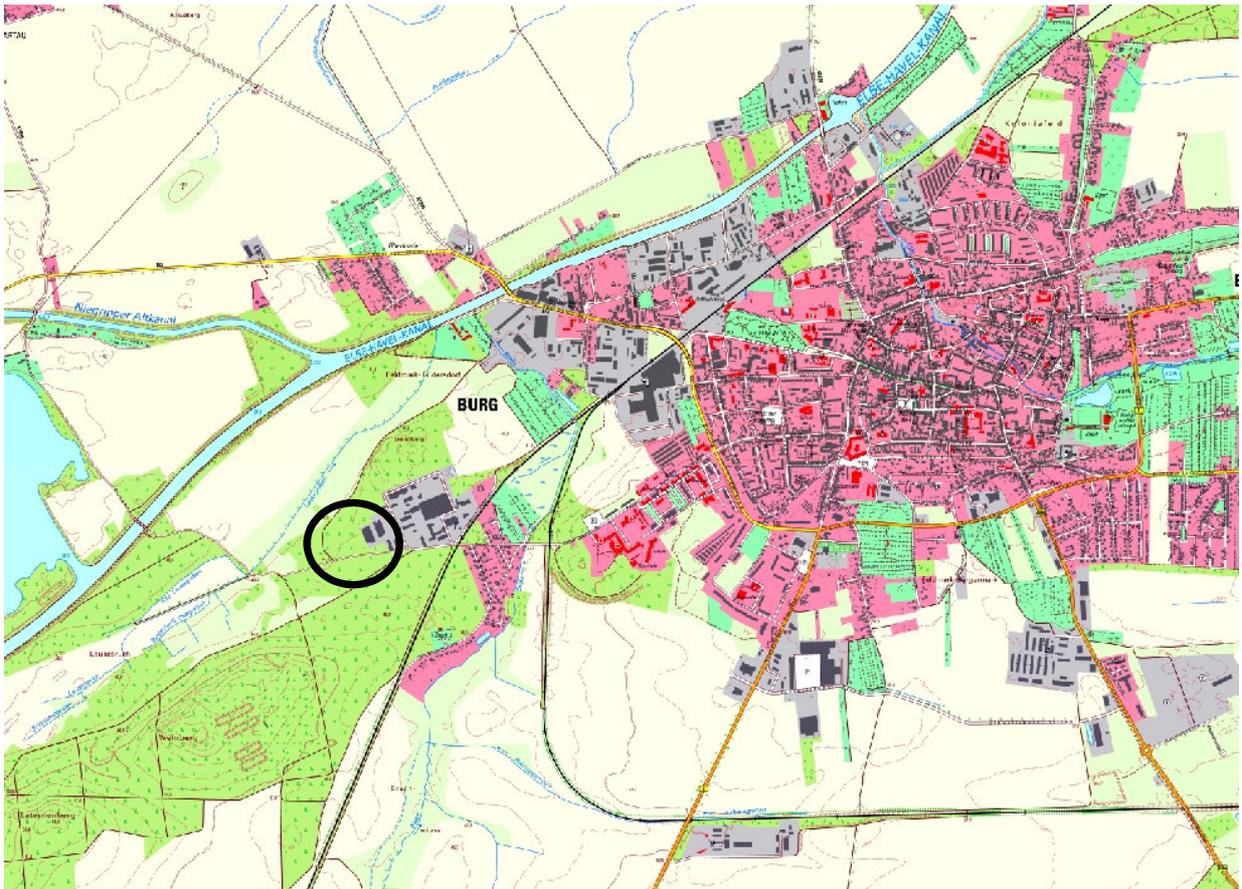


Begründung mit Umweltbericht zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 77 der Stadt Burg

Gewerbegebiet „Troxel“ Erweiterung im westlichen Bereich



Fassung: Satzung

Stand: Januar 2023

Ansprechpartner:

Stadtverwaltung Burg
Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen
Sachgebiet: Stadtplanung – Städtebauförderung
Nicole Hildebrand
Telefon: 03921-921512
Fax: 03921-921600
E-Mail: nicole.hildebrand@stadt-burg.de

Inhaltsverzeichnis

Inhalt

BEGRÜNDUNG DER SATZUNG

1. Rechtsgrundlagen	4
2. Voraussetzungen für die Aufhebung des Bebauungsplanes	4
2.1. Darstellung des aktuellen Planungsstandes	4
2.2. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufhebung des Bebauungsplanes.....	5
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.4. Darstellung und Entwicklung aus dem FNP	7
2.5. Ziele der Raumordnung	7
2.6. Landschaftsplan Burg 1996	8
3. Bestand.....	8
3.1. Größe des Geltungsbereiches der Aufhebung.....	8
3.2. Nutzung im Bestand.....	8
3.3. Schutzgebiete, geschützte Biotope.....	8
3.4. Vorhandene Versorgungsleitungen.....	9
3.5. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen.....	9
3.6. Untertagebau	10
4. Begründung der Satzung.....	10
4.1. Baurechtliche Auswirkung der Aufhebung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung	10
4.2. Auswirkung der Aufhebung der Anpflanzung im Rahmen der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft.....	11
4.3. Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind.....	11
5. Durchführung der Aufhebung.....	11
6. Auswirkungen der Aufhebung auf öffentliche Belange	11
6.1. Erschließung	11
6.1.1. Verkehrserschließung.....	11
6.1.2. Ver- und Entsorgung.....	11
6.2. Wirtschaftliche Belange.....	12
6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
6.4. Belange der Forstwirtschaft	14
6.5. Belange der Landwirtschaft.....	14
7. Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes auf private Belange	14
7.1. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.....	14

7.2.	Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	15
8.	Beteiligung der Behörden	15
8.1.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.....	15
8.2.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.....	16
9.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	16
8.	Flächenbilanz.....	16

UMWELTBERICHT

1.	Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplanes	18
1.1.	Ziele der Aufhebung.....	18
1.2.	Inhalt der Aufhebung.....	18
1.3.	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden nach der Aufhebung.....	18
1.4.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufhebung des Bebauungsplanes	19
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt werden	20
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Gebietes nach Aufhebung.....	20
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	26
2.4.	In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten	26
3.	Ergänzende Angaben	26
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	26
3.2.	Maßnahmen der Überwachung erheblicher Auswirkungen die Aufhebung des Bauleitplanes auf die Umwelt 27	
3.3.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	27

Teil A Begründung der Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), die zuletzt durch Gesetz vom 19. März 2021 (GVBl. LSA S. 100) geändert worden ist.
- Für die Aufstellung und damit auch für die Aufhebung von Bauleitplänen ist ferner heranzuziehen:

<p>Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Raumordnungsgesetz (ROG) - Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV) - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Bundesberggesetz (BBergG) - Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt - DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ - DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ - ISO 9613 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ - TA Lärm 	<p>Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen - Anhalt (UVPG LSA) - Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) - Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) - Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) - Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen – Anhalt (LPIG) - Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen – Anhalt - Bodenschutz - Ausführungsgesetz Sachsen – Anhalt (BodSchAG) - Wassergesetz für das Land Sachsen - Anhalt (WG LSA) - Abfallgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (AbfG LSA) - Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen – Anhalt - Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen – Anhalt
<p>Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene</p> <ul style="list-style-type: none"> - Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg 	
<p>Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene</p> <ul style="list-style-type: none"> - wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Burg mit seinen Änderungen 	

2. Voraussetzungen für die Aufhebung des Bebauungsplanes

2.1. Darstellung des aktuellen Planungsstandes

Der Stadtrat der Stadt Burg hat mit Beschluss vom 18.12.2008 den Bebauungsplan Nr. 77 Gewerbegebiet „Troxel“, Erweiterung im westlichen Bereich als Satzung beschlossen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt

Nr. 52 der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau am 19. 12. 2008 trat der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit dem Bebauungsplan wurde die bauliche Erweiterung des ansässigen Metallverarbeitungsbetriebes durch Ausweisung eines Gewerbegebietes vorbereitet. Die erstmalige Inanspruchnahme von Grund- und Boden wurde durch Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen planerisch ausgeglichen.

2.2. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufhebung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wurde durch das ansässige Unternehmen ArcelorMittal SSC Deutschland GmbH, Niederlassung Burg 2007 initiiert, um eine Erweiterung des Produktionsstandortes zu ermöglichen. Die unmittelbaren Baupotentiale des Unternehmens waren ausgeschöpft, so dass eine Erweiterung in den westlichen Bereich hinein benötigt und planungsrechtlich vorbereitet wurde.

Die Erweiterung des Standortes und somit die mit dem Plan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind bis heute nicht erfolgt, obwohl Baurechte vorbereitet wurden. Die Durchführung des sich daraus ergebenden naturschutzfachlichen Ausgleiches ist ebenfalls nicht erfolgt. Eine Rückfrage an das Unternehmen im Oktober 2021 zu den weiteren mittelfristigen Absichten ergab, dass das Unternehmen weder kurzfristig noch absehbar aufgrund stark geänderter Rahmenbedingungen eine Erweiterung durchführen wird. Eine Durchführung der Ausgleichsmaßnahme zur Sicherung der geschaffenen Baurechte kann (und sollte unter diesen geänderten Rahmenbedingungen) ebenfalls nicht erfolgen.

Der Bebauungsplan Nr. 77 regelt flurstücks- und flächenkonkret den notwendigen Ausgleich. Es wurde in enger Abstimmung mit dem Unternehmen eine Aufforstungsfläche am Corneliuswerk in der Flur 14 auf dem Flurstück 207/1 (Teilfläche) festgelegt. Dabei soll intensiv genutzte Ackerfläche in einen standortgerechten Laub-Misch-Wald umgewandelt werden. Die Stadt Burg ist Eigentümerin des Grundstücks. Das Flurstück 207/1 wurde erworben, um zukünftig als „Auffangbecken“ für mehrere Ausgleichsmaßnahmen aus verschiedenen Bebauungsplänen zu fungieren. Mit fortschreitender Aufforstung führt dies schrittweise zur Umsetzung des Ziels des Landschaftsplan Burg hinsichtlich Anpflanzungen von standortgerechtem Laub-Mischwald M 34 – Kapitel 5.5.2. in diesem Bereich. Das Unternehmen kam seiner vertraglichen Verpflichtung zur Erbringung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme nicht nach.

Da die Aufforstung bisher nicht durchgeführt wurde, ergeben sich Probleme der Unterhaltung der Grundstücksfläche in diesem Teil, erschweren und verteuern sich die sich daran anschließenden Maßnahmebausteine anderer Vorhabenträger (erhöhte Aufwendungen durch zusätzliche Einzäunung, Bewässerungen, Unterhaltung von Anpflanzungen hinsichtlich der Lage erschwert, etc.).

Der Bebauungsplan, der maßgeblich in bisher nicht beanspruchte Naturbereiche Eingriffe möglich macht, soll aus den vorgenannten Gründen nunmehr aufgehoben werden.

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

Von der Aufhebung des Bebauungsplanes ist das gesamte Plangebiet mit seinen zwei Teilen A1 und A2 betroffen.

Das Plangebiet befindet sich an der Westgrenze des Gewerbegebiet Troxel im Westen der Stadt Burg. Es wird von der Straße Troxel aus über grundbuchlich-gesicherte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen.

Das Gebiet wird begrenzt durch:(alle Flurstücke Flur 27, Gemarkung Burg)

- im Nordwesten durch die Südostgrenze des Flurstückes 624/46 (der Weg weicht örtlich von der Flurstücksgrenze ab)
- im Westen von der Ostgrenze des Flurstückes 63/4
- im Süden von der Nordgrenze der Flurstücke 215/1 und 215/7 und
- im Osten von der Westgrenze des Flurstückes 63/11

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 63/6, 63/7 und 63/10.

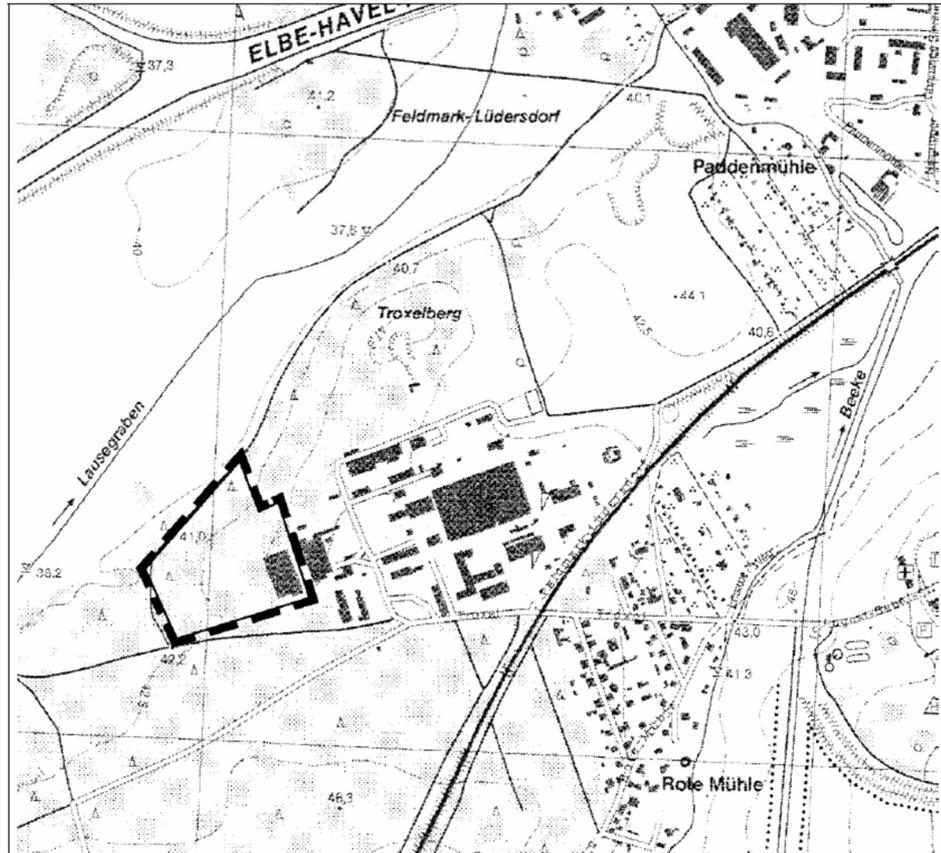
Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung der Satzung über die Aufhebung zu entnehmen. An das Gebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an. Im Plangebietsumfeld befinden sich keine schützenswerten Nutzungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Westen und Süden Waldflächen

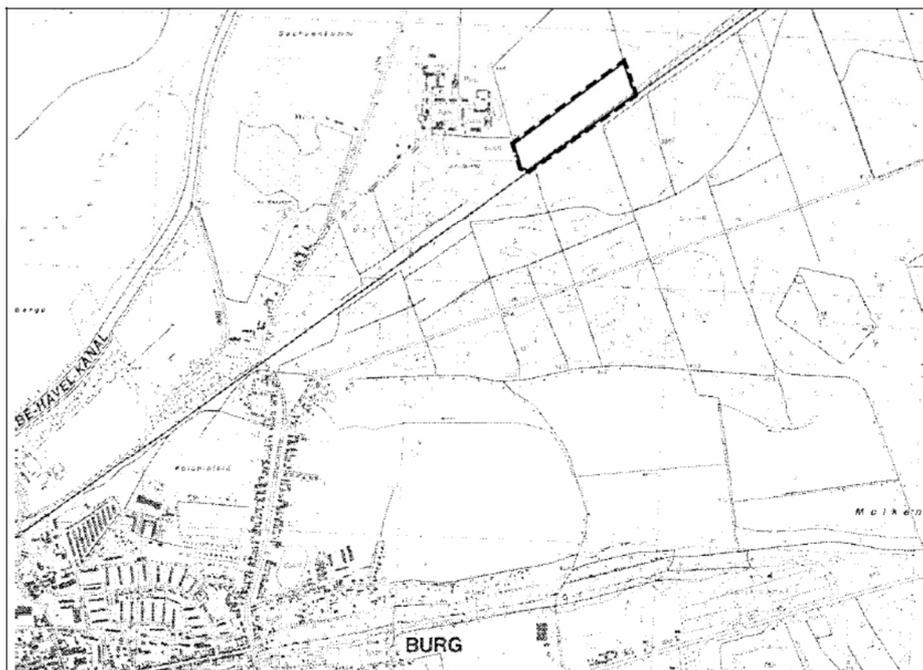
- im Nordwesten Wiesenbereiche am Lausegraben und ein kleineres Waldgrundstück
- im Osten das Gewerbegebiet Troxel

Lage im Stadtgebiet



Zur Kompensation der Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und zum Ersatz der Waldflächen an anderer Stelle wurde ein zweiter Teilgeltungsbereich (A2) in den Bebauungsplan aufgenommen. Er umfasst eine Fläche von 52.000 m² nordöstlich des bebauten Stadtgebietes von Burg östlich des Corneliuswerkes. Es handelt sich hierbei um eine Teilfläche von 100 Meter Tiefe aus dem Flurstück 207/1 der Flur 14, Gemarkung Burg.

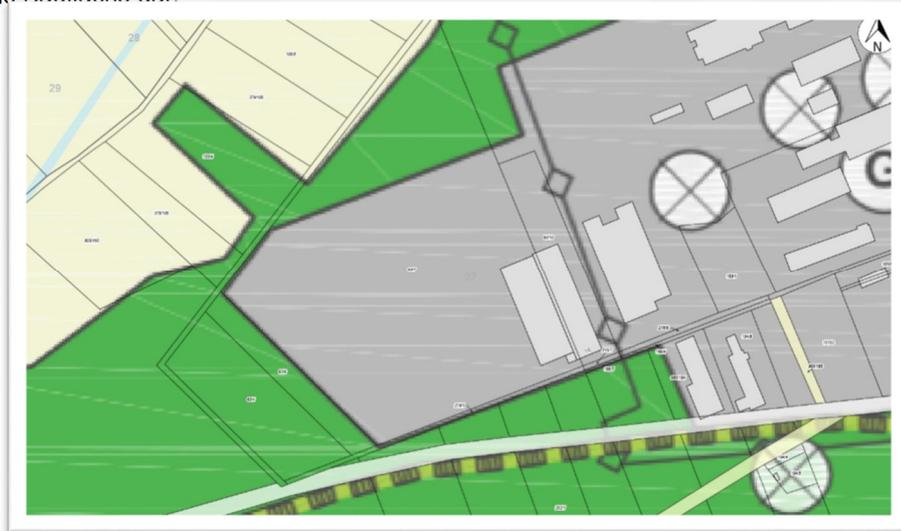
Lage des zweiten Teilgeltungsbereiches im Stadtgebiet



2.4. Darstellung und Entwicklung aus dem FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burg, in der neu ausgefertigten Fassung vom 14.07.2021, stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Burg A1



Die beabsichtigte Aufhebungssatzung des Bebauungsplanes führt nicht zwangsläufig zu einer Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan. Die Darstellung im Flächennutzungsplan kann bestehen bleiben, während die verbindliche Bauleitplanung hinter den Möglichkeiten zurückbleibt. Der Standort Troxel wurde im Flächennutzungsplan nur als bedingt geeignet für eine gewerbliche Nutzung eingestuft, was die Eignung für Neuansiedlungen betrifft. Der Bereich „Troxel“ ist traditionell durch Gewerbe genutzt. Den vorhandenen Betrieben müssen Entwicklungsmöglichkeiten bleiben. Aus diesem Grund bleibt die Darstellung des Flächennutzungsplanes auch nach Aufhebung des Planes als gewerbliche Bauflächen bestehen.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Burg A2



Auf die Festsetzung des Flächennutzungsplanes für die Ausgleichs- und Ersatzflächen Waldanpflanzungen hat die Aufhebungssatzung ebenfalls keine Auswirkung. Das grundsätzliche Ziel hier Ausgleichsflächen zur Verfügung zu stellen bleibt bestehen.

2.5. Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010 (LEP-LSA) vom 16.02.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vom 30.06.2006 dokumentiert. Derzeit befindet sich ein neuer Regionaler Entwicklungsplan in Aufstellung, dessen 2. Entwurf mit Beschluss der

Regionalversammlung vom 29.09.2020 beschlossen wurde. Es wird eingeschätzt, dass durch die Aufhebungssatzung die Belange der Raumordnung nicht betroffen sind. Eine Stellungnahme der Raumordnungsbehörden wurde mit Schreiben der Stadt Burg vom 25. März 2022 im Verfahren abgefordert.

Das Ministerium für Infrastruktur und Digitales teilt mit Schreiben vom 27.04.2022 folgendes mit. „Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen wird unter Bezug auf § 13 Abs. 2 LEntwG LSA festgestellt, dass die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 77 Gewerbegebiet „Troxel“ der Stadt Burg nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist.

2.6. Landschaftsplan Burg 1996

Durch die Aufhebungssatzung werden vorhandene Baurechte reduziert. Zukünftige Bauvorhaben richten sich nach dem Gebot des Einfügens in die nähere Umgebung aus § 34 BauGB und § 35 Abs. 4 Nr. 6 (angemessene Erweiterung eines Gewerbebetriebs). Belange des Landschaftsplanes werden nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer sehr sensiblen und empfindlichen Landschaft. Durch die Aufhebung werden mögliche Eingriffe reduziert.

3. Bestand

3.1. Größe des Geltungsbereiches der Aufhebung

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Aufhebungssatzung beträgt 4,4 Hektar. Dabei werden 3,19 Hektar aus der gewerblichen Baufläche entlassen. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum des ansässigen Betriebes. Der Teilgeltungsbereich für Kompensationsmaßnahmen umfasst eine Fläche von 5,22 Hektar und befindet sich im Eigentum der Stadt Burg.

Damit ist festzustellen, dass die gesamte Fläche des Bebauungsplanes von der Aufhebungssatzung umfasst wird.

3.2. Nutzung im Bestand

Die Nutzungen im Bestand sind als maßgebliche Beurteilungsgrundlage für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes heranzuziehen. Die Nutzungskartierung ergab im Wesentlichen das Vorhandensein von zwei Nutzungseinheiten:

die bestehende gewerbliche Baufläche, begrenzt durch den vorhandenen Betriebszaun mit einer Fläche von 0,6 Hektar

Wald mit einer Gesamtfläche von fast 3,8 Hektar

Damit ist im Planbereich A 1 keine bauliche Veränderung nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes vollzogen worden. Die Grundstücksnutzung entspricht der Ausgangslage vor Planaufstellung.

Im Planbereich A 2 findet eine ackerbauliche Nutzung statt. Damit ist auch hier keine Änderung der ehemaligen Bestandssituation eingetreten.

3.3. Schutzgebiete, geschützte Biotope

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete befinden sich nur außerhalb des Plangebietes. Die nächst gelegenen bedeutenderen Schutzgebiete sind:

- Landschaftsschutzgebiet "Umflutehle-Külzauer Forst"
Das Landschaftsschutzgebiet grenzt südlich der als Waldweg nach Westen fortgesetzten Straße Troxel an das Plangebiet an. Die Entfernung zwischen der Plangebietsgrenze und dem Landschaftsschutzgebiet beträgt im Südosten ca. 60 Meter und im Südwesten ca. 20 Meter.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich die folgenden Schutzgebiete:

- NSG Bürgerholz / FFH-Gebiet "Bürgerholz bei Burg"(DE3637-302)
Dieses als NSG und FFH-Gebiet ausgewiesene Schutzgebiet liegt ca. 3 Kilometer östlich des Plangebietes der Aufhebungssatzung.
- FFH-Gebiet "Elbaue bei Bertingen" (DE 3637-301)

Mit diesem FFH-Gebiet sind die Auenbereiche der Elbe ausgewiesen. Es liegt vom Plangebiet ca. 4 Kilometer entfernt in nordwestliche Richtung. Das FFH-Gebiet "Elbaue bei Bertingen" ist gleichzeitig Schutzgebiet nach der Vogelschutzrichtlinie SPA 3437401.

- FFH-Gebiet "Elbaue südlich Rogätz mit Ohremündung" (DE 3638-301)
Das FFH-Gebiet liegt ca. 4 Kilometer westlich des Plangebietes.
- FFH-Gebiet "Heide südlich Burg" (DE 3737-301)
Das FFH-Gebiet liegt ca. 5 Kilometer südwestlich des Plangebietes. Charakteristisch für die durch militärische Nutzung entstandene Landschaft sind ausgedehnte trockene Calluna-Heiden. Es dient hochspezialisierten Tierarten als Lebensraum.

Beeinträchtigungen der Lebensraumtypen werden durch die Aufhebung nicht erwartet. Der Fortbestand der FFH-Gebiete mit einem günstigen Erhaltungszustand für die natürlichen Lebensraumtypen, Habitate und Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet wird durch die Aufhebung der Planung nicht gefährdet. Eine Prüfung der Verträglichkeit nach §34 Bundesnaturschutzgesetz ist deshalb für das Vorhaben nicht erforderlich.

Weitere Schutzgebiete im weiteren Umfeld des Bebauungsplanes sind:

- Biosphärenreservat "Flusslandschaft Mittlere Elbe" ca. 3 km nördlich des Plangebietes
- Landschaftsschutzgebiet "Elbtalaue" ca. 3,5 Kilometer nordwestlich des Plangebietes

Auch auf diese Gebiete sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen zu erwarten.

- geschützte Biotope

Im Bereich der Aufhebungssatzung selbst befinden sich keine Biotope, die unter den besonderen Schutz des §37 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt fallen. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich jedoch westlich im Abstand von ca. 350 Metern Feuchtwiesenbereiche entlang des Lausegrabens, die als geschützte Biotope gemäß §37 NatSchG LSA einzustufen sind. Die Vernetzungen der geschützten Biotope über den Lausegraben reichen bis in den nordwestlichen Randbereich des Plangebietes. Auswirkungen auf das geschützte Biotop sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

3.4. Vorhandene Versorgungsleitungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Osten von einer Gashochdruckleitung DN 200 der Stadtwerke Burg begrenzt. Die Leitung wurde vor 1990 verlegt und erfordert das Einhalten von Sicherheitsabständen. Derzeit befindet sich das vorhandene Gebäude 10 Meter von der Leitungssachse entfernt. Auswirkungen ergeben sich durch die Aufhebung des Bebauungsplans Aufhebungssatzung nicht.

Im Teilgeltungsbereich A2 auf dem Flurstück der Gemarkung Burg, Flur 14, Flurstück 207/1 verläuft eine 20 kV Freileitung im Zuständigkeitsbereich der Avacon. Auswirkungen ergeben sich durch die Aufhebung des Bebauungsplans Aufhebungssatzung nicht.

3.5. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Die Geländeoberfläche im Plangebiet ist leicht von Südost nach Nordwest abfallend. Der höchste Punkt befindet sich mit ca. 42,5 m ü NN an der vorhandenen Halle. Das Gelände fällt in Richtung des Lausegrabens um ca. 1,5 Meter auf 41,0 m ü NN ab.

Der Baugrund entspricht den allgemeinen Untergrundbedingungen im Bereich des Troxel. Baugrunduntersuchungen liegen derzeit nicht vor. Das Grundwasser steht saisonal oberflächennah an. Die generelle Abflussrichtung ist nach Nordwest. Die Geschütztheit ist ungünstig.

Archäologische Bodendenkmale sind direkt im Plangebiet nicht bekannt. Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen aufgrund neuer Erkenntnisse, der topographischen Situation bzw. der naturräumlichen Gegebenheiten sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bei o.g. Bauvorhaben in der tangierten Region bislang unbekanntes Bodendenkmal entdeckt werden. Die aktuelle archäologische Auswertung von Laserscandaten hat ergeben, dass im räumlichen Geltungsbereich von historischen Ackerrelikten (Kartenanlage orange Strichlinien = Wölbäcker) und militärischen Stellungen (= pinke kreisförmige Strukturen) auszugehen ist. Auch ist mit einem archäologischen Niederschlag von Aktivitäten in Zusammenhang mit den südlich angrenzenden Redouten (geschlossene Feldschanzen) aus den sogenannten Befreiungskriegen von 1813 zu rechnen. Außerdem sind im näheren Umfeld des räumlichen Geltungsbereichs jungsteinzeitliche Einzelfunde bekannt. Hinter solchen Fundstreuungen verbergen sich in der

Regel umfangreichere Siedlungen, so dass davon auszugehen ist, dass sich die Ausdehnung einer solchen Siedlung bis in das betreffende Areal erstreckt. Hinzuzufügen ist in diesem Zusammenhang die generell siedlungsgünstige Lage in urgeschichtlicher Zeit am Niederungsrand eines Gewässers (heute begradigter Lausegraben). In ur- und frühgeschichtlichen Zeiten waren Siedlungen häufig wie Perlen an der Schnur entlang von Gewässern aufgereiht, da die Wasseranbindung lebensnotwendig war und mit Wasserverbrauch verbundene handwerkliche Tätigkeiten erlaubte. Auch dienten die Bäche (selbst heute nur wenig Wasserführende Fließgewässer) und Flüsse als Verkehrswege und wichtige Kommunikationslinien. Um die Grundlage für eine denkmalrechtliche Genehmigung zu schaffen und die Vorgaben für die Dokumentation zu ermöglichen, muss aus facharchäologischer Sicht möglichen, erdeingreifenden Baumaßnahmen ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren (1. Dokumentationsabschnitt) vorgeschaltet werden.

Im Bereich der Aufhebungssatzung sind im Unterschied zum benachbarten Gewerbegebiet Troxel keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Gebiet durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt (KBD) anhand der vorliegenden Unterlagen geprüft. Erkenntnisse über eine Belastung konnten darüber nicht gewonnen werden. Inzwischen hat sich die Erkenntnissituation wie folgt geändert: Der Bereich (Teilgeltungsbereich A 1) ist teilweise als Kampfmittelverdachtsfläche (Munitionsgefährdung) eingestuft. Es muss bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Munition gerechnet werden. Bei erdeingreifenden Maßnahmen sollten diese Flächen, vor deren Beginn auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft bzw. begleitet werden.

3.6. Untertagebau

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bestätigten Erlaubnisfeldes "Möser", für das der K+S Kali GmbH eine Bergbauberechtigung nach §7 des Bundesberggesetzes auf den Bodenschatz der Kali- und Steinsalze einschließlich auftretender Sole erteilt wurde. Ob es überhaupt einmal zu einem Abbau kommt und welche Auswirkungen auf die Tagesoberfläche zu erwarten sind, kann derzeit noch nicht abgeschätzt werden.

4. Begründung der Satzung

4.1. Baurechtliche Auswirkung der Aufhebung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung

Die durch den am 19. 12. 2008 in Kraft getretenen Bebauungsplan Baurechte im Rahmen des Gewerbegebietes sind bis zum heutigen Tag nicht umgesetzt worden. Die planungsrechtlich vorbereiteten Eingriffe in Natur und Boden durch bauliche Anlagen oder Anpflanzungen entsprechend der gewählten Art und Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet wurden ebenso wenig durchgeführt, wie die durch diese notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Eine Erweiterungsabsicht des Unternehmens besteht aufgrund geänderter Markt- und Unternehmenssituation nicht mehr. Der Bebauungsplan wurde für die Erweiterung des bestehenden Unternehmens entwickelt. Die Neuansiedlung weiterer Gewerbebetriebe in dem Bereich ist nicht Ziel der städtebaulichen Planung. Insofern kann auf die Ausweisung und Erweiterungsfläche am Standort verzichtet werden.

Der Bereich fällt somit in den unbeplanten Innenbereich und in den Außenbereich zurück. Bestehende rechtmäßig errichtete bauliche Anlagen und Nutzungen unterliegen dem Bestandsschutz. Planungsrechtlich relevante Änderungen orientieren sich nach Aufhebung der Satzung zukünftig im bebauten Bereich an § 34 BauGB. Die vorhandene Prägung des Gebietes ist für eine bestandsorientierte Entwicklung ausreichend. Maßnahmen der Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes in den Außenbereich sind im Rahmen des Bestandsschutzes, nach § 34 BauGB und unter Voraussetzung von § 35 Abs. 4 Nr. 6 (angemessene Erweiterung eines Gewerbebetriebes) möglich. Das Plangebiet ist derzeit bis auf die bestehende gewerblich genutzte Fläche Bestandteil eines zusammenhängenden Waldgebietes, welches sich von Burg nach Lostau erstreckt und überwiegend Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Umfluthele-Külzauer Forst ist. Der Verzicht auf den geplanten Eingriff erhält die derzeit vorhandene Situation.

4.2. Auswirkung der Aufhebung der Anpflanzung im Rahmen der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft

Die geplante Ausgleichsmaßnahme wurde nicht durchgeführt. Das Grundstück wird nach wie vor ackerbaulich genutzt. Die Aufhebung der Zuweisung der Teilfläche A2 für den Ausgleich aus dem Bebauungsplan Nr.77 Troxel gibt das Flächenpotential für andere potentielle Ausgleichsmaßnahmen frei. Die planungsrechtliche Vorbereitung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist über die Darstellung des Flächennutzungsplanes gesichert.

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

Das Plangebiet wurde im Osten von der Hochdruckgasleitung DN 200 der Stadtwerke Burg begrenzt. Für die Leitung besteht ein gesichertes Leitungsrecht. Die Festsetzung als Fläche, die mit Leitungsrechten zu belasten ist, diente im Plan daher der Verdeutlichung des Planungszieles der Erhaltung und Sicherung dieser Leitung. Mit Aufhebung des Planes ändert sich der Zustand der dinglichen Sicherung nicht.

5. Durchführung der Aufhebung

Die Durchführung der Aufhebung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen oder privaten Maßnahmen.

6. Auswirkungen der Aufhebung auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Im Plangebiet sind keine Umsetzungsschritte vollzogen worden. Nach Kenntnis der Stadt Burg wurden auch keine Schritte der Umsetzung seitens der Erschließungsträger vorgenommen. Aufgrund der randstädtischen Lage ist die Notwendigkeit der Erweiterung des Erschließungsnetzes auch nicht für andere Projekte erkennbar.

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)
- sind aus diesem Grund von der Aufhebung des Bebauungsplanes nicht berührt.

6.1.1. Verkehrserschließung

Änderungen an der Verkehrserschließung ergeben sich aus der Aufhebung des Bebauungsplans nicht. Die Verkehrserschließung des Standortes ist und bleibt über das vorhandene Straßennetz gesichert. Zwischen der Straße Troxel und dem Plangebiet bestehen gesicherte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Die äußere Erschließung des Gewerbegebietes am Troxel war für eine erhebliche weitere Entwicklung des Standortes nur bedingt geeignet ist. Die Straße Troxel bindet durch das Wohngebiet Rote Mühle über zwei Bahnübergänge und die August-Bebel-Straße an den Westring an. Entlang dieser Zufahrtsstrecke befinden sich Wohnnutzungen (Rote Mühle) und das Krankenhaus. Erhebliche Beeinträchtigungen des Krankenhauses können zwar aufgrund des Abstandes von 35 Metern zur Straße ausgeschlossen werden, dennoch ist der Standort aufgrund der Zufahrt über Bereiche mit schützenswerten Nutzungen nur eingeschränkt für eine gewerbliche Entwicklung geeignet. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes unterbleibt nun eine Zunahme der Belastungen in diesem Bereich, was positiv zu werten ist.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Geänderte Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung ergeben sich aus der Aufhebung des Bebauungsplanes nicht.

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wasserverband Burg (WVB). Das Plangebiet verfügt über keinen separaten Anschluss an das Trinkwassernetz, sondern ist über das Walzwerk Burg angeschlossen. Die öffentliche Wasserversorgungsanlage endet am Wasserzählerschacht des Walzwerkes Burg. Die derzeitige Versorgung erfolgt über das Walzwerk Burg und ist durch eine Vereinbarung und Grunddienstbarkeit geregelt. Die Wasserversorgung ist damit derzeit gesichert. Die

Bereitstellung des Grundschatzes an Löschwasser (192 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden) ist gewährleistet. Auswirkungen durch die Aufhebung der Planung werden nicht erwartet.

- Träger der Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Burg Energienetze GmbH (SWB-EN). Das Plangebiet ist über eine kundeneigene Mittelspannungsstation (Walzwerk) bzw. über eine Mittelspannungsstation der Stadtwerke Burg Energienetze angeschlossen. Ein Niederspannungsnetz ist nicht vorhanden. Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen.
- Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Burg Energienetze GmbH (SWB-EN). Im Plangebiet verläuft am Ostrand eine Hochdruck-Gasleitung der Stadtwerke Burg GmbH DN 200. Auswirkungen werden durch die Aufhebung des Planes nicht erwartet.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Auswirkungen werden durch die Aufhebung des Planes nicht erwartet.
- Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Jerichower Land. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung werden durch die Aufhebung des Planes nicht erwartet.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung in der Stadt Burg ist der Wasserverband Burg (WVB). Das Plangebiet ist nicht an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Die Firma ArcelorMittal SSC Deutschland GmbH hat zur Beseitigung der anfallenden häuslichen Abwässer aus dem Bestandsgebäude im Jahr 2021 eine biologische Kleinkläranlage auf den Flurstücken 63/7 und 63/10 der Flur 27 in Burg neu errichtet. Eine Entsorgung über das Walzwerk erfolgt nicht mehr. Die geplante Standortentwicklung wird nunmehr planungsrechtlich nicht mehr vorbereitet, entsprechend werden keine Auswirkungen durch die Aufhebung der Planung erwartet.
- Das Plangebiet ist an die Niederschlagswasserableitung angeschlossen. Mit der Aufhebung des Planes werden keine weiteren Flächen versiegelt. Auswirkungen werden durch die Aufhebung des Planes nicht erwartet.

6.2. Wirtschaftliche Belange

Wirtschaftliche Belange gemäß §1 Abs.6 Nr.8a BauGB umfassen sowohl die Interessen der Wirtschaft als auch die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe war wesentliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Erweiterungsabsichten des Unternehmens haben sich aufgrund der geänderten Marktsituation signifikant geändert. Eine Erweiterungsabsicht besteht nicht mehr. Ein Interesse am Bestand der Baurechte besteht nach Aussagen des Unternehmens ebenfalls nicht. Aufgrund der eingeschränkten Eignung des Standortes Troxel für die Ansiedlung neuer Unternehmen und der verweigerten Ausgleichserbringung kann der Bebauungsplan nicht vollzogen werden. Auswirkungen der Aufhebung auf rechtmäßig bestehende Nutzungen gibt es nicht. Maßnahmen der Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes sind im Rahmen des Bestandsschutzes, nach § 34 BauGB und unter Voraussetzung von § 35 Abs. 4 Nr. 6 (angemessene Erweiterung eines Gewerbebetriebs) möglich.

6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes geprüft und daher in der Begründung zu Bebauungsplan nur summarisch betrachtet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hatte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Plangebiet. Die nachteiligen Auswirkungen für Natur und Landschaft wären vor allem durch die Erweiterung der Baugebietsflächen und den Verlust einer hochwertigen Mischwaldfläche verursacht worden. Die Flächen haben als Bestandteil großer zusammenhängender Waldflächen angrenzend an Offenlandbereiche eine erhebliche Bedeutung für die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Arten und Lebensgemeinschaften sowie für den Klimaausgleich. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ist der vorbereitete Eingriff zukünftig nicht mehr möglich, die erheblich nachteiligen Auswirkungen unterbleiben. Damit entfällt aber auch die Notwendigkeit der Festsetzung für den zweiten Teilgeltungsbereich A 2, in dem die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt wurden.

Anwendung der Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden

Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgt aufgrund des fehlenden Vollzuges der Nutzungsabsichten. Die Zulässigkeit von Nutzungen und deren beabsichtigte Kompensation wird durch Aufhebung des Bebauungsplanes aufgehoben. Der gegenwärtige Bestand an Nutzungen bleibt bestehen. Das Plangebiet geht in den Ausgangszustand zurück.

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

Größe des Plangebietes	43.968 m ²
bestehende Fläche Stahlhandel Burg GmbH	6.106 m ²
eingriffsrelevante Fläche	37.862 m ²

Die Ausgangsbewertung im Planungszustand sieht wie folgt aus:

	Planzustand im Erweiterungsbereich	Flächengröße in m ²	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Flächenwert
VWA	unbefestigter Weg	205	6	1230
WRB	Waldsaum mittlerer Standorte	5066	23	116518
XGV	Wald, Mischwald Nadelholz-Laubholz, nur heimische Baumarten	6769	19	128573
BIC	Baufläche Gewerbegebiet	20659	0	0
PYY	nicht überbaubarer Anteil der Gewerbeflächen	5165	7	36155
		37864		282476

Da der Eingriff tatsächlich jedoch nicht stattgefunden hat, wird auf die Bestandsbewertung des Ursprungsplanes zurückgegriffen und die Ausgangsbewertung nach Aufhebung sieht wie folgt aus:

	Bestand im Erweiterungsbereich nach Aufhebung	Flächengröße in m ²	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Flächenwert
VWA	unbefestigter Weg	205	6	1230
WRB	Waldsaum mittlerer Standorte	5066	23	116518
XGV	Wald, Mischwald Nadelholz-Laubholz, nur heimische Baumarten	32591	19	619229
		37862		736977

Ergebnis der Bilanzierung:

Es ergibt sich ein rechnerischer Überschuss im Geltungsbereich A 1 von 454.501 Wertpunkten aus der Differenz Zustand Planung und Zustand nach Aufhebung der Satzung.

Im Ergebnis bedarf es durch den beschriebenen Überschuss keiner Kompensationsmaßnahme und die im Teilgeltungsbereich A 2 formulierte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme wird nicht notwendig.

Die Rücknahme der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme aus dem Teilgeltungsbereich A 2 auf den Ist Stand erfolgt ebenso nur theoretisch. Auch hier hat tatsächlich keine Änderung der Nutzung stattgefunden. Aus diesem Grund wird wie folgt bilanziert.

	Planzustand im Erweiterungsbereich	Flächengröße in m2	Wert/m2 gemäß Bewertungsmodell	Flächenwert
WRB	Waldsaum mittlerer Standorte, Neuanlage	10.330	20	206.600
WCA WKA	Wald, mitteleuropäischer Eichen-Hainbuchenwald, Flachland-Kiefernwald, Neuanlage Laubholz, nur heimische Baumarten	41.320	20	826.400
VWA	unbefestigter Weg	598	2	1196
		52.248		1.034.196

Nach Aufhebung der Satzung fällt der Bereich planungsrechtlich in den Bestand zurück:

	Zustand nach Aufhebung Erweiterungsbereich	Flächengröße in m2	Wert/m2 gemäß Bewertungsmodell	Flächenwert
AAU	Acker undifferenziert	522.248	5	2.611.240
		522.248		2.611.240

Das verbleibende Defizit in Höhe von 318.455 Wertpunkten entsteht lediglich rechnerisch, da real keine Änderung der Nutzung und damit kein Eingriff erfolgt.

6.4. Belange der Forstwirtschaft

Die Belange der Forstwirtschaft sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes positiv berührt. Die Inanspruchnahme von bestehenden Waldflächen für eine andere Nutzung ist nur in Ausnahmefällen zulässig, in denen eine Entwicklung von Baugebieten auf anderen Nutzungsarten nicht möglich ist. Der Ausnahmetatbestand ist nicht eingetreten, da keine Erweiterung erfolgt.

6.5. Belange der Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft werden durch fehlende Einziehung der Kompensationsfläche positiv betroffen. Bei der betreffenden Fläche handelt es sich um eine Grenzertragsfläche, die durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht der Landwirtschaft entzogen wird. Die Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für Kompensationsmaßnahmen bleibt jedoch erhalten.

7. Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes auf private Belange

Berührt sind nach Auffassung der Stadt Burg die privaten Belange des Grundstückseigentümers, dessen Baurechte nunmehr dauerhaft wieder in den Zustand vor Aufstellung des Bebauungsplanes zurückfallen. Der Grundstückswert Waldfläche ist geringer als der von Gewerbegebietsflächen. Faktisch war der Bebauungsplan aber nicht vollziehbar, da die vertraglichen Vereinbarungen seitens des Unternehmens zur Erbringung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme nicht eingehalten wurden. Der Betrieb wurde im Vorfeld befragt, die Ausnutzung der Baurechte ist ebenso wenig geplant wie die Erfüllung der vertraglichen Pflichten zum Ausgleich.

7.1. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Der Planvorentwurf und die dazugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht (Stand: März 2022) lag in der Zeit vom 1. April 2022 bis zum 18. April 2022 in der Stadtverwaltung Burg, In der Alten Kaserne 2, 39288 Burg, Haus 2, 2. Obergeschoss, Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen (Schaukasten/Raum 221), zu den Öffnungszeiten:

Montag 8.00 – 16.00 Uhr

Dienstag	8.00 – 16.00 Uhr
Mittwoch	8.00 – 16.00 Uhr
Donnerstag	8.00 – 17.00 Uhr
Freitag	8.00 – 12.00 Uhr

und darüber hinaus nach telefonischer Terminvereinbarung zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus. Auf die Auslage wurde im Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau, Jahrgang 26 vom 24. März 2022 Nr. 9 hingewiesen.

Aus Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

7.2. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

8. Beteiligung der Behörden

8.1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 25. März 2022 um Stellungnahme gebeten. Eine Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen ist dieser Tabelle zu entnehmen. Inhaltsrelevante Hinweise sind nicht eingegangen.

Bezeichnung ¹	zur Stellungnahme aufgefordert	Stellungnahme abgegeben	für das Verfahren relevante Inhalte	Art der Berücksichtigung
50Hertz Transmission GmbH	ja	ja	nein	x
Agentur für Arbeit	ja	nein	x	x
Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung	ja	ja	nein	x
Autobahn GmbH des Bundes	ja	ja	nein	x
Biosphärenreservatsverwaltung Mittelelbe	ja	ja	nein	x
Bistum Magdeburg	ja	nein	x	x
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und	ja	ja	nein	x
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	ja	nein	x	x
Bundesnetzagentur Magdeburg	ja	nein	x	x
Deutsche Bahn Netz AG	ja	ja	nein	x
DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH	ja	ja	nein	x
Eisenbahn-Bundesamt	ja	ja	nein	x
AVACON Netz GmbH	ja	nein	x	x
Föderation Evangelischer Kirchen	ja	nein	x	x
Industrie- und Handelskammer	ja	ja	nein	x
Katholisches Pfarramt	ja	nein	x	x
Kreishandwerkerschaft	ja	nein	x	x
Kreishandwerkerschaft Elbe-Börde	ja	nein	x	x
Kreiskirchenamt Magdeburg	ja	nein	x	x
Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA - Bodendenkmalpflege	ja	ja	nein	x
Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA	ja	nein	x	x
Landesamt für Geologie und Bergwesen	ja	ja	nein	x
Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt	ja	ja	nein	x
Landesamt für Vermessung und Geoinformation	ja	ja	nein	x
Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt	ja	ja	nein	x
Landesbetrieb für Hochwasserschutz	ja	ja	nein	x
Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt	ja	ja	nein	x
Landkreis Jerichower Land	ja	ja	nein	x
Bau- und Liegenschaftsmanagement	ja	nein	x	x
Nahverkehrsgesellschaft NJL	ja	ja	nein	x
NBB Netzgesellschaft	ja	ja	nein	x
Polizeirevier Jerichower Land	ja	nein	x	x
Stadtwerke Burg GmbH	ja	nein	x	x
Stadtwerke Energienetze GmbH, Technisches Büro und Planung	ja	ja	nein	x
TWM GmbH	ja	ja	nein	x
Unterhaltungsverband Ehle / Ihle	ja	ja	nein	x
Unterhaltungsverband Strehme / Fiener Bruch	ja	ja	nein	x
GDMcom GmbH	ja	ja	nein	x
Wasser- und Schifffahrtsamt des Bundes	ja	ja	nein	x
Wasserstraßen - Neubauamt	ja	ja	nein	x
Wasserverband Burg	ja	nein	x	x
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND)	ja	nein	x	x
Landesverband für Landschaftspflege Sachsen-Anhalt e.V.	ja	nein	x	x
Förderkreis für Vogelkunde und Naturschutz am Museum Heineanum e.V.	ja	nein	x	x
Landesverband Sachsen-Anhalt der Deutschen	ja	nein	x	x
Landesanglerverband Sachsen-Anhalt e.V.	ja	ja	nein	x
NaturFreunde Deutschlands Landesverband Sachsen-Anhalt e.V.	ja	nein	x	x
Landesheimatbund Sachsen-Anhalt e.V.	ja	nein	x	x
Naturschutzbund Deutschland e.V. (NABU)	ja	nein	x	x
Landesjagdverband Sachsen-Anhalt e.V.	ja	nein	x	x
Naturschutzbund Deutschland e.V. (NABU)	ja	nein	x	x
Ornithologenverband Sachsen-Anhalt e.V.	ja	nein	x	x
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e.V.	ja	nein	x	x
Verband Deutscher Sportfischer (VDSF)	ja	nein	x	x
Vogelschutzwarte Storchenhof Loburg e.V.	ja	nein	x	x

8.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

9. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

8. Flächenbilanz

Plangebiet Teilgeltungsbereich A1

43.968 m²

davon bestehende Gewerbeflächen / Bestand
Rückfall Außenbereich

6.106 m²
37.862m²

Plangebiet Teilgeltungsbereich A2
Ackerfläche/Rückfall Außenbereich

52.248 m²
52.248 m²

Teil B Umweltbericht zur Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 77 der Stadt Burg Gewerbegebiet „Troxel“ Erweiterung im westlichen Bereich

1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplanes

1.1. Ziele der Aufhebung

Der Bebauungsplan wurde durch das ansässige Unternehmen ArcelorMittal SSC Deutschland GmbH, Niederlassung Burg 2007 initiiert, um eine Erweiterung des Produktionsstandortes zu ermöglichen. Die unmittelbaren Baupotentiale des Unternehmens waren ausgeschöpft, so dass eine Erweiterung in den westlichen Bereich hinein ermöglicht wurde.

Die Erweiterung des Standortes, und somit die mit dem Plan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft, sind bis heute nicht erfolgt, obwohl Baurechte vorbereitet wurden. Die Durchführung des sich daraus ergebenden naturschutzfachlichen Ausgleiches ist ebenfalls nicht erfolgt. Der Bedarf an der Erweiterung in den Außenbereich, bestehend aus Waldflächen, hinein besteht nicht mehr. Die Erweiterung des Gewerbegebietes ist für die Flächenbereitstellung von gewerblichen Bauflächen für Neuansiedlungen an dieser Örtlichkeit nur bedingt geeignet.

1.2. Inhalt der Aufhebung

Mit der Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes fällt das Plangebiet mit seinen Teilen A1 und A2 planungsrechtlich in den Ursprungszustand zurück. Es verbleibt die rechtmäßig errichtete Bebauung in der bestandskräftigen gewerblichen Fläche (Teilgeltungsbereich A 1) und die Nutzung als Ackerfläche (Teilgeltungsbereich A2).

1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden nach der Aufhebung

Es erfolgt keine Änderung an der gegenwärtig ausgeübten Flächennutzung. Der planungsrechtlich maximal mögliche Eingriff wird auf die Bestandssituation zurückgeführt.

Die beurteilungsrelevante Reduzierung des Gewerbegebietes ergibt sich aus der Differenz zwischen dem bestehenden gewerblich genutzten Teil und der festgesetzten Gewerbegebietsfläche des Bebauungsplanes Nr. 77. Der reduzierte Flächenbedarf ist in nachfolgender Tabelle angeführt.

Plangebiet Teilgeltungsbereich A1	gesamt	43.968 m ²
im Bebauungsplan Nr. 77 festgesetzte Gewerbegebiete		31.930 m ²
davon bestehende Gewerbegebiete		6.106 m ²
reduzierte Gewerbegebietsfläche durch Aufhebungssatzung		25.824 m ²
reduzierte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durch Aufhebungssatzung		12.038 m ²
überbaubare Flächen Bebauungsplan 77	gesamt	19.158 m ²
davon bisher überbaubar		3.664 m ²
nach Aufhebung der Satzung überbaubar		3.664 m ²

Aus der Flächenbilanz wird deutlich, dass mit Rücknahme des Bebauungsplanes der vorbereitete Eingriff vermieden wird.

1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufhebung des Bebauungsplanes

Schutzgut Mensch

gesetzliche Grundlagen: Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)

Ziel des Umweltschutzes: Vermeidung einer erheblichen Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten durch Gewerbelärm sowie durch den Zufahrtsverkehr, Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe oder Geruchsemissionen

Art der Berücksichtigung: verbal argumentative Beurteilung der vermiedenen Lärmemissionen von Gewerbetrieben und des Zufahrtsverkehrs auf mögliche Immissionsorte.

Schutzgut Artenschutz und Biotop

gesetzliche Grundlagen: Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA),

planerische Grundlagen: Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsplan der Stadt Burg 1996

Ziel des Umweltschutzes: Schutz und Erhaltung von geschützten Biotopen und hochwertigen Biotopstrukturen im plangebietsübergreifenden Verbund, Schutz der besonders und streng geschützten Arten im Sinne des §42 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in das Schutzgut

Aussagen der planerischen Grundlagen: Der Landschaftsplan der Stadt Burg (Stand September 1996) gibt als Zielsetzung für die im Plangebiet befindlichen Waldflächen eine Erhaltung von Laubmischwäldern vor. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes wird der bestehende Zielkonflikt gelöst.

Art der Berücksichtigung: Kartierung der Biotoptypen im Plangebiet, Bewertung der Biotoptypen unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen zum Umfeld, die Eingriffe in das Schutzgut wurden in der Begründung zum Bebauungsplan anhand des Bewertungsmodells für das Land Sachsen-Anhalt beziffert. Von einer artenschutzrechtlichen Bestandsaufnahme der Brutvögel im Plangebiet, Kartierung über einen Brutzeitraum wurde im Rahmen der Aufhebung des Bebauungsplanes abgesehen, da der durch den Bebauungsplan 77 vorbereitete Eingriff nie umgesetzt wurde und damit von Seiten des beurteilten Vorhabens keine Änderungen im Bestand und Verhalten der Brutvögel eingetreten sein kann und durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine realen Eingriffe erfolgen oder vorbereitet werden.

Schutzgut Boden

gesetzliche Grundlagen: Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen: Landschaftsplan der Stadt Burg 1996, Altlastenkataster des Landkreises Jerichower Land

Ziel des Umweltschutzes: Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§1a Abs. 2 BauGB). Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag

Aussagen der planerischen Grundlagen: Die Karte 2 des Landschaftsplanes Boden weist die aktuelle Nutzung Wald und für den bebauten Bereich Siedlungsfläche aus. Maßnahmen des Bodenschutzes wurden für das Plangebiet nicht empfohlen. Die vorhandenen Böden werden als gering ertragsbringend eingestuft.

Die Flächen des Plangebietes wurden im Rahmen von Manövern zeitweise als Übungsgelände der WGT genutzt, so dass eine punktuelle Belastung insbesondere durch Altmunition nicht ausgeschlossen werden kann.

Art der Berücksichtigung: Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion aufgrund des Verzichts auf zusätzlichen Versiegelungen.

Schutzgut Gewässerschutz

gesetzliche Grundlagen: Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen: Landschaftsplan der Stadt Burg 1996

Ziel des Umweltschutzes: Erhaltung von vorhandenen Oberflächengewässern, Erhöhung des Regenerationsvermögens durch Renaturierung naturferner Gewässerstrukturen, Schutz der Gewässer vor

Schadstoffeintrag, Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag, Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate und der Filterfunktion des Bodens

Aussagen der planerischen Grundlagen: Der Landschaftsplan Karte 3 weist das Plangebiet als Fläche mit hoher Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag in das Grundwasser aus. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 2 Meter. Gemäß Karte 4 des Landschaftsplanes befindet sich im Nordwesten der naturfern ausgebaute Lausegraben. Im Südosten verläuft im Abstand von ca. 400 Metern zum Plangebiet die Beecke. Das Plangebiet der Aufhebungssatzung selbst quert die Wasserscheide zwischen Beecke und Lausegraben.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes: Durch Aufhebung des Bebauungsplanes und damit Vermeidung der weiteren Bebauung und Versiegelung werden keine Eingriffe in das Schutzgut Grundwasser erwartet. Dies wird verbal argumentativ beschrieben.

Schutzgut Luft / Klima

gesetzliche Grundlagen: Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

planerische Grundlagen: Landschaftsplan der Stadt Burg 1996

Ziel des Umweltschutzes: Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas

Aussagen der planerischen Grundlagen: Im Landschaftsplan Plan 1 wird das Plangebiet bisher als Klimatop des Waldes Frischluftproduktionsfläche bezeichnet. Das Plangebiet ist keiner Frischluftleitbahn zuzuordnen, sondern liegt zwischen den beiden am Gewässerverlauf orientierten Leitbahnen.

Art der Berücksichtigung: Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes durch Verzicht auf zusätzliche Versiegelung und Erhalt von frischluftproduzierenden Flächen.

Schutzgut Landschaftsbild

gesetzliche Grundlagen: Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen: Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsplan der Stadt Burg 1996

Ziel des Umweltschutzes: Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder

Aussagen der planerischen Grundlagen: Im Regionalen Entwicklungsplan ist das Plangebiet als Vorsorgegebiet für Tourismus und Erholung dargestellt. Im Landschaftsplan wird die Bedeutung des Plangebietes für das Natur- und Landschaftserleben als mittelwertig eingestuft, es ist dem Landschaftsbildtyp Wald (W2) zuzuordnen. Die Zugänglichkeit der Landschaftsbildeinheit wird als hoch – gut über Wege erschlossen eingestuft.

Art der Berücksichtigung im Rahmen der Aufhebung des Bebauungsplanes: Beurteilung der Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes im Plangebiet auf Grundlage des Landschaftsplanes, Schutz des Landschaftsbildes durch Erhaltung von Waldflächen ohne Gebietserweiterung.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

gesetzliche Grundlagen: Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

Ziel des Umweltschutzes: Erhaltung der Kultur- und Sachgüter,

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes: Von der Aufhebung des Bebauungsplanes geht keine Beeinträchtigung aus. Das Plangebiet fällt in den Ausgangszustand zurück. Maßnahmen der Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes sind im Rahmen des Bestandsschutzes und unter Voraussetzung von § 35 Abs. 4 Nr. 6 (angemessene Erweiterung eines Gewerbebetriebs) möglich.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt werden

2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Gebietes nach Aufhebung

2.1.1. Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete befinden sich nur außerhalb des Plangebietes. Die nächst gelegenen bedeutenderen Schutzgebiete sind:

- Landschaftsschutzgebiet "Umflutehle-Külzauer Forst"

Das Landschaftsschutzgebiet grenzt südlich der als Waldweg nach Westen fortgesetzten Straße Troxel an das Satzungsgebiet an. Die Entfernung zwischen der Satzungsgebietsgrenze und dem Landschaftsschutzgebiet beträgt im Südosten ca. 60 Meter und im Südwesten ca. 20 Meter. Zwischen dem Landschaftsschutzgebiet und dem Plangebiet befinden sich Waldbestände von ähnlicher Zusammensetzung wie im Plangebiet selbst. Der Waldbestand ist geschlossen, die Baumhöhen sind über 20m. Nach Aufhebung der Satzung werden keine kleinflächigen landschaftsbildwirksamen Auswirkungen mehr erwartet. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes ist nicht erkennbar.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich die folgenden Schutzgebiete:

- NSG Bürgerholz / FFH-Gebiet "Bürgerholz bei Burg"(DE3637-302)
Dieses als NSG und FFH-Gebiet ausgewiesene Schutzgebiet liegt ca. 3 Kilometer östlich des Plangebietes des Bebauungsplanes.
- FFH-Gebiet "Elbaue bei Bertingen" (DE 3637-301)
Mit diesem FFH-Gebiet sind die Auenbereiche der Elbe ausgewiesen. Es liegt vom Satzungsgebiet ca. 4 Kilometer entfernt in nordwestliche Richtung. Das FFH-Gebiet "Elbaue bei Bertingen" ist gleichzeitig Schutzgebiet nach der Vogelschutzrichtlinie SPA 3437401.
- FFH-Gebiet "Elbaue südlich Rogätz mit Ohremündung" (DE 3638-301)
Das FFH-Gebiet liegt ca. 4 Kilometer westlich des Plangebietes.
- FFH-Gebiet "Heide südlich Burg" (DE 3737-301)
Das FFH-Gebiet liegt ca. 5 Kilometer südwestlich des Plangebietes. Charakteristisch für die durch militärische Nutzung entstandene Landschaft sind ausgedehnte trockene Calluna-Heiden. Es dient hochspezialisierten Tierarten als Lebensraum.

Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes auf die FFH-Gebiete sind nicht zu erwarten.

Weitere Schutzgebiete im weiteren Umfeld des Bebauungsplanes sind:

- Biosphärenreservat "Fluslandschaft Mittlere Elbe" ca. 3 km nördlich des Plangebietes
- Landschaftsschutzgebiet "Elbtalau" ca. 3,5 Kilometer nordwestlich des Plangebietes

Auch auf diese Gebiete sind durch die Aufhebung des Bebauungsplans keine Auswirkungen zu erwarten.

- geschützte Biotope

Im Satzungsgebiet selbst befinden sich keine Biotope, die unter den besonderen Schutz des §37 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt fallen. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich jedoch westlich im Abstand von ca. 350 Metern Feuchtwiesenbereiche entlang des Lausegrabens, die als geschützte Biotope gemäß §37 NatSchG LSA einzustufen sind. Die Vernetzungen der geschützten Biotope über den Lausegraben reichen bis in den nordwestlichen Randbereich des Satzungsgebietes. Die Reduzierung der Bauflächen erhält bestehende Abstände und sichert vorhandene Vernetzung.

2.1.2. Schutzgut Boden

Reduzierung der Eingriffsfläche durch Aufhebung des Bebauungsplanes: reduzierte Gewerbegebiete um 25.824 m², davon überbaubar 15.494 m² und zusätzlich versiegelbar 5.165 m². Auf diesen Eingriff in das Schutzgut wird durch die Aufhebung des Bebauungsplanes verzichtet.

Bei den Böden im Bereich des Plangebietes handelt es sich um Sandrosterde- und Sandbraunerde-Standorte mit geringem Ertragspotenzial. Folgende Bodenschichtung ist im Plangebiet zu erwarten:

- Sand (Abschlammungen)
- schluffiger Ton (Abschlammungen)
- Geschiebemergel
- Sand/Kies
- Geschiebemergel
- Sand
- Rupelton

Die obere sandige Bodenschicht reicht bis in eine Tiefe von 0,6 – 2,4 Meter unter Gelände und ist überwiegend schluffig. Der obere, ca. 0,35 Meter dicke Bodenbereich bildet den Oberboden. Die Böden sind überwiegend naturnah. Partielle Veränderungen bestehen im Bereich von Stellungen, die im Rahmen von Manövern der WGT hergestellt wurden. Diese sind jedoch nicht prägend. Im Westen des Plangebietes verläuft randlich ein unbefestigter

Weg (fortwirtschaftlicher Weg) mit verdichteter Bodenoberfläche. Die bereits bebaute Gewerbegebietsfläche befindet sich auf Böden, die durch Aufschüttung nivelliert wurden. Ein natürlicher Bodenhorizont ist nicht mehr vorhanden.

Bestandsbewertung:

Die vorhandenen Sandböden haben eine mangelnde Fähigkeit, Schadstoffe zu binden und zu puffern. Die Produktionsfunktion ist entsprechend der mäßigen Bodenwertzahlen von 30 gering. Hinsichtlich der Lebensraumfunktion hat der angetroffene Boden hohe Bedeutung, da er weitgehend unverändert ist und keinem regelmäßigen Bodenbruch unterworfen wird. Dies bleibt durch die Aufhebung erhalten. Der Bereich der bestehenden gewerblichen Nutzung weist hingegen keine Bedeutung für die Bodenfunktion auf.

Bodenbelastung:

Erhebliche Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Punktuelle Belastungen sind aufgrund der zeitweisen militärischen Vornutzung nicht auszuschließen.

2.1.3. Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser: kein Eingriff durch Aufhebung der Satzung erkennbar, Eingriffsfläche: Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Die vorhandenen Oberflächengewässer befinden sich im Abstand von 200 Metern (Lausegraben) bis 500 Metern (Beeke) zum Satzungsgebiet. Unmittelbare Auswirkungen auf die Oberflächengewässer, die eine detaillierte Bestandserhebung erfordern würden, sind nicht erkennbar.

Grundwasser: Eingriffsfläche: reduzierte Gewerbegebiete um 25.824 m², davon nicht mehr versiegelbar gesamt 20.659 m²

Das im Westen der Stadt Burg gelegene mit Wald bestandene Plangebiet weist bei örtlich stark wechselnden Bodenverhältnissen (Geschiebemergellinsen innerhalb der Sandböden) saisonal erheblich differierende Grundwasserstände auf. Aufgrund der geringen Filterfunktion des Bodens und des hohen Grundwasserstandes ist das Grundwasser relativ ungeschützt. Der waldbestandene Boden weist trotz der hohen Grundwasserstände eine hohe Aufnahmefähigkeit für Niederschlagswasser auf und trägt damit zur Grundwasserneubildung bei. Diese Funktion bleibt durch Aufhebung des Bebauungsplanes erhalten.

Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete im Geltungsbereich und der Umgebung ausgewiesen.

Bestandsbewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

- der Grundwasserdargebotsfunktion (Ergiebigkeit u. Beschaffenheit des Grundwasserleiters),
- der wasserhaushaltlichen Funktion (Grundwasserneubildung) und
- der Funktion für die Trinkwasserversorgung.

Die Ergiebigkeit des Grundwassers ist entsprechend der Mächtigkeit der Grundwasserströme als von allgemeiner Bedeutung einzustufen. Die Grundwasserneubildungsrate ist mit ca. 50 mm/Jahr ebenfalls als mittel zu bezeichnen. Sie liegt geringfügig über dem Durchschnitt der Stadt Burg.

Eine Nutzung für die Trinkwasserversorgung findet nicht statt und ist gemäß den Zielen des Regionalen Entwicklungsprogrammes nicht vorgesehen.

2.1.4. Schutzgut Artenschutz und Biotope

Eingriffsfläche: Reduzierung Gewerbegebiete um 25.824 m², Verbleib im Außenbereich

Hinsichtlich der Erfassung wird auf die Untersuchungen aus 2008/2007 durchgeführten Bestandserfassungen zurückgegriffen. Ein Eingriff in die beschriebenen Flächen erfolgte nicht, sie entwickelten sich unbeeinflusst weiter.

Biotoptypen: Die Biotopauswertung des Plangebietes wurde durch drei terrestrische Begehungen des Plangebietes in den Monaten April 2007 bis Juni 2007 aufgenommen. Ergänzend hierzu wurden von März 2008 bis Juni 2008 sechs komplette Begehungen zur Bestanderfassung an Brutvögeln durch das Büro RANA, Halle durchgeführt. Die

Gutachten können im Zusammenhang mit dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes 77 eingesehen werden.

Die entlassenen Flächen westlich des bestehenden Industrie- und Gewerbestandortes Troxel sind mit Nadelmischwald bestanden. Folgende Leitbaumarten wurden vorgefunden: Waldkiefer (*Pinus sylvestris*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Sieleiche (*Quercus robur*), Hängebirke (*Betula pendula*) und Robinie (*Robinia pseudoacacia*). Die Mischwaldbestände variieren hinsichtlich der Zusammensetzung innerhalb des Erweiterungsbereiches, bilden jedoch den geschlossenen Biotoptyp Wald, Mischwald Nadelholz – Laubholz, nur heimische Baumarten (XGV) aus. Die Baumbestände weisen ein überwiegend einheitliches Alter von ca. 50 Jahren auf. Bäume, die einzeln einer Schutzwürdigkeit unterliegen würden, sind nicht vorhanden. Vereinzelt befinden sich liegende und stehende Tothölzer auf der Fläche, des Weiteren finden sich einzelne Buntspechthöhlen und einzelne Nistkästen. An der Nordostseite ist gegenüber der offenen Landschaft des Lausegrabens ein partiell gestufter, überwiegend mit stärkerem Unterholz ausgeprägter Waldsaum vorhanden. Er weist eine Tiefe von 5 bis 20 Metern auf.

An das Plangebiet grenzen im Süden und Westen Kiefernforsten mit einer geringen Artenvielfalt an. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein ruderalisierter Wiesenbereich mit lockerem Laubbaumbestand, welcher in einen Grünlandstreifen entlang des Lausegrabens übergeht. Im Osten grenzt das Industriegebiet Troxel an.

Bestandsbewertung

Sowohl der Laubmischwald (XGV) als auch der Waldsaum (WRB) stellen hochwertige Biotoptypen dar, deren besondere Bedeutung in den standortgerechten einheimischen Baumarten bestehen. Die Bedeutung des Waldbestandes ist in seiner Vernetzung zum Gesamtbereich des Külzauer Forstes zu betrachten. Die zusammenhängenden, großflächigen Waldbestände bilden einen wichtigen Lebensraum für die Waldfauna. Einschränkend für das Plangebiet wirkt sich seine Randlage zur bestehenden industriellen Nutzung aus. Durch die Aufhebung bleibt der Status Quo erhalten.

Fauna

Wie bereits einführend dargelegt, wurde 2007 eine faunistische Brutvogelkartierung durch das Büro RANA, Halle durchgeführt. Im Satzungsgebiet wurden die meisten typischen Leitarten des als "laubholzreicher Kiefernforst" eingestuftes Biotoptyps vorgefunden. Dazu zählen Tannenmeisen, Waldlaubsänger und Haubenmeisen. Die Waldrandbereiche außerhalb der unmittelbaren Eingriffsfläche wurden auch durch Misteldrossel, Wendehals und Neuntöter besiedelt. Als Nahrungsgäste wurden Rotmilan, Schwarzmilan, Mäusebussard und Turmfalke vornehmlich in den Waldrandbereichen und den Offenlandbereichen festgestellt.

Bestandsbewertung

Nach Berechnung des Rote-Liste-Index kann für die Untersuchungsfläche eine mittlere regionale Bedeutung ermittelt werden. Der Grund hierfür liegt in den Vorkommen von Wendehals, Schwarzspecht, Neuntöter und Feldsperling. Die wesentlichen wertgebenden Bereiche befinden sich außerhalb des Satzungsgebietes innerhalb der halboffenen Strukturen der Ruderalbereiche nordwestlich des Plangebietes.

2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild

Beurteilungsfläche: Landschaftsraum vom Elbe-Havel-Kanal im Norden bis zu den geschlossenen Waldbeständen des Külzauer Forstes

Folgende Landschaftsbildeinheiten lassen sich in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches einteilen:

- Kiefernwälder und Laubmischwälder des Külzauer Forstes südwestlich und südlich des Plangebietes sowie unmittelbar angrenzend im Nordosten des Plangebietes
- vorhandenes Gewerbegebiet Troxel: Das Gebiet ist durch bauliche Anlagen überformt. Es ist geprägt durch einfache Gebäude und Hallen, umgeben von großflächig versiegelten Flächen und Brachflächen. Das Gewerbegebiet befindet sich östlich des Plangebietes.
- Niederungsbereich des Lausegrabens bis an den Elbe-Havel-Kanal: Nordwestlich des Plangebietes hat sich in der Niederung des überwiegend naturfern ausgebauten Lausegrabens eine durch Offenlandbereiche geprägte Feuchtwiesen- und mesophile Grünlandvegetation ausgebildet, die durch kleinere Gehölzbereiche gegliedert wird.

Bewertung

Kiefernwälder und Laubmischwälder des Külzauer Forstes

Die Bereiche des nördlichen Külzauer Forstes nördlich von Detershagen sind durch einen überwiegend geschlossenen Gehölzbestand mit Kiefernforsten und Laubmischwäldern (überwiegend Birken, Eichen) gekennzeichnet. Sie sind als Vorsorgegebiet für Erholung im Regionalen Entwicklungsprogramm 2006 festgesetzt. Die aktiv ausgeübte Erholungsnutzung erstreckt sich vor allem auf die Randbereiche entlang der Beeke. Das Potential der Landschaftsbildeinheit für die Naherholung ist noch nicht vollständig erschlossen. Offenlandbereiche entlang der Beeke vermitteln abwechslungsreiche Blickbeziehungen. Eine Vorbelastung besteht durch die Bahnstrecke Magdeburg – Berlin randlich der Waldgebiete. Aufgrund der Geschlossenheit der Waldbestände und der in angrenzenden Bereichen nur wenigen vorhandenen Offenlandbereiche wird das Landschaftsbild durch den Landschaftsplan der Stadt Burg als mittelwertig eingestuft. Die visuelle Verletzlichkeit des Landschaftsbildes ist im Bereich der geschlossenen Waldbestände gering und im Bereich von Offenlandflächen und Waldlichtungen als hoch einzustufen.

vorhandenes Gewerbegebiet Troxel

Das Gebiet ist technisch überformt. Baumbestände binden das Gewerbegebiet gut in die Landschaft ein. Das Gebiet hat für das Landschaftserleben eine sehr geringe Bedeutung.

Offenlandbereiche entlang des Lausegrabens

Die Offenlandbereiche entlang des Lausegrabens bilden eine abwechslungsreiche durch Gehölzgruppen gegliederte Landschaftsbildeinheit südlich des Elbe-Havel-Kanals. Ihre Wertigkeit für das Landschaftsbild und die Eigenart und Vielfalt der Landschaftsbilder sind hoch. Die Verletzlichkeit ist aufgrund der Weiträumigkeit der Blickbeziehungen ebenfalls als hoch einzustufen.

2.1.6. Schutzgut Klima, Luft

Eingriffsfläche: Reduzierung Gewerbegebiete um 25.824 m², Verbleib im Außenbereich

Der Altkreis Burg gehört zum Großklima des gemäßigten mitteleuropäischen Binnenklimas. Dieses Klima ist kontinental und durch den Übergang zum maritimen Klima geprägt. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 8,6°C, die Niederschlagsmenge 504 mm im durchschnittlichen langjährigen Mittel. Die häufigste Windrichtung ist Südwest bis West bei gleichzeitig hohen mittleren Windgeschwindigkeiten, gefolgt von südöstlichen und südlichen Winden.

Im Westen Burgs mit dem vorhandenen Gewerbegebiet wurden laut Landschaftsplan folgende Raumeinheiten (Klimatope) unterschieden:

Das Waldgebiet des Troxel und des Külzauer Forstes bilden das für die Stadt Burg wichtigste Frischluftproduktionsgebiet, da sie in der Hauptwindrichtung zur Stadt liegen. Aufgrund der Größe des Gesamtgebietes ist die beplante Teilfläche nicht von besonderem Gewicht. Die in den Waldbereichen und in windarmen Nächten auch in den Offenlandbereichen entstehenden Frischlüfte gelangen über die Kaltluftleitbahnen entlang der Beeke und des Lausegrabens in das niedriger gelegene Stadtgebiet. Die Kaltluftleitbahnen befinden sich im Abstand nördlich und südöstlich des Plangebietes und werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Lufthygienische Situation: Das Gewerbegebiet Troxel verursachte zu Zeiten der Walzwerkproduktion nicht unerhebliche Luftverunreinigungen und Geruchsbelästigungen. Seit der Stilllegung des Walzwerkes sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht mehr gegeben. Das Satzungsgebiet befindet sich unmittelbar im Westen des Stadtgebietes von Burg. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird keine Belastung erwartet.

2.1.7. Schutzgut Mensch

Naherholung: Das Plangebiet gehört zu den relativ gut erschlossenen, auf kurzem Weg von Burg aus erreichbaren Waldgebieten. Es hat eine Bedeutung für die Naherholung bezogen auf die Wohngebiete Rote Mühle, für Burg-Süd und die westliche Kernstadt. Das unmittelbare Satzungsgebiet ist bereits durch die angrenzenden Gewerbegebiete geprägt. Die Aufhebung des Bebauungsplanes verursacht keine Störwirkung.

Lärm: Wie bei den Luftschadstoff- und Geruchsemissionen gehen seit der Einstellung der Walzstahlproduktion am Standort Troxel keine erheblichen Lärmbeeinträchtigungen unmittelbar vom Werksgelände auf die angrenzende Wohnbebauung des Wohngebietes Rote Mühle aus. Das Satzungsgebiet selbst befindet sich am Westrand des Gewerbebestandes und hält damit zum nächstgelegenen Immissionsort, dem Wohnhaus Rote Mühle 13g einen Abstand von 450 Metern ein. Der Abstand zum Krankenhaus Burg beträgt 1200 Meter. Unmittelbare Auswirkungen sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Plangebiet der Änderung sind keine archäologischen Fundstätten bekannt. Es ist daher davon auszugehen, dass archäologisch relevante Kulturgüter sind derzeit nicht erkennbar betroffen. Die Belange der Baudenkmalpflege werden durch die Aufhebung nicht berührt.

2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Aufhebung

• Artenschutz und Biotope

Wie bereits einführend dargelegt, bezieht sich die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung im Wesentlichen auf die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind. Die Bewertung der von dem Eingriff betroffenen Flächen erfolgte in der Begründung zum Bebauungsplan auf der Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt. Es ist daher im Rahmen der Umweltprüfung vor allem der Bereich der festgesetzten Gewerbegebiete zu betrachten.

Von der Aufhebung sind folgende hochwertige Biotopstrukturen betroffen, der planungsrechtlich vorbereitete Eingriff unterbleibt.

	Bestand im Plangebiet	Flächengröße	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Flächenwert
XGV	Wald, Mischwald Nadel-Laubholz, nur heimische Baumarten	25824 m ²	19	490656

Diese Flächen fallen in den normalen Schutzstatus zurück und unterliegen den allgemein geltenden Regeln der Zulässigkeit von Eingriffen im Außenbereich. Eingriffe in den Lebensraum erfolgen nicht.

- Boden

Der Eingriff in die Bodenfunktion durch die Versiegelung auf insgesamt 20.659 m² wird durch Aufhebung des Bebauungsplanes vermieden.

- Wasser

Grundwasser: Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Wasserhaushalt standen vor allem im Zusammenhang mit der Zunahme der Versiegelung und der dadurch verringerten Versickerungsrate. Da die Versiegelung im Rahmen der Plandurchführung nun nicht mehr vorbereitet ist, entfällt diese negative Auswirkung. Oberflächenwasser: Wasserflächen gehen durch die Flächeninanspruchnahmen nicht verloren. Eine erhebliche Auswirkung der Planung auf Oberflächengewässer ist nicht erkennbar.

- Klima/Luft

Die Aufhebung des Bebauungsplanes belässt den Bereich in seiner gegenwärtigen Funktion, teilweise als Gewerbegebietsfläche im Bestand und in Wald sowie Waldsaum. Das führt zu keinen Änderungen beim Schutzgut. Planungsrechtlich vorbereitete Eingriffe unterbleiben.

- Landschaftsbild

Die maßgebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die planungsrechtlich vorbereiteten Gewerbegebietserweiterungen werden durch die Aufhebung des Bebauungsplans auf den gegenwärtigen Status zurück geführt. Damit entfällt der Einfluss der Bebauung auf die Offenlandbereiche der Lausegrabenniederung und der Beeke. Die Begrenzung der zulässigen Bauhöhen auf 15m erfolgt nach der Aufhebung planungsrechtlich nicht mehr, vielmehr müssen sich beabsichtigte Änderung am Maß der Umgebung orientieren.

Weiterhin ist die Erhaltung eines Waldstreifens gegenüber dem Lausegraben von besonderer Bedeutung. Die geplanten Gewerbegebiete rücken in einem Streifen im Westen des

Der für die Abschirmung des Gewerbestandortes vom Offenlandbereich maßgebliche Gehölzstreifen war in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen und als Schutzwald festgesetzt. Damit war eine Erhaltung des Waldes, die von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild ist, auch bauplanungsrechtlich gesichert. Diese Festsetzung entfällt mit der Aufhebung des Planes.

Der kleinflächige Eingriff in das Landschaftsbild durch die Erweiterung des Gewerbestandortes Troxel wird damit zurückgenommen.

- Schutzgut Mensch

Lärmemissionen:

Wie in der Bestandsaufnahme dargelegt, waren bei der Durchführung der Planung aufgrund der großen Entfernung von 450 Metern zum nächsten maßgeblichen Immissionsort und der Festsetzung als Gewerbegebiet erhebliche direkte Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen nicht zu erwarten. Eine Untersuchung durch ein schalltechnisches Gutachten wurde nicht als erforderlich erachtet.

Als wesentliche weitere Lärmquelle käme der Zufahrtsverkehr in Frage. Bei der ursprünglich geplanten Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes würde sich das Transportverkehrsaufkommen in den Bereichen August-Bebel-Straße, Krankenhaus und Wohnbebauung Rote Mühle erhöhen. Gerade einzelne an der Zufahrtsstraße gelegene Wohngebäude im Gebiet Rote Mühle wären von der Erhöhung des Verkehrs beeinträchtigt gewesen. Durch Aufhebung des Bebauungsplanes ist diese erhebliche Beeinflussung nicht mehr vorhanden.

Erholungsnutzung:

Durch die gute Anbindung weist der Bereich Troxel ein erhebliches Potential für die Erholungsnutzung auf. Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes wäre der Erholungsbereich nur gering eingeschränkt worden. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes entfällt auch das.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Beeinträchtigung von Belangen des Umweltschutzes aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits vorliegend dargelegten Auswirkungen hinausreichen, ist nicht erkennbar.

2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Nachteilige Auswirkungen durch die Aufhebung des Planes sind nicht erkennbar, aus diesem Grund werden keine Maßnahmen festgelegt.

2.4. In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten

Ziel der Planaufstellung war die Bereitstellung von Erweiterungsflächen für den bestehenden Betrieb im Plangebiet. Ursache setzten Zwänge im Betriebsablauf, so dass die Errichtung oder Ansiedlung an einem anderen Ort nicht sinnvoll war und somit die Erweiterung in den Außenbereich erforderlich machten. Diese Erweiterung ist nunmehr aus Sicht des Unternehmens nicht mehr notwendig. Die Ausgleichsverpflichtung durch den Planeingriff wurde ebenso durch das Unternehmen trotz vertraglicher Verpflichtung nicht durchgeführt. Der Bestand der Planung und der Eingriff in bestehende Waldflächen ist vor diesem Hintergrund nicht zu rechtfertigen.

Alternativ könnte der Plan bestehen bleiben und die Erfüllung der vertraglichen Pflichten zur Durchführung des Ausgleichs durchgesetzt werden.

3. Ergänzende Angaben

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Der Umweltbericht basiert auf den Planunterlagen des Aufstellungsverfahrens. Dabei wurde als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei stand die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern. Im Aufhebungsverfahren wird hier ein Rückgriff auf die Bewertung des Zustandes vor Eingriff vollzogen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung (Begründung zum Bebauungsplan) wurde nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dieses Bewertungsmodell stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe dar.

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsanalyse)
- Konfliktanalyse
- Erarbeitung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen einer Vor-Ort-Kartierung der Biotoptypen. Zur Erfassung der Biotoptypen erfolgte in den Monaten April, Mai und Juni 2007 eine flächendeckende, terrestrische Begehung des Untersuchungsraumes. Die Zuordnung der Biotoptypen erfolgte nach den Kartiereinheiten zur Kartierung der Lebensraumtypen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) sowie zur Kartierung der nach §30 NatSchG LSA besonders geschützten Biotope und sonstiger Biotope, Stand: 03.06.2004 (Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt 2004).

Zusätzlich werden vorhandene Daten und Pläne ausgewertet. Die Bedeutung der Biotope wird entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

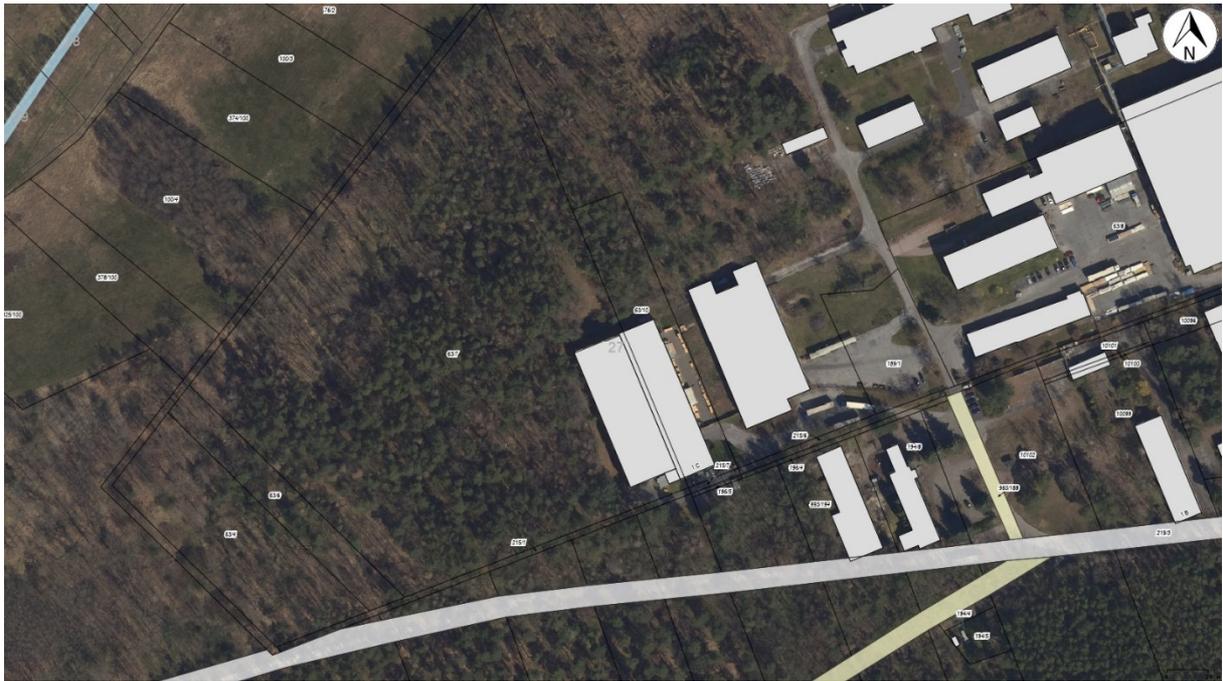
Der Untersuchungsraum wurde schutzgutbezogen jeweils in der Weise festgelegt, dass er Eingriffsraum, Wirkraum und Kompensationsraum umfasst.

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach §18 BNatSchG bzw. §18 NatSchG LSA relevant sind.

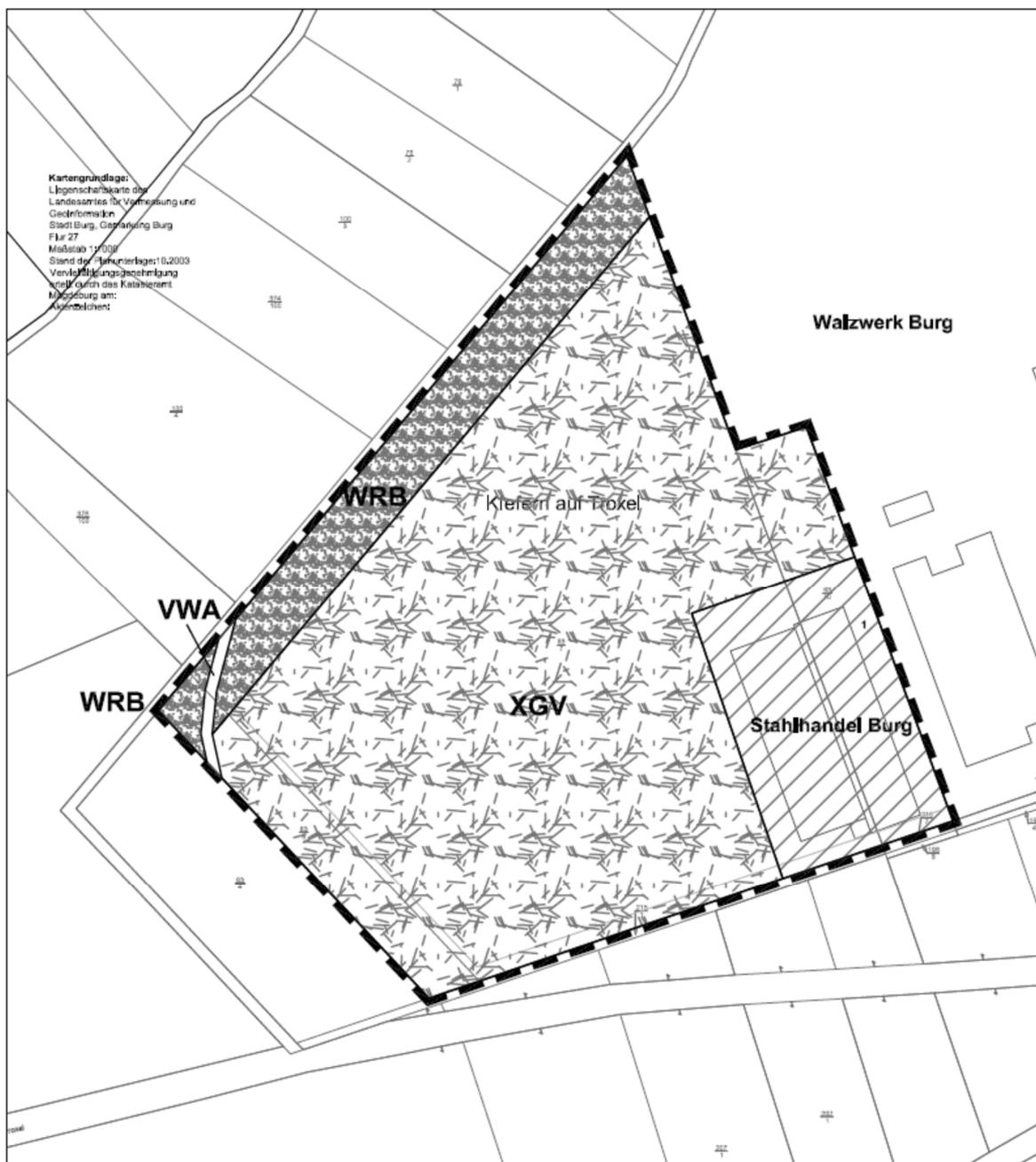
3.2. Maßnahmen der Überwachung erheblicher Auswirkungen die Aufhebung des Bauleitplanes auf die Umwelt

Die Aufhebung des Bebauungsplanes verursacht keine erheblichen Auswirkungen oder Maßnahmen, die der Überwachung bedürfen.

3.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung



Auszug Luftbild 2020



Biotoptypenkartierung im Plangebiet

WRB Waldsaum mittlerer Standort

VWA unbefestigter Weg

XGV Wald, Mischwald Nadelholz/Laubholz nur heimische Baumarten