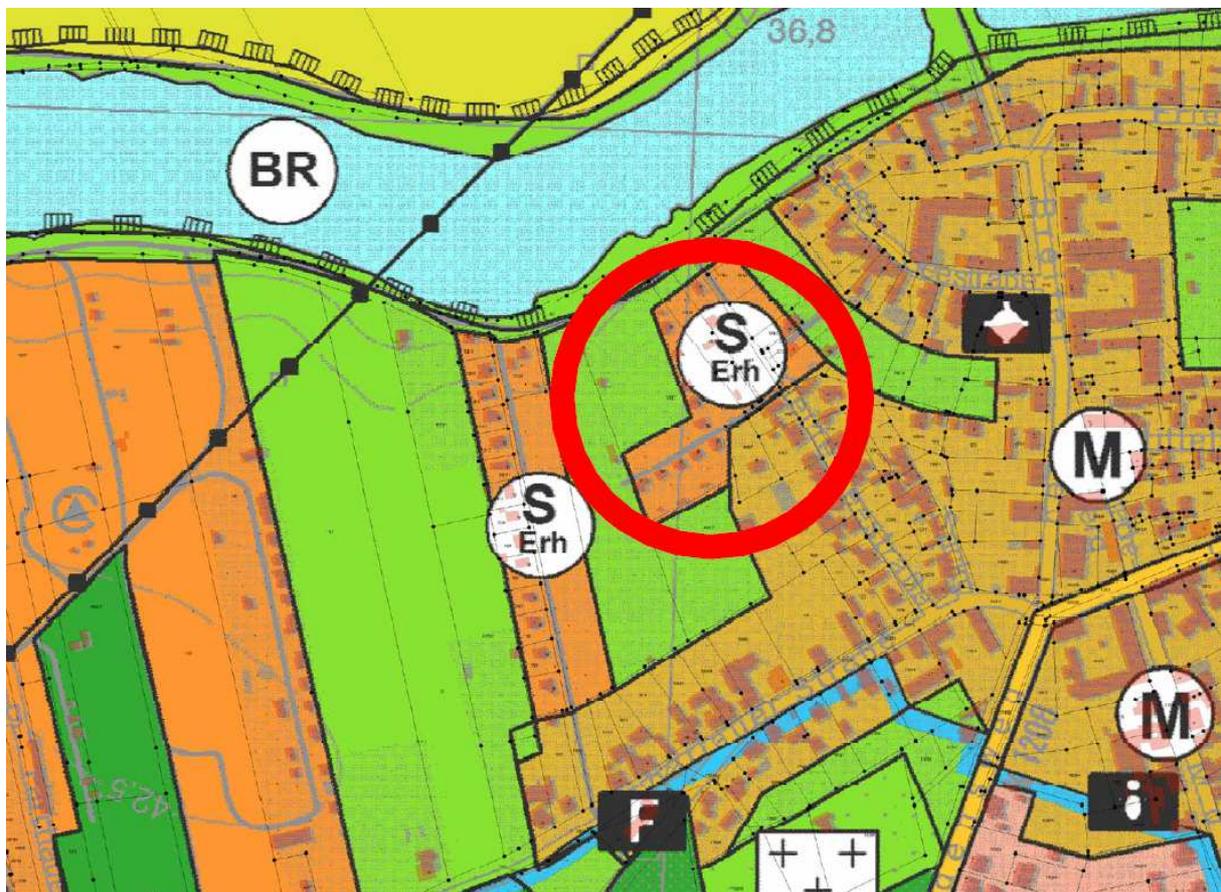




Bauleitplanung der Stadt Burg

Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg OT Parchau



Fassung:
Stand:

Satzung
Februar 2017

Verfasser: Ingenieurbüro Lange & Jürries ■ Karl-Schurz-Straße 1 ■ 39114 Magdeburg

Ansprechpartner: Hr. Lange, tel. 0391 63609136 / fax. 0391 6224922 / a.lange@lange-juerries.de

Inhaltsverzeichnis

1.	RECHTSGRUNDLAGEN	3
1.1.	Baugesetzbuch (BauGB)	3
1.2.	Baunutzungsverordnung (BauNVO)	3
1.3.	Planzeichenverordnung (PlanZV)	3
1.4.	Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)	3
1.5.	Gesetz zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz)	3
1.6.	Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)	3
1.7.	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG)	3
1.8.	Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)	3
1.9.	Raumordnungsgesetz (ROG)	3
1.10.	Landesentwicklungsgesetz	3
2.	VERFAHRENSSTAND	4
3.	PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
3.1.	Planungsanlaß, Plangebiet	4
3.2.	Bestand	4
3.3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
3.4.	Bevölkerungsentwicklung	6
4.	INHALT DER PLANUNG	9
4.1.	Geltende Darstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes	9
4.2.	Vorgesehene Darstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes	9
4.3.	Erschließung	9
4.4.	Flächenübersicht	9
5.	GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN	10

1. Rechtsgrundlagen

1.1. Baugesetzbuch (BauGB)

In der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

1.2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

1.3. Planzeichenverordnung (PlanZV)

In der Fassung der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), BGBl. III 213-1-6, in der zuletzt geänderten Fassung.

1.4. Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)

In der Fassung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA Nr. 25 vom 16.09.2013 S.440), in der zuletzt geänderten Fassung.

1.5. Gesetz zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz)

Vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), in der zuletzt geänderten Fassung.

1.6. Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), in der zuletzt geänderten Fassung.

1.7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG)

Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, in der zuletzt geänderten Fassung.

1.8. Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Gesetz vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569) in der zuletzt geänderten Fassung.

1.9. Raumordnungsgesetz (ROG)

Vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), in der zuletzt geänderten Fassung.

1.10. Landesentwicklungsgesetz

vom 01. Juli 2015 (GVBl. LSA S. 170).

2. Verfahrensstand

Der Beschluss zur Aufstellung und Auslegung der Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „An der Kleinen Seestraße“ wurde durch den Stadtrat der Stadt Burg nach Beratung im Ortschaftsrat Parchau und in den Ausschüssen am 28.01.2016 gefasst.

Mit Schreiben vom 23.06.2016 fand eine Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 des BauGB und die Beteiligung der Bürger durch Auslegung vom 04.07.2016 bis 18.07.2016 gemäß § 3 Abs. 1 des BauGB statt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Burg am 24.06.2016 bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren § 8, Abs. 3 BauGB im betroffenen Bereich geändert.

3. Planungserfordernis, Ziel und Zweck der Planung

3.1. Planungsanlaß, Plangebiet

Für den Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg OT Parchau wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Entsprechend der darin enthaltenen Festlegungen wird parallel zu diesem Verfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg OT Parchau gemäß § 8, Abs. 3 BauGB erforderlich.

Die Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes dient der Ausweisung von einer Wohnbaufläche in einer derzeit im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Grünfläche mit umliegendem Sondergebiet für Erholung.

Die Planungen des Bebauungsplanes werden durch eine Umweltprüfung begleitet, in der ihre Auswirkungen auf umweltrelevante Belange untersucht werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplanes dargelegt. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist aufgrund der deckungsgleichen Wohnbauflächen keine separate Umweltprüfung erforderlich. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind Bestandteil dieser Unterlage.

3.2. Bestand

Bei den im Geltungsbereich überstrichenen Flächen handelt es sich um Grünland und Grundstücke mit einer Bungalowbebauung.

Zur Erschließung der Bungalowbebauung dienen zwei Wegeführungen an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches.

Der Planungsbereich befindet sich in privatem Eigentum. Betroffen ist das Flurstück 500/7 der Flur 8 in der Gemarkung Parchau.

Die Kleine Seestraße ist beidseitig mit Einfamilienhäusern bebaut. Im Norden schließt sich nach einem schmalen Grünstreifen der Herrenseegraben an.

Ansonsten ist der Geltungsbereich von Grünland, Gärten und Bungalowbebauung umgeben.

3.3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Stadt Burg mit den Ortsteilen Detershagen, Niegripp, Ihleburg, Parchau und Schartau ist als Mittelzentrum festgelegt.

Der Landesentwicklungsplan gibt dafür als Zielsetzung vor:

- Zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen ist das System zentraler Orte weiter zu entwickeln. Die zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen.
- Zentraler Ort ist der im Zusammenhang bebaute Ortsteil. Dazu gehören auch Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung" ... (Ziel der Raumordnung Landesentwicklungsplan LSA Punkt 3.2.1. /9/).
- Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischem Bereich und für weitere Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen der Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.

(Ziel der Raumordnung Landesentwicklungsplan LSA Punkt 3.2.3. /9/)

Daraus ist einerseits abzuleiten, dass die Festsetzung als Mittelzentrum sich auf die Kernstadt Burg und deren städtebaulich geordneten Erweiterungen (zum Beispiel den Industrie- und Gewerbepark Burg) beschränkt. Dies schließt jedoch nicht aus, dass die Stadt im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auch Funktionen wie zum Beispiel die Naherholung oder Sonderwohnformen schwerpunktmäßig nichtzentralörtlichen Gebietsteilen zuordnet. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan trägt die Stadt Burg zur Umsetzung der landesplanerischen Zielsetzungen bei.

Die Stadt Burg ist Bestandteil des Ordnungsraumes um Magdeburg (Landesentwicklungsplan LSA Punkt 5.1.2. /9/).

In den Ordnungsräumen ist unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des demografischen Faktors eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses anzustreben. Dabei sind auch Rückbau- und Abrissmaßnahmen in diesem Raum zu beachten. Eine dynamische Wirtschaftsentwicklung ist anzustreben. Dabei sollen trotz einer weiteren Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten gesunde räumliche Strukturen sichergestellt werden. Die verschiedenen Nutzungsansprüche an die Fläche sind aufeinander abzustimmen.

(Landesentwicklungsplan LSA Punkt 3.1.2, geändert durch Gesetz vom 15.08.2005 /9/)

Um den Suburbanisierungsprozess in den Ordnungsräumen in räumlich geordnete und hinsichtlich der Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur absicherbare Bahnen zu lenken und eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden, ist die Wohnbautätigkeit hier in besonderem Maße auf die Zentralen Orte ... zu konzentrieren. (Landesentwicklungsplan LSA Punkt 3.1.2 /9/)

Für die Stadt Burg liegt ein gesamtgemeindlicher Flächennutzungsplan vor.

Für die Entwicklung der Bevölkerung der Ortschaft Parchau ist eine Eigenentwicklung anzustreben. Das Angebot von freien Baugrundstücken entsprechend § 34 des Baugesetzbuches ist in der Ortschaft Parchau ausreichend für die Eigenentwicklung gegeben. Diese Baupotenzialflächen wurden durch die Stadtverwaltung als auch dem Vorhabenträger eruiert und bei den Grundstückseigentümern hinterfragt. Eine Verfügbarkeit ist derzeit nicht gegeben. Die Flächen stehen derzeit für eine Bebauung nicht zum Verkauf. Vordergründig wurde dies mit Eigenbedarf begründet.

Die im Geltungsbereich überstrichene Fläche des Flächennutzungsplanes befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Aufgrund der Nichtverfügbarkeit von vorhandenem Bauland zielt die Änderung des Flächennutzungsplanes auf die Eigennutzung zur städtebaulichen Entwicklung der Ortschaft ab.

Im Vergleich auf gesamtstädtischer Ebene waren erstmals im Jahr 2004 die Bevölkerungsrückgänge aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung höher, als aufgrund der Wanderungsverluste.

Diese Tendenz wird sich weiter verstärken, da zunehmend die geburtenschwachen Jahrgänge nach 1990 in die Altersgruppe der 15- bis 40-Jährigen aufrücken, die für die Geburtenzahl bestimmend ist. Die wesentlichen Bevölkerungsverluste der letzten Jahre sind somit vor allem auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung zurück zu führen.

Grundlage für die Prognose der Einwohnerentwicklung in der Stadt Burg bis zum Jahr 2020 ist die 5.regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes (STALA) für das Land Sachsen-Anhalt nach Landkreisen. Die Prognose beinhaltet eine Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2020 auf regionaler Ebene.

Die Prognose des Statistischen Landesamtes stellt aufgrund der vorliegenden Annahmen eine durchaus "optimistische" Variante dar. Eine im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes aufgestellte Trendvariante, die die derzeitige Entwicklung fortschreibt, kommt zu Ergebnissen, die einen noch stärkeren Einwohnerrückgang prognostizieren.

3.4. Bevölkerungsentwicklung

Eine wesentliche Grundlage zur Ermittlung des zukünftigen Bauflächenbedarfs an Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in der Ortschaft Parchau ist die bis zum Jahr 2030 zu erwartende Entwicklung der Bevölkerung. Da die Ortschaft Parchau gemäß den Zielen der Raumordnung eine am Eigenbedarf zu orientierende Entwicklung nehmen soll, ist die Ermittlung dieses Eigenbedarfes von besonderer Bedeutung. Er wird bezüglich der Wohnbauflächen wesentlich durch die Bevölkerungsentwicklung bestimmt.

Einwohnerdaten Ortschaft Parchau

Jahr	Einwohner
2009	960
2010	940
2011	967
2012	935
2013	944
2014	944
2015	926

Die Einwohnerentwicklung von Parchau ist abweichend von der allgemeinen Entwicklung des Landkreises Jerichower Land durch eine stärkere Kontinuität gekennzeichnet. Der in allen ländlichen Bereichen festzustellende Einwohnerrückgang während der DDR-Zeit verlief in Parchau moderater. Der Suburbanisierungsprozess nach 1990 führte bis zum Jahr 2000 zu einem deutlichen Einwohnerzuwachs. Seit 2000 ist nur ein sehr geringer Einwohnerrückgang zu verzeichnen. Die Bevölkerungsentwicklung wird durch zwei Komponenten, die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Migration (Wanderung) bestimmt, deren Anteil am Bevölkerungsverlust für die Prognose der zukünftigen Entwicklung bedeutsam ist.

Die nachstehende Tabelle beinhaltet die im Zeitraum der letzten sieben Jahre zu verzeichnende Entwicklung von Zu- und Fortzügen in der Ortschaft Parchau.

Migration Ortschaft Parchau

Jahr	Zuzüge	Wegzüge	Saldo
2009	26	30	+4
2010	49	36	+13
2011	50	34	+16
2012	47	32	+15
2013	12	5	+7
2014	37	38	-1
2015	20	31	-11
	241	206	+35

Die Wanderungsbewegungen zeigen insgesamt eine leicht positive Wanderungstendenz. Folgende Gründe sind für Wanderungen ursächlich:

- Arbeitsplatzorientierte Gründe

Von arbeitsplatzorientierten Gründen spricht man, wenn ein Wechsel des Arbeitsplatzes den Wohnsitzwechsel verursacht hat. Die Entfernung zwischen dem neuen Arbeitsplatz und dem bisherigen Wohnsitz ist so groß, dass sie durch tägliches Pendeln nicht überbrückt werden kann. Eine Verlegung des Wohnsitzes wird erforderlich. Zuzüge und Wegzüge aus arbeitsplatzorientierten Gründen finden wegen der ständigen Fluktuation der Arbeitskräfte in allen Städten und Gemeinden statt.

Wanderungsgewinne entstehen dann aus arbeitsorientierten Gründen, wenn entweder die Zahl der Arbeitsplätze zunimmt oder wenn bei gleichbleibender Anzahl von Arbeitsplätzen aufgrund der demografischen Entwicklung immer weniger Menschen im arbeitsfähigen Alter vorhanden sind, die die Arbeitsplätze nicht mehr belegen und ein Potential durch freie Arbeitsplätze für Arbeitssuchende aus anderen Regionen der europäischen Union entsteht.

Da sich der Arbeitsmarkt in der Regel regional ausbildet, wirken sich Sonderentwicklungen im Ort selbst nur gering auf die Nachfrage aus. Der Arbeitsmarkt in der Region Magdeburg war in den letzten Jahren weitgehend stabil, weshalb vom Arbeitsmarkt bisher keine erkennbaren Impulse für Wanderungsbewegungen ausgegangen sind.

Aufgrund der demografischen Entwicklung, die zukünftig mit einer erheblichen Abnahme der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter verbunden sein wird, ist auch bei einem stagnierenden Arbeitsmarkt ein arbeitsplatzorientierter Zuzug erforderlich. Dieser soll gemäß den Zielen der Raumordnung zunächst auf die zentralen Orte konzentriert werden. Aufgrund unterschiedlicher Nachfragepräferenzen nach Wohnformen wird jedoch auch der zentrumsnahe ländliche Raum hiervon profitieren.

- Wohnungsorientierte Gründe

Von wohnungsorientierten Gründen spricht man, wenn jemand seinen Wohnsitz wechselt, weil er seine bisherige Wohnung räumen muss, oder weil er eine Wohnung haben möchte, die seinen Wohnbedürfnissen besser entspricht als seine bisherige Wohnung. Ein Wechsel des Arbeitsplatzes findet dabei nicht statt. Wanderungen aus wohnungsorientierten Gründen finden vor allem in der gleichen Region statt. Wanderungsgewinne schlagen sich in einer Zunahme der Berufsauspendler nieder, Wanderungsverluste in einer Zunahme der Berufseinpender.

Der Suburbanisierungsprozess wird vor allem durch wohnungsorientierte Gründe verursacht. Dieser hat in den Jahren bis 2000 zu deutlichen Wanderungsgewinnen für die Ortschaft Parchau geführt. Seit dieser Zeit ist der Wanderungssaldo ausgeglichen.

Parchau ist ein attraktiver, ländlicher Wohnort in der Stadt Burg, der schnell erreichbar ist. Die Stadt Burg rechnet daher auch weiterhin mit einem ausgeglichen bis leicht positiven Wanderungssaldo aus wohnungsorientierten Gründen.

- Persönliche Gründe

Von persönlichen Gründen spricht man, wenn jemand seinen Wohnsitz wechselt, um beispielsweise zu heiraten oder mit seiner Familie zusammenzuziehen. Diese Gründe haben zwar einen großen Einfluss auf die räumliche Mobilität der Bevölkerung, da sie jedoch überall gleichermaßen vorkommen, ist ihr Einfluss auf die Höhe der Wanderungssalden gering. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Wanderungsbewegungen der letzten Jahre eine ausgeglichene bis leicht positive Wanderungsbilanz ergeben und im Wesentlichen den Zielen der Eigenentwicklung der Ortschaft Parchau entsprechen.

Die Geburtenrate und die inzwischen geringe Sterberate sind auf die vom Landesdurchschnitt abweichende Bevölkerungsstruktur von Parchau zurückzuführen, da in den letzten Jahren zu einem großen Anteil junge Familien mit Kindern nach Parchau gezogen sind.

Dies bildet eine deutlich bessere Voraussetzung für die zukünftige natürliche Bevölkerungsentwicklung als der Landesdurchschnitt bzw. der Durchschnitt des Landkreises Jerichower Land.

Geburten / Sterbefälle Ortschaft Parchau			
Jahr	Geburten	Sterbefälle	Saldo
2009	6	5	+1
2010	3	8	-5
2011	4	15	-11
2012	9	6	+3
2013	3	1	+2
2014	7	6	+1
2015	5	4	+1
	37	45	-8

Grundlage für die Prognose der Einwohnerentwicklung in der Ortschaft Parchau bis zum Jahr 2030 ist zunächst die 6. regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes (STALA) für das Land Sachsen-Anhalt nach Gemeinden. Die Prognose beinhaltet eine Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2030.

Wie schon die 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose stellt auch die 6. regionalisierte Bevölkerungsprognose keine abschließend geeignete Grundlage für die Entwicklungsprognosen auf städtischer und gemeindlicher Ebene dar, weil wesentliche, die zukünftige Entwicklung beeinflussende Faktoren keine Berücksichtigung gefunden haben. Dies sind insbesondere:

- die regional stark differierenden Fruchtbarkeitszahlen (Anzahl der Kinder je Frau). Diese wurden vereinheitlichend angenommen.
- der Sachverhalt der arbeitsplatzbezogenen Migration, die ab dem Zeitpunkt zu zusätzlichen Zuzügen führt, ab dem die vorhandenen Arbeitsplätze aufgrund des demografischen Wandels nicht allein aus dem vorhandenen Bevölkerungspotential besetzt werden können.

Diese Sachverhalte bedürfen auf kommunaler Ebene der Berücksichtigung, so dass eine Erarbeitung von Entwicklungsszenarien auch weiterhin erforderlich ist.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Genauigkeit von Entwicklungsprognosen nicht überschätzt werden sollte. Die Zuverlässigkeit von Prognosen gestattet lediglich die Ableitung grundlegender Entwicklungstrends. Dass in Bezug auf die 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose bereits nach sieben Jahren, also innerhalb des Zeitraumes der die größte Prognosegenauigkeit aufweisen sollte, in Burg solch gravierende Abweichungen auftreten, verdeutlichen diesen Sachverhalt eindrücklich.

Gefragt ist daher eine flexible Planung, um auf die Schwankungen von Entwicklungen kurzfristig reagieren zu können.

Prognose der Entwicklung der Wohnbauflächen pro Einwohner

Der Prozess der Zunahme von 1-Personen-Haushalten wird begleitet durch eine erhebliche Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner. Gemäß der Prognose des Berliner Forschungsinstitutes Empirica wird die Wohnfläche pro Einwohner bis zum Jahr 2030 in den neuen Bundesländern von derzeit ca. 44 m²/Einwohner auf 55 m²/Einwohner zunehmen. Dies bedeutet, dass die Wohnfläche pro Einwohner um ca. 25% steigt. Laut der Analyse erweist sich als maßgeblicher Grund für den wachsenden Wohnflächenbedarf, dass die Menschen immer älter werden und in ihren Einfamilienhäusern und Wohnungen möglichst lange leben bleiben, auch wenn die Kinder längst aus dem Haus ausgezogen sind. Dies wird belegt durch aktuelle Zahlen, nach denen die pro Kopf Wohnfläche der unter 50-Jährigen derzeit ca. 38 m²/Einwohner beträgt. Mit ca. 48 m²/Einwohner liegt sie für Personen im Alter zwischen 50 und 65 Jahren bereits deutlich höher und für Personen über 65 Jahren steigt die pro Kopf Wohnfläche auf ca. 62 m²/Einwohner an. Empirica geht davon aus, dass die Nachfrage nach größeren Wohnungen auf zwei Wegen befriedigt wird, durch die Zusammenlegung kleiner Wohnungen und durch ein Steigen der Wohnfläche, bei verminderter Anzahl der Anzahl der Wohnungen beim Ersatzneubau.

4. Inhalt der Planung

4.1. Geltende Darstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes

Derzeit wird der Geltungsbereich als Grünland dargestellt.

4.2. Vorgesehene Darstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes

Mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes soll die bauliche Nutzung des gesamten Geltungsbereiches planungsrechtlich vorbereitet werden. Hauptziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Festsetzung von einer Wohnbaufläche auf einem im Privatbesitz befindlichen Flurstück.

4.3. Erschließung

Der Planungsbereich kann durch die anliegende Kleine Seestraße verkehrstechnisch erschlossen werden.

Die versorgungstechnische Erschließung hinsichtlich Abwasser, Elektroenergie, Trinkwasser und Telekommunikation wurde bei den Ver- und Entsorgungsträgern hinterfragt und ist möglich.

Das Regenwasser soll im Geltungsbereich versickert werden.

Die Erschließung soll durch den Vorhabenträger erfolgen, da hier lediglich eine Wohnbebauung vorgesehen ist und es sich somit um Hausanschlüsse handelt.

Die Siedlungsabfälle werden vom Grundstückseigentümer in die Kleine Seestraße 3 zur Abholung durch die Abfallwirtschaft entsprechend Ergebnis der Standortbegehung vom 30.06.2016 mit der Fachbehörde des Landkreises Jerichower Land verbracht. Der Müllstandort wurde nachrichtlich außerhalb des Geltungsbereiches abgebildet.

Die privaten Straßenverkehrsflächen und ein Teil des ausgewiesenen Wohngebietes erhalten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) zugunsten der vorhandenen Bungalowbebauung sowie der Versorgungsträgern

Wasserverband Burg,
Stadtwerke Netz GmbH Burg,
Telekommunikationsanbieter sowie deren Rechtsnachfolger.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereiches des parallel aufgestellten Bebauungsplanes entsprechend Ausweisung und Umweltbericht auf Grünlandflächen geplant.

4.4. Flächenübersicht

<i>Geltungsbereich</i>	<i>0,24 ha</i>
<i>Wohnbaufläche</i>	<i>0,24 ha</i>

5. Grünordnerische Maßnahmen

Auf der Grundlage von § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist eine Eingriffsregelung im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren zu beachten. Die Eingriffsregelung hier kurz behandelt und im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen integriert.

Aufgrund der Eingriffsregelung sind die Folgen von Baumaßnahmen auf die Natur und Landschaft hin zu analysieren und zu bewerten. Es ist eine Minimierung der negativen Folgen anzustreben und letztlich sind die nicht vermeidbaren negativen Auswirkungen zu kompensieren. Dieser Forderung kann in verbal-argumentativer Form durch die Beschreibung des Eingriffs und der daraus abzuleitenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nachgekommen werden, aber auch durch den Rückgriff auf praktizierte Bewertungsmodelle der quantifizierten Erfassung und Bewertung des relevanten Abwägungsmaterials.

Seit dem 27.12.2004 gilt die „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ vom 16.11.2004. Diese wurde zuletzt am 24.11.2006 geändert (Runderlass des MLU). Nach § 1 und § 5 der Richtlinie ist das Bewertungsverfahren entsprechend Anlage 1 anzuwenden. Da die Bewertung über die Biotoptypen (als hochaggregierte Indikatoren) erfolgt, können mit der Kompensationsberechnung fast alle Eingriffe bewertet und ausgeglichen werden.

Entsprechend dieser Richtlinie erfolgt die Bewertung der Eingriffe und festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen für die Änderungsfläche und die geplante Erweiterung. Im Ergebnis der Kompensationsberechnung wird ermittelt, ob externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind. Die Auswahl der Flächen und Maßnahmen erfolgt in enger Abstimmung zwischen dem Bauherrn, der Stadt Burg und der Unteren Naturschutzbehörde im Landkreis Jerichower Land.

Mit den folgenden Maßnahmen inner- und außerhalb des Geltungsbereiches der F-Plan-Änderung sollen die möglichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verringert, vermieden bzw. ausgeglichen werden:

- Die nicht überbaubaren und unversiegelten Flächen des Wohngebietes sind gärtnerisch zu nutzen und möglichst geschlossen auf zusammenhängender Fläche mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Weiterhin ist das Anlegen von Rasen- bzw. Wiesenflächen zulässig.
- Zur Verbesserung des Landschaftsbildes und zur Einbindung des Wohngebietes wird entlang der West- und Ostgrenze des Wohngebietes eine breite freiwachsende Hecke angelegt. Die Fläche ist als Pflanzgebotsfläche im Bebauungsplan festzusetzen. Damit werden auch den Vögeln aus den bestehenden Feldgehölzen Ausweichlebensräume angeboten.
- Die Ausgleichspflanzungen sind spätestens im Frühjahr bzw. Herbst nach der Fertigstellung der Bauvorhaben zu realisieren.
- Um Störung von vorhandenen Brutvögeln in den Gebüschern zu vermeiden, ist eine Rodung nur im Winterhalbjahr, in der Zeit der Vegetationsruhe, möglich.