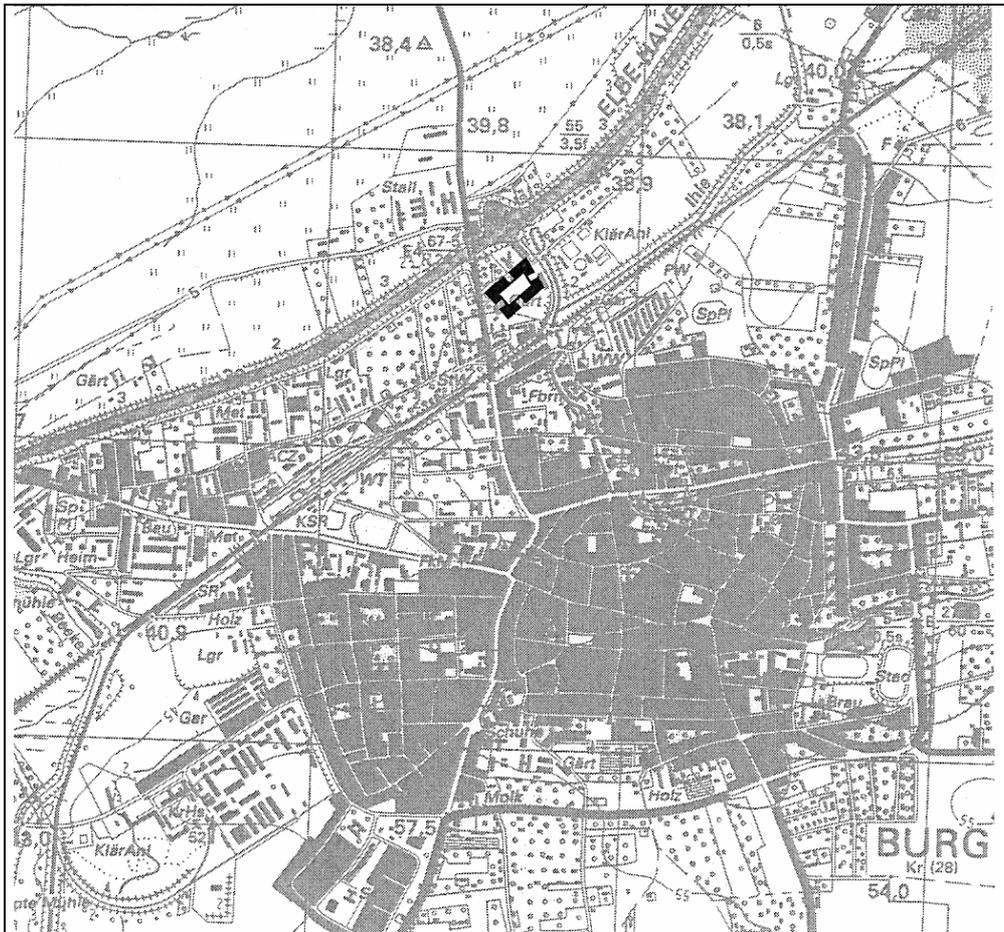


Bauleitplanung der Stadt Burg

Begründung zum Bebauungsplan Nr.57

Hafenstraße

Satzung - Januar 2004



Ausschnitt aus der topografischen Karte

Maßstab 1:25000

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	3
1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes	3
1.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	3
1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	4
2.1. Lage in der Stadt, Nutzungen	4
2.2. Bodenbeschaffenheit	5
2.3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	5
2.4. Bodenbelastungen	6
2.5. Ver- und Entsorgung	6
2.6. Vegetation	6
2.7. Gewässerschutz, Hochwasserschutz	6
3. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3.1. Art der baulichen Nutzung	6
3.1.1. Mischgebiete	6
3.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	7
3.2.1. Grundflächen- und Geschößflächenzahl	7
3.2.2. Höhe der baulichen Anlagen, Geschossigkeit	7
3.2.3. Überbaubare Flächen, Bauweise	7
3.3. Erschließung des Plangebietes	8
4. Durchführung des Bebauungsplanes	8
5. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	8
5.1. Erschließung	8
5.1.1. Verkehrserschließung	8
5.1.2. Ver- und Entsorgung	9
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange	9
6.1. Belange des Umweltschutzes	10
6.1.1. Reinhaltung der Gewässer	10
6.1.2. Abfallbeseitigung	10
6.1.3. Luftreinhaltung	10
6.1.4. Lärmbekämpfung	11
6.2. Naturschutz und Landschaftspflege	11
6.2.1. Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes	12
6.3. Hochwasserschutz	13
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	13
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	13
9. Flächenbilanz	13

1. Allgemeines

1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes an der Hafenstraße wird derzeit durch einen Gartenbaubetrieb genutzt, der auf eine Gärtnereigründung zu Anfang des 20. Jahrhunderts an diesem Standort zurückgeht. Es befindet sich im Norden der Stadt Burg, südlich des Elbe-Havel-Kanals. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 500 Meter.

Planungsanlaß ist die Absicht des Gartenbaubetriebes seine Tätigkeit einzustellen. Ende März 2002 hat die Burger Blumen und Baumschulen e.G., die Pächterin der Fläche, in einer Generalversammlung die Liquidation des Unternehmens beschlossen. Der Liquidationszeitraum hat im Juli 2002 begonnen. Die Eigentümer der Fläche, die Gebrüder Below als Nachkommen der ehemaligen Gärtnereieigentümer, beabsichtigen die Fläche der stillgelegten Gärtnerei für den Einfamilienhausbau nachzunutzen und haben diesbezüglich für einen Teilbereich (Plangebiet) eine Bauvoranfrage gestellt, die trotz Einvernehmen der Stadt abschlägig beschieden wurde, da die Fläche nach Auffassung des Landkreises dem Außenbereich zuzuordnen ist. Die Eigentümer der Fläche haben daraufhin die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet beantragt.

Das üblicherweise gewählte Planungsinstrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eignet sich nicht für die bauplanungsrechtliche Sicherung der geplanten Bebauung, da es auf einen Vorhabenträger abstellt, der die Bauvorhaben im Plangebiet selbst realisiert. Die Grundstückseigentümer beabsichtigen aber gerade die Grundstücke bauträgerfrei an einzelne Bauinteressenten zu veräußern. Die Gebrüder Below haben daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt und sichern über einen städtebaulichen Vertrag die Finanzierung des Planvorhabens, so daß der Stadt Burg dadurch keine Kosten entstehen.

Das Plangebiet ist für die geplante Einfamilienhausnutzung geeignet. Es ist Bestandteil eines Mischgebietes, welches im Westen durch die Blumenthaler Landstraße, im Süden durch die Bahnlinie Magdeburg-Potsdam, im Osten durch die Hafenschlußbahn und im Norden durch den Elbe-Havel-Kanal begrenzt wird. Derzeit überwiegt mit der Marina im Norden, dem Entsorgungsbetrieb im Osten und der Gärtnerei im Plangebiet die gewerbliche Nutzung.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Burg ist die gesamte Fläche als gemischte Baufläche dargestellt. Die Erhöhung des Anteils der Wohnnutzung entspricht dem Ziel der Entwicklung des Bereiches zum Mischgebiet. Die geplante Mischgebietsentwicklung kann durch den vorhandenen Entsorgungsbetrieb beeinträchtigt werden. Im Bebauungsplan sind diesbezüglich Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.

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.

Unter Zugrundelegung der vorstehenden Abgrenzungsmerkmale wurde es als ausreichend angesehen, die Flächen, die für eine Wohnbebauung im Mischgebiet vorgesehen sind, sowie die Flächen für Anlagen des Immissionsschutzes in das Plangebiet einzubeziehen. Damit kann zwar innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Gebietscharakter eines Mischgebietes nicht gewahrt werden, jedoch ist die gesamte im Flächennutzungsplan zusammenhängende gemischte Baufläche als ein Gebiet zu betrachten, aus dem hier nur ein Gebietsteil durch den Bebauungsplan erfaßt wird.

Auf Anregung des Landkreises wurde nochmals das Erfordernis zur Einbeziehung der gesamten Fläche zwischen Hafenstraße und Bahnlinie geprüft. Aufgrund der wenig konkreten Entwicklungsabsichten auf der südlich gelegenen Gewerbebrache einerseits und dem fehlenden städtebaulichen Erfordernis zur Einbeziehung derzeit konfliktarm ausgeübter

Nutzungen (RWE-Umwelttechnik, Wohnnutzung an der Blumenthaler Landstraße) andererseits wurde eingeschätzt, daß ein städtebauliches Erfordernis für eine größere Gebietsabgrenzung nicht gegeben ist.

Das Plangebiet wird wie folgt grob umgrenzt:

(alle Flurstücke Flur 10, Gemarkung Burg)

- im Norden durch die Südgrenze der Hafenstraße
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstückes 300/1
- im Süden durch die Nordgrenze des Flurstückes 311
- im Westen durch die Ostgrenze des Flurstückes 312

(maßgeblich ist die zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung Teil A)

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden die Hafenstraße und nördlich davon Wohnbebauung, ein Baubetrieb und eine Marina
- im Osten ein Recyclingbetrieb (Sortierbetrieb) und östlich davon die Hafenbahn
- im Süden und Westen die verbleibende Fläche der stillgelegten Gärtnerei und westlich davon Wohnbebauung und eine Pension sowie im Süden eine Gewerbebrache

An den Bebauungsplan grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

Die schützenswerte Nutzung im Plangebiet kann beeinträchtigt werden durch:

- die Sortieranlage des Recyclingbetriebes östlich des Plangebietes
- die Bahnstrecke Magdeburg-Potsdam südlich des Plangebietes
- den Verkehr auf der Hafenstraße

Die vorgenannten Emittenden einschließlich des Elbe-Havel-Kanals wurden in einem schalltechnischen Gutachten untersucht.

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

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burg sieht auf der betroffenen Fläche Mischgebiet vor. Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine darüber hinausgehende Anpassung erfordern, sind bei diesem Bebauungsplan nicht erkennbar. Die Abfrage zu den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung wurde innerhalb des Planverfahrens durchgeführt.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg hat mit Schreiben vom 26.03.2003 Stellung bezogen und zum vorgelegten Plan keine Anregungen vorgebracht.

2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

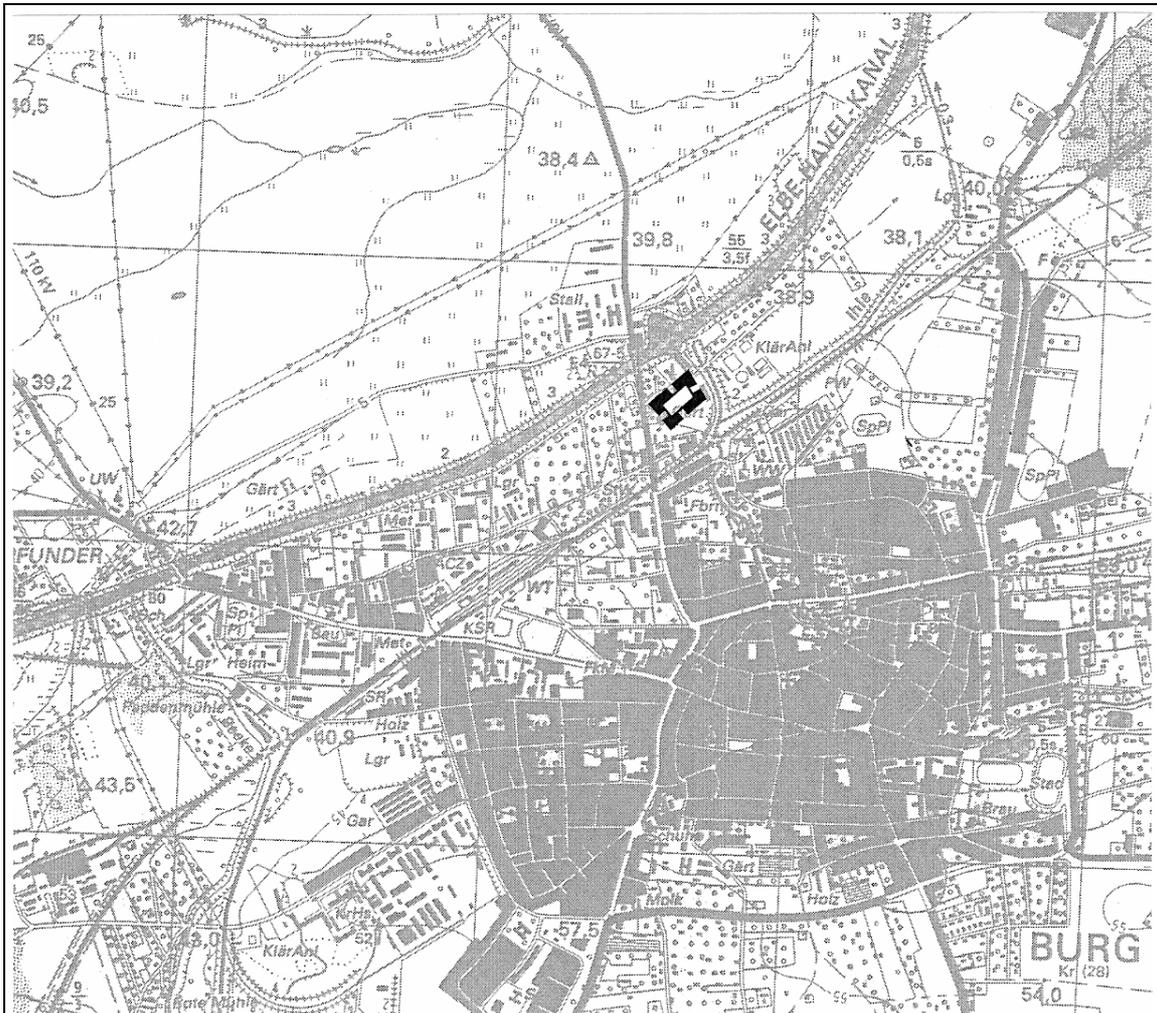
2.1. Lage in der Stadt, Nutzungen

Das Plangebiet liegt in der Stadt Burg südlich des Elbe-Havel-Kanales im Norden des Stadtgebietes. Es wird durch die Hafenstraße an die Blumenthaler Landstraße angeschlossen.

Das Plangebiet wird derzeit durch eine Gärtnerei (Nutzung im Sinne des §6 Abs.2 Nr.6 BauNVO) genutzt. Die Gärtnerei befindet sich in Liquidation.

Lage des Plangebietes

Maßstab 1:25000



2.2. Bodenbeschaffenheit

Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die geplante Bebauung eignet. Da das Plangebiet teilweise bereits bebaut ist, kann von einer Bebaubarkeit der Grundstücke ausgegangen werden. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen im Plangebiet oberflächlich Auelehm und -ton mit einer Mächtigkeit von 1,0 bis 2,0 m an, die unterlagert werden durch Feinsande und Mittelsande (10 m) über Geschiebemergel.

2.3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 0,56 ha groß. Das Grundstück befindet sich in Privateigentum der Antragsteller für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

2.4. Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt. An das Plangebiet angrenzend ist jedoch die Altlastenverdachtsfläche Nr.0244 SERO verzeichnet. Auswirkungen auf das Plangebiet sind jedoch nicht zu erwarten.

2.5. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist weitgehend erschlossen. In der Hafenstraße liegen die erforderlichen Medien Elektroenergie, Entwässerung, Fernmeldekabel an. Die Versorgungsleitungen sind zum Teil erneuerungsbedürftig. Eine Wasserversorgungsleitung sowie die Gasversorgung sind noch erforderlich. Die Entwässerung erfolgt über die örtliche Schmutzwasserkanalisation.

2.6. Vegetation

Der überwiegende Teil der im Plangebiet vorhandenen Vegetation ist Bestandteil der erwerbsgärtnerischen Nutzung und daher nicht von Relevanz für den Bebauungsplan. Am Ostrand des Plangebietes hat sich in einer Breite von ca. 6 Metern eine Heckengehölzstruktur ausgebildet, die ursprünglich nur der Gehölzaufzucht diente, aber seit mehreren Jahren nicht mehr bewirtschaftet wird. (Biotoptyp Hecke geschlossen (hhb) mit Bäumen)

2.7. Gewässerschutz, Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Aussage der Oberen Wasserbehörde im Einzugsbereich der Ihle und des Hochwasserentlasters der Stadt Burg. Im betroffenen Bereich ist bei extremen Hochwasserereignissen mit Ausuferungen zu rechnen.

3. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1. Art der baulichen Nutzung

3.1.1. Mischgebiete

Wie bereits einführend dargelegt, soll das Plangebiet einen Ausschnitt aus dem Mischgebiet östlich der Blumenthaler Landstraße bilden, welches im Norden durch den Elbe-Havel-Kanal, im Osten durch die Hafenbahn, im Süden durch die Bahnstrecke Magdeburg-Potsdam und im Westen durch die Blumenthaler Landstraße begrenzt wird. Als Art der baulichen Nutzung wurde daher Mischgebiet festgesetzt. Die Beibehaltung und Entwicklung des vorgenannten Gesamtgebietes zu einem Mischgebiet erfordert eine Zonierung innerhalb des Gebietes, um den Gebietscharakter insgesamt zu wahren. Derzeit sind innerhalb des als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellten Bereiches die Gewerbebetriebe RTA-Umwelt GmbH, ein Baubetrieb, die Burger Baumschulen, die Marina und die Pension Wittstock vorhanden. Weiterhin eignet sich die im Süden des Bereiches an die Bahnstrecke angrenzende derzeitige Gewerbebrache aufgrund der immissionsrechtlichen Situation nur für eine gewerbliche Wiedernutzung. Die vorhandenen Betriebe sind vorwiegend nicht wesentlich störend. Dies trifft gemäß den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens auch auf den Betrieb RTA-Umwelt GmbH

zu. Wohnnutzung ist nur in einigen Gebäuden entlang der Blumenthaler Landstraße und nördlich der Hafenstraße vorhanden. Die gewerbliche Nutzung überwiegt daher derzeit erheblich. Im Sinne einer Gliederung des Mischgebietes mit gewerblichen Nutzungen entlang der Bahnstrecken und Wohnnutzung in den weniger stark durch die Bahn verlärmten Bereichen ist für das Plangebiet als Ausschnitt aus dem Mischgebiet vornehmlich eine Wohnnutzung geeignet. Um den Gebietscharakter insgesamt zu wahren, ist die Stärkung der Wohnnutzung erforderlich. Es wurde daher eine Festsetzung getroffen, die im Plangebiet Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässt und Tankstellen und Vergnügungsstätten ausschließt.

3.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke zu definieren, wurden die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen durch Traufhöhe, die Geschossigkeit, die überbaubaren Flächen und die Bauweise angeben.

3.2.1. Grundflächen- und Geschoßflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Planbereich wird allgemein mit 0,3 festgesetzt. Sie bleibt damit unter dem in §17 BauNVO für Mischgebiete angegebenen Wert. Die tatsächliche Überbauung innerhalb der Baugrenzen wird noch geringer sein. Unter Berücksichtigung der vorrangigen Nutzung des Plangebietes für die Wohnfunktion im Mischgebiet ist die Grundflächenzahl von 0,3 jedoch ausreichend.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt ebenfalls 0,3 wie dies für die hier anzustrebende eingeschossige Bebauung erforderlich ist. Der Bau von oberen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, ist ohne Anrechnung auf die Geschoßflächenzahl möglich.

3.2.2. Höhe der baulichen Anlagen, Geschossigkeit

Die Begrenzung der zulässigen Höhen im Plangebiet dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Diese Begrenzung erfolgt sowohl durch eine Festsetzung einer maximalen Geschossigkeit als auch durch eine Begrenzung der Traufhöhe.

Die aufgrund der Schallimmissionen des benachbarten Gewerbebetriebes eingeordnete Schallschutzwand schirmt wirksam nur das Erdgeschoß der Gebäude ab. Es ist daher auch nur eine eingeschossige Bebauung vorgesehen.

Die Festsetzung einer Geschossigkeit beinhaltet aber noch keine hinreichende Höhenbegrenzung für Gebäude, da durch das Aufbringen mehrerer Nichtvollgeschosse trotzdem größere Höhen erreicht werden können. Die Stadt Burg wählt daher als zweite Höhenbegrenzung die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe für die Gebäude, die wiederum in Anlehnung an den Bestand für die eingeschossige Bebauung mit maximal 5,0 Metern festgesetzt wird. Als Bezugspunkt für Höhenangaben wurde die Straßenhöhe an der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Gemäß §18 Abs.1 BauNVO ist ein solcher Bezugspunkt zwingend anzugeben.

3.2.3. Überbaubare Flächen, Bauweise

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Sie wurden so festgesetzt, daß folgende Zielvorstellungen verwirklicht werden: Entlang der Straße soll eine einheitliche Bauflucht im Abstand von 12,5 Metern ausgebildet werden. Der Abstand ist aus Gründen des Schallschutzes erforderlich. (vergleiche schalltechnisches Gutachten) An der straßenabgewandten Seite sollen die Hausgärten angelegt werden. Die Bautiefe beträgt 20 Meter und gestattet damit eine flexible Bebauung.

Im Plangebiet sollen fünf Einfamilienhäuser entstehen. Es wurde eine offene Bauweise festgesetzt.

3.3. Erschließung des Plangebietes

Für die geplante Bebauung wird die bestehende Hafenstraße genutzt. Eine Neuerschließung ist nicht erforderlich. Die Hafenstraße mit einer befestigten Breite von 5,5 Metern ist für die Erschließung der Grundstücke ausreichend.

4. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert die Verlegung einer Trinkwasserleitung in der Hafenstraße. Die Vereinbarungen zur Herstellung der Leitung bzw. die Aufnahme in den Investitionsplan sind mit dem Wasserverband Burg zu regeln. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Errichtung einer Lärmschutzwand in einer Höhe von 2 Metern auf der im Plan festgesetzten Fläche.

5. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

5.1. Erschließung

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

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

Dies kann gewährleistet werden.

5.1.1. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die vorhandene Hafenstraße gesichert. Die Baugrundstücke können direkt von der Hafenstraße aus erschlossen werden.

5.1.2. Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist der Wasserverband Burg. In der Hafenstraße befindet sich derzeit keine Trinkwasserversorgungsleitung. Eine Anschlußleitung zur Blumenthaler Landstraße ist erforderlich. Mit dem Wasserverband Burg sind entsprechende Vereinbarungen zur Sicherung der Wasserversorgung zu treffen. Im Rahmen der Erweiterung der Wasserversorgung ist auch dem bezifferten Löschwasserbedarf von 48 m³/h über eine Zeit von zwei Stunden Rechnung zu tragen.

Träger der Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Burg. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Die Stromversorgung für die Wohnbebauung ist aus der MS Station Hafenstraße möglich. Die genaue Lage der Elektroversorgungsleitung in der Hafenstraße muß durch Ortung noch festgestellt werden.

Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Burg. Das Plangebiet ist an das Gasnetz an der Blumenthaler Landstraße angeschlossen. Eine Versorgung des Plangebietes kann nur durch Netzerweiterung entlang der Hafenstraße gesichert werden.

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

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

Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wasserverband Burg. Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. In der Hafenstraße befindet sich ein Abwassersammler. Hausanschlüsse zur zentralen Schmutzwasserentsorgung sind möglich. Nach Auskunft des Wasserverbandes berührt die Lage des Abwassersammlers in der Hafenstraße möglicherweise randlich die Baugrundstücke des Plangebietes. Der Abwassersammler genießt, soweit er auf Privatgrundstücken verlaufen sollte, Bestandsschutz nach dem Grundbuchbereinigungsgesetz. Die Abstände zu den überbaubaren Flächen betragen 12,5 Meter, so daß eine Beeinträchtigung der Leitung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden kann.

Träger der Oberflächenwasserableitung ist der Wasserverband Burg. Das Niederschlagswasser im Plangebiet ist soweit möglich auf den Grundstücken zu versickern. Sollte eine dezentrale Lösung aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich sein, ist nach Prüfung der Leitung in der Hafenstraße ein Anschluß möglich.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange

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

Für den Bebauungsplan ist gemäß Anlage 1 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie vom 27.07.2001 (BGBl. I Nr.40 vom 02.08.2001) weder die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung noch eine Vorprüfung erforderlich, da der Bebauungsplan nicht den Bau eines Vorhabens im Sinne von Punkt 18 vorgenannter Anlage 1 vorbereitet. Die durch den Bebauungsplan vorgesehene Grundfläche bleibt unter dem Vorprüfungswert von 20.000 m².

6.1. Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang

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

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

6.1.1. Reinhaltung der Gewässer

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers und der Oberflächengewässer. Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als gering eingestuft. Aufgrund der überwiegenden Nutzung im Plangebiet für den Wohnungsbau ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen.

Zur Reinhaltung der Gewässer muß das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Dies ist durch den Anschluß des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet.

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. Sonderabfällen im Sinne von §15 Abs.3 KrW-AbfG, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind entsprechend den gesetzlichen Vorschriften zu entsorgen.

6.1.3. Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§3 Abs.4 BImSchG) und Geruchsbelästigungen vermieden werden.

Östlich des Plangebietes befindet sich in einem Abstand von ca. 300 Metern die ehemalige Kläranlage der Stadt Burg. Seit der Errichtung der neuen Kläranlage in Blumenthal dient die alte Kläranlage nur als Pumpwerk und Zwischenspeicher. Die vorrangigen Quellen der Geruchsemissionen, insbesondere die Klärschlamm-trocknung und zwei offene Klärbecken, wurden damit beseitigt. Seit der Stilllegung der Kläranlage sind keine erheblichen Geruchsbelästigungen mehr wahrnehmbar.

6.1.4. Lärmbekämpfung

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

Die vorgesehene schützenswerte Nutzung im Plangebiet ist folgenden Lärmquellen ausgesetzt:

1. Gewerbelärm des östlich angrenzenden Recyclingbetriebes
2. Verkehrslärm der Lärmquellen
 - Bahnstrecke Magdeburg-Potsdam
 - Hafenstraße (Zufahrt zum Recyclingbetrieb)
 - Elbe-Havel-Kanal (Schiffsverkehr)

Für das Plangebiet liegt ein schalltechnisches Gutachten der Firma Öko-Control GmbH vor, welches die Auswirkungen der vorgenannten Lärmquellen auf das Plangebiet untersucht. Das Gutachten wurde auf Grundlage einer Abstimmung mit dem Betrieb RWE-Umwelttechnik nochmals überarbeitet (1.Ergänzung). Im Ergebnis der schalltechnischen Berechnungen wird empfohlen:

- a) Errichtung einer zwei Meter hohen und 19 Meter langen Lärmschutzwand im Bereich der Fahrzeugwaage
- b) Begrenzung der Bauhöhen auf ein Vollgeschoß und ein Nichtvollgeschoß
- c) Firstrichtung in Nord-Süd-Richtung
- d) keine Dachfenster zu Wohn- und Schlafräumen auf der Ostseite
- e) Abstand der Baugrenze von 12,5 Metern zur Grundstücksgrenze an der Hafenstraße

Die Empfehlungen zu a), b), d) und e) wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Zur Festsetzung der Firstrichtung wird kein Erfordernis gesehen, da bei Errichtung der zwei Meter hohen und 19 Meter langen Lärmschutzwand Überschreitungen der Richtwerte der Anlage 1 zur DIN18005 nicht mehr auftreten. Dem Anliegen des Immissionsschutzes kann damit in vollem Umfang Rechnung getragen werden.

Als Lärmquelle für diesem Gewerbelärm wurde die Fahrzeugwaage des benachbarten Gewerbebetriebes RTA Umwelt GmbH ermittelt. Der Lärm kann wirksam durch eine 2 Meter hohe und 19 Meter lange Lärmschutzwand abgeschirmt werden, die im Bebauungsplan gemäß dem Ergebnis des Gutachtens festgesetzt wurde.

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.

Gemäß §21 BNatSchG ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Insofern ist in diesem Rahmen insbesondere der §1a BauGB von Belang.

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.

Das Plangebiet wird seit mehreren Jahrzehnten als Gartenbaubetrieb genutzt. Der Gartenbaubetrieb betreibt eine Baumschulenanzucht in Containern und Folienzeltkulturen. Insbesondere im Containeraufzuchtbereich, der sich teilweise im Plangebiet befindet, sind teilweise versiegelte Flächen vorhanden. Die Folienzeltkulturen nutzen nur teilweise den natürlichen Bodenhorizont, überwiegend sind Topfkulturen vorzufinden. Im Rahmen der Liquidation des Betriebes wurden einzelne Kulturbereiche bereits stillgelegt. Die Gärtnerei wird entlang der Grundstücksgrenze zur Firma RTA Umwelttechnik GmbH durch Hecken abgeschirmt, die sich insbesondere im östlichen Bereich mit einem erheblichen Großgehölzanteil entwickelt haben. (Biotoptyp hhb)

Die Gärtnerei ist als Nutzungsart gemäß §6 Abs.2 Nr.6 BauNVO dem gesamten Mischgebiet zu zuordnen. Der Versiegelungsgrad beträgt unter Anrechnung der Containerkulturen ca. 30 bis 35% der Fläche. Eine weitere Bebauung wäre im Rahmen der gärtnerischen Nutzung zulässig. Gemäß §1a Abs.3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nur für die Eingriffe erforderlich, die vor der planerischen Entscheidung noch nicht zulässig waren. Dies bedeutet, daß nur die durch den Bebauungsplan zusätzlich geschaffenen Baurechte eines Ausgleichs bedürfen. (vergleiche OVG Lüneburg Urt. vom 27.08.1997 - 1K7061/95) Der Ausgangszustand (Bestand) ist damit zur Beurteilung des erforderlichen Ausgleichs nicht von Belang, sondern das was planerisch bisher zulässig war.

Die geplante Nutzung im Plangebiet setzt eine Grünfläche im Umfang von 750 m² und Bauflächen mit einer Grundflächenzahl von 0,3 im Umfang von 4.900 m² fest. Die zulässige überbaubare und versiegelbare Fläche wird durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gegenüber dem bisher Zulässigen nicht erhöht sondern vermindert. Die erhaltenswerten Hecken am Ostrand des Gebietes werden als private Grünfläche und textlich zur Erhaltung festgesetzt. Ein Eingriff in die wertvolle Vegetation findet damit nicht statt.

Belange des Schutzgutes Boden

Der Boden im Plangebiet ist, soweit er nicht für Containerpflanzen und Gewächshäuser versiegelt wurde, einem jährlichen Bodenbruch unterworfen und hat daher nach Breuer (NLFÖ) nur eine allgemeine Bedeutung. Der Versiegelungsgrad wird durch die Bebauung insgesamt nicht wesentlich erhöht. Die Flächen werden teilweise aus dem regelmäßigen Bodenbruch herausgenommen und können einen ungestörteren Bodenhorizont entwickeln. Gegenüber dem Bestand ist durch die Errichtung der Gebäude ein Eingriff in die Bodenfunktion durch zusätzliche Versiegelung zwar möglich, aber nicht ausgleichspflichtig (vergleiche vorstehend).

Belange des Schutzgutes Wasser

Oberflächenwässer: Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist gegenüber dem Bestand eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Oberflächenwasser nicht erkennbar.

Grundwasser: Gärtnereibetriebe verwenden in größerem Umfang sowohl chemische Düngemittel als auch Herbizide und Insektizide, die Grundwasserverunreinigungen verursachen können. Durch die Änderung der Nutzungsart wird sich bezüglich des Schutzgutes Grundwasser eine Verbesserung ergeben.

Belange des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften

Die im Plangebiet befindliche Vegetation ist bis auf die im Osten das Plangebiet begrenzende Hecke der erwerbsgärtnerischen Nutzung unterworfen. Die für den Naturhaushalt wertvolle Hecke wird zur Erhaltung festgesetzt. Aufgrund der Einzäunung der Anlage und der Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist derzeit nur eine geringe Lebensraumeignung für Tiere gegeben.

Belange des Schutzgutes Landschaftsbild

Belange des Schutzgutes Landschaftsbild sind aufgrund der innerörtlichen Lage und der ausgeübten Nutzung nicht erkennbar betroffen.

Insgesamt ist einzuschätzen, daß durch die geänderte Nutzung im Plangebiet kein ausgleichspflichtiger Eingriff in den Naturhaushalt erfolgt.

6.3. Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich ermittelter oder festgestellter Überschwemmungsgebiete.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

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

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

Eine Beeinträchtigung privater Belange im Plangebiet ist derzeit nicht erkennbar. Der Gartenbaubetrieb befindet sich in Liquidation, eine geordnete Nachnutzung ist auch im Interesse der benachbarten Grundstückseigentümer.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

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

Immissionen, die das Ausmaß schädlicher Umwelteinwirkungen erreichen, entstehen aufgrund von Immissionsschutzmaßnahmen durch den Bebauungsplan nicht. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch die Aufstellung des Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Die aus Grundstücksbesitz resultierenden privaten Belange werden überwiegend gefördert.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche	5.650 m²
<u>Bauflächen</u> Mischgebiete	4.900 m ²
<u>private Grünflächen</u>	750 m ²