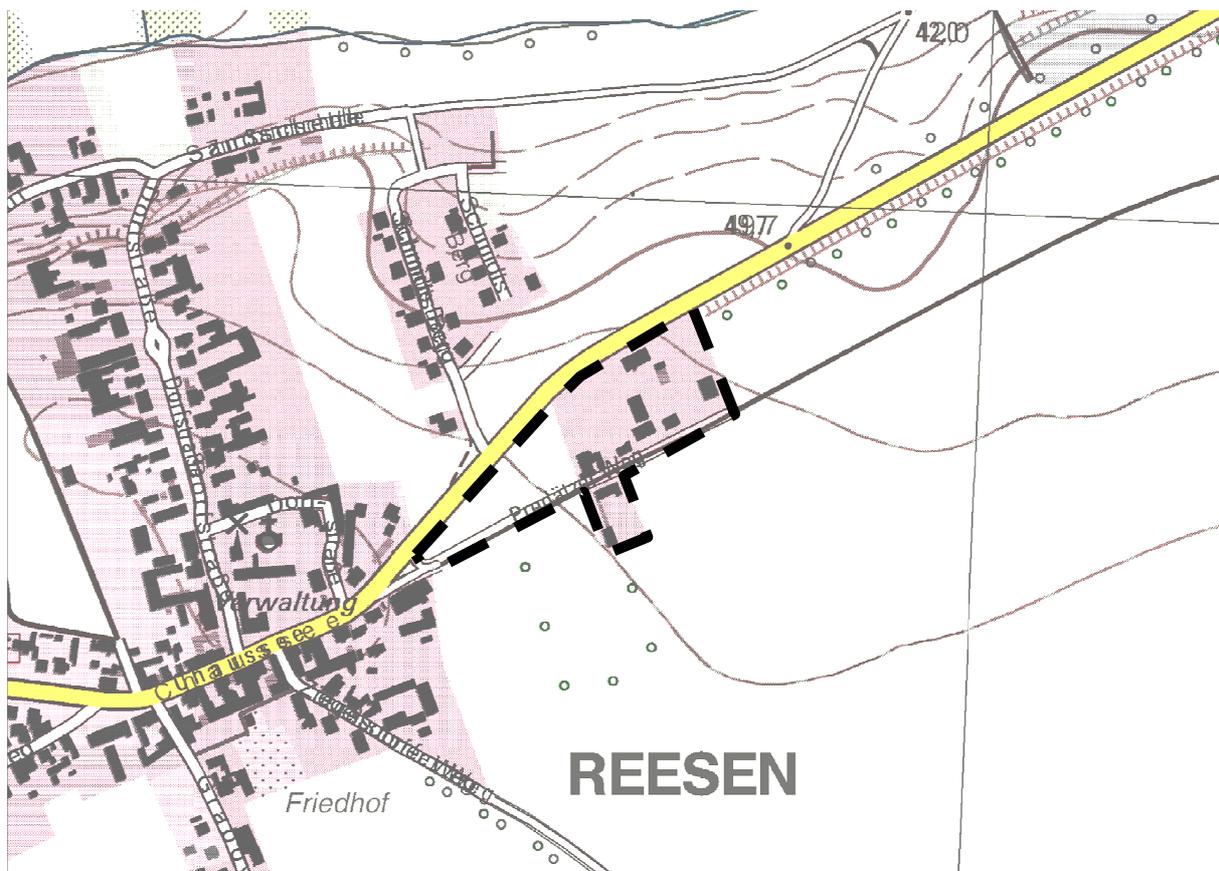


Bauleitplanung der Stadt Burg

Bebauungsplan Nr. 88 „Am Predätzer Weg“ in der Ortschaft Reesen

Begründung



Fassung: Satzung
Stand: August 2013

Verfasser: Stadtverwaltung Burg ■ Fachbereich Stadtentwicklung ■
Sachgebiet Stadtplanung-Stadtsanierung
In der Alten Kaserne 2 ■ 39288 Burg

Telefon: (03921) 921 512 / Telefax: (03921) 921 600

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	6
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
2.6. Landschaftsplan der Stadt Burg	8
3. Bestandsaufnahme	9
3.1. Größe des Geltungsbereiches	9
3.2. Nutzungen im Bestand	9
3.3. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	10
3.4. Entwässerung und Vegetation	10
3.5. Brand- und Katastrophenschutz	12
3.6. Vorbelastung des Gebietes durch Verkehrslärm	12
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	13
4.1. Art der baulichen Nutzung	13
4.2. Maß der baulichen Nutzung	14
4.3. Bauweise und überbaubare Grundstückfläche	14
4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen	15
4.5. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen	15
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	16
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	16
6.1. Übersicht über die Auswirkungen	16
6.2. Erschließung	19
6.3. Verkehrserschließung	19
6.4. Ver- und Entsorgung	19
6.5. Wirtschaftliche Belange	20
6.6. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	20
6.7. Belange der Lärmbekämpfung	22
7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange	24
8. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange	24
9. Flächenbilanz	24

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 21.06.2013
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (Gemeindeordnung - GO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.08.2009 (GVBl. LSA S. 383) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30.11.2011 (GVBl. LSA S. 814)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. LSA Nr. 27/2010, S. 564, 569)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 06.07.2013 (BGBl. S. 1482)

2. Voraussetzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Innerhalb des geplanten räumlichen Geltungsbereiches befinden sich ein Autohaus mit Werkstatt und Ausstellungsflächen sowie mehrere Wohngebäude. Die Erlangung der Baugenehmigungen für diese baulichen Anlagen richtete sich bisher nach § 35 BauGB.

Im geplanten räumlichen Geltungsbereich sollen

- maximal 2-3 Einfamilienhäuser,
- diverse Ausstellungsplätze für Kfz,
- ein Kfz-Auslieferungslager,
- eine Kfz-Werkstatt und
- ein Reifenlager

errichtet bzw. weiter betrieben werden.

Zusätzlich soll der vorhandene Jugendclub durch die Planung langfristig für den Gemeinbedarf gesichert werden. Eine weitere bauliche Entwicklung des Baukörpers ist derzeit nicht vorgesehen, dennoch soll die Festsetzung den vorhandenen Bestand sichern und eine bauliche Erneuerung langfristig ermöglichen.

Hinsichtlich des Ortsbildes stellt die vorhandene Bebauung innerhalb des geplanten räumlichen Geltungsbereiches eine Bebauung mit eigenem Gewicht dar, die aber durch eine ca. 4.500 qm große Grünfläche vom restlichen Siedlungsgefüge getrennt ist. Auf dieser Grünfläche sollen zukünftig die maximal 2 bis 3 Eigenheime errichtet werden. Mit dem Anschluss der Bebauung an die Hauptsiedlungsfläche der Ortschaft Reesen wird ein geschlossenes Ortsbild hergestellt. Aufgrund des Grundstückszuschnitts wird eine Restgrünfläche im westlichen Planbereich verbleiben. Die gewerblichen Bauten sind als Ergänzung und Erweiterung des bestehenden Standorts des Autohauses geplant.

Die Erschließung der Flächen des Bebauungsplanes ist durch die Bundesstraße 1 sowie durch den Predätzer Weg bereits gegeben.

Nach wie vor ergibt sich aus der vorhandenen Prägung des Bereiches keine nach § 34 BauGB notwendige Beurteilungsgrundlage. Eine Genehmigungsfähigkeit der Vorhaben nach § 35 BauGB wurde seitens des Bauordnungsamtes des Landkreises Jerichower Land verneint. Damit ist zur planungsrechtlichen Vorbereitung und Sicherung der Vorhaben ein Bebauungsplan erforderlich.

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

Die Bestandsbebauung innerhalb des Plangebietes wurde nach § 35 (2) und (3) BauGB bis etwa 2006 weiter entwickelt. Ab 2007 wurde ein Planungserfordernis seitens der Baugenehmigungsbehörde erkannt. Die Gemeinde Möckern und, nunmehr die Gemeinde Burg hat dieses Planungsbedürfnis ebenfalls erkannt und jetzt aufgegriffen.

Nach Prüfung der örtlichen Situation sowie der vorhandenen Planwerke hat die Stadt Burg auf die Anwendung des § 13a BauGB abgestellt.

Der Begriff Innenentwicklung ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, der sich von dem Begriff Innenbereich in Bezug auf den § 34 BauGB unterscheidet. Die vorhandene örtliche Situation im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Darauf allein stellt der § 13a BauGB jedoch nicht ab. Entscheidend ist die Beurteilung, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Außenbereichsentwicklung vorangetrieben wird.

Im geplanten räumlichen Geltungsbereich ist dieses aus Sicht der Stadt Burg zu verneinen. Die vorhandene Bebauung am Ortsausgang, welche eine gewisse Vorprägung des Bereiches begründet, stellt auch zukünftig die letzte Bebauung des Siedlungsbereiches der Ortschaft Reesen dar. Der Bebauungsplan soll gemäß seiner Zielstellung innerhalb des vorhandenen bebauten Bereiches eine Verdichtung der gewerblichen Nutzung ermöglichen. Für die bisher unbebauten Grundstücksbereiche ist die Entwicklung von Einfamilienhäusern vorgesehen, welche nach der Errichtung das vorhandene Ortsbild an der Stelle schließen.

Die Bebauung am Ortsausgang Reesen ist locker und von mehreren Freiflächen gekennzeichnet. Dem zuträglich ist der Wall zum Wohngebiet Schmidts Berg nördlich des Plangebietes. Dennoch ist die Bebauung des Autohauses räumlich noch als zugehörig zum Siedlungsbereich wahrnehmbar. Der unbebaute Bereich des Plangebietes stellt sich als größere Baulücke innerhalb der Ortschaft dar. Den Eindruck unterstützen die sich nördlich und südlich der Bundesstraße befindlichen Einfamilienhäuser.



Blick in Reesen Richtung Ortsausgang

Die Gemeinde hat durch die Aufstellung des Flächennutzungsplanes Reesen, in dem die Fläche des Plangebietes als gemischt Baufläche ausgewiesen ist, den planerischen Willen der Entwicklung der Ortschaft in diesem Bereich bereits bekundet. Das Mischgebiet umfasst hier die Fläche von der Ortschaft bis hin zum Autohaus einschließlich des dahinterliegenden Wohnhauses. Ein weiterer Zugriff in den Außenbereich wird durch den Flächennutzungsplan nicht vorbereitet. Auch südlich des Predätzer Weges ist keine weitere Ausweisung eines Baugebietes im Flächennutzungsplan vorgesehen.

Ein weiteres Indiz, dass es sich um eine Innenentwicklung der Gemeinde handelt, ist die Tatsache, dass sich die bisher unbebauten Flächen des Plangebietes auch nur noch in sehr beschränktem Umfang für eine klassische Nutzung des Außenbereiches (Freiflächen oder privilegierte Vorhaben) eignen. Die bisher unbebauten Flächen sind zum einen durch die Bundesstraße grundsätzlich erschlossen. Im südlichen Grundstücksbereich liegt die Straße Predätzer Weg an, der öffentlich gewidmet ist. Der Predätzer Weg endet am hinter dem Autohaus gelegenen Wohnhaus in einem Wendehammer. Auch die Straße erschließt also nicht weiter in den Außenbereich hinein. Eine landwirtschaftliche Nutzung schließt sich südlich des Predätzer Weges direkt an. Die bisher unbebauten Flächen des geplanten räumlichen Geltungsbereiches sind in klassischer Außenbereichsnutzung nur noch als Brachflächen oder Gartenflächen genutzt bzw. nutzbar.

Eine bauliche Vorprägung der bisher unbebauten Flächen ist durch die gewerbliche Nutzung Autohaus mit Werkstatt und den Wohngebäuden gegeben. Beide Nutzungen geben auch die zukünftige planungsrechtliche Einordnung der Art der baulichen Nutzung vor.

Durch den § 13a BauGB werden insbesondere solche Pläne erfasst, die dem Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient diesem Zweck in besonderer Hinsicht, denn durch die Bebauung der bisher unbebauten Bereiche innerhalb des geplanten räumlichen Geltungsbereiches wird das geschlossene Ortsbild der Ortschaft Reesen hergestellt. Die vorhandene Bebauung des Autohauses ist zwar durch die Brach- und Gartenflächen von der bisherigen Ortschaft getrennt, dennoch ist vor Ort wahrnehmbar, dass die Fläche noch zur Ortschaft Reesen gehörig ist.

In der Wertung der gesetzten Sachverhalte (Flächennutzungsplan, bauliche Vorprägung, Wahrnehmung der vorhandenen Bebauung als zum Siedlungsbereich gehörend, fehlende Eignung der verbliebenen Freiflächen für eine typische Außenbereichsnutzung) kommt die

Stadt Burg zu dem Schluss, dass der geplante räumliche Geltungsbereich nicht isoliert in den Außenbereich vorstößt, sondern einen Beitrag zur Entwicklung des Innenbereiches der Ortschaft Reesen leistet. Aus diesem Grund wird das Planverfahren nach § 13a BauGB geführt.

Der Bebauungsplan mit seinen Inhalten begründet keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von 1,79 ha und bereitet ein Mischgebiet sowie eine Gemeinbedarfseinrichtung vor. Mit der Flächengröße von 1,79 ha wird der Grenzwert nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB per se unterschritten.

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorbereitet werden.

2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Ortschaft Reesen.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Flur 3 der Gemarkung Reesen: 55/4, 55/5, 55/6, 55/7, 55/8, 55/9, 55/10, 55/11, 55/12, 10084, 53/4, 53/5, 237/53 (teilweise), 236/53 (teilweise), 235/53 (teilweise) und 10038. Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die nördliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches bildet die Bundesstraße B1. Südlich grenzt der Predätzer Weg das Planungsgebiet vom Außenbereich ab. Für die Gemeinbedarfsfläche setzt die vorhandene Bebauung die räumliche Grenze. Westlich bildet das Grundstück 10038 die Grenze und schließt damit an die vorhandene Bebauung an. Die östliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Verlängerung der Grundstücksgrenze des Einfamilienhauses Predätzer Weg 5 zur Bundesstraße B1.

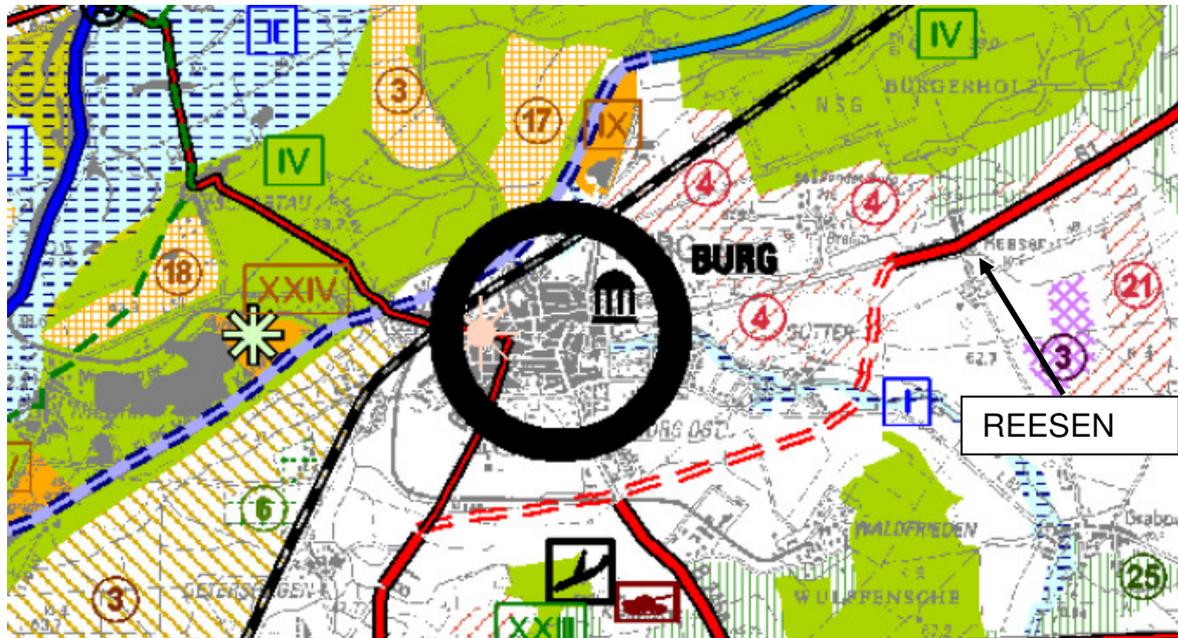
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Gemarkung Reesen vom 31. Januar 2005 ist die Fläche des geplanten räumlichen Geltungsbereiches als gemischte Baufläche dargestellt. Nach den Zielen des Bebauungsplanes sollen sowohl gewerbliche Nutzungen als auch Wohnnutzungen planungsrechtlich vorbereitet werden. Der Bebauungsplan weist das Plangebiet als Mischgebiet aus. Damit ist das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan eingehalten.

Eine Abweichung besteht in der Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche im südlichen Plangebiet. Diese Nutzung ist bereits vorhanden und reiht sich in das Mischgebiet ein. Diese Abweichung ist minimal und grundstücksbezogen und somit mit den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes vereinbar, da der Flächennutzungsplan keine flurstücksgenaue Darstellung vorsieht und sich die Gemeinbedarfsfläche in das Mischgebiet einfügt. Eine nachträgliche Korrektur des FNP im Sinne des Bebauungsplanes wird erfolgen.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ortschaft Reesen gehört verwaltungsstrukturell zur Gemeinde Burg. Sie liegt etwa 5 km östlich des Mittelzentrums Burg.



Auszug aus dem geltenden Regionalen Entwicklungsplan

Für die Ortschaft Reesen werden außer der nachrichtlichen Führung der Bundesstraße B1 keine weiteren Festsetzungen des Regionalen Entwicklungsplanes geltend gemacht.

Die Ortschaft Reesen ist kein Siedlungsschwerpunkt und kein eigenständiges Grundzentrum in der Struktur der zentralen Orte. Ziel der Raumordnung ist hier Folgendes. „In allen Städten und Gemeinden der Region Magdeburg, die keine zentralörtliche Funktion übernehmen, können für den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung (Eigenbedarf) zusätzliche Wohnbauflächen in der Größenordnung von 10 % der Einwohner in einem zwanzigjährigen Planungszeitraum (ab 2004) mit entsprechendem Nachweis ausgewiesen werden. Diese Aussage ist insoweit für die Planung relevant, dass hier im Mischgebiet auch Wohnbauflächen bereitgestellt werden sollen.

Es wird ein Bevölkerungsrückgang in Reesen von derzeit 559 um ca. 10 % bis 2025 auf 491 Einwohnern prognostiziert. (Quelle ISEK). Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt in einer lokalen Erhebung nicht vor. Für Burg insgesamt wird von einer Haushaltsgröße von 2,2 EW je Haushalt ausgegangen (FNP und ISEK). Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass in Reesen etwa 254 Haushalte existieren. Statistisch hat sich die Haushaltsgröße jährlich um 0,01 EW/HH pro Jahr verringert. (Quelle: Landesentwicklungsbericht Sachsen-Anhalt, Raumordnungsbericht des Bundes) Daraus ergibt sich im Jahr 2025 eine Haushaltsgröße von 2,06 EW je Haushalt. Das bedeutet, dass 2025 etwa 238 Haushalte in Reesen ansässig sein werden. Damit kann ein Eigenbedarf für Reesen von etwa 24 Bauplätzen angesetzt werden.

Nördlich des Planungsraums befindet sich das Wohngebiet „Schmidts Berg“. Hier werden, je nach zukünftiger Parzellierung, noch etwa 10 bis 15 Bauparzellen planerisch bereitgestellt. Innerhalb der Ortslage ist im nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich noch von einzelnen Bauplätzen auszugehen. Insgesamt dürfte die Begrenzung der Raumordnung des Eigenbedarfes von 10% auch durch die Ausweisung des Mischgebietes mit den maximal 4

neuen Eigenheimparzellen nicht überschritten sein. Die Stadt Burg geht deshalb von einer Vereinbarkeit der Ziele der Raumordnung mit den Zielen der Planung aus.

2.6. Landschaftsplan der Stadt Burg

Für die Stadt Burg mit ihren Ortschaften liegt ein Landschaftsplan vor. Dieser umfasst jedoch nicht die Ortschaft Reesen, da zur Zeit der Aufstellung des Planes die Ortschaft Reesen noch selbstständige Gemeinde in der Verwaltungsgemeinschaft Möckern war. Dementsprechend bestehen hier keine planerischen Aussagen.

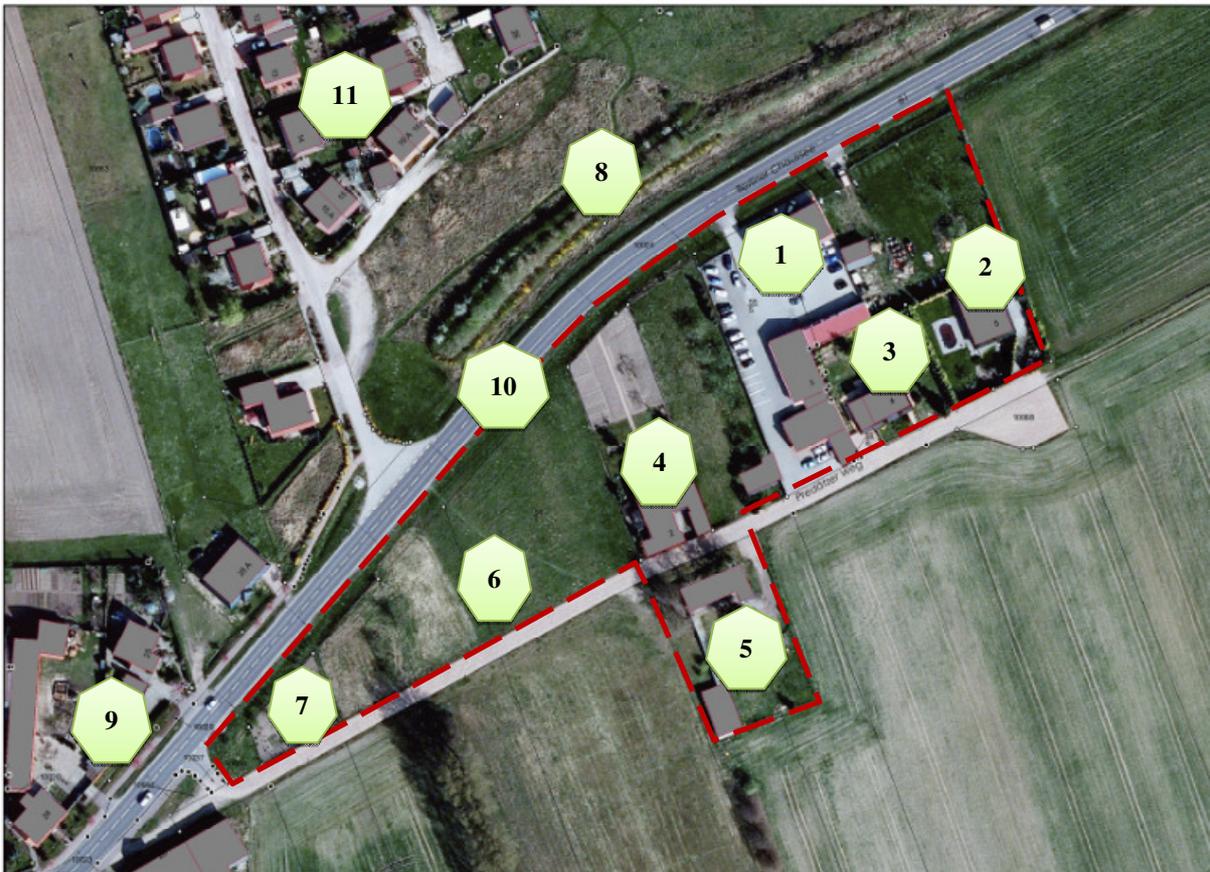
3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 1,7923 ha. Dabei sind bebaute und unbebaute Flächen einbezogen. Durch diese geringe Größe des Plangebietes selbst werden die durch § 13 a Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB benannten Größen zur per se nicht überschritten.

3.2. Nutzungen im Bestand

Die vorhandene Bebauung und Struktur des Plangebietes verdeutlicht nachfolgendes Luftbild aus dem Jahr 2009:



Folgenden Nutzungen sind im Einzelnen vorhanden:

- 1 Autohaus mit Werkstatt und Ausstellungsflächen
- 2 Wohnhaus
- 3 Wohnhaus
- 4 Wohnhaus
- 5 Jugendclub, Gemeinbedarf
- 6 Extensive Grünlandnutzung
- 7 Gärtnerische Nutzung
- 8 Der als Lärmschutz wirkende teilweise bewachsene Erdwall vor dem Wohngebiet „Schmidts Berg“
- 9 anschließende Bebauung zum Dorfkern Reesen, Wohnnutzungen und Gewerbe
- 10 Bundesstraße B 1
- 11 Wohngebiet „Schmidts Berg“

3.3. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Altlasten

Altlasten sind im Altlastenkataster nicht vermerkt. Die unbebauten Bereiche weisen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Beeinträchtigungen durch Vorgängerbauten auf. Die Nutzung als Autohaus mit angegliederter Werkstatt bedarf einer besonderen Aufmerksamkeit.

Archäologie

Innerhalb des Plangebietes selbst sind bisher keine archäologischen Funde aufgetreten. Das Landesamt für Denkmalpflege teilt in seiner Stellungnahme vom 27. Juni 2008 jedoch mit, dass zahlreiche bedeutende archäologische Fundstellen in der Umgebung, darunter mehrere vorgeschichtliche Brandgräberfelder, darauf hindeuten, dass auch im Plangebiet archäologische Funde vorhanden sein könnten. Ähnliches wird auch aus der topographischen Situation, Hang oberhalb eines Feuchtgebietes, geschlossen. Diese Ansicht wird in der Stellungnahme vom 13. November 2012 bekräftigt. Weiter wird ausgeführt: „Archäologische Funde belegen die Besiedlung der Ortschaft Reesen bereits in vorgeschichtlicher Zeit, worauf ein Grabfund aus der Bronzezeit – als Teil eines ausgedehnten Friedhofes – hinweist. In der Nähe der Friedhöfe befanden sich auch die Siedlungen, welche in ihrer Ausdehnung die Größe mittelalterliche Städte bei weitem übertreffen konnten. Gerade solche topografischen Situationen wie die in Reesen – höhergelegene Gebiete randlich einer Niederung – wurden bevorzugt besiedelt.“

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie fordert, dass für alle Erdarbeiten eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen bzw. die denkmalrechtlichen Genehmigungen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind. Es stellt weiter klar, dass die Genehmigung mit Festlegungen zur Wahrnehmung der archäologischen Notwendigkeiten verbunden sein kann (Vornahme archäologischer Dokumentationen, wobei die zeitlichen, personellen und finanziellen Mehraufwendungen dem Veranlasser der Maßnahme obliegen).

Im Rahmen der Abstimmungen zur Aufstellung des Bebauungsplans im Nachgang zwischen der Stadt Burg und dem Landesamt für Denkmalpflege wurde über die Möglichkeit einer archäologischen Sondage des Gebietes diskutiert. Die Kosten für diese Sondage sind jedoch im Vergleich zu den tatsächlichen Eingriffsflächen (Grundplatte eines Einfamilienhauses) als im Vorfeld des konkreten Baubehrens als nicht verhältnismäßig einzustufen. Weiter ist der zeitliche Ablauf, innerhalb dessen die Bebauung mit Einfamilienhäusern erfolgt, nicht kalkulierbar. Die Grundstücke befinden sich auch nicht in der Hand eines einzelnen Eigentümers. Aus diesem Grund ist die vorgesehene Klärung einer eventuellen archäologischen Betroffenheit des Areals wie vorgeschlagen auf das Baugenehmigungsverfahren gelegt (Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen gem. § 14 DenkmSchG LSA vor Beginn der geplanten Baumaßnahmen).

3.4. Entwässerung und Vegetation

Die Regenentwässerung der bebauten Grundstücke erfolgt derzeit durch Versickerung auf dem eigenen Grundstück. Eine Änderung dessen ist durch die Planaufstellung nicht vorgesehen. Auch für die neu zu bebauenden Grundstücke ist dieser Zustand möglichst anzustreben. Das Landesamt für Geologie und Bergwesen teilt mit, dass nach dessen Kenntnisstand an der Oberfläche bzw. oberflächennah mehrere Meter mächtige schluffig-tonige Bildungen anstehen (Geschiebemergel), die nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit aufweisen und zu Staunässe neigen.

Es besteht bereits ein Anschluss an die Schmutzwasserentsorgung am Predätzer Weg.

Die Vegetation ist durch die vorhandenen Nutzungen bereits deutlich geprägt. An den Wohngebäuden befinden sich gärtnerisch genutzte Flächen, teilweise mit Strauch-Baum-Hecken gemischter, nicht ausschließlich einheimischer Arten. Ein Bestand an Obstbäumen ist in Teilen des Plangebietes ebenfalls vorhanden.



Gemäß § 30 BNatSchG sowie § 22 NatSchG LSA geschützte Biotop wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

3.5. Brand- und Katastrophenschutz

Dem Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Jerichower Land liegen nach derzeitigem Stand keine Erkenntnisse über eine eventuelle Belastung des Plangebietes vor. Vorsorglich weist die Behörde darauf hin, dass die vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann. Kampfmittelfunde jeglicher Art können niemals gänzlich ausgeschlossen werden.

3.6. Vorbelastung des Gebietes durch Verkehrslärm

Das Planungsgebiet ist durch die angrenzende Bundesstraße B 1 durch Verkehrslärm vorbelastet. Die durchgeführten Verkehrszählungen an der Bundesstraße B 1 Bereich Reesen ergaben folgende Werte.

Jahr der Zählung	2000	2005	2010
B 1 / OE Burg	7.251 dtva KFZ	7.530 dtva KFZ	6.966 dtva KFZ

DTV KFZ = Verkehr alle Tage

Die Verkehrsbelegung legt eine starke Betroffenheit des Plangebietes durch den Verkehrslärm nah. Insbesondere Für Wohnnutzungen sind die Auswirkungen und die Möglichkeiten der Reduzierung der Auswirkungen Bestandteil der Planung.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Folgenden werden die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes begründet.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Gebietsart

Der Planbereich wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung durch Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Festsetzung als Mischgebiet folgt hier im Wesentlichen der vorgefundenen Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe und ermöglicht eine weitere sich gegenseitig nicht wesentlich störende Entwicklung.

Im Süden wird eine Fläche als Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Jugendclub festgesetzt. Die Nutzung ist bereits vorhanden und schreibt diesen Stand für die Zukunft fest.

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässig. Der Ausschluss der Vergnügungsstätten folgt dem Motiv einer stabilen Wohnumfeldentwicklung. Vergnügungsstätten prägen in hohem Maße ihre Umgebung. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in der stark durch Einfamilienhäuser geprägten Umgebung lässt durch die damit einhergehenden Belastungen einen Trading-Down-Effekt für das Gebiet erwarten, was mit der Zielstellung der Planung nicht vereinbar ist.

Erweiterter Bestandsschutz

Im Planungsgebiet ist derzeit die nicht mischgebietstypische Nutzung Kfz-Werkstatt vorhanden. Nach § 1 Abs. 10 BauNVO kann die Gemeinde festlegen, dass für vorhandene bauliche Anlagen, die nach der zukünftigen Baugebietskategorie im Plangebiet unzulässig wären, ein erweiterter Bestandsschutz gilt. Grundvoraussetzung dafür ist, dass das Gebiet überwiegend bebaut ist. In der gesamtäumlichen Betrachtung des beplanten Gebietes überwiegt die Anzahl der bebauten Grundstücke. 11 bebaute bzw. baulich genutzte Grundstücke stehen 5 unbebauten Grundstücken gegenüber.

Flurstücksnummer	Größe des Flurstücks in qm	Größe der bebauten Flächen (Hauptnutzung, Nebennutzung, Zuwegungen, Stellplätze...) in qm
10038	125	0
235/53	441	0
236/53	710	0
237/53	973	0
53/5	2566	0
53/4	1555	295
10084	1786	79
55/5	1894	1854
55/4	27	0
55/8	1799	1127
55/11	871	368
55/12	646	356
55/10	470	80
55/9	624	0
55/7	476	166
55/6	24	0
70	282	282
53/3	1311	236
10085	1344	70
Gesamtfläche	8.720 qm	4.913 qm

Rein auf die Quadratmeter bezogen stehen damit 4.913 qm bebauter Fläche 3.807qm unbebauter Fläche gegenüber.

Die von dem erweiterten Bestandsschutz erfasste Anlage nimmt weiter auch nur einen geringen Teil des Planungsgebietes ein. Insofern wird diese Voraussetzung als gegeben erachtet.

Für die vorhandene Nutzung der KFZ-Werkstatt wird ein erweiterter Bestandsschutz eingeräumt. Dieser ermöglicht Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der vorhandenen Anlage. Erweiterungen des bestehenden Betriebes sollen um 20 % möglich sein. Damit wird dem vorhandenen Betrieb eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit eingeräumt.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Ausgangspunkt für das Maß der baulichen Nutzung ist die Grundflächenzahl (GRZ). Die Grundflächenzahl wurde im Mischgebiet mit 0,6 festgesetzt und ermöglicht damit eine Überbauung des Grundstückes zu 60%. Gemäß § 19 Abs.4 BauNVO ist der Gesamtversiegelungsgrad auf 80% der Grundstücksfläche durch zusätzliche Versiegelungen durch Stellplätze und Wege begrenzt.

Die Geschossigkeit wird auf ein bis zwei Geschosse festgesetzt und bleibt damit im Rahmen der örtlichen Bebauung Reesens.

4.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit folgt die Festsetzung der vorhandenen Bebauung im Plangebiet selbst, aber auch besonders der örtlichen Prägung Reesens.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen in einem Baufeld markiert. Die Festsetzung wurde im Mischgebiet möglichst großzügig gesetzt, so dass eine hohe Variabilität in der Anordnung der Gebäude erreicht werden kann. Aufgrund der Lärmbeeinträchtigung ausgehend von der Bundesstraße ist ein Korridor festgesetzt, in dem

nur lärmunempfindliche Nutzungen eines Mischgebietes zulässig sind. Darunter fallen vor allem Bestandteile der gewerblichen Nutzung (z.B. Ausstellungsflächen).

Das Baufeld der Gemeinbedarfsfläche orientiert sich am vorhandenen Bestand und ermöglicht lediglich geringe Anpassungen des Gebäudekörpers.

4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen

Öffentliche Verkehrsanlagen sind im Planungsgebiet nur durch einen Teilabschnitt des Predätzer Weges betroffen. Hier wird eine öffentliche Verkehrsanlage festgesetzt. Dies entspricht dem Nutzungscharakter der Straße und sichert die öffentliche Erreichbarkeit des Autohauses, der Wohngrundstücke und der Gemeinbedarfsfläche. Auf weitergehende Festsetzungen zu öffentlichen Verkehrsanlagen wurde verzichtet.

4.5. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Wie beschrieben, ist durch die angrenzende Bundesstraße B1 innerhalb des Plangebietes mit Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen.

Nach dem vereinfachten Berechnungsverfahren der RLS-90 für lange, gerade Fahrstreifen ist an der ca. 12 Meter von der Straßenmitte entfernten Baugrenze mit Beurteilungspegeln von 67 dB (A) tagsüber bzw. 58 dB (A) nachts zu rechnen. Die Planungsrichtwerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 bzw. 50 dB (A) werden deutlich überschritten. In 30 m Entfernung vom Immissionsort (im Plan markiert durch die Umgrenzungslinie zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) ist überschläglich noch mit 60 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts zu rechnen.

Die Bundesstraße B 1 führt direkt durch die Ortslage Reesen. Dabei sind in einigen Teilbereichen die tatsächlichen Abstände der Wohnbebauung zur Straße geringer, als in der vorgesehenen Planung. Die Stadt Burg hat dargelegt, dass es sich um einen Plan der Innenentwicklung handelt. Die örtliche Wahrnehmung des Bereiches erfolgt als „übergroße Baulücke“. Ein Baulückenschluss erfolgte bereits auf einem dem Plangebiet gegenüberliegenden Flurstück 10057 auf Basis des § 34 BauGB. Im Planungsbereich selbst sind bereits Wohngebäude vorhanden. Es ist also insofern festzustellen, dass im Einwirkungsbereich der Lärmbelastung der Bundesstraße B 1 und in direktem Bezug oder Nähe zum Plangebiet vielfach Wohngebäude vorhanden sind, die unter Berücksichtigung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme zumutbar waren. Dieselben Einwirkungen können aus Sicht der Stadt Burg nicht unzumutbar sein für Wohngebäude, die gleichweit bzw. weiter entfernt von der Bundesstraße errichtet werden sollen. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass den zukünftigen Anwohnern die Lärmbelastung bekannt ist. Aus diesem Grund enthält der Planentwurf einen textlichen Hinweis: *Innerhalb des Plangebietes ist eine Lärmvorbelastung durch den Straßenverkehr vorhanden, die oberhalb der Orientierungswerte für Mischgebiete der DIN 18005 liegt.*

Um weiterhin die Auswirkungen auf die Wohngebäude zu reduzieren enthalten die Textlichen Festsetzungen auch Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen. Eine weitere Maßnahme ist die Anordnung der Baugrenzen zum Predätzer Weg. Danach sind zukünftige Hauptnutzungen zum Predätzer Weg zu errichten. Untergeordnete Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen können auch außerhalb des Baufeldes errichtet werden und damit auch innerhalb der Fläche, die im Bebauungsplan mit der Umgrenzungslinie für Nutzungsbeschränkungen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen kenntlich gemacht ist. Die Reduzierung des Baufeldes auch für die vorhandene Bebauung zu treffen, tritt der Planintention entgegen, den vorhandenen Betrieb in seiner weiteren Bestandsentwicklung zu sichern und zu

unterstützen. Die auf den Flurstücken 55/8 und 55/11 geplante Autoaufstellfläche stellt eine gewerbliche Nutzung dar, die nicht als untergeordnete Nebenanlage gilt und aufgrund der Funktion möglichst sichtbar und an der Bundesstraße anzuordnen ist. Aus diesem Grund bleibt das Baufeld hier großzügiger gefasst.

Durch die absehbare Überschreitung der Orientierungswerte wurden Maßnahmen des passiven Schallschutzes geprüft und eingearbeitet. In Bereichen mit Außenlärmpegeln, welche größer sind als 45 dB(A) sollte die Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Seite erfolgen. Eine wohnverträgliche Nutzung auch der zur Lärmquelle orientierten Räume kann auch durch ein hinreichendes Schalldämm-Maß der Außenfassade erreicht werden, wie es in der DIN 4109 festgelegt wird. In der Regel wird der Schallschutz bei neuen Fassaden schon aufgrund der Wärmeschutzverordnung erreicht (Lärmpegelbereich bis 65 dB(A)). Fenster der Schallschutzklasse I sind inzwischen allgemein nicht mehr üblich, da die Bauteile ebenfalls höher Schallschutzklassen schon aufgrund verbesserter Dämmeigenschaften erreichen.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten

Der Bebauungsplan bereitet die beschriebenen Maßnahmen planungsrechtlich vor. Die Straße Predätzer Weg und die Bundesstraße B 1 sind vorhanden und sichern die Erschließung der Grundstücke. Auch ist durch die vorhandene Bebauung das Grundgerüst der Erschließung der noch unbebauten Grundstücke mit Wasser und Abwasser, Strom und Abfallbeseitigung bereits vorhanden. Der weitere Ausbau der einzelnen Medien bzw. der Anschluss liegt organisatorisch und kostenseitig bei den Grundstückseigentümern.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Übersicht über die Auswirkungen

In der nachfolgenden Übersicht werden die Belange, welche durch die Planaufstellung berührt sein können bewertet und eingeschätzt. Diese Bewertung erfolgt für den Zeitpunkt des Standes der Planunterlagen.

Rechts- grund- lage § 1 Abs. 6 BauGB	Belang	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung
		positiv	neutral	negativ	
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,		x		Die Vereinbarkeit von Wohnnutzung und Gewerbebetrieben richtet sich nach § 6 BauNVO, dementsprechend ist von einer Verträglichkeit auszugehen.
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens und die Bevölkerungsentwicklung,		x		Bereitstellung bedarfsgerechter Wohngrundstücke
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	x			Planungsrechtliche Sicherung des Gemeinbedarfsstandorts
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds,	x			Schließung des Ortsbildes
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes		x		nicht erkennbar
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,		x		nicht berührt
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere				
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt			x	Zusätzliche versiegelte Flächen, vereinzelte Gehölzentfernung

Rechts- grund- lage § 1 Abs. 6 BauGB	Belang	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung
		positiv	neutral	negativ	
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes		x		nicht berührt
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		x		nicht erkennbar
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x		nicht erkennbar
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		x		nicht erkennbar
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie		x		nicht erkennbar
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes		x		nicht erkennbar
Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x		nicht erkennbar
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d		x		nicht erkennbar
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	x			Bedarfsorientierte Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbebestands
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,		x		nicht erkennbar
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	x			Bedarfsorientierte Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbebestands
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens,		x		nicht erkennbar
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser,		x		nicht erkennbar
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen		x		nicht erkennbar
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,		x		nicht erkennbar
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,		x		nicht erkennbar
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,		x		nicht erkennbar
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes		x		nicht erkennbar

Im Weiteren ergeben sich Auswirkungen auf folgende weitere öffentliche Belange:

6.2. Erschließung

Die Belange

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

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

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

Dies kann gewährleistet werden.

Die Belange der Erschließung sind durch die Planaufstellung positiv berührt. Die vorhandenen Verkehrsanlagen und Anlagen der Ver- und Entsorgung werden stärker ausgelastet bzw. frequentiert. Zur Bereitstellung der Bauflächen ist kein gesonderter Erschließungsaufwand erforderlich.

Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen der Telekom sind ausreichend für die bestehende Bebauung. Für eventuelle Neubauten, die einen separaten Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom planen, ist eine Erweiterung erforderlich. Absprachen dazu sollen mindestens 2 Monate vor Baubeginn getroffen werden.

6.3. Verkehrserschließung

Die Systematik der Verkehrserschließung wurde nicht verändert. Der Anschluss an die Bundesstraße B1 ist gegeben und die Verbindung zur Straße „Am Predätzer Weg“ wird weiterhin gewährleistet. Die Sackgassenlösung „Predätzer Weg“ vermeidet Durchfahrtsverkehr und stellt die ausreichende verkehrliche Erschließung sicher.

6.4. Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wasserverband Burg. (WVB). Der Wasserverband unterhält eine Schmutzwasserleitung im Predätzer Weg. Der Anschluss erfolgt über Sammler zum bestehenden Schmutzwasserkanal. Der Anschluss an das Trinkwasserversorgungsnetz ist vorhanden.
- Die Bereitstellung des Grundschutzes an Löschwasser erfolgt aus dem Wasserversorgungsnetz oder Brunnen. Es ist davon auszugehen, dass aus dem öffentlichen TW-Netz 800l/min bereitgestellt werden können. Zusätzlich wurde im Dezember 2010 ein Löschwasserbrunnen in der Reesener Dorfstraße (unmittelbar neben dem Parkplatz vor dem Gemeindezentrum) in Betrieb genommen. Aus diesem LW-Brunnen können ebenfalls 800 l/min bereitgestellt werden. Somit ist der Grundschutz gewährleistet. Darüber hinausgehende LW-Mengen sind dem Objektschutz zuzuordnen.
- Träger der Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Burg. Das Plangebiet ist an das E-Netz angeschlossen. Gemäß der Stellungnahme der E.ON Avacon Netz GmbH vom 4. Juni 2008 (zu diesem Zeitpunkt Netzbetreiber) ist folgendes zu beachten. Die Erschließung erfolgt über die Straße Predätzer Weg. Vorhandene Leitungen sind von Überbauung freizuhalten. Es sind Sicherheitsabstände zu den

Anlagen einzuhalten. Bei einer Begrünung des Baubereiches mit Bäumen, ist die Einhaltung des erforderlichen Abstandes zu ober- und unterirdischen Leitungen ebenfalls einzuhalten. Sollte die Notwendigkeit bestehen Stützpunkte und Anlagen umzusetzen bzw. Kabel umzuverlegen, ist dies rechtzeitig anzuzeigen und abzustimmen. Die Kostenübernahme ist im Vorfeld zu regeln. Die notwendige Versorgung mit Strom ist im Vorfeld abzustimmen.

- Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Burg. Gemäß der Stellungnahme der E.ON Avacon Netz GmbH vom 4. Juni 2008 (zu diesem Zeitpunkt Netzbetreiber) ist folgendes zu beachten. Die Erschließung erfolgt über die Straße Predätzer Weg. Vorhandene Leitungen sind von Überbauung freizuhalten. Es sind Sicherheitsabstände zu den Anlagen einzuhalten. Bei einer Begrünung des Baubereiches mit Bäumen, ist die Einhaltung des erforderlichen Abstandes zu ober- und unterirdischen Leitungen ebenfalls einzuhalten. Sollte die Notwendigkeit bestehen Stützpunkte und Anlagen umzusetzen bzw. Kabel umzuverlegen, ist dies rechtzeitig anzuzeigen und abzustimmen. Die Kostenübernahme ist im Vorfeld zu regeln. Die notwendige Versorgung mit Gas ist im Vorfeld abzustimmen.
- Im Geltungsbereich befinden sich Anlagen des Telekommunikationsnetzes der Deutschen Telekom AG. Sie befinden sich an der Berliner Straße und am Predätzer Weg.
- Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Jerichower Land. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das vorhandene Straßennetz gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung in der Stadt Burg ist der Wasserverband Burg (WVB). Das Plangebiet ist bezüglich der Schmutzwasserkanalisation am Predätzer Weg erschlossen. Die Belange der Niederschlagswasserabführung werden über eine Versickerung über die Grundstücke berücksichtigt.

6.5 Wirtschaftliche Belange

Der vorhandene Gewerbebetrieb beabsichtigt eine Erweiterung des vorhandenen Standorts. Diese Erweiterung ist auf Grundlage der bisherigen Genehmigungspraxis, basierend auf § 35 BauGB, nicht möglich. Die planungsrechtliche Vorbereitung des Gebietes und die Steuerung der möglichen Nutzungen ermöglichen die Erweiterung und sichern gleichzeitig eine verträgliche Nutzungsmischung des Bereiches im Rahmen des § 6 BauNVO.

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzfläche an. Hier ist mit einer Beeinträchtigung durch Lärm, Staub, Pflanzenschutz- und Düngemitteln auf das Wohngebiet zu rechnen und im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung zu tolerieren.

6.6. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Gemäß § 1 a BauGB sind die Grundsätze nach § 1 a Abs. 2 Sätze 1 und 2 BauGB sowie die Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Vom Planungsvorhaben sind keine Schutzgebiete oder –objekte gemäß §§ 23-29 oder § 32 BNatSchG betroffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat insbesondere lokal nachteiligen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft. Diese Auswirkungen sind vorhabensbedingt und unvermeidlich. Als eine lokale Auswirkung auf Natur und Landschaft ist die erstmalige Versiegelung von Boden zu nennen. Eine Verringerung der Auswirkung auf die Bodenfunktion und das Grundwasser ist die Regenwasserversickerung auf dem Baugrundstück. Eine Versiegelung der Flächen ist jedoch im Rahmen der Bebauung notwendig. Eine Reduzierung

der Auswirkungen der Versiegelung kann durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien erreicht werden.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen teilt aber mit, dass nach dessen Kenntnisstand an der Oberfläche bzw. oberflächennah mehrere Meter mächtige schluffig-tonige Bildungen anstehen (Geschiebemergel), die nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit aufweisen und zu Staunässe neigen. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden, wird empfohlen, vorab – ggf. im Rahmen der Baugrunduntersuchung- standortkonkrete Untersuchungen der Versicherungsfähigkeit des Untergrundes durchzuführen.

Die Grundflächenzahl für Mischgebiete liegt bei 0,6. Diese kann für Zufahrten, Stellplätze und Wege bis zu 0,8 überschritten werden. Das Mischgebiet umfasst eine Fläche von 14.986 qm. Daraus folgt, dass bei maximaler Ausschöpfung dieser Werte eine Fläche von 8.992 qm bis 11.989 qm planungsrechtlich versiegelt werden darf. Dabei muss berücksichtigt werden, dass auf den östlichen Grundstücken des Mischgebietes dieser Wert teilweise bereits erreicht wird (6.327 qm nach Luftbildauswertung). Daraus folgt, dass maximal 5.662 qm erstmals versiegelt werden könnten.

Die Bereitstellung des Baulandes für den lokalen Bedarf erfolgt im Bebauungsplanbereich an vorhandener Erschließung. Eine Bereitstellung an anderer Stelle würden weitere Erschließungsmaßnahmen und damit zusätzliche Versiegelung nach sich ziehen.

Die Fläche, die erstmals in bauliche Nutzung geht, wird zum Teil gärtnerisch bewirtschaftet bzw. als Ackerflächen ohne landwirtschaftliche Nutzungen. Ein Bewuchs mit Bäumen, außer im gärtnerisch genutzten Bereich durch einzelne Obstbäume und Ziergehölz, ist vereinzelt vorhanden.



Es ist davon auszugehen, dass der Bestand teilweise oder überwiegend bei einer Aktivierung als Bauland verloren geht. Davon ausgenommen sind die Bestände auf den Flurstücken 235/53 und 10038.

Um den Verlust des vorhandenen Gehölzbestandes zu kompensieren, wurden Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen und Obstbäumen an die Versiegelung von Flächen in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Erhalt des vereinzelt vorhandenen Gehölzbestandes auf dem Flurstück 236/53 ist nach Prüfung der Situation nicht möglich, da das Bau- und Anbauverbot durch die notwendigen Beschränkungen aufgrund des Lärmschutzes für die Hauptgebäude nur eine geringe Variation zulässt (notwendigerweise zum Predätzer Weg hin). Die Anordnung der Nebengebäude zur Bundesstraße und funktionale Zwänge machen den Erhalt nicht möglich. Ein teilweiser Erhalt des Gehölzbestandes auf dem Flurstück 10084 ist funktionell denkbar. Aufgrund der Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen auf den Grundstücken

wird jedoch von einer planerischen Festsetzung des Erhalts abgesehen. Wenngleich die festgesetzte Anpflanzung der Gehölze im Verhältnis zur möglichen Versiegelung in der Anzahl größer ist als der derzeit vorhandene Bestand, wird jedoch darauf verwiesen, dass die Bestände zunächst jünger und damit von geringerer Wirkung sind.

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist aus Sicht der Stadt Burg gering. Die Bauflächenbereitstellung erfolgt zwischen Ortslage und einer dem Ort vorgelagerten Bestandsbebauung und schließt eine übergroße Baulücke. Die geplante Bebauung setzt den vorhandenen Bestand fort. Gleichwohl ist anzumerken, dass der freie Blick in die Landschaft durch die vorhandene Baulücke hindurch mit der geplanten Bebauung nur noch eingeschränkt möglich ist. Dies führt letztlich aber auch zu einem geschlossenen Ortsbild.

Auf die artenschutzrechtlichen Belange (z.B. §§ 39, 44 BNatschG) wird hingewiesen, deren Einhaltung als Bundesrecht für jeden obligat ist. Über das Vorhandensein geschützter bzw. streng geschützter Arten liegen keine Erkenntnisse vor. Werden vor oder während der Bauarbeiten Vorkommen oder Nist- und Brutstätten von streng oder besonders geschützter Arten festgestellt, ist die Untere Naturschutzbehörde umgehend zu benachrichtigen und alle Arbeiten sind sofort einzustellen. Streng oder besonders geschützte Arten sind u.a. alle vorkommenden europäischen Vogelarten, insbesondere heimische Greifvögel und Eulen, Fledermäuse, Bilche und Hornissen.

Anwendung der Eingriffsregelung

Die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten auf Grundlage des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als ausgeglichen.

6.7. Belange der Lärmbekämpfung

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes zu beachten. Als Teil davon ist der Immissionsschutz zu bewerten und zu berücksichtigen. Nach § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind die Flächen einander so zu zuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlichen oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete oder anderen schutzwürdigen Flächen möglichst vermieden werden. Bei allen Neuplanungen und auch bei heranrückender Bebauung ist vorbeugender Schallschutz anzustreben.

Die Einwirkung von Immissionen auf das Plangebiet ist durch die Lage an der Bundesstraße B1 bestimmt. Für das ansässige Gewerbe oder zukünftige gewerbliche Ansiedlungen stellt diese keine Beeinträchtigung dar. Für die im Mischgebiet ebenso vorhandene Wohnnutzung ist diese jedoch beachtlich.

16. BlmschV

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsräusche setzt die 16. BlmschV im § 2 folgende Immissionsgrenzwerte fest für Mischgebiete Tagwerte 64 dB(A) und 54 dB(A).

Die 16. BlmschV findet Anwendung bei Änderungen oder Neuerrichtungen von Straßen. Da der Hauptursache der Lärmproblematik im Planungsgebiet die Bundesstraße ist, können die Grenzwerte als Indiz für die Zumutbarkeit und Handlungsoptionen bei der Bewältigung der Lärmproblematik gelten.

Aufgrund der Belegungszahlen für die Bundesstraße B1 im betroffenen Abschnitt ist nicht davon auszugehen, dass diese Werte im Wesentlichen eingehalten werden. Folgende Belegungszahlen sind für den Bereich maßgebend:

Jahr der Zählung	2000	2005	2010
B 1 / OE Burg	7.251 dtva KFZ	7.530 dtva KFZ	6.966 dtva KFZ

DTV KFZ = Verkehr alle Tage

Quelle: Ergebnisse Straßenverkehrszählung für Bundes- und Landesstraßen LB Bau Niederlassung Mitte.

Nach dem vereinfachten Berechnungsverfahren der RLS-90 für lange, gerade Fahrstreifen ist an der ca. 12 Meter von der Straßenmitte entfernten Baugrenze mit Beurteilungspegeln von 67 dB (A) tagsüber bzw. 58 dB (A) nachts zu rechnen.

Eine Bebauung mit lärmempfindlichen Nutzungen soll 30 m vom Immissionsort der B 1 zurückgesetzt werden. Hier liegt der Beurteilungspegel überschläglich bei etwa 60 dB (A) tagsüber und 52 dB(A) nachts.

DIN 18005

Die DIN 18005 enthält Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, sind jedoch keine Richtwerte. Ausgehend von den Werten der DIN 18005 ist folgender Orientierungswert für den Beurteilungspegel zuzuordnen: tags 60 dB(A) und nachts 50 bzw. 45 dB(A). Beim Nachtwert ist zu beachten, dass der niedrigere Wert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gilt. Die betrachtete Lärmbelastung des Gebietes konzentriert sich auf den Verkehrslärm. Es gilt dafür also der höhere Wert von 50 dB(A).

Im Rahmen einer städtebaulichen Planung ist es erwünschte Zielvorstellung die Orientierungswerte der DIN 18005 zu erreichen. Es handelt sich dabei jedoch nicht um Grenzwerte. Sie wurden in ein Beiblatt zur DIN 18005 aufgenommen und sind deshalb nicht Bestandteil der Norm. Die Orientierungswerte geben der planenden Gemeinde Anhaltswerte, die als solche der Abwägung unterliegen. Das bedeutet, dass beim Überwiegen anderer Belange von diesen Orientierungswerten nach oben abgewichen werden kann (z.B. in vorbelasteten Bereichen, bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage). Eine Überschreitung der Orientierungswerte ist damit kein Ausschlusskriterium für die Planung.

TA Lärm

Anwendung zur Beurteilung der Beeinträchtigung von Immissionen findet die **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm**, kurz **TA Lärm** als allgemeine Verwaltungsvorschrift. Bedeutung hat die TA Lärm für Genehmigungsverfahren von Gewerbe- und Industrieanlagen sowie zur nachträglichen Anordnung bei bereits bestehenden genehmigungsbedürftigen Anlagen. Sie ist nicht anzuwenden bei Straßenverkehrslärm. Auch hier gelten für Mischgebiete folgenden Richtwerte: 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Die Bundesstraße B 1 führt direkt durch die Ortslage Reesen. Dabei sind in einigen Teilbereichen die tatsächlichen Abstände der Wohnbebauung zur Straße geringer, als in der vorgesehenen Planung. Die Stadt Burg hat dargelegt, dass es sich um einen Plan der Innenentwicklung handelt. Die örtliche Wahrnehmung des Bereiches erfolgt als „übergroße Baulücke“. Ein Baulückenschluss erfolgte bereits auf einem dem Plangebiet gegenüberliegenden Flurstück 10057 auf Basis des § 34 BauGB. Im Planungsbereich selbst sind bereits Wohngebäude vorhanden. Es ist also insofern festzustellen, dass im Einwirkungsbereich der Lärmbelastung der Bundesstraße B 1 und in direktem Bezug oder Nähe zum Plangebiet vielfach Wohngebäude vorhanden sind, die unter Berücksichtigung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme zumutbar sind. Dieselben Einwirkungen können aus Sicht der Stadt Burg nicht unzumutbar sein für Wohngebäude, die gleichweit bzw. weiter entfernt von der Bundesstraße liegen. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass den zukünftigen Anwohnern die Lärmbelastung bekannt ist. Aus diesem Grund wird der

Planentwurf um einen textlichen Hinweis ergänzt: *Innerhalb des Plangebietes ist eine Lärmvorbelastung durch den Straßenverkehr vorhanden, die oberhalb der Orientierungswerte für Mischgebiete der DIN 18005 liegt.* Zur Minderung der Auswirkungen wurden passive Schallschutzmaßnahmen in die Planung aufgenommen.

7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange

Die Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange sind positiv zu bewerten. Den Grundstückseigentümern wird teilweise die erstmalige Bebauung der Grundstücke ermöglicht. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht für den Grundstückseigentümer des Gewerbestandesortes eine bessere und höhere Verwertbarkeit der Grundstücke. Durch die Festsetzungen des Mischgebietes bleibt jedoch die Verträglichkeit der vorhandenen Nutzungen gewahrt.

8. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

In der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange ist festzustellen, dass beide mehrheitlich positiv berührt werden. Die Entwicklung der Bebauungslücke von der Ortschaft Reesen bis zum Autohaus trägt einen wesentlichen Beitrag zur Entwicklung eines geschlossenen Ortsbildes. Die Wohnbaulandbereitstellung erfolgt bedarfsgerecht als Bestandteil der Eigenentwicklung und entlang vorhandener Erschließung. Die Bestandsentwicklung des ansässigen Gewerbes ist gewährleistet und berührt damit auch den Belang Wirtschaft positiv. Diese positiven Einflüsse lassen die lokale Auswirkung durch die erstmalige Versiegelung des Schutzgutes Boden und die damit einhergehende Beeinträchtigung der Bodenfunktion vertretbar erscheinen.

9. Flächenbilanz

Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt 17.923 qm.

Mischgebietsfläche	14.986 qm
davon überbaubar GRZ 0,6	8.992 qm
Gemeinbedarfsfläche	2.655 qm
davon überbaubar GRZ 0,3	531 qm
Straßenverkehrsfläche	282 qm
GESAMT	17.923 qm