmung oder Ausrichtung der Öffnungen auf den erhöhten Schallschutz verzichtet werden.

## 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.

Der Landschaftsplan gibt als Maßnahmvorschlag und Zielsetzung die Durchführung von Maßnahmen zur Verminderung der Bodenerosion vor. Letztendlich bewirkt zwar auch die Realisierung des Vorhabens eine Verminderung der Bodenerosion, jedoch nicht im Sinne des Landschaftsplanes. Die grundsätzliche Leitvorstellung einen landschaftsgeprägten Raum mit Mischwäldern trockenwarmer Standorte und Offenlandbereichen zu schaffen, wird durch die Anlage eines neuen Siedlungskörpers in der offenen Landschaft beeinträchtigt.

#### 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 Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004 (MBL LSA Nr.53/2004) angewandt. Die Bilanzierung wird durch eine verbal-argumentative Beschreibung ergänzt, da das Vorhaben nicht den typisierenden Betrachtungen der vorgenannten Richtlinie in vollem Umfang entspricht.

##### Bestand

Die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen und der Zustand von Vegetation und Landschaft wurden bereits unter Punkt 2. Rahmenbedingungen angeführt. Der Ausgangszustand wurde mit 1.159.801 Wertpunkten beziffert.

##### Planzustand

Folgende Biotoptypen sind im Planzustand im Plangebiet zu erwarten (Bewertung gemäß der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt):

BS	überbaubare Fläche Baugebietsfläche 220.472 m <sup>2</sup> x GRZ 0,4	88.189 m <sup>2</sup>
VSA	nicht überbaubare jedoch versiegelbare Fläche gemäß §19 Abs.4 BauNVO Baugebietsfläche 220.472 m <sup>2</sup> x 0,2	44.094 m <sup>2</sup>
HEA	zur Erhaltung festgesetzter Solitärbaum (Stieleiche) alter Einzelbaum auf Wiesen (jedoch aufgrund der Lage im Baugebiet nicht mehr landschaftsprägend)	314 m <sup>2</sup>
GMA	von Bebauung freizuhaltende Bereiche randlich des Plangebietes, die zu mesophilen Grünlandbereichen entwickelt werden sollen mesophiles Grünland, Neuanlage	36.422 m <sup>2</sup>
PYY	sonstige nicht überbaubare und nicht versiegelbare Flächen, die gärtnerisch gestaltet werden sollen einschließlich Anpflanzfläche am Nordrand des Plangebietes	51.453 m <sup>2</sup>
HRB	Baumallee an der Straße nach Straßenverbreiterung überwiegend Neuanpflanzung aus heimischen Gehölzen	600 m <sup>2</sup>
VS	Straßenverkehrsfläche	4.205 m <sup>2</sup>

Ermittlung des Biotopwertes des Planzustandes

	<u>Fläche in m<sup>2</sup></u>	<u>Biotopwert</u>	<u>Wertpunkte</u>
BS	88.189 m <sup>2</sup>	0	0
VSA	44.094 m <sup>2</sup>	0	0
HEA	314 m <sup>2</sup>	20	6.280
GMA	36.422 m <sup>2</sup>	16	582.752
PYY	51.453 m <sup>2</sup>	7	360.171
HRB	600 m <sup>2</sup>	9	5.400
VS	4.205 m <sup>2</sup>	0	0
	<u>225.277 m<sup>2</sup></u>		<u>954.603</u>

Zusammenfassung

Einem Ausgangszustandswert von 1.159.801 Wertpunkten steht ein Planzustandswert von 954.603 Wertpunkten gegenüber. Der Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt kann damit im Plangebiet nicht vollständig nachgewiesen werden. Es verbleibt ein Eingriff von 205.198 Wertpunkten. Da in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich keine für die Kompensation geeigneten Flächen zur Verfügung stehen bzw. bereits im Rahmen des Ausbaus der Autobahn belegt wurden, sollen die Eingriffe an anderer Stelle kompensiert werden.

Schutzgutbezogen stellt sich der Eingriff wie folgt dar:  
(vergleiche ausführliche Darstellung im landsplanerischen Fachbeitrag)

- a) Belange des Schutzgutes Boden  
Die Böden im Plangebiet sind derzeit von allgemeiner Wertigkeit. Durch die Planung wird einerseits in den Randbereichen, auf denen mesophiles Grünland entwickelt werden sollen, eine Aufwertung andererseits aber durch die Versiegelung im Plangebiet auch ein erheblicher Eingriff verursacht.
- b) Belange des Schutzgutes Wasser  
Das Plangebiet hat insbesondere durch die hohe Grundwasserneubildungsrate eine erhebliche Bedeutung für das Schutzgut Wasser. Durch die geplante Versickerung der Niederschlagswässer wird der Umfang der Grundwasserneubildung reduziert, da durch die Versiegelung der Flächen eine höhere Verdunstungsrate zu verzeichnen ist. Weiterhin wird die Filterwirkung des Bodens nicht mehr optimal genutzt, da die Versickerung nicht mehr auf der gesamten Fläche erfolgt. Die Belange des Schutzgutes Grundwasser werden beeinträchtigt.
- c) Schutzgut Landschaftsbild  
Das Landschaftsbild wird durch den Baukörper mit der geschlossenen Umwehung beeinträchtigt. Auch wenn das Naturdenkmal im Plangebiet erhalten bleibt, so geht doch dessen landschaftsprägende Bedeutung verloren. Eine Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild ist nur begrenzt möglich, da durch die zu beachtenden Sicherheitsaspekte die Anpflanzung von Feldgehölzstreifen zur Eingrünung nicht möglich ist. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bleibt zurück.
- d) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften  
Bezüglich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften ist die Bedeutung des Plangebietes derzeit nur gering. Die vorhandene Feldeiche wird erhalten. Durch die Anlage von mesophiles Grünland in den Abstandsflächen zum Wald wird die Artenvielfalt im Plangebiet eher gegenüber dem Bestand zwar erhöht, dennoch bleibt durch den Entzug des Lebensraumes der Ackerfläche als Nahrungshabitat ein Eingriff zurück.

e) Schutzgut Luft / Klima

Das Plangebiet dient derzeit der Kaltlufterzeugung im Umfeld der Stadt Burg. Die Planung bewirkt durch Versiegelung eine Veränderung des Kleinklimas durch Ausprägung einer schwachen Überwärmungsinsel. Die Auswirkungen sind jedoch nur kleinräumig spürbar.

Insgesamt ist festzustellen, dass im Plangebiet ein Eingriff in den Naturhaushalt stattfindet, der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht ausgeglichen werden kann. Folgende externe Kompensationsmaßnahme ist zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt vorgesehen:

- Flickschuteich (Gemarkung Burg, Flur 23, Flurstück 2888/172)  
Der Flickschuteich ist im Trockenverfahren zu entschlammen. Von starkem Gehölzaufwuchs geprägte Uferbereiche sind zu entkusseln. Abgängige Uferbereiche sind mit Flechtwerk zu befestigen. Mit vorstehender Maßnahme kann der verbleibende Eingriff von 205.198 Wertpunkten ausgeglichen werden.

Die Maßnahme wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Land Sachsen-Anhalt und der Stadt Burg vereinbart. Die Gesamtkosten betragen voraussichtlich 195.796,40 EUR. Bezüglich der Ausführung der Arbeiten wird auf den landschaftsplanerischen Fachbeitrag verwiesen.

#### 6.2.2. Eingriff in das Naturdenkmal Feld-Eiche

Die im Plangebiet befindliche Feldeiche ist einschließlich ihrer Umgebung durch Verordnung des Landkreises Jerichower Land vom 17.Mai 1995 (Amtsblatt Nr.5 für den Landkreis Jerichower Land vom 17.05.1995) geschützt. Da durch die geplante Bebauung die nähere Umgebung des Naturdenkmals verändert wird, wurde eine Änderung der Verordnung mit dem Ziel der Beschränkung des Schutzzwecks auf die Erhaltung des Baumes erforderlich. Die Verordnung über das Naturdenkmal Feld-Eiche wurde am 10.11.2005 neu gefasst (Amtsblatt für den Landkreis Jerichower Land Nr.23 vom 30.11.2005). Das Naturdenkmal steht damit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr entgegen.

#### 6.3. Empfehlungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan

Zur Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft und zur Festlegung der Kompensationsmaßnahmen wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der Empfehlungen für Festsetzungen im Bebauungsplan zur Grünordnung gibt. Die Festsetzungen wurden teilweise in den Bebauungsplan übernommen soweit nicht überwiegende andere Belange dem entgegenstehen.

Übernommen wurden die Empfehlungen zur Gestaltung der Grünflächen innerhalb des Bereiches der Sicherungsanlagen sowie zum Freihalten eines Bereiches um das Naturdenkmal Feld-Eiche.

Keiner Festsetzung bedürfen das Festschreiben einer Versickerung des Niederschlagswassers, dies ist satzungsgemäß geregelt, und der Ersatz der zu beseitigenden Bäume im Straßenraum der Bundesstraße B246a, diese befinden sich im öffentlichen Raum. Die Ersatzpflanzungen werden im Rahmen der Sondernutzungserlaubnis für den Anschluss der Justizvollzugsanstalt an die freie Strecke der Bundesstraße B246a geregelt.

Weiterhin gilt auch zusätzlich die Verordnung über das Naturdenkmal Feld-Eiche vom 10.11.2005, in der die zum Schutz des Naturdenkmals erforderlichen Maßnahmen festgesetzt wurden.

Keine volle Berücksichtigung konnten die Empfehlungen zur Festsetzung der Erhaltung von Gehölzen am südlichen Plangebietsrand finden. Grundsätzlich ist eine Erhaltung aller hochstämmigen Bäume vorgesehen, dennoch muss aus Gründen der Sicherheit eine Einsehbarkeit

des am Waldrand verlaufenden Weges möglich sein. Dies erfordert gegebenenfalls eine Beseitigung des Unterholzes, der diese Festsetzung entgegenstehen würde.

Weiterhin konnten auch die Empfehlungen zur Bepflanzung des Anpflanzstreifens an der Nordgrenze des Plangebietes mit einer lückigen Baum-Gehölzhecke und der Bepflanzung der Stellplätze außerhalb der Sicherungsanlagen mit Bäumen keine Berücksichtigung finden. Grundsätzlich sind hier auch Bepflanzungen in Abhängigkeit von der Anordnung und Abstand von den Sicherungsanlagen möglich, doch hat sich dies den überwiegenden Belangen der Gewährleistung der Sicherheit der Anlage unterzuordnen, die eine Einsehbarkeit der Umgebung von den Wachtürmen erfordert, und soll daher nur als Empfehlung gegeben werden, nicht aber verbindlich festgesetzt werden.

Dies trifft in ähnlicher Weise auf die Befestigungsart der Stellplätze zu. Die Stellplätze werden in der Eingriffsbilanzierung ohnehin als vollständig versiegelt berücksichtigt, ihre Gestaltung soll sich daher vor allem an den Erfordernissen der Wirtschaftlichkeit und Funktionsfähigkeit der Justizvollzugsanstalt orientieren.

Nicht verbindlich festgesetzt, aber empfohlen wird die Bepflanzung von 10% der sonstigen nicht versiegelbaren Flächen mit standortgerechten Bäumen und Straucharten. Auch diese Festsetzung ist nicht wirksam in der Ausgleichs- und Eingriffsbilanz. Die Gestaltung der Freiflächen innerhalb der Anlage unterliegt besonderen Anforderungen an die Sicherheit und Einsehbarkeit. Geschlossene Gehölzbereiche und Gehölzhecken können hierbei beeinträchtigend wirken. Auf eine Festsetzung wurde daher verzichtet.

Die Kompensation außerhalb des Geltungsbereiches des Bauungsplanes wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Burg und dem Land Sachsen-Anhalt vereinbart.

## **7. Auswirkungen des Bauungsplanes 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 Bauungsplan nicht erkennbar beeinträchtigt. Das Plangebiet liegt abseits von baulich genutzten Flächen.

## **8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

Bei dem Bauungsplan Nr.61 für das Sondergebiet "Justizvollzugsanstalt Burg-Madel" stehen die Belange der Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit durch einen geordneten, den Vorschriften entsprechenden Justizvollzug im Vordergrund. Für die Errichtung einer Justizvollzugsanstalt werden im Plangebiet ca. 22 Hektar Fläche als Sondergebiet Justizvollzugsanstalt festgesetzt. Dies ermöglicht die Schaffung von rund 250 Arbeitsplätzen. Für die Stadt Burg hat auch dies ein erhebliches Gewicht.

Eine geordnete Erschließung des Plangebietes ist gewährleistet.

Die Umweltbelange werden zwar im Plangebiet selbst durch eine Minderung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigt. Durch externe Kompensation wird dieser Eingriff jedoch wieder ausgeglichen.

Immissionen, die das Ausmaß schädlicher Umwelteinwirkungen erreichen, entstehen durch den Bauungsplan nicht. Die Belange des Immissionsschutzes werden durch die Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen berücksichtigt.

Die aus Grundstücksbesitz resultierenden privaten Belange werden nicht beeinträchtigt. Insgesamt rechtfertigt die Förderung der außerordentlich gewichtigen Belange der Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit die Aufstellung des Bebauungsplanes.

## 9. Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche</b>	<b>225.277 m<sup>2</sup></b>
<u>Baugebietsflächen</u>	
geplante Baugebietsflächen (SO)	220.472 m <sup>2</sup>
<u>öffentliche Verkehrsfläche</u>	4.805 m <sup>2</sup>

Burg, im März 2006