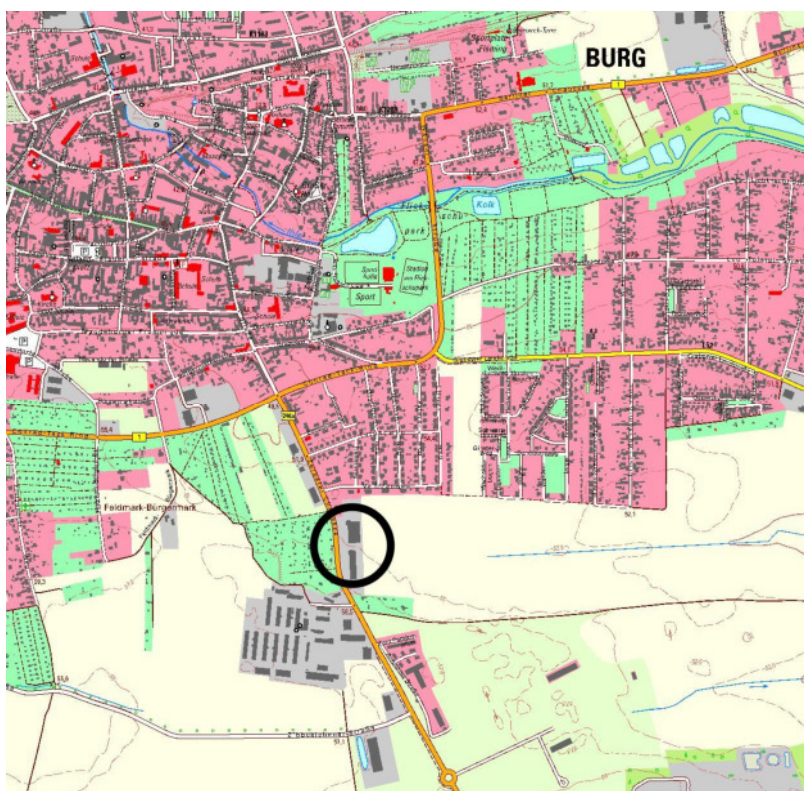




Stadt Burg

**Begründung zur 1. teilräumlichen Änderung
des Vorhaben- und Erschließungsplanes
„Scharff- Baustoffhandel / Baumarkt“
Burg an der B246a
in der Stadt Burg**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



**Fassung: Satzung
Stand: September 2016**

Auftraggeber: Stadtverwaltung Burg
Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen
Sachgebiet Stadtplanung-Städtebauförderung
In der Alten Kaserne 2
39288 Burg

Ansprechpartner: Herr Sven Wagener
Tel.: (03921) 921504
Fax: (03921) 921 600
email: sven.wagener@stadt-burg.de
web: www.stadt-burg.de

Auftragnehmer: Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR
Käthe-Kollwitz-Straße 9
99734 Nordhausen

Ansprechpartner: Frau Anne Dumjahn
Freie Stadtplanerin
Tel.: (03631) 990919
Fax: (03631) 981300
email: info@meiplan.de
web: www.meiplan.de

Nordhausen / Burg September 2016

Inhaltsverzeichnis

1.	Angaben zur Stadt Burg.....	4
2.	Erforderlichkeit sowie Ziel und Zweck des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB u. § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB	4
3.	Auftrag und Ausarbeitung	6
4.	Begriffsdefinitionen.....	6
5.	Aussagen zum Plangebiet	6
6.	Inhalt der Planunterlagen.....	8
7.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur.....	8
8.	Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen.....	9
8.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	9
8.2.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.....	9
8.3.	Flächennutzungsplan der Stadt Burg	10
8.4.	Landschaftsplan der Stadt Burg	11
8.5.	Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen der Stadt Burg	11
8.6.	Planungen benachbarter Gemeinden	12
9.	Begründung der Wahl des Planverfahrens nach § 13a BauGB	12
9.1.	Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB	12
9.2.	Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB	13
10.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 12 BauGB	14
11.	Inhalt des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen.....	16
11.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)	16
11.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB).....	16
11.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB).....	17
11.4.	Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB	17
11.5.	Immissionsschutzrechtliche Vorkehrungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB	18
11.6.	Festsetzungen gem. § 9 (2), (3) und (4) BauGB.....	18
12.	Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)	19
13.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)	19
14.	Erschließung	19
14.1.	Verkehrliche Erschließung.....	19
14.2.	Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung	19
14.3.	Trink- und Löschwasserversorgung	19
14.4.	Gas- und Elektroenergieversorgung.....	19
14.5.	Abfall- und Wertstoffentsorgung.....	19
15.	Allgemeine Hinweise zum Planvollzug	19
16.	Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	20
17.	Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB.....	20
18.	Maßnahmen zur Realisierung der Planung	20
19.	Planungsstand	20

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Auszug der Festsetzungen (Planzeichnung, textliche Festsetzungen) des derzeit verbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplanes „Scharff- Baustoffhandel/Baumarkt“ Burg an der B246a der Stadt Burg

1. Angaben zur Stadt Burg

Die Stadt Burg ist eine Einheitsgemeinde mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau. Sie liegt im Landkreis Jerichower Land. Zum 30.06.2014 hatte die Stadt Burg insgesamt 23.564 Einwohner, davon 19.422 in der Kernstadt, 548 in Detershagen, 400 in Ihleburg, 1.044 in Niegripp, 944 in Parchau, 532 in Reesen und 674 in Schartau.

Die Flächenausdehnung des Stadtgebietes beträgt insgesamt ca. 164 km².

Die folgenden Aussagen zur Stadt Burg wurden in Teilen dem Inhalt der website: www.stadt-burg.de entnommen.

Lage im Raum

Die Stadt Burg mit ihren sechs Ortschaften und drei Ortsteilen liegt ca. 25 km nordöstlich der Landeshauptstadt Magdeburg im Landkreis Jerichower Land als dessen Kreisstadt. Die Stadt ist über folgende Verkehrsstrassen erreichbar und damit verkehrstechnisch hervorragend an das überregionale Netz angebunden:

Bahn:	Bahnlinie Berlin – Hannover – Köln
Autobahn:	A 2 (Hannover – Magdeburg – Berlin) Anschlussstellen Burg Ost und Burg Zentrum
Bundesstraßen:	B 1 Magdeburg – Burg – Genthin – Brandenburg B 246a Burg – Möckern – Gommern – Schönebeck
Sport- und Freizeitflugplatz:	Sonderlandeplatz Burg
Wasserstraßen:	Elbe – Havel - Kanal

Die Gemarkungsflächen der Stadt liegen im Naturraum der Elbeniederung.

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Der Stadt Burg ist gemäß Regionalem Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet worden (siehe dazu auch Pkt. 8.2. in der Begründung).

2. Erforderlichkeit sowie Ziel und Zweck des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB u. § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Im Jahre 1993 erlangte der Vorhaben- und Erschließungsplan „Scharff- Baustoffhandel/Baumarkt“ Burg an der B246a Rechtskraft. Auf der Grundlage dieser städtebaulichen Planung siedelte sich das Unternehmen J.G. Scharff GmbH Burg & Co.KG am Standort an und betreibt seitdem erfolgreich einen Baufachmarkt und Baustoff – Fachhandel.

Der ursprüngliche Vorhaben- und Erschließungsplan umfasste einen Geltungsbereich von ca. 1,8 ha. Das Plangebiet befindet sich im Süden des Stadtgebietes Burg mit direkter Anbindung an die Bundesstraße B 246a, der Zerbster Chaussee. Auf der Grundlage der Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurden am Standort 2 Verkaufshallen mit den erforderlichen Lagerräumen, Büro- und Versorgungsflächen, die für einen Baufachhandel erforderlichen Ausstellungs- und Außenlagerflächen sowie die erforderliche Anzahl von Kundenparkplätzen errichtet. Im südlichen Gebäude befindet sich der Baustoffhandel für Firmenkunden, im nördlichen Verkaufsgebäude ist der Baumarktbereich für Endkunden angesiedelt.

Der Einzelhandelsstandort Baumarkt für Endkunden, im nördlichen Teil des Geländes, verfügt derzeit über:

- eine Verkaufsfläche von 2.129 m² innerhalb des Gebäudes des Baumarktes,
- eine Verkaufsfläche im Freigelände von 925 m²,
- sowie eine Freiland- Ausstellungsfläche von 745 m².

Verkaufsfläche insgesamt: 3.799 m².

Im Zuge der Weiterentwicklung des Handelsbetriebes, zur langfristigen Bindung des stabilen Kundenpotenziales und zur nachhaltigen wirtschaftlichen Sicherung des Unternehmensstandortes plant die J.G. Scharff GmbH Burg & Co.KG nunmehr folgende baulichen Erweiterungen im Norden des Plangebietes:

- Errichtung einer dreiseitig geschlossenen Kalthalle im Bereich der derzeitigen Außenverkaufsflächen (Freigelände) in einer Größenordnung von ca. 450 m²,
- die damit verbundene Verlagerung und Erweiterung des Freilagerverkaufsbereiches um ca. 300 m².

Damit verfügt der Einzelhandelbetrieb künftig über folgende Verkaufsflächen:

- eine Verkaufsfläche von 2.129 m² innerhalb des Gebäudes des Baumarktes,
- eine Verkaufsfläche innerhalb der Kalthalle von 450 m²,
- eine Verkaufsfläche im Freigelände von 775 m²,
- sowie eine Freiland- Ausstellungsfläche von 745 m²

Verkaufsfläche insgesamt: 4.099 m².

Diese baulichen Veränderungen und Erweiterungen dienen dabei weniger dem Ziel, das Warensortiment zu erweitern, sondern sollen insbesondere ein sicheres und wettergeschütztes Unterbringen hochwertiger Verkaufsprodukte wie Rasenmäher und Gartengeräte in der Kalthalle zu ermöglichen.

Die geplanten Erweiterungen sind auf der Grundlage der Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplan „Scharff- Baustoffhandel/Baumarkt“ Burg an der B246a nicht genehmigungsfähig, da diese Planung in dem betroffenen Bereich Verkehrsflächen, Pkw – Parkflächen sowie eine Pflanzgebotsfläche festsetzt.

Der Stadtrat der Stadt Burg hat deshalb mit folgenden Ziel am 25.06.2015 den Aufstellungsbeschluss zur 1. teilräumlichen Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplan „Scharff- Baustoffhandel/Baumarkt“ Burg an der B246a gefasst und damit das in Rede stehende Planverfahren eingeleitet:

- Änderung der durch zeichnerische Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche,
- Wegnahme von Pflanzgeboten und Stellplätzen zugunsten der neu ausgewiesenen als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche,
- Festlegungen zur maximalen Höhe von baulichen Anlagen,
- Sicherung der verkehrlichen Erschließung und Ergänzung des Festsetzungskataloges zur Sicherung eines Baurechtes für die Neuerrichtung einer Kaltlufthalle sowie der Vergrößerung des Freilagerverkaufsbereiches.

Mit der Aufstellung dieser 1. teilräumlichen Änderung soll das seit über 20 Jahren in Burg ansässige Unternehmen mit inzwischen 35 Mitarbeitern unterstützt und der Standort des Baufachhandelbetriebes langfristig gesichert werden. Dies dient gleichzeitig der Versorgung der Bevölkerung mit Waren eines speziellen Bedarfes und sichert langfristig die Arbeitsplätze der Beschäftigten der J.G. Scharff GmbH Burg & Co.KG.

Die Erhöhung des Verkaufsflächenanteils liegt bei 300m² und damit deutlich unter 10% der Gesamtverkaufsfläche im nördlichen Bereich des Standortes (Baumarkt). Die Stadt Burg sieht aus diesem Grund keine Gefahr der negativen Einwirkungen durch die in Rede stehende Planung auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt. Nach der Realisierung der Planung werden keine neuen oder abweichenden und damit weder innenstadtrelevante noch zentrenrelevante Hauptsortimente am Standort angeboten werden. Weiterhin ist nicht davon auszugehen, dass durch eine Verkaufsflächenerweiterung von unter 10% an einem bestehenden und seit Jahren etablierten Einzelhandelsstandort neue oder erweiterte Kundenströme angezogen werden, die ggf. die zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigen. Ziel der vorliegenden Planung ist lediglich die Unterstützung eines wirtschaftlichen Unternehmens der Stadt, langfristig und erfolgreich am Standort zu verbleiben.

Die 1. teilräumliche Änderung umfasst die nördlichen Flächen (Teilbereich) des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplan „Scharff- Baustoffhandel/Baumarkt“ Burg an der B246a ein und besitzt eine Bruttofläche von ca. 6.560 m².

Mit der langfristigen Sicherung eines bereits baulich in Anspruch genommenen Standortes, der intensiven Ausnutzung und Nachverdichtung der bereits genutzten Flächen, ohne neue Flächen in das Plangebiet einzubeziehen und ohne dafür eine räumliche Erweiterung der baulichen Nutzung vorzunehmen oder einen neuen Standort an anderer Stelle zu entwickeln, wird mit der in Rede stehenden Planung, aus Sicht der Stadt Burg, dem Gebot des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB Rechnung getragen (Vorrang der intensiven gegenüber einer extensiven Siedlungsentwicklung).

Die Stadt Burg hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Aufstellung der 1. teilräumlichen Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplan „Scharff- Baustoffhandel/Baumarkt“ Burg an der B246a im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beurteilt und sieht auf Grund der nachfolgend dargelegten städtebaulichen Ziele und Gründe die Notwendigkeit der Planaufstellung:

- zur städtebaulich geordneten und nachhaltigen Sicherung sowie Nachverdichtung des bereits vorhandenen Einzelhandelsstandortes der Stadt Burg; im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB),
- zur effektiven Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen,
- um das konfliktfreie Einfügen von Bauvorhaben in die vorhandene, angrenzende Nutzungsstruktur zu ermöglichen und damit investitionssichere, städtebaulich geordnete Rahmenbedingungen zu schaffen.

Damit erfüllt die 1. teilräumliche Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplan „Scharff- Baustoffhandel/Baumarkt“ Burg an der B246a die inhaltlichen Kriterien nach § 1 (5) BauGB für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Stadt Burg (siehe dazu auch die weiteren Ausführungen in der Begründung).

Die Aufstellung der 1. teilräumlichen Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplan soll auf Grund der Dringlichkeit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) i.V.m. § 13 BauGB und somit ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, Umweltbericht nach § 2a BauGB, Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB durchgeführt werden. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Erörterung gemäß § 4 (1) BauGB sowie der frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wird gemäß § 13a (2) Nr.1 i.V.m. § 13 (2) Nr.1. BauGB abgesehen.

3. Auftrag und Ausarbeitung

Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wurde das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Käthe – Kollwitz- Straße 9 in 99734 Nordhausen beauftragt. Grundlage dafür ist § 2 (1) des städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB vom 01.07.2015/ 07.07.2015 zwischen der Stadt Burg und dem Eigentümer der Grundstücke des Plangebietes (Vorhabenträger), welcher die Übernahme der Planungskosten durch den Vorhabenträger regelt. Die Beauftragung des Stadtplanungsbüros erfolgte durch den Vorhabenträger.

4. Begriffsdefinitionen

Die 1. teilräumliche Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplan „Scharff- Baustoffhandel/Baumarkt“ Burg an der B246a der Stadt Burg wird im Folgenden als „Bauleitplan“ bezeichnet und ist bis zum Satzungsabschluss durch die Stadt Burg als „Entwurf“ zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. teilräumlichen Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplan „Scharff- Baustoffhandel/Baumarkt“ Burg an der B246a der Stadt Burg wird im Folgenden als „Plangebiet“ bezeichnet.

5. Aussagen zum Plangebiet

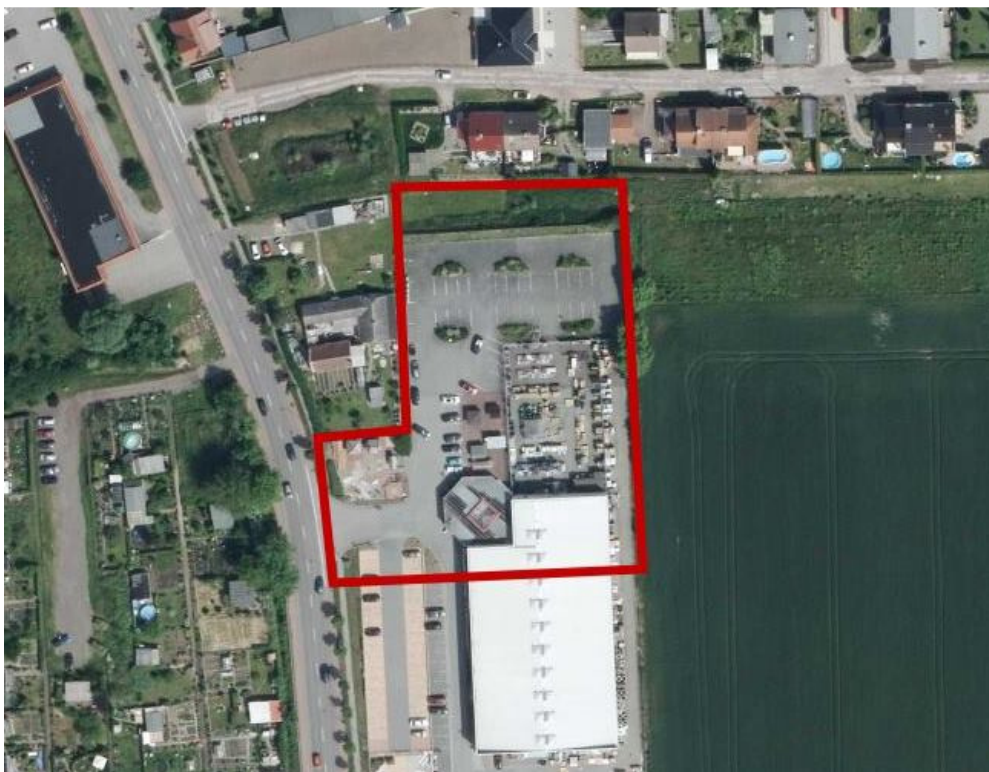
Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 6.560 m² liegt im südlichen Stadtgebiet der Stadt Burg, östlich der B 246a (Zerbster Chaussee) mit direkter Anbindung an diese Bundesstraße.

Es wird im Westen durch die B246a und die weiter westlich anschließende Kleingartenanlagen, im Norden durch die Wohnbebauung im Bereich Veilchenweg, Nelkenweg, im Osten durch Ackerflächen und im Süden ebenfalls von einer Kleingartenanlage umschlossen. Südwestlich des Plangebietes befinden sich in mittelbarer Entfernung Wohngebäude sowie eine Freiflächenphotovoltaikanlage und die zentrale Unterbringungsstelle für Asylbewerber.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. teilräumlichen Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplan „Scharff- Baustoffhandel/Baumarkt“ Burg an der B246a der Stadt Burg besteht aus den Flurstücken Nr. 75/2, sowie nördlichen Teilflächen der Flurstücke 75/3, 75/4 und 75/5 der Flur 24 der Gemarkung Burg.

Diese Flächen stellen den nördlichen Bereich des Betriebsgeländes der J.G. Scharff GmbH Burg & Co.KG in der Zerbster Chaussee 11g in Burg dar, sind bereits überbaut und werden derzeit als Außenlagerflächen und

Pkw- Parkplätze genutzt. Im südlichen Teil und südlich des Plangebietes befinden sich die, auf der Grundlage des ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplan „Scharff- Baustoffhandel/Baumarkt“ Burg an der B246a der Stadt Burg, entstandenen 2 Hauptgebäude und baulichen Anlagen (Lagerplätze, Ausstellungflächen, Pkw-Stellplätze) des Baumarktes und Baustoffhandels.



Plangebiet, Quelle Luftbild: Stadt Burg

6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung der 1. teileräumlichen Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplan „Scharff- Baustoffhandel/Baumarkt“ Burg an der B246a der Stadt Burg bestehen aus:

- dem Planteil mit:
 - Teil A – Zeichnerische Festsetzungen
 - Teil B – Textliche Festsetzungen
 - Planzeichenerklärung
 - Hinweisen
 - Verfahrensvermerke (erst Bestandteil des Rechtsplanes)
- der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB.

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus der automatisch geführten Liegenschaftskarte (ALK) der Stadt Burg im Maßstab 1:1.000 verwendet, der in Genauigkeit und Vollständigkeit des Zustandes des Plangebietes in einem für den Planinhalt zurzeit ausreichendem Grade erkennen lässt.

Der Maßstab wurde so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit zurzeit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

7. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur - Raumordnungsgesetz (ROG) - Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV) - Baugesetzbuch (BauGB) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) - 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	Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen - Anhalt (UVPG LSA) - Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) - Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) - Gemeindeordnung für das Land Sachsen - Anhalt (GO 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
Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene	
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg	
Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene	
- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Burg	

Hinweis: Die Planungsgrundlagen finden jeweils in der zurzeit gültigen Fassung rechtliche Verbindlichkeit.

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) geändert durch Art. 2 G vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA 12/2014 vom 26.06.2014)

8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Bei dem in Rede stehenden Standort handelt es sich um einen bereits vorhandenen Einzelhandelsstandort mit zwei Verkaufsgebäuden sowie die erforderlichen Außenlager und Kundenstellplätze. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan „Scharff- Baustoffhandel/Baumarkt“ Burg an der B246a der Stadt Burg. Auf Grund dieser konkreten, städtebaulichen Situation können Bauvorhaben im Plangebiet derzeit planungsrechtlich nach § 30 BauGB entschieden werden.

Die nunmehr geplanten baulichen Änderungen im Norden des Betriebsgeländes sind nicht mit den Festsetzungen des derzeit verbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplanes vereinbar.

Aus diesem Grund sieht die Stadt Burg das Erfordernis zur Aufstellung der 1. teilräumlichen Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplan „Scharff- Baustoffhandel/Baumarkt“ Burg an der B246a, um das Plangebiet entsprechend ihrer städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechend zu ordnen, für die geplanten Änderungen vorzubereiten und planungsrechtlich zu sichern.

Die getroffenen, verbindlichen Festsetzungen der 1. teilräumlichen Änderung bilden in der Folge die Rechtsgrundlage für die weitere Standortentwicklung und Realisierung des Investitionsvorhabens im Plangebiet.

8.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB

Der Stadt Burg ist im verbindlichen Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg aus dem Jahre 2006 die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet worden.

Im Rahmen ihrer siedlungsstrukturellen Entwicklung hat die Stadt Burg damit folgende raumordnerischen Erfordernisse zu berücksichtigen (Auszug der raumordnerisch relevanten Grundsätze und Zielvorgaben):

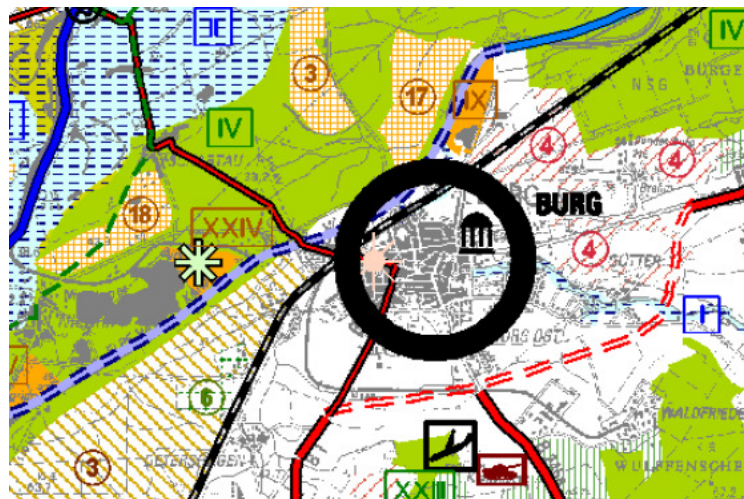
„5.2.6 *Z Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern....*

5.2.11 *G Öffentliche Mittel sollen in den Zentralen Orten schwerpunktmäßig eingesetzt werden, insbesondere*
 1. *zur Schaffung eines vielfältigen Arbeitsplatz-, Aus- und Fortbildungsangebotes durch Ausbau und Sicherung entsprechender Standortvoraussetzungen,*
 2. *zur Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum durch Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Entwicklungsmaßnahmen; hierbei ist im innerstädtischen Bereich auf eine Verdichtung der Bebauung (um Flächen zu sparen und möglichst wenig Boden zu versiegeln) sowie auf eine qualitativ hochwertige und barrierefreie Erschließung im ÖPNV hinzuwirken; dabei ist eine Funktionsmischung verschiedener, sich nicht störender Nutzungen anzustreben,...“ (REP Magdeburg Begründung Kap. 5.2).*

Den Flächen des Plangebietes selbst werden im REP keine Funktionen oder Zielaussagen zugeordnet.

Da durch die 1. teilräumliche Änderung des bereits rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplanes „Scharff-Baustoffhandel/Baumarkt“ Burg an der B246a der Stadt Burg planungsrechtlich keine neue Sachlage begründet und keine räumliche Erweiterung des Standortes vorgenommen wird, wird durch diese Planung eine Überschreitung der raumordnerisch zulässigen Dimensionen eines Mittelzentrums nicht begründet (keine Raumrelevanz der Planung und der Realisierung der künftig möglichen Vorhaben).

Die Stadt Burg geht aus diesen Gründe davon aus, dass der Inhalt der in Rede stehenden Planung mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt, und sie somit ihrer Anpassungspflicht gem. § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.



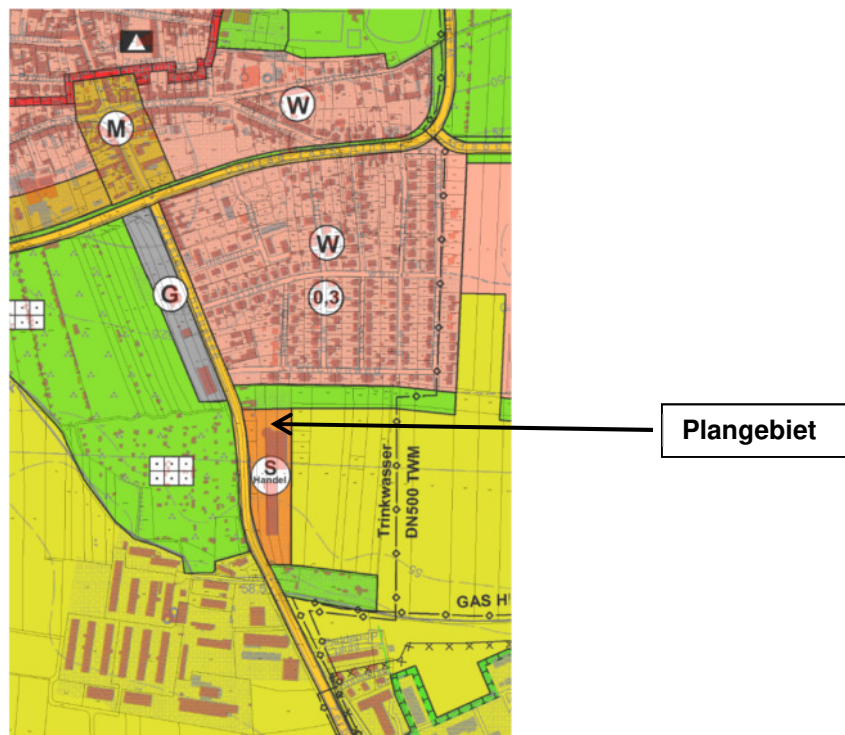
Auszug aus dem Regionalen Entwicklungsplan vom 17.05.2006

8.3. Flächennutzungsplan der Stadt Burg

Die Stadt Burg besitzt seit dem 31.08.2007 einen wirksamen Flächennutzungsplan, der die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung darstellt und insbesondere bei der Entwicklung von verbindlichen Bauleitplänen gemäß § 8 (2) BauGB zu berücksichtigen ist.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung „Sonderbaufläche Handel“ gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO dar. Diese Darstellung bildet die Entwicklungsgrundlage gem. § 8 (2) BauGB des damals vorzeitig aufgestellten Vorhaben- und Erschließungsplanes „Scharff-Baustoffhandel/Baumarkt“ Burg an der B246a der Stadt Burg und damit auch der nunmehr in Rede stehenden 1. teilräumlichen Änderung, da diese keine neu Art der baulichen Nutzung festsetzt.

Die Aufstellung der 1. teilräumlichen Änderung in Rede stehenden Bauleitplanes durch die Stadt Burg ist damit im Sinne der gesetzlichen Vorgaben des § 8 (2) BauGB als entwickelt anzusehen und somit planungsrechtlich zulässig.



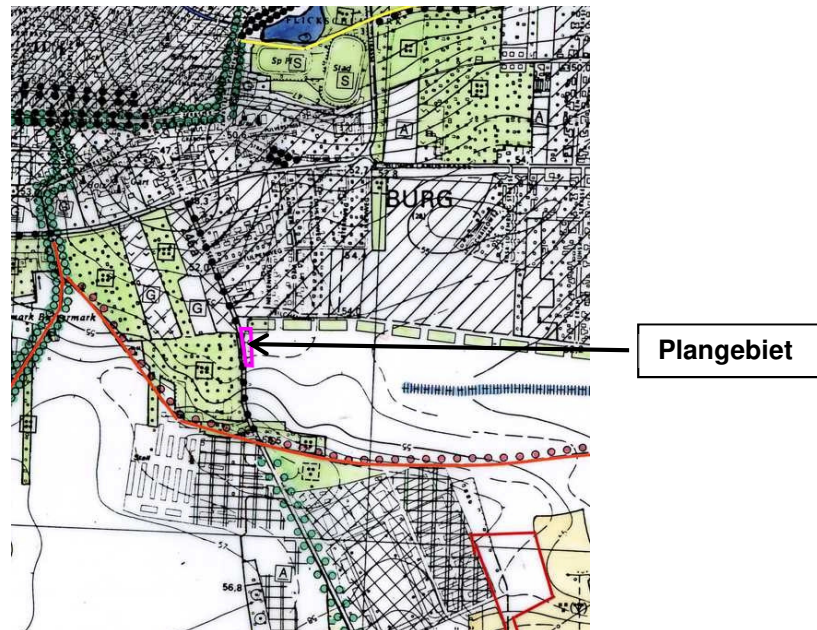
Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burg

8.4. Landschaftsplan der Stadt Burg

Der Landschaftsplan der Stadt Burg wurde im Jahre 1996 durch das Büro Irene Lohaus, Landschaftsarchitektur und BTE Landschafts- und Umweltplanung aus Hannover aufgestellt.

Im Maßnahmenkonzept des Landschaftsplanes werden für das in Rede stehende Plangebiet selbst, keine Aussagen getroffen. Nördlich des Plangebietes wurde ein Bereich zur Anlage einer Ortsrandbegrünung ausgewiesen. Diesem Ziel wurde mit der Festsetzung einer Pflanzgebotsfläche gem. § 9 (1) Nr. 25a) BauGB im Rahmen der 1. teilräumlichen Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Scharff-Baustoffhandel/Baumarkt“ Burg an der B246a der Stadt Burg Rechnung getragen.

Damit steht der Landschaftsplan dem in Rede stehenden Bauleitplan nicht entgegen.



Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Burg (Maßnahmenkonzept)

8.5. Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen der Stadt Burg

Für die Stadt Burg wurde ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (Stand 2010) erarbeitet und durch den Stadtrat bestätigt.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes (< 1ha) und dem Inhalt der Planung, die lediglich kleinere bauliche Erweiterungen eines bereits städtebaulich entwickelten Handelsbetriebes zum Ziel hat, steht die in Rede stehende 1. teilräumliche Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Scharff-Baustoffhandel/Baumarkt“ Burg an der B246a der Stadt Burg dem ISEK grundsätzlich nicht entgegen.

Im Jahre 2007 wurde das Einzelhandelskonzept "Perspektiven für den Einzelhandelsstandort Burg – unter besonderer Berücksichtigung der Innenstadt", erarbeitet durch das Büro Junker & Kruse Stadtforschung + Planung durch den Stadtrat der Stadt Burg beschlossen. Diese Einzelhandelskonzeption bildet im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes die Grundlage für eine Umsetzung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bilden.

Auf der Basis dieses Einzelhandelskonzeptes führte die Stadt Burg das Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 79 „Einzelhandel in der Stadt Burg“ gem. § 9 (2a) BauGB im Jahre 2008 zur Rechtskraft. Planungsziel dieses Bebauungsplanes ist dabei „...die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowohl als Hauptgeschäftsbereich als auch als zentrale Nahversorgungsbereiche in der Stadt Burg.“ (Pkt. 2.1 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 79, erarbeitet durch das Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl. Ing. Jaqueline Funke, Irxleben)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich dabei auf die gesamte im Zusammenhang bebaute Ortslage Burg.

Unter Anwendung des § 9 (2) BauGB wurde in diesem Bebauungsplan festgesetzt, dass für die, zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 79 bereits rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Abgrenzungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79, die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 79 erst nach dem Außerkrafttreten der bisher rechtssetzenden Bebauungspläne wirksam werden. Die prinzipielle Einbeziehung der Plangebiete der Bebauungspläne, die unmittelbar am baulichen Zusammenhang der Ortslage Burg teilnehmen, verfolgt dabei das Ziel, die Regelungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr.79 durchsetzen zu können, wenn die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben werden oder sich als unwirksam erweisen.

Aus diesem Grund sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 79 „Einzelhandel in der Stadt Burg“ für den Geltungsbereich des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes „Scharff-Baustoffhandel / Baumarkt“ Burg an der B246a der Stadt Burg und die in Rede stehenden 1. teilräumlichen Änderung nicht verbindlich.

Die Umsetzung der vorliegenden 1. Änderung des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes ermöglicht eine Erhöhung der Verkaufsflächen des bestehenden Baumarktes um 300m² und liegt damit deutlich unter 10% der Gesamtverkaufsfläche im nördlichen Bereich des Standortes (Baumarkt). Die Stadt Burg sieht aus diesem Grund keine Gefahr der negativen Einwirkungen durch die in Rede stehende Planung auf die, im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Burg definierten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt. Nach der Realisierung der Planung werden keine neuen oder abweichenden und damit weder innenstadtrelevante noch zentrenrelevante Hauptsortimente am Standort angeboten werden. Weiterhin ist nicht davon auszugehen, dass durch eine Verkaufsflächenerweiterung von unter 10% an einem bestehenden und seit Jahren etablierten Einzelhandelsstandort neue oder erweiterte Kundenströme angezogen werden, die ggf. die zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigen. Ziel der vorliegenden Planung ist lediglich die Unterstützung eines wirtschaftlichen Unternehmens der Stadt, langfristig und erfolgreich am Standort zu verbleiben.

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen der Stadt Burg sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar und können somit ausgeschlossen werden. Weitere städtebauliche Rahmenpläne bestehen für den räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes nicht.

8.6. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden wurden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Aus Sicht der Stadt Burg werden durch den räumlichen Geltungsbereich sowie der konkreten städtebaulichen Zielausrichtung der 1. teilräumlichen Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Scharff-Baustoffhandel/Baumarkt“ Burg an der B246a der Stadt Burg die Belange benachbarter Gemeinden nicht negativ berührt.

9. Begründung der Wahl des Planverfahrens nach §13a BauGB

9.1. Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB

Die Vorgaben der Plan - UP - Richtlinie wurden für das Bauplanungsrecht im Jahr 2004 mit dem EAGBau durch umfangreiche Änderungen des Baugesetzbuchs umgesetzt. So bestimmt seitdem der § 2 (4) Satz 1 BauGB, dass grundsätzlich für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind.

Ausnahmen hiervon regelt der § 13 (3) Satz 1 BauGB für das vereinfachte Verfahren. In diesem wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Mit der am 01.01.2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung des BauGB zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BGBl. 2006 I, 3316) wurde diese Regelung dahingehend ergänzt, dass im vereinfachten Verfahren außerdem von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen wird. Außerdem ist § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden. Darüber hinaus wurde die o.a. Ausnahmeregelung auf Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen (§ 13a BauGB) erweitert, um im Städtebaurecht zur Orientierung der Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen Siedlungsbereiche der Städte und Gemeinden, auf die Wiederherstellung und die Sicherung funktionsfähiger

Zentren und -Quartiere, die bessere Ausschöpfung vorhandenen Potenziale, zur Verringerung der Neu-Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke weiter zu verringern sowie die zügige Durchführung notwendiger Planverfahren (beschleunigte Verfahren) zu erleichtern.

Die Stadt Burg möchte kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der geplanten baulichen Erweiterungen innerhalb des Betriebsstandortes der J.G. Scharff GmbH Burg & Co.KG schaffen, zumal die in Rede stehende 1. teilträumliche Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Scharff-Baustoffhandel/Baumarkt“ Burg an der B246a der Stadt Burg die planungsrechtlichen Vorgaben gemäß § 13a (1) BauGB erfüllt, weil:

- er der intensive Ausschöpfung vorhandener Potenziale (bauliche Verdichtung des bereits entwickelten Standortes, Ausnutzung der vorhandenen Erschließung) dient,
- im konkreten Planfall (Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes nur ca. 6.560 m²) die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB nicht überschritten wird,
- das Planänderungsvorhaben gemäß Nr. 18.6 der Anlage 1 (Liste „UVP - pflichtigen Vorhaben“) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht UVP – pflichtig ist,
- das Planänderungsvorhaben gemäß der Anlage zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt (UVPG LSA) weder vorprüfpflichtig noch UVP – pflichtig ist und
- damit durch den in Rede stehenden Bebauungsplan der Stadt Burg keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt.

Aus den o.g. Gründen ist aus Sicht der Stadt Burg die Zulässigkeit der Wahl des beschleunigten Planverfahrens nach § 13a BauGB bei der Aufstellung der 1. teilträumlichen Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Scharff-Baustoffhandel/Baumarkt“ Burg an der B246a der Stadt Burg ausreichend begründet.

Aus den dargelegten Gründen wurde:

- gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen und § 4c nicht angewendet sowie
- kein Grünordnungsplan erarbeitet, da gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.4 BauGB im vorliegenden Fall eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einem Schwellenwert gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

9.2. Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB

Das Planverfahren zur Aufstellung der 1. teilträumlichen Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Scharff-Baustoffhandel/Baumarkt“ Burg an der B246a der Stadt Burg nach § 13a BauGB erfolgt gemäß § 13 (2) Nr.2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren durch eine öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB und einer Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB.

Da die Stadt Burg über einen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt und für den Planbereich dort als Art der baulichen Nutzung gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO „Sonderbaufläche Handel“ (S_{Handel}) dargestellt ist, kann die in Rede stehende 1. teilträumliche Änderung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB entwickelt werden. Am Ende des Verfahrens bedarf die 1. teilträumliche Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Scharff-Baustoffhandel/Baumarkt“ Burg an der B246a der Stadt Burg der damit keiner Plangenehmigung.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes anschließend durch die Stadt Burg ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo die Planunterlagen des Bebauungsplanes eingesehen werden können. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

10. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 12 BauGB

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes waren alle nach § 1 (6) Nr. 1 bis 12 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation wird in der weiteren Begründung an der jeweiligen Stelle auf folgende Belange weiter vertiefend eingegangen:

- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 7a BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 7g BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 8a BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 8c BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB.

Im Geltungsbereich der 1. teilräumlichen Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Scharff-Baustoffhandel/Baumarkt“ Burg an der B246a der Stadt Burg sind zurzeit keine Altlastverdachtsflächen i.S.v. § 2 (6) des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst. Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht erkannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft / Wasser) ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Schutzgebiete nach Naturschutz – und Wasserrecht werden durch die Planänderung nicht berührt.

Da durch das Planvorhaben keine nicht lösbaren boden- oder weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht werden, kann die Stadt Burg also gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB zusammenfassend davon ausgehen, dass durch die Planänderung keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Festsetzungen der 1. teilräumlichen Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Scharff-Baustoffhandel / Baumarkt“ Burg an der B246a

Grundlage: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015

Rechts- grundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit durch Festsetzung				Bemerkung
	Belang	positiv	neutral	negativ	
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,		X		- Abdeckung der Versorgung der Bevölkerung mit Waren eines speziellen Bedarfes (Baumarkt) - Sicherung gesunder Wohnverhältnisse durch Festsetzung immissionsschutzrechtlicher Maßnahmen (Lärmschutzwand), bereits vorhanden
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,				nicht betroffen

Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere		X		- Planung dient der baulichen Verdichtung eines bereits in Anspruch genommenen Gebietes, gem. § 13a (2) Nr. 4 gelten Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt		X		- keine Betroffenheit besonders geschützter und bestimmter andere Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes				<i>keine Schutzgebiete betroffen</i>
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes		X		Darstellungen des Landschaftsplanes wird entsprochen
Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	X			- Städtebauliche Entwicklung zur langfristigen Sicherung eines bereits erfolgreich wirtschaftenden Unternehmens - Sicherung der Versorgung der Bevölkerung
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	X			- Städtebauliche Entwicklung zur langfristigen Sicherung eines bereits erfolgreich wirtschaftenden Unternehmens

Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,		X		- Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB wird entsprochen
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes				<i>nicht betroffen</i>

11. Inhalt des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen

11.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Der Übersichtsplan stellt die Lage des Plangebietes im Stadtgebiet Burg dar; im entsprechenden Planausschnitt ist das Plangebiet gekennzeichnet. Aussagen zum räumlichen Geltungsbereich wurden bereits in Pkt. 5 der Begründung getroffen.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde und erfolgte im konkreten Fall für die von den geplanten baulichen Veränderungen betroffenen Flächen, um diese planungsrechtlich vorzubereiten und zu verdichten Flächen, dem vorhandenen baulichen Bestand im angrenzenden Bereich Rechnung zu tragen und das beabsichtigte Planungsziel zu erreichen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung eindeutig in der Planunterlage (aktueller Katasterplanauszug) zeichnerisch festgesetzt worden, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

11.2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Um die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die geplanten baulichen Erweiterungen am in Rede stehenden Standort der J.G. Scharff GmbH Burg & Co.KG zu sichern, wurde für das Plangebiet der 1. teilräumlichen Änderung die bereits im ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplanes „Scharff-Baustoffhandel/Baumarkt“ Burg an der B246a der Stadt Burg festgesetzte Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 (3) BauNVO übernommen, um damit die bereits vorhandene bauliche Nutzung des Standortes langfristig zu sichern sowie der Einhaltung des Entwicklungsgebotes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gem. § 8 (2) BauGB Rechnung zu tragen.

Im § 1 der textlichen Festsetzungen sind zur Rechtseindeutigkeit die im Geltungsbereich zulässigen Bauvorhaben und Nutzungen konkret benannt.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen, überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Grundflächenzahl (GRZ 0,8) im sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 (3) BauNVO soll erreicht werden, dass die maximal in Anspruch zu nehmende Fläche für die geplanten Bauvorhaben im Plangebiet gesichert wird. Zusätzlich dazu wird für den Geltungsbereich der 1. teilräumlichen Änderung gem. § 2 (1) der textlichen Festsetzungen festgesetzt, dass diese GRZ für Stellplätze in versickerungsoffener Bauweise bis zu einer maximalen GRZ 0,9 ausnahmsweise überschritten werden darf. Damit wird insbesondere eine optimale Ausnutzung der Grundstücksflächen für die am Standort befindliche bauliche Nutzung erreicht und gleichzeitig

dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. Ohne diese Überschreitungsmöglichkeit wäre es nicht möglich, die für den Baumarkt erforderlichen Nebennutzungen und Kundenparkplätze auf den bisher in Anspruch genommenen Flächen abzusichern. Eine dann daraus resultierenden Flächenerweiterung des Standortes soll mit der zulässigen Überschreitungsmöglichkeit verhindert werden. (intensive vor extensiver Flächennutzung)

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein topographisch wenig bewegtes Gelände. Um das städtebauliche Ziel einer harmonischen Einordnung der geplanten Baukörper in den im angrenzenden Bereich vorhandenen baulichen Bestand sowie den umgebenden Landschaftsraum zu erreichen, erfolgte die Höhenbegrenzung für die baulichen Anlagen durch die entsprechende Festsetzung der maximalen Oberkante der Gebäude. Dabei wurde die entsprechende Festsetzung aus dem bereits verbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplanes „Scharff-Baustoffhandel/Baumarkt“ Burg an der B246a übernommen.

Durch die o.a. Festsetzungen ist gesichert, dass sich die bereits vorhandenen sowie die geplanten Bauvorhaben in die umgebende Baustruktur städtebaulich geordnet einfügen können und darüber hinaus den Bauherren einen städtebaulich zulässigen Handlungsspielraum im Rahmen der weiteren Umsetzung eingeräumt wird.

11.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgte im zeichnerischen Teil mittels Baugrenzen, die grundsätzlich die geplante nördliche Erweiterung des Baukörpers des Baumarktes durch die Errichtung einer dreiseitig geschlossenen Kalthalle im Bereich der derzeitigen Außenverkaufsflächen (Freigelände) in einer Größenordnung von ca. 450 m² zulassen und einen städtebaulich verträglichen Gestaltungsspielraum für diesen Anbau einräumen.

Diese Vorgehensweise wird als erforderlich angesehen, um unter Berücksichtigung der umgebenden baulichen Struktur den Bauherren und Architekten ein größtmögliches Maß an Ausnutzbarkeit und Gestaltungsfreiheit zu gewähren sowie eine größere Flexibilität bei der Bebauung und somit eine größere Effizienz im Plangebiet zu erreichen. Gleichzeitig wird eine hohe Ausnutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen erreicht und damit auch dem Gebot gemäß 1a BauGB entsprochen werden, *„mit Grund und Boden sparsam umzugehen“*.

11.4. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Da im vorliegenden Fall (Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes nur ca. 6.560 m²) die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² nicht überschritten wird, besteht für die 1. teilräumliche Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Scharff-Baustoffhandel/Baumarkt“ Burg an der B246a der Stadt Burg gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB keine Ausgleichsverpflichtung nach der bundesnaturschutzgesetzlichen Eingriffsregelung, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung bereits als erfolgt oder als zulässig gelten. Damit besteht auch keine ökologische Erfassungs-, Bewertungs- und planungsrechtliche Sicherungspflicht.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird eine bauliche Verdichtung im Plangebiet ausgelöst. Ziel ist es, eine bauliche Erweiterung der Betriebsgebäude im Plangebiet planungsrechtlich zu ermöglichen, ohne dabei zusätzliche und bisher baulich unbelastete Flächen in Anspruch zu nehmen.

Die maximal zu überbauende Fläche im Geltungsbereich der 1. teilräumlichen Änderung beträgt 5.248 m² (GRZ 0,8) bei Inanspruchnahme der Überschreitungsmöglichkeit 5.904 m². Weiterhin wird die in der bisherigen Planfassung des Vorhaben- und Erschließungsplanes festgesetzte Pflanzgebotsfläche gem. § 9 (1) Nr. 25a) BauGB direkt im nördlichen Anschluss an die Ausstellungs-/ Atriumsfläche in einer Größenordnung von 84 m² nunmehr als Sondergebietsfläche ohne Pflanzgebot festgesetzt und damit eine bauliche Nutzung dieses Bereiches ermöglicht.

Dieser Eingriff gilt, wie bereits ausgeführt, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt und erzeugt damit keine Ausgleichsverpflichtung.

Ungeachtet dessen wurden zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen, um eine Eingrünung des Standortes in nördlicher Richtung, zum angrenzenden Wohngebiet hin, zu erreichen. Vorgesehen ist die Ausbildung einer geschlossenen Strauchhecke aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen mit eingeordneten Laubbäumen sicherzustellen.

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind im Hinblick auf die zu berücksichtigende Pflanzqualität die textlichen Festsetzungen zu beachten.

Bei der Auswahl neu anzupflanzender Gehölze im Plangebiet sind einheimische, standortgerechte Arten, vorzugsweise aus der folgenden Liste, auszuwählen:

Bäume II. Ordnung: Bäume bis 20 m Höhe

- Feld-Ahorn - (Acer campestre)
- Sand-Birke - (Betula pendula)
- Holzapfel - (Malus sylvestris)
- Vogelkirsche - (Prunus avium)
- Traubenkirsche - (Prunus padus)
- Wild-Birne - (Pyrus pyrausta)
- Echte Mehlbeere - (Sorbus aria)
- Eberesche - (Sorbus aucuparia)

Sträucher über 4 m Höhe

- Roter Hartriegel - (Cornus sanguinea)
- Hasel - (Corylus avellana)
- Zweigriffliger Weißdorn - (Crataegus laevigata)
- Eingriffliger Weißdorn - (Crataegus monogyna)
- Faulbaum - (Rhamnus frangula)
- Korb-Weide - (Salix viminalis)

Sträucher bis 4 m Höhe

- Schlehe, Schwarzdorn - (Prunus spinosa)
- Kreuzdorn - (Rhamnus cathartica)
- Trauben-Holunder - (Sambucus racemosa)

Niedrige Sträucher: 2 - 3 m Höhe

- Berberitze - (Berberis vulgaris)
- Rote Heckenkirsche - (Lonicera xylosteum)
- Feld-Rose - (Rosa arvensis)
- Hunds-Rose - (Rosa canina)
- Wein-Rose - (Rosa rubiginosa)
- Purpur-Weide - (Salix purpurea)

Diese Pflanzenliste wurde, zur Beachtung bei der Umsetzung der Planung, in den Planteil „Hinweise“ auf die Planzeichnung übernommen.

11.5. Immissionsschutzrechtliche Vorkehrungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Im Zuge der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Scharff-Baustoffhandel/Baumarkt“ Burg an der B 246a der Stadt Burg wurde bereits im nördlichen Plangebiet eine Lärmschutzwand errichtet. Diese dient dem Schutz des angrenzenden Wohngebietes vor Emissionen aufgrund der im Plangebiet stattfindenden Nutzungen. Da durch die Festsetzungen der 1. teilräumlichen Änderungen die immissionsschutzrechtliche Situation nicht verschärft wird, geht die Stadt Burg davon aus, dass die langfristige Sicherung dieser Immissionsschutzmaßnahme ausreicht, um die für die Wohnnutzung einzuhaltenen Werte aus der TA Lärm zu gewährleisten. Dies ist, wenn erforderlich, für den konkreten Fall im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

11.6. Festsetzungen gem. § 9 (2), (3) und (4) BauGB

Festsetzungen gemäß § 9 (2), (3) und (4) BauGB wurden im räumlichen Geltungsbereich der 1. teilräumlichen Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Scharff-Baustoffhandel/Baumarkt“ Burg an der B246a der Stadt Burg nicht getroffen.

12. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

Durch den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplanes wird nach derzeitiger Kenntnis der Stadt Burg keine Kennzeichnungspflicht nach § 9 (5) BauGB ausgelöst.

13. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

Durch den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplanes werden nach Kenntnisstand der Stadt Burg keine weiteren nach anderen Vorschriften getroffene Festsetzungen, welche gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden müssten, berührt.

14. Erschließung

14.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch eine bereits vorhandene und ausgebaute Zufahrt direkt an die Zerbster Chaussee (B 246a) angebunden und wird über diese Anbindung verkehrlich erschlossen.

Die Sicherung einer ausreichenden Anzahl von Pkw- Stellplätzen für Kunden und Mitarbeiter der J.G. Scharff GmbH Burg & Co.KG erfolgt auf dem Betriebsgrundstück innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Scharff-Baustoffhandel/Baumarkt“ Burg an der B246a. Insgesamt sind hier derzeit 92 Kundenparkplätze vorhanden, die fast ausschließlich von den Kunden des Baumarktes genutzt werden, da der Baustoffhandel von Firmenfahrzeugen in der Regel direkt angefahren wird dafür und kaum Pkw- Parkplätze erforderlich sind. Da die Anzahl der Stellplätze den derzeitigen Bedarf übersteigt, werden insbesondere die nördlichen Pkw- Stellplätze selten genutzt. Es ist davon auszugehen, dass bei der geplanten Inanspruchnahme eines Teils dieser Parkflächen (ca. 12 Stellplätze) durch die geplanten baulichen Erweiterungen im Plangebiet, die verbleibende Anzahl von ca. 80 Pkw- Stellplätzen als ausreichend für den Geschäftsbetrieb des Baumarktes angesehen werden kann.

14.2. Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung

Das im Plangebiet anfallende häusliche Abwasser wird über das zentrale Abwasserentsorgungsnetz des Wasserverbandes Burg (WVB) abgeleitet und entsorgt. Das anfallende Niederschlagswasser wird in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet.

14.3. Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt aus dem zentralen Versorgungsnetz des Wasserverbandes Burg. Der durch die Stadt Burg am Standort gewährleistete Grundschutz beträgt 1.600l/min.

14.4. Gas- und Elektroenergieversorgung

Die Gas- und Elektroenergieversorgung des gesamten Plangebietes erfolgt durch den bedarfsgerechten Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze der Stadtwerke Burg GmbH.

14.5. Abfall- und Wertstoffentsorgung

Das Plangebiet ist in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises Jerichower Land integriert. Die Abfallentsorgung erfolgt durch das vom Landkreis Jerichower Land beauftragte Unternehmen.

15. Allgemeine Hinweise zum Planvollzug

Archäologische Bodenfunde

Archäologische Funde oder Befunde unterliegen der Meldepflicht gem. Denkmalschutzgesetz. Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Denkmalschutzbehörde abzusichern und die Funde bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert und im Zusammenhang im Boden zu belassen. Die Bauausführenden sind auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen.

Munitionsfunde

Munitionsfunde sind meldepflichtig.

Leitungen

Bei Bauarbeiten im Leitungsbereich der Freileitungen und Kabel sind die Sicherheitsabstände gemäß DIN VDE 0100 und DIN VDE 0105 bzw. VBG A3 und DIN 1998 sowie VDE 0210 einzuhalten. Eine Überbauung, Verstellung oder Holzbepflanzung der Kabeltrasse ist nicht zulässig. Im Einzelfall ist die Kabelzuordnung im öffentlichen Bauraum durch Ortung vorzunehmen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

Schutzgut Boden

Der abzutragende Mutterboden muss, sofern er nicht sofort wieder verwendet wird, in nutzbarem Zustand erhalten und einer weiteren Verwendung zugeführt werden (gem. § 202 BauGB).

Die DIN 19731, Verwertung von Bodenmaterial, ist zu beachten.

Belange des Artenschutzes

Die Verbote des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu beachten.

16. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart:

Nutzungsart	Fläche (ca.)
Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 (3) BauNVO)	6.560 m ²
davon:	
• überbaubare Grundstücksfläche GRZ 0,8	5.248 m ²
• Flächen mit Pflanzgebot gem. § 9 (1) Nr. 25a) BauGB	471 m ²

17. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB

Seitens der Stadt Burg sind im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplans keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

18. Maßnahmen zur Realisierung der Planung

Die Finanzierung der erforderlichen Planungskosten sowie die Umsetzung aller Maßnahmen erfolgt durch den Grundstückseigentümer des Plangebietes auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB mit der Stadt Burg, sodass der Stadt Burg keine Kosten entstehen.

19. Planungsstand

Der Stadtrat Burg hat in seiner Sitzung am 25.06.2015 den Beschluss zur Aufstellung der 1. teilsäumlichen Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Scharff-Baustoffhandel/Baumarkt“ Burg an der B246a der Stadt Burg gefasst.

Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB für die Erarbeitung der 1. teilräumlichen Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Scharff-Baustoffhandel/Baumarkt“ Burg an der B246a in der Stadt Burg als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB zwischen der Stadt Burg und dem Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet (Vorhabenträger) erfolgte am 01.07.2015 / 07.07.2015.

In seiner Sitzung am 24.09.2015 hat der Stadtrat der Stadt Burg den vorgelegten Entwurf gebilligt und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung der 1. teilräumlichen Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Scharff-Baustoffhandel/Baumarkt“ Burg an der B246a in der Stadt Burg gefasst.

Der Entwurf der 1. Änderung und die dazugehörige Begründung haben gem. § 3 (2) i. V. m. BauGB im Zeitraum vom 16.10.2015 bis zum 17.11.2015 zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich in der Stadtverwaltung Burg ausgelegen. Auf die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde ortsüblich mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau vom 08.10.2015, 19. Jahrgang, Nr. 36 hingewiesen.

Parallel dazu erfolgte die formelle Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 15.10.2015

Der Beschluss über die Abwägung der im Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen erfolgt in der Sitzung des Stadtrates vom In dieser Sitzung wird ebenfalls der Satzungsbeschluss der 1. teilräumlichen Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Scharff-Baustoffhandel/Baumarkt“ Burg an der B246a in der Stadt Burg gefasst und die Begründung gebilligt.