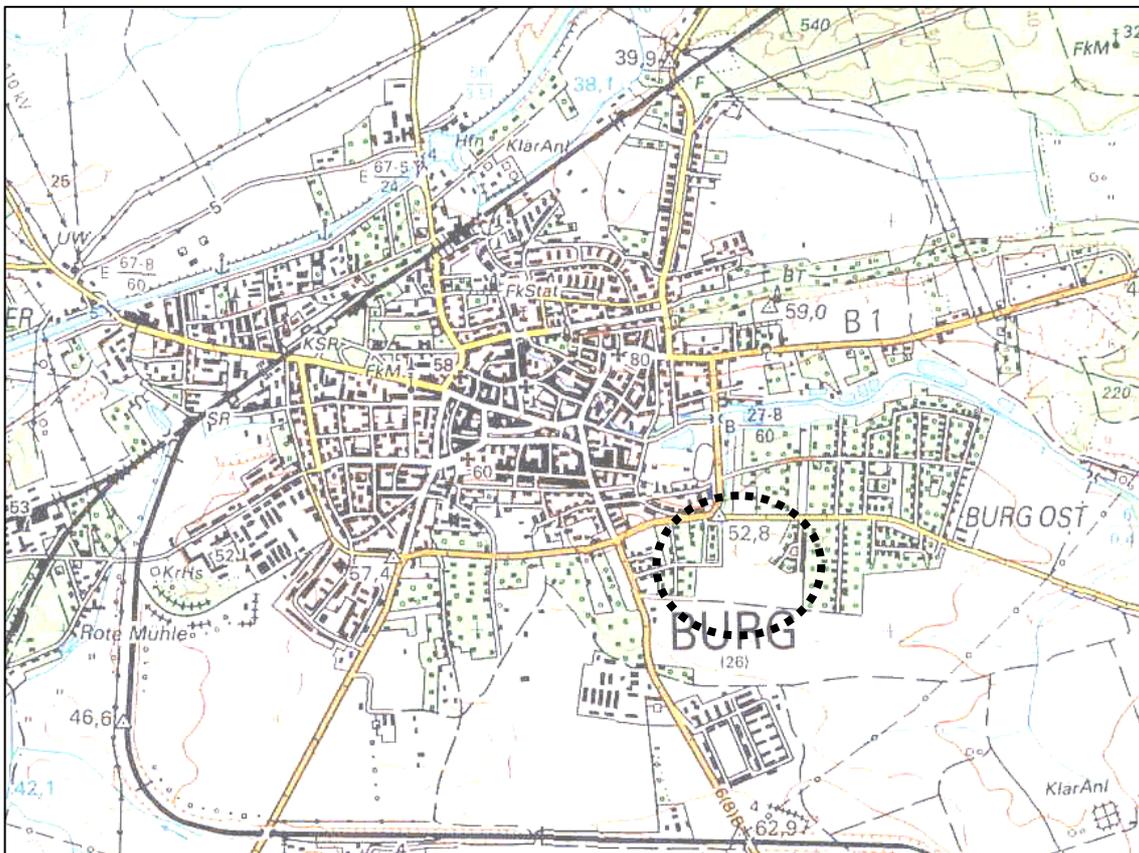




Bauleitplanung der Stadt Burg

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 für das Wohngebiet „Grabower Landstraße“

1. Planänderungsverfahren einschließlich Umweltbericht (gemäß § 2a BauGB)



Fassung: August 2007
Stand: Satzung

Verfasser: Stadtverwaltung Burg ■ Amt für Stadtentwicklung ■ In der Alten Kaserne 2 ■ 39288 Burg

Ansprechpartner: Frau Nicole Hildebrand
Telefon: (03921) 921 512 / Telefax: (03921) 921 600

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1. Rechtsgrundlagen	5
1.1. Baugesetzbuch (BauGB)	5
1.2. Baunutzungsverordnung (BauNVO).....	5
1.3. Planzeichenverordnung (PlanZVO).....	5
1.4. Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)	5
1.5. Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA).....	5
1.6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatschG).....	5
1.7. Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatschG LSA)	5
2. Vorbemerkung	6
3. Verfahrensstand	7
3.1. Änderungsinhalte im 5. Entwurf	8
4. Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes	8
5. Geltungsbereich der 1. Änderung	10
6. Bestand	10
6.1. Angaben zur Gemeinde	10
6.2. Lage des Plangebietes im Stadtgebiet	10
6.2. Geländeverhältnisse – Höhenlage und Untergrund.....	11
6.3. Realnutzung - Bebauung und Gebäudestruktur	11
6.4. Besitz- und Eigentumsverhältnisse	12
6.5. Erschließung	12
6.6. Funktion des Gebietes / stadträumliche Einordnung	13
6.7. Altlasten.....	13
6.8. Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen	14
6.9. Berücksichtigung von Nutzungsregelungen	14
6.10. Denkmalschutz	14
6.11. Nachrichtliche Übernahmen.....	14
7. Vorgaben übergeordneter Planung	15
7.1. Landesentwicklungsplan	15
7.2. Regionaler Entwicklungsplan	15
7.3. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.....	15
7.4. Stadtumbau Ost.....	16
7.5. Weitere Fachplanungen	16
8. Inhalte des Planänderungsverfahrens – Beschreibung und Begründung	17
8.1. Änderung der Art der baulichen Nutzung	18
8.2. Änderung Maß der baulichen Nutzung.....	21
8.3. Änderungen in der Geschossigkeit	22
8.4. Änderungen an der Bauweise, Baulinien Baugrenzen	22
8.5. Änderung der Festsetzungen über die überbaubare Grundstücksfläche	23
8.6. Änderung und Neuordnung von Flächen für Stellplätze und Garagen.....	23
8.7. Wegfall der örtlichen Bauvorschriften.....	23
8.8. Optionierung von Baumstandorten im Bereich der Wohnwege in Abhängigkeit von der Lage der Erschließungsmedien, Sicherung von Ersatzstandorten	23
8.9. Pflanzgebote.....	24
8.10. Vermeidung einer verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes an die Gustav-Stresemann-Straße	25
8.11. Änderungen am Wegerecht zwischen Tschaikowskystraße und Rotdornbogen.....	25
8.12. Änderungen aus den Beteiligungsverfahren.....	25
9. Flächenerfassung und Flächenverteilung	26
10. Durchführung des Bebauungsplanes	26
11. Umweltbericht	27
11.1. Beschreibung der Planung	27

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 Wohngebiet „Grabower Landstraße“ /
1. Änderungsverfahren

Fassung: 5. Entwurfs und Auslegungsbeschluss – 13.12.2006

11.1.1. Inhalt und wichtigste Ziele des Planes	27
11.1.2. Beschreibung der Festsetzungen des Planes.....	27
11.1.3. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	27
11.1.4. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	28
11.2. Methodik der Umweltprüfung	28
11.2.1. Technisches Verfahren.....	28
11.2.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen.....	29
11.3. Planerische Vorgaben.....	29
11.3.1. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind.....	29
11.3.2. Berücksichtigung der Zielvorgaben.....	31
11.4. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	31
11.4.1. Vorhandene und geplante Schutzgebiete	31
11.4.2. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes – Bestand, Vorbelastung und Wertigkeit.....	31
11.4.3. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung.....	32
11.4.4. Zusammengefasste Umweltauswirkungen.....	34
11.5. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes.....	34
11.5.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	34
11.5.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	35
11.6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	35
11.7. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen	35
11.8. Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	35
11.9. Ausgleichsmaßnahmen.....	36
11.9.1. Ermittlung der beeinträchtigten Flächen und des Kompensationsumfanges	37
11.9.2. Berechnung des Kompensationsbedarfs	43
11.9.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	43
11.10. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen für in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	46
11.11. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt	46
11.12. Zusammenfassung	46
12. Auswirkungen des Bebauungsplanes	48
12.1. Allgemeine Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	49
12.2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	49
12.3. Soziale und kulturelle Bedürfnisse	50
12.4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und der Umbau vorhandener Ortsteile	50
12.5. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	50
12.6. Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	50
12.7. Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	51
12.8. die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,.....	51
12.9. Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	51
12.10. Eingriffe in Natur und Landschaft	51
12.11. Ermittlung der durch die Planung offensichtlich berührten privaten Belange	53
12.11.1. Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche.....	53

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 Wohngebiet „Grabower Landstraße“ /
1. Änderungsverfahren

Fassung: 5. Entwurfs und Auslegungsbeschluss – 13.12.2006

12.11.2. Verlust an Wohnbaufläche durch Umwidmung in landwirtschaftliche Nutzfläche	53
12.11.3. Veränderung der Nutzungsstruktur	53
12.11.4. Belange der Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet insgesamt	54
12.11.5. Belange der Eigentümer der Grundstücke am südlichen Planungsrand	54
13. Auswirkungen des Bebauungsplanes	55
13.1. Finanzielle Auswirkungen	55

1. Rechtsgrundlagen

1.1. Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)

1.2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

1.3. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

In der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

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

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769).

1.5. Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA)

Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (Gemeindeordnung - GO LSA) vom 5. Oktober 1993 (GVBl. LSA S. 568) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2006 (GVBl. LSA S. 128).

1.6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193) zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818).

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

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 23. Juli 2004 (GVBl. LSA S. 454) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769).

2. Vorbemerkung

Die Stadt Burg hat die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 04/93 für das Wohngebiet „Grabower Landstraße“ im Jahre 1993 begonnen, das Aufstellungsverfahren wurde mit Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes am 26.09.1994 abgeschlossen. Der Bebauungsplan ist rechtskräftig.

Durch die erfolgten Bautätigkeiten im Gebiet selbst stellten sich durch die Plananwendung unterschiedliche Probleme dar, die bei der Lösungsfindung meistens unter Gebrauch von Ausnahmeregelungen oder durch Befreiungsanträge unterstützt wurden. Um eine weitere Aufweichung der geltenden Planvorschriften und damit eine in Teilbereichen eintretende „Funktionslosigkeit“ des Planes durch diese Praxis auszuschließen, wurde die Durchführung eines Planänderungsverfahrens beschlossen.

Von 1994 bis November 1998 war die Eigenheimbau Horst Schulz EHS GmbH Schwerin als Erschließungs- und Bauträger im Gebiet des Bebauungsplanes tätig. In der Zeit der Anwendung des vorhandenen Bebauungsplanes durch die EHS wurde die Einleitung des Änderungsverfahrens vorgenommen, dieses Verfahren wurde auch bis zum Satzungsbeschluss am 17.12.1998 durchgeführt. Vom Abschluss des Rechtsetzungsverfahrens wurde abgesehen, da die Einstellung der Geschäftstätigkeit der EHS GmbH absehbar war.

Nunmehr vertritt die DKB Immobilien GmbH, Französische Straße 54, 10117 Berlin das Gebiet durch Verwertung und Vermarktung des Areals.

Grundsätzliches Anliegen des Planänderungsverfahrens ist die Erhaltung des ursprünglich beabsichtigten städtebaulichen Rahmenkonzeptes über das Änderungsverfahren hinaus. Es wird die Modifizierung von einzelnen, jedoch im Zusammenhang wirkenden Festsetzungen beabsichtigt. Gleichzeitig sollen die aktuellen Entwicklungen und Überlegungen zur Bevölkerungsentwicklung Eingang in die weitere Betrachtung finden. Dabei würdigt die Stadt Burg den Bebauungsplan Grabower Landstraße jedoch ausdrücklich als einen der wichtigsten Pläne für Wohnstandorte in der Stadtlage Burg.

Durch den Umfang der beabsichtigten Änderungen der Planinhalte und der damit vorhandenen Berührung der Grundzüge der Planung konnte von den erleichternden Verfahrensvorschriften des § 13 BauGB (vereinfachtes Planänderungsverfahren) kein Gebrauch gemacht werden. Somit ist mit dem geänderten Satzungsentwurf eine öffentliche Auslegung gem. §§ 3 und 4 BauGB durchzuführen. Die von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange sind zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb angemessener Frist aufzufordern. Gleichzeitig ist die Satzung mit einem Umweltbericht nach § 2a BauGB zu versehen.

Das Planänderungsverfahren hat bisher 3 Entwürfe durchlaufen, die allesamt auf eine Vereinfachung der Handhabung und Flexibilisierung der Vorschriften abzielten. Damit sollten die Vermarktungsbedingungen für die Grundstücke optimiert werden. Der nunmehr 4. Entwurf bezieht in diese Überlegungen explizit den reduzierten Wohnflächenbedarf mit ein und nimmt dabei Bezug auf die aktuell laufende Flächennutzungsplanänderung die eine Reduzierung der Bauflächen im Plangebiet vorsieht.

Die verschiedenen Entwürfe zusammen in der Begründung darzustellen, erwies sich als nicht lesbar. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde deshalb vollständig überarbeitet. Inhaltlich wird der nunmehr 4. Entwurf des Bebauungsplanes mit der derzeit rechtskräftigen Satzung verglichen und die Änderungen herausgearbeitet. Die bisherige Genehmigungspraxis, Vorhaben auch während der Planaufstellung (hier: Planänderungsverfahren) zu genehmigen, kann inzwischen nicht mehr angewendet werden. Mit Urteil des BVerwG vom 1. August 2002 (AZ: 4 C 5.01) wurde der weitgehenden Ausdehnung des Begriffs „während der Planaufstellung“ ein Riegel vorgeschoben. Derzeit werden deshalb eingehende Bauanträge nach der rechtskräftigen Satzung beurteilt. Deshalb erscheint diese Vorgehensweise letztlich auch schlüssig. Die Planungsschritte und Alternativen, die zu dem jetzt vorliegenden Entwurf geführt haben, werden im Abschnitt Planungsalternativen in den Grundzügen erläutert.

3. Verfahrensstand

Der Bebauungsplan Nr. 10 (ehemals 04/93, alte Nummerierung) für das Wohngebiet „Grabower Landstraße“ ist seit dem 21. September 1994 rechtskräftig. Der spätere Bauräger im Gebiet, die Firma Eigenheimbau Horst Schulz EHS GmbH, regte eine Änderung der Planinhalte und mithin des Bebauungsplanes an, um flexibler auf Kundenwünsche eingehen zu können. Die Bebauungsplanänderung befand sich noch im Verfahren, als über die EHS GmbH das Konkursverfahren eingeleitet wurde. Neuer Vorhabenträger war nun die Deutsche Kreditbank GmbH (DKB). Ein neuer Planentwurf wurde erarbeitet und ein erneutes Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Am 14. Mai 1997 wurde der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Der erarbeitete Planentwurf einschl. der zugehörigen Begründung wurde im Rahmen des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses am 14. Mai 1997 durch den Stadtrat als Entwurf gebilligt und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung bestimmt. Diese öffentliche Auslegung wurde durchgeführt, im Ergebnis sind die Anregungen und Stellungnahmen in der Sitzung des Stadtrates am 17. Dezember 1997 beraten und entschieden worden. Es wurde der Satzungsbeschluss vorbereitet und in der gleichen Sitzung gefasst. Aufgrund des Konkurses der EHS GmbH wurde ein Grundsatzbeschluss zur Änderung der Planung in der Stadtratssitzung am 19. Oktober 1999 gefasst, der Satzungsbeschluss vom 17. Dezember 1997 wurde danach in der Sitzung am 12. Juli 2000 wieder aufgehoben, ein neuer Planentwurf erarbeitet und ein erneutes Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20. Juli 2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Stellungnahmen und Anregungen wurden von der Verwaltung gewertet und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Es wurde am 28. Juli 2000 im Amtsblatt der Stadt Burg ortsüblich auf die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB für die Dauer eines Monats hingewiesen. Der Planentwurf sowie die dazugehörige Begründung lagen in der Zeit vom 7. August 2000 bis zum 8. September 2000 zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28. September 2004 in der Beschlussvorlage 2004/161 die aus diesem Beteiligungsverfahren hervorgegangenen Anregungen und Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange beraten und entschieden sowie die durch den Bauausschuss des Stadtrates Burg eingebrachten Änderungsinhalte bestätigt.

Die Entscheidungen des Stadtrates innerhalb der Vorlage 2004/161 wurden in den Planentwurf eingearbeitet. Der geänderte Entwurf wurde in der Stadratsitzung am 28. Oktober 2004 beschlossen und zur Durchführung des erneuten Beteiligungsverfahrens bestimmt.

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 3. Dezember 2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Planentwurf sowie die dazugehörige Begründung lagen in der Zeit vom 24. November 2004 bis zum 27. Dezember 2004 zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus. Die Stellungnahmen wurden von der Verwaltung gewertet und nach Diskussion und Beschluss in der Vorlage 2005/060 im Stadtrat am 12. Mai 2005 im Stadtrat gewertet und abschließend entschieden. Die Verwaltung erhielt den Auftrag, die Begründung anzupassen und den Satzungsbeschluss vorzubereiten.

Die Rechtskraftsetzung der Satzung wurde aufgrund der aktuellen Diskussion zu den Wohnflächen und weiteren Hinweisen seitens eines Haupteigentümers bisher nicht vollzogen, der Satzungsbeschluss wurde nicht gefasst. Die Inhalte waren nochmals zu überdenken. Zusätzliche Brisanz bringt das Verfahren der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, welches für die Grabower Landstraße eine Reduzierung von Bauflächen vorsieht. Die Stadt Burg reagiert damit auf den stärkeren Bevölkerungsrückgang und die sich mittelfristig fortsetzende Tendenz. Diese Überlegungen stellen die Grundlage für den vorliegenden Entwurf. Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 3 S. 2 BauGB) geändert.

Die Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung für die Dauer eines Monats erneut beteiligt. Dazu lagen der Planentwurf, die dazugehörige Begründung einschließlich des

Entwurfes des Umweltberichtes sowie Informationen zu umweltrelevanten Aspekten in der Zeit vom 13. Oktober 2006 bis zum 14. November 2006 zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich in der Stadtverwaltung Burg aus. Auf die öffentliche Auslage wurde ortsüblich mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau und Schartau am 5. Oktober 2006 hingewiesen. Während dieser Zeit wurden keine Einwände, Bedenken oder Hinweise seitens der Bürger geltend gemacht. Die Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12. Oktober 2006 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Inhalte der Stellungnahmen sind, soweit relevant, in den nunmehr vorliegenden Entwurf eingeflossen.

3.1. Änderungsinhalte im 5. Entwurf

Im Vergleich zum 4. Entwurf des Bebauungsplanes wurden folgende Änderungen eingearbeitet.

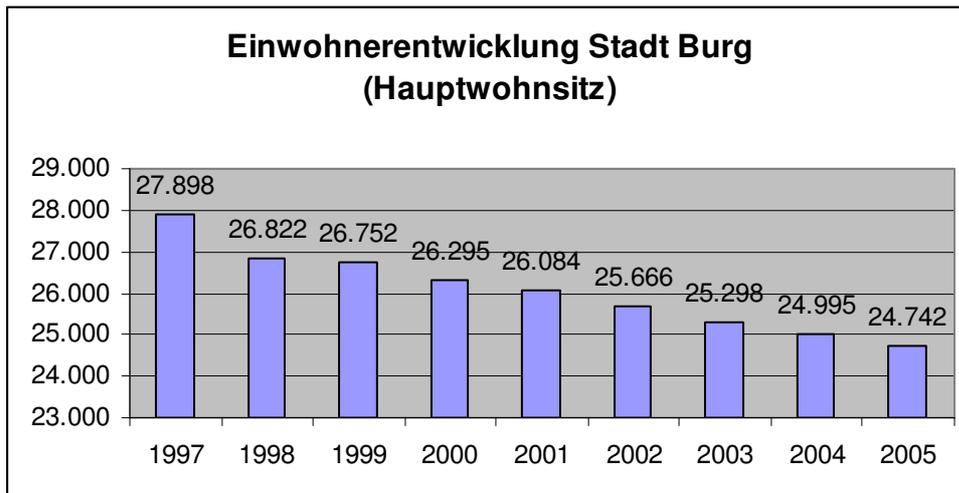
- Aufnahme der eventuellen Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub, Pflanzenschutz- und Düngemitteln im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung in Punkt 11.4.3 der Begründung,
- redaktionelle Ergänzung der Begründung im Gliederungspunkt 6.5 Erschließung,
- redaktioneller Nachtrag der Vervielfältigungsgenehmigungsdaten auf der Planzeichnung,
- Aufnahme Inhalt des Raumordnungskatasters und Aktualisierung der Rechtskraftdaten des Regionalen Entwicklungsprogramms für die Region Magdeburg in der Begründung unter Gliederungspunkt 7.1 Landesentwicklungsplan,
- Entfernung des Einschubes „ausgenommen sind Stellplätze, Garagen und Carports“ aus § 4 / 4.1 der Textlichen Festsetzungen,
- Präzisierung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in der Planlegende und in den Textlichen Festsetzungen § 9,
- Gewährleistung der Zufahrt zu den Gemeinschaftsstellplätzen auf dem Flurstück 24/129 durch entsprechende Darstellung in der Planzeichnung,
- Streichung des § 4 Punkt 4.2 der Textlichen Festsetzung,
- Aktualisierung des Gliederungspunktes 7.2,
- Aufnahme des Hinweises zur Freihaltung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern des Schutzstreifens der durch das Planungsgebiet führenden Trinkwasserleitung in die Planfassung.

4. Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Die Stadt Burg verfolgt mit der Weiterführung dieses Änderungsverfahrens die weitere Erhöhung der Attraktivität dieses Wohngebietes, welches aufgrund seiner Lage innerhalb des Stadtgrundrisses gute Bedingungen aufweist.

Die Änderungsentwürfe des Bebauungsplanes 1-4 zielten insbesondere auf eine Flexibilisierung der Baurechte auf den Grundstücken ab. Davon waren insbesondere betroffen die Regelungen zur Geschossigkeit, die Regelungen zu den Gebäuden (Einzel-, Doppelhäuser, Hausgruppen) und insbesondere die örtliche Bauvorschrift.

Die Stadt Burg hat, wie die meisten der Gemeinden in den ostdeutschen Bundesländern, einen gravierenden Einwohnerrückgang zu verzeichnen. Auf diesen Einwohnerrückgang muss die Stadt planerisch reagieren, um eine zukunfts- und leistungsfähige Stadtstruktur erhalten zu können.



Wesentlicher Bestandteil der Bürger Stadtentwicklung ist der Stadtumbau Ost. Die Förderung durch Bund und Land ermöglicht in strukturell gefährdeten Stadtteilen den Abriss von Wohneinheiten und damit eine Bereinigung des Wohnungsmarktes. Um diese Bemühungen nicht durch Neubebauungen zu kontakrieren ist auch eine Neubewertung der bestehenden Planungen erforderlich. Die Stadt Burg hat dazu die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes mit Beschluss vom 28.10.2004 Beschluss Nummer 2004/201 eingeleitet. Im Ergebnis der Untersuchungen ist das Plangebiet „Wohngebiet an der Grabower Landstraße“ mit seinen noch unbebauten Wohnbauflächen zu überarbeiten und an die Prognosen der Bevölkerungsentwicklung anzupassen.

Die Überarbeitung der Planung soll dazu führen, unter Wahrung des städtebaulichen Grundanliegens, die Struktur des Wohngebietes zu erhalten, dabei aber gleichzeitig einen erweiterten Spielraum in der städtebaulichen Raumlagerung sowie bei der Gestaltung für einzelne Teilbereiche zu schaffen.

Die Rücknahme von Wohnbauflächen soll unter der Maßgabe erfolgen, dass die Aktivierung und der Anschluss der Baufläche bei geänderten Bedingungen an das vorhandene Straßensystem erfolgen und die vorhandene städtebauliche Struktur aufgenommen werden kann.

Die Gemeinden haben in Anwendung des § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Aufgrund der langen Dauer des Planänderungsverfahrens ist davon auszugehen, dass die Anwendung des Genehmigungsverfahrens nach der Vorschrift des § 33 BauGB mit den vorliegenden Entwürfen nicht weiter möglich wird, da dieses aufgrund der Rechtsprechung durch das BVerwG nur in einem engeren zeitlichen Bereich zum Beschluss zur Planänderung bzw. dem entsprechend verfahrensmäßig fortführenden Beschluss möglich ist. Demzufolge liegt für die derzeitige Beurteilung von Bauvorhaben der ursprünglich geltende rechtskräftige Bebauungsplan mit seinen engen Regelungen zu Grunde, was zu einer Reihe von Problemen führt und die Fortführung des Änderungsverfahrens dringend gebietet.

5. Geltungsbereich der 1. Änderung

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04/93. Im Rahmen der weiteren Arbeiten am Planentwurf der Änderung musste im südliche Planungsbereich eine räumliche Erweiterung durch die Inanspruchnahme von derzeit landwirtschaftlich genutzter Fläche für die Bereitstellung einer Fläche für eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgenommen werden.

Der exakte räumliche Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Die genaue Verteilung der Flächen und der unterschiedlichen Nutzungsbereiche wird im weiteren Teil der Begründung dargestellt.

6. Bestand

6.1. Angaben zur Gemeinde

Die Stadt Burg liegt im Bundesland Sachsen-Anhalt und ist Kreisstadt des Landkreises Jerichower Land. Die Gemarkungsgröße der Stadt Burg beträgt ca. 8.506 ha, die Stadt Burg mit ihren Ortsteilen hatte im Juni 2006 24.531 (Hauptwohnsitz oder alleiniger Wohnsitz) Einwohner.

Die Stadt Burg liegt am Elbe-Havel-Kanal und wird von den Bundesstraßen B1 und B246a berührt. Des Weiteren verfügt die Stadt Burg direkt über 2 Anschlussstellen an die BAB 2 Dortmund-Berlin. Die Bahnlinie Hannover-Berlin berührt ebenfalls die Stadt Burg.

Landschaftlich geprägt wird die Umgebung der Stadt Burg durch die Endausläufer des Westflämings, die östlich der Stadt eine sichtbare Geländebewegung zum Urstromtal der Elbe hin formieren. Burg liegt in waldreicher Umgebung (ca. 20% der Gemarkungsfläche), die umliegenden Ackerflächen betragen ca. 51% der Gemarkungsfläche.

Die Stadt Burg ist hinsichtlich der Einwohnerverluste von Einwohnerrückgang insbesondere aufgrund der geringen Geburtenquote betroffen. Weiterhin ist die Abwanderung insbesondere in den jüngeren Jahrgängen (16-30 Jahre) zu verzeichnen.

6.2. Lage des Plangebietes im Stadtgebiet

Die Lage im Stadtgebiet lässt sich folgender Abbildung entnehmen.



6.2. Geländeverhältnisse – Höhenlage und Untergrund

Die Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes stellt sich, als Achsenbetrachtung quer zum Planungsgebiet wie folgt dar:

	westlicher Rand	Mitte	östlicher Rand
Achse Grabower Landstraße	53,36	54,41	54,25
Mittelachse Plangebiet	54,83	55,69	55,88
Achse südlicher Plangebietsrand	53,80	52,99	52,70

(alle Maße in m ü. NN).

Die höchsten vorhandenen Geländepunkte liegen im oberen Drittel des Plangebietes (von der Grabower Landstraße aus gesehen).

Im Rahmen von erschließungstechnischen Planungen wurden ingenieurtechnische Untersuchungen des Plangebietes durchgeführt, welche als Baugrundgutachten zusammengefasst wurden.

- zu erwartendes Profil:*
- 0,3 und - 0,5 m Mutterboden
gelegentlich bis -1,0 m Auffüllungen
ab -1 m gewachsener Bodenaufbau durch sandige Tone und Schluff
in Schichtung mit schluffigen Fein- bis Mittelsanden als Geschiebemergeldecksande
unterhalb Geschiebemergel und Geschiebelehm
- Grundwasserverhältnisse*
Oberfläche:
ca. 1,2 bis 3,4 m 2 m unter Gelände,
gespanntes Grundwasser auf 1,2 bis 2.4 m steigend möglich
generelle Abflussrichtung: von Süd nach Nord/Nordost
Geschütztheit: günstig
Regenwasserversickerung: teilweise nicht möglich bzw. stark verzögert
möglich.

Einschränkungen aus geologischer Sicht (Schutz- oder Vorbehaltsgebiete, schützenswerte geologische Objekte, Untergrundschwächen, Altlastenverdachtsflächen) sind im Untersuchungsraum nicht bekannt.

6.3. Realnutzung - Bebauung und Gebäudestruktur

Das Plangebiet hat sich im Bereich der erschlossenen Flächen in einem Umfang von ca. 9,4 ha mit einem Bestand von ca. 45 Wohngebäuden (einschl. Reihenhausbauabschnitte) bereits entwickelt. Im westlichen Planbereich sind umfangreiche Flächen noch landwirtschaftlich genutzt.

Übersicht bestehende Nutzungen¹:

¹ Das Luftbild ist eine Aufnahme aus dem Jahr 2001. Der Bebauungsstand ist inzwischen deutlich fortgeschritten.



6.4. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Der Planbereich befindet sich überwiegend im Besitz der DKB Grundbesitz GmbH, dieses ist auch der Bereich, welcher im Rahmen eines Erschließungsprojektes 1995 erschlossen wurden. Die derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche gehört einem privaten Eigentümer, dessen Flächen durch die Agrarhof GmbH Burg bewirtschaftet werden. Im westlichen Randbereich des Plangebietes hat die Stadt Burg Grundstücke, welche nunmehr im Umfang dieser Planänderung ebenfalls zu Baugrundstücken umgewidmet werden sollen.

6.5. Erschließung

Die Ver- und Entsorgung wird durch die vorhandene technische Infrastruktur des Gebietes geleistet. Somit erfolgt die Versorgung mit:

- Strom durch die Stadtwerke Burg GmbH,
- Trinkwasser durch den Wasserverband Burg,
- Abwasser durch den Wasserverband Burg,
- Gas durch die Stadtwerke Burg GmbH.

Die Abfallentsorgung für den Siedlungsabfall erfolgt über das durch den Landkreis Jerichower Land beauftragte Entsorgungsunternehmen.

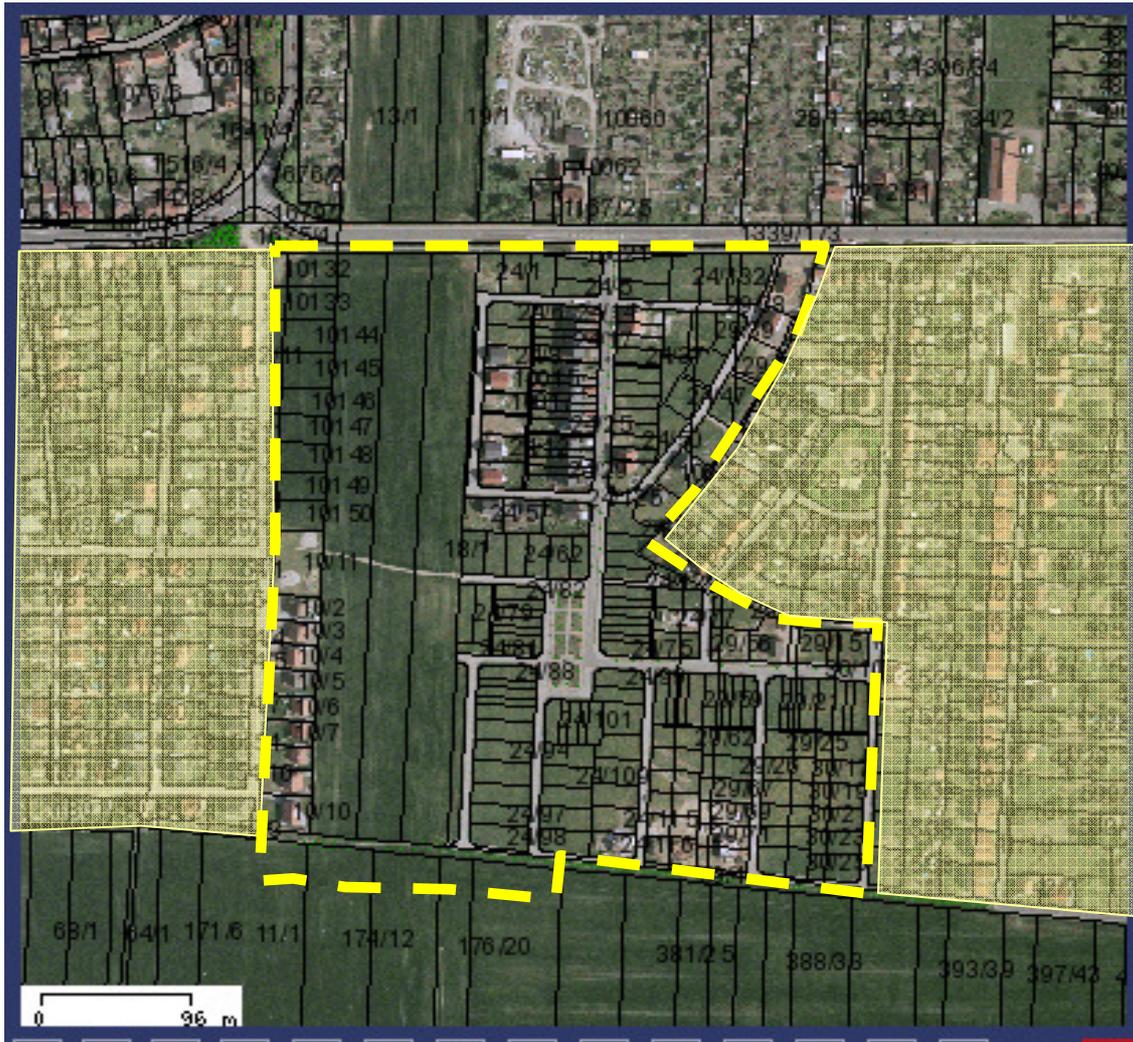
Das Plangebiet ist verkehrlich über die Grabower Landstraße angebunden

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die jedoch teilweise noch ausgebaut werden müssen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der Ausgabe 1989 zu beachten.

6.6. Funktion des Gebietes / stadträumliche Einordnung

Das Plangebiet „Wohngebiet an der Grabower Landstraße“ stellt eine Verbindung zwischen zwei bereits etablierten Wohnstandorten dar. Es leistet einen Beitrag zur Arrondierung des Siedlungskörpers der Stadt Burg nach Süden.



6.8. Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

An den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes grenzen direkt keine Bebauungspläne an. Im südöstlichen Bereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „An der Erich-Mühsam-Straße“ an, welcher mit dem Plangebiet durch einen Fuß-Radweg verbunden ist. Östlich schließt sich an das Plangebiet der bis 1995 realisierte Vorhaben- und Erschließungsplan „Asterweg/Lilienweg“ an.

6.9. Berücksichtigung von Nutzungsregelungen

Im westlichen Bereich des Planungsgebietes liegt in den Grundstücken eine Trinkwasserleitung DN 400 der TWM Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH, Herrenkrugstr. 140, 39114 Magdeburg. Diese Leitung ist durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur eingemessen und im Plan dargestellt worden. Die sich aus dem Verlauf ergebende Schutzzone für die Leitung mit einer Breite von 10 m ist in jedem Fall von jeglicher Bebauung freizuhalten.

6.10. Denkmalschutz

Die bisherige Planbearbeitung zeigte keine Nutzungsregelungen bzw. Auflagen des Denkmalschutzes auf.

6.11. Nachrichtliche Übernahmen

Die Pflicht zur nachrichtlichen Übernahme in den Bebauungsplan ergibt sich aus dem Gebot der umfassenden Grundlagenermittlung zur Durchführung einer sachgerechten Abwägung. Meist betreffen diese nachrichtlichen Übernahmen Sachverhalte mit einer kraft Gesetzes eingeschränkten Planungshoheit der Gemeinde, da sie zumeist Gegenstand von Ergebnissen von Planfeststellungen bzw. Plangenehmigungen auf der Grundlage anderer Gesetze außerhalb des Regelungsbereiches des BauGB sind.

Einzige nachrichtliche Übernahme ist die der vorhandenen Trinkwasserleitung AZ 400 der TWM Magdeburg GmbH, welche als Bestandsanlage zu übernehmen ist. Beidseitig der Rohrachse ist ein 10m breiter Schutzstreifen einzuhalten, der von Bebauung freizuhalten ist.

Innerhalb des Schutzstreifens ist:

- eine Bebauung sowie eine Bepflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern nicht zulässig;
- nur eine leichte Befestigung gestattet, z.B. Pflaster oder Rasengittersteine (keine Betonierung),
- die Errichtung eines Zaunes zur Abgrenzung des Grundstücks bei einer maximalen Tiefe von 0,75 m gestattet (vorzugsweise sollten Heckenpflanzungen genutzt werden),
- das Lagern von Schüttgütern und Baustoffen unzulässig.

Zusätzlich ist beidseitig der Rohrachse ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu übernehmen. Damit soll die Zugänglichkeit (Befahrbarkeit) für den Betrieb und die Instandhaltung der Rohrleitung einschließlich vorhandener Armaturen gewährleistet werden. Eine Befahrbarkeit mit Technik (Bagger oder LKW) des Streifens im Falle eines Rohrschadens ist zu jeder Tag- oder Nachtzeit zu gewährleisten.

7. Vorgaben übergeordneter Planung

7.1. Landesentwicklungsplan

Die im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt festgelegten Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 6 Absatz 1 LPIG LSA zu übernehmen und, soweit erforderlich, zu konkretisieren und zu ergänzen. Dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung in der Planungsregion dienen, festzulegen. Der regionale Entwicklungsplan für die Region Magdeburg ist am 3. Juli 2006 in Kraft getreten.

Innerhalb des Landesentwicklungsplanes ist Burg als Mittelzentrum klassifiziert. Als Mittelzentrum kann die Stadt Burg über ihren eigenen Bedarf hinaus Wohnflächen bereitstellen. Weitere Aussagen zum Planungsbereich sind nicht zu entnehmen.

Inhalt des Raumordnungskatasters: Bauschutzbereich des Sonderlandeplatzes Burg.

Aus Sicht der Stadt Burg ist das Änderungsverfahren mit den Zielen der Landesplanung vereinbar.

7.2. Regionaler Entwicklungsplan

Die Aussagen des Landesentwicklungsplanes werden im Regionalen Entwicklungsplan übernommen und konkretisiert.

Die im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt festgelegten Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 6 Absatz 1 LPIG LSA zu übernehmen und, soweit erforderlich, zu konkretisieren und zu ergänzen. Dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung in der Planungsregion dienen, festzulegen. Der regionale Entwicklungsplan für die Region Magdeburg ist am 1. Juli 2006 in Kraft getreten.

Innerhalb des Regionalen Entwicklungsplanes ist Burg als Mittelzentrum klassifiziert.

Aus Sicht der Stadt Burg ist das Änderungsverfahren mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

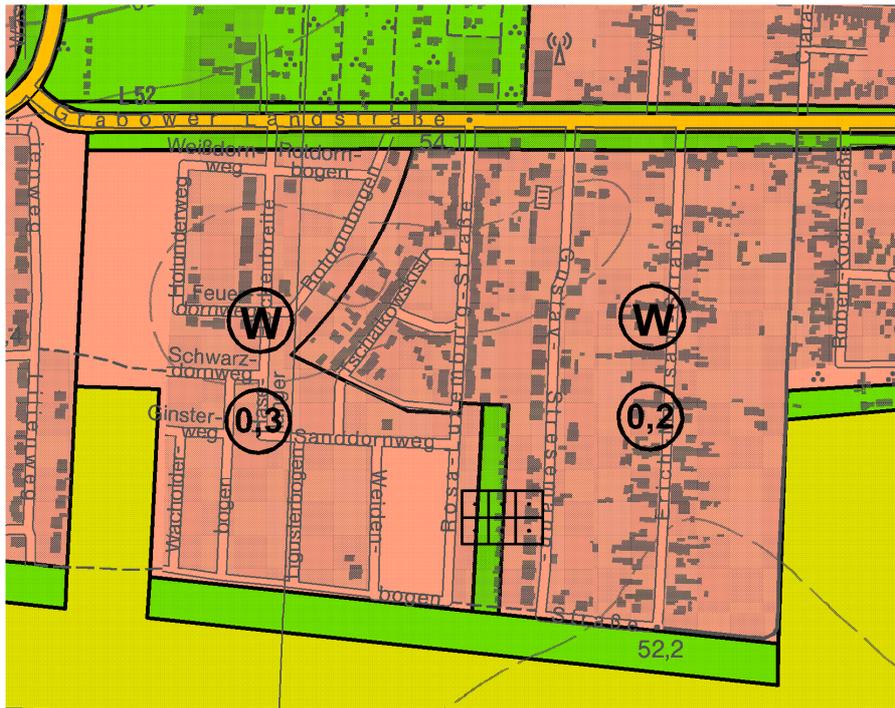
7.3. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Burg befindet sich derzeit ebenfalls im Änderungsverfahren. Der derzeit noch geltende Plan sieht für den Bereich des Bebauungsplanes noch die vollständige Ausweisung mit Wohnbauflächen vor. Der vorliegende Änderungsentwurf des Bebauungsplanes bleibt mit den Wohnflächenausweisungen hinter den darin festgelegten Flächen zurück.

Der Entwurf zum Flächennutzungsplan sieht für den Bereich „Wohngebiet an der Grabower Landstraße“ folgende Zielstellungen vor. Wohnflächen in, verglichen mit dem derzeit geltenden Flächennutzungsplan, reduziertem Maß, Grünflächen ohne Zweckbestimmung, Wohnbaufläche, eine Geschossflächenzahl von 0,3 und Flächen für die Landwirtschaft vor. Teilflächen an der Grabower Landstraße sind ebenfalls als Grünfläche dargestellt. Angrenzend befinden sich Wohnbauflächen, Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 Wohngebiet „Grabower Landstraße“ / 1. Änderungsverfahren

Fassung: 5. Entwurfs und Auslegungsbeschluss – 13.12.2006



Die Inhalte des Entwurfes des Flächennutzungsplanes stimmen mit den Inhalten der Planänderung weitestgehend überein. Kleinere Abweichungen sind 1. hinsichtlich der Ausweisung des Wohngebietes über den Wachholderweg und 2. dem Verlauf der Grünfläche im südlichen Bereich zu verzeichnen. Beide Abweichungen resultieren aus der nicht parzellenscharfen Darstellung im Flächennutzungsplan und werden zeichnerisch im Verlauf des Aufstellungsverfahrens, soweit möglich, noch korrigiert.

7.4. Stadtumbau Ost

Das Plangebiet ist im Stadtentwicklungskonzept Bestandteil des Bereiches „Burg Ost“, der aufgrund der stabilen Einwohnerentwicklung und Bewohnerzufriedenheit keinen Handlungsschwerpunkt für den Stadtumbau darstellt. Spezielle Aussagen zum Gebiet „Grabower Landstraße“ werden im Stadtentwicklungskonzept nicht getroffen. Grundsätzlich dürften dabei jedoch die allgemeine, für die Gesamtstadt geltende Zielstellung der notwendigen Reduzierung von Wohneinheiten, einem Verzicht und eine Reduzierung von Flächen für den mehrgeschossigen Wohnungsbau und ein Überdenken aller Wohnungsbaustandorte beachtlich und auf das Plangebiet übertragbar sein. Diese Ziele werden mit der vorliegenden Planung beachtet.

7.5. Weitere Fachplanungen

Für den Bebauungsplan Grabower Landstraße liegt ein Grünordnerischer Fachbeitrag vom Büro Atelier Landschaft Freiraum Garten, Dipl.-Ing. F. Barthels, Knickstraße 45, 39245 Gommern vor, der Eingang in die vorliegende Planänderung findet.

Der Planungsbereich ist ansonsten frei von Fachplanungen.

8. Inhalte des Planänderungsverfahrens – Beschreibung und Begründung

In den Grundzügen werden die städtebauliche Planungsabsicht und das Erschließungsrastrer nicht aufgegeben. Grundsätzlich soll sich ein Siedlungsteppich mit überwiegend Einzelhäusern in den Wohnwegen einstellen. Die Mittelachsen des Gebietes „Heckenbreite“ und „Sanddornweg“ sollen durch eine wahlweise 2-geschossige Bebauungsmöglichkeit in der topografischen Entwicklung der Gebäude betont werden. Gleichzeitig sind in diesen Straßen auch Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die ursprüngliche Idee, die Heckenbreite insgesamt und den Sanddornweg teilweise auf der südlichen Seite durch Reihenhäuserlösungen hinsichtlich Kubatur, Geschossigkeit und Dichte zu betonen und herauszuheben, wird damit aufgegeben. Hierfür sind insbesondere die schwache Nachfrage nach Reihenhäuserparzellen und die insgesamt schwache Baugrundstücksnachfrage innerhalb der Region verantwortlich.

Auf der Grundlage der bisher innerhalb des Änderungsverfahrens gesammelten Erfahrungen werden als die Grundzüge der Planung seitens der Stadt Burg angesehen: (Angabe der Grundzüge des Änderungsverfahrens im Vergleich zur Fassung bisher rechtsgültiger Satzung):

1. Aufweitung der Baufelder
2. Änderung der Gebietskategorie in WA
3. Erweiterung des Geltungsbereiches nach Süden
4. Rücknahme von Erschließungsflächen
5. Einführung einer Geschossflächenzahl
6. Rücknahme von Carportflächen
7. die optionale Zweigeschossigkeit entlang der Straßen „Heckenbreite“ und „Sanddornweg“;
8. die optionale Zweigeschossigkeit im Bereich des Platzes „Haselanger“;
9. Wegfall der Mindesttraufhöhe im Bereich der Möglichkeit des zweigeschossigen Bauens;
10. die Ausbildung straßenbegleitender Bebauung im Bereich der Straßen „Heckenbreite“ und „Sanddornweg“ mit Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern;
11. Darstellung von Pflanzgeboten innerhalb der privaten Grundstücke (innerhalb der Gartenbereiche) auf der Grundlage des erarbeiteten Grünordnungsplanes;
12. Verdichtung der Siedlungsrandbepflanzung durch Pflanzgebot für Sträucher auf der Südseite des Plangebietes zur verbesserten Abschirmung innerhalb der öffentlichen Flächen; Erfordernis aus Gesprächen mit Bürgerinitiative, Nutzung vorhandener Flächen, Aufbau einer schmalen Hecke
13. Korrektur der örtlichen Bauvorschriften
14. Vermeidung einer verkehrstechnischen Anbindung des Plangebietes an die Gustav-Stresemann-Straße (Beibehaltung der derzeit vorhandenen fußgänger- und radfahrergebundenen Verbindung)
15. Rücknahme von Wohnflächen im südlichen Bereich
16. Umwandlung Gartensparte in Allgemeines Wohngebiet
17. Ausweisung öffentlicher Grünfläche

Mehrheitlich sind die Änderungen dem Planungsverlauf der Entwürfe 1-3 zu entnehmen. Für den 4. Entwurf kamen als wesentliche Änderungen die Punkte 14 und 16 hinzu.

Auf einen Vergleich aller Entwurfsstände untereinander wird aus Gründen der Lesbarkeit verzichtet. Die in der 3. Entwurfsfassung gemachten Änderungen haben die Zustimmung aller entscheidenden Gremien gefunden und werden deshalb so in die 4. Entwurfsfassung übernommen. Der 4. Entwurf steht als Fortschreibung der vorangegangenen Entwürfe und bleibt inhaltlich in deren Kontext.

Die Überarbeitung der Planung soll dazu führen, unter Wahrung des städtebaulichen Grundanliegens, die Struktur des Wohngebietes zu erhalten, dabei aber gleichzeitig einen erweiterten Spielraum in der städtebaulichen Raumgliederung sowie bei der Gestaltung für einzelne Teilbereiche zu schaffen.

Die Rücknahme von Wohnbauflächen erfolgt unter der Maßgabe, dass die Aktivierung und der Anschluss der Baufläche bei ggf. ansteigendem Wohnbauflächenbedarf an das vorhandene Straßensystem erfolgen und die vorhandene städtebauliche Struktur aufgenommen werden kann.

Die örtliche Bauvorschrift wird dem geltenden Recht angepasst und entfällt.

Die flexibel angedachte Form einer bedarfsgerechteren Orientierung auf den unmittelbaren Marktanspruch führt letztendlich zu einer stärkeren Identifikationsfähigkeit zukünftiger Bewohner. In der städtebaulichen Formation bleibt die mögliche zweigeschossige Bebauung entlang des „Haselangers“ und somit die Betonung der Platzbegrenzung des „Haselangers“ erhalten.

Im Kontrast dazu setzen sich die Bauflächen in den Nebenstraßen durch eine stärkere Differenzierung der Gebäude in ihrer Höhenentwicklung, Baufluchtenversatz und Bebauungsdichte von der Bebauung an den Straße „Heckenbreite“ und „Sanddornweg“ ab.

Die Gemeinden haben in Anwendung des § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Aufgrund der langen Dauer des Planänderungsverfahrens ist davon auszugehen, dass die Anwendung des Genehmigungsverfahrens nach der Vorschrift des § 33 BauGB mit den vorliegenden Entwürfen nicht weiter möglich wird, da dieses aufgrund der Rechtssprechung durch das BVerwG nur in einem engeren zeitlichen Bereich zum Beschluss zur Planänderung bzw. dem entsprechend verfahrensmäßig fortführenden Beschluss möglich ist. Demzufolge liegt für die derzeitige Beurteilung von Bauvorhaben der ursprünglich geltende rechtskräftige Bebauungsplan mit seinen engen Regelungen zu Grunde, was zu einer Reihe von Problemen führt und die Fortführung des Änderungsverfahrens dringend gebietet.

Die Stadt Burg verfolgt mit der Weiterführung dieses Änderungsverfahrens die Erhöhung der Attraktivität dieses Wohngebietes, welches aufgrund seiner Lage innerhalb des Stadtgrundrisses gute Bedingungen aufweist.

Im Laufe der vergangenen Jahre hat sich gezeigt, dass der Bau von Reihenhäusern keine positiven Vermarktungschancen aufweist. Während sich das übrige Wohngebiet Grabower Landstraße entlang der bereits erschlossenen Bereiche langsam, jedoch beständig fortentwickelt, bleiben diese Parzellen ohne Nachfrage. Der Bau von Reihenhäusern wird weiterhin innerhalb der bisher festgesetzten Bereiche ermöglicht, jedoch nicht mehr zwingend vorgegeben. An deren Stelle können nun auch Einzel- oder Doppelhäuser entstehen.

Die Gemeinden haben in Anwendung des § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Aufgrund der langen Dauer des Planänderungsverfahrens ist davon auszugehen, dass die Anwendung des Genehmigungsverfahrens nach der Vorschrift des § 33 BauGB mit den vorliegenden Entwürfen nicht weiter möglich wird, da dieses aufgrund der Rechtssprechung durch das BVerwG nur in einem engeren zeitlichen Bereich zum Beschluss zur Planänderung bzw. dem entsprechend verfahrensmäßig fortführenden Beschluss möglich ist. Demzufolge liegt für die derzeitige Beurteilung von Bauvorhaben der ursprünglich geltende rechtskräftige Bebauungsplan mit seinen engen Regelungen zu Grunde, was zu einer Reihe von Problemen führt und die Fortführung des Änderungsverfahrens dringend gebietet.

8.1. Änderung der Art der baulichen Nutzung

Im 4. Entwurf wurde die Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet kategorisiert. Durch die Änderung der zukünftigen Gebietskategorie der Baunutzungsverordnung für das gesamte Plangebiet von „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO in „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO soll die Nutzungsbandbreite der Baugrundstücke erweitert werden. Hierbei lässt sich die Stadt Burg von dem Gedanken leiten, dass durch eine erweiterte Nutzungskategorie sich die Baugrundstücke auch für Interessenten erschließen, welche aufgrund der Kategorie „Reines Wohngebiet“ das Baugebiet bisher nicht zur Kenntnis genommen haben. Mit dem Einsatz der zukünftigen Festsetzung sollen dem Plangebiet hinsichtlich der Nutzung der Grundstücke neue, bisher nicht zulässige bzw. nur ausnahmsweise zulässige Varianten ermöglicht werden.

Insgesamt soll durch den Einsatz der neuen Gebietskategorie „WA“ für das gesamte Plangebiet eine größere städtebaulich-funktionale Nutzungsvielfalt hinsichtlich der Nachhaltigkeit und Funktionsmischung zugelassen werden.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 Wohngebiet „Grabower Landstraße“ /
1. Änderungsverfahren

Fassung: 5. Entwurfs und Auslegungsbeschluss – 13.12.2006

Zielstellung durch diese Verbreiterung der Nutzungsarten soll auch eine beschleunigte Inanspruchnahme der vorhandenen Baugrundstücke sein.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Betriebe des Beherbergungsgewerbes i. S. von § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und der nicht störenden Handwerksbetriebe i. S. von § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sollen grundsätzlich allgemein zulässig sein.

Hinsichtlich der ausnahmsweisen Einordnung von Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) soll ein grundsätzlicher Ausschluss dieser Nutzungen erfolgen. Dabei stellt der definitive Ausschluss von Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) eine weitgehende Regelung dar, diese Nutzungsart aus dem Gebiet fernzuhalten. Hierbei beabsichtigt die Stadt Burg einen grundsätzlichen Schutz des Gebietes vor diesen Nutzungen, da ansonsten evtl. direkt an diese Nutzung anliegenden Grundstücke durchaus durch das moderne Nutzungsprofil dieser Einrichtungen beeinträchtigt werden könnten.

Im nordwestlichen Bereich sah die ursprüngliche Planfassung eine Kleingartensparte vor. Diese soll in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden. Die ursprünglich geplante Kleingartensparte ist seitens der Stadt Burg als Angebot verstanden worden, Parzellen für eine kleingärtnerische Nutzung i.S. des Bundeskleingartengesetzes bereitzustellen. Aus heutiger Sicht lässt sich festhalten, dass ein Bedarf zur Neuerschließung und Neuanlage von Kleingartenanlagen nach dem Bundeskleingartengesetz nicht besteht, da die vorhandenen Sparten die Nachfrage weitestgehend abdecken können. Somit wird mit dieser Wegnahme des Zieles der Kleingartensparte dem heutigen Kenntnisstand entsprochen und dafür mit einer Ergänzung (Bereitstellung von Wohnbauland) einer den sonstigen Planungszielen entsprechenden Nutzung ersetzt. Siedlungsstrukturell ist diese Umwidmung möglich, da die Erschließung dieser Fläche durch den Lilienweg vorhanden ist. Der Lilienweg liegt mit seinem Straßenkörper bereits außerhalb des Plangebietes Er ist durch Einfamilienhäuser westlich und im südlichen Bereich bis zum Tulpenweg auch östlich, also innerhalb des Plangebietes, geprägt. Daran anschließend befindet sich ein Kinderspielplatz, der ebenfalls innerhalb des Plangebietes liegt. Ver- und Entsorgungsmedien sind im Lilienweg vorhanden, lediglich die Kapazität wäre noch zu prüfen. Die Stadt Burg hat sich zur besseren Ausnutzung der vorhandenen Erschließung entschieden, diesen Bereich in ein allgemeines Wohngebiet umzuplanen. Damit wird die Eigenheimbebauung des Bebauungsplanes Grabower Landstraße bis an diesen Bereich herangeführt und die anschließende Wohnbebauung miteinander verbunden. Diese Ausweisung wurde bereits durch 2 Entwurfsfassungen geführt und hat als verbindendes Element auch weiterhin Bestand.

Die zukünftigen Baugrundstücke sind belastet durch eine vorhandene Trinkwasserleitung der TWM Magdeburg GmbH und eine damit verbundene, von Bebauung und tiefwurzelnder Bepflanzung jeglicher Art freizuhalten Zone in der Breite von 10 m ab Leitungsachse beiderseits gemessen.

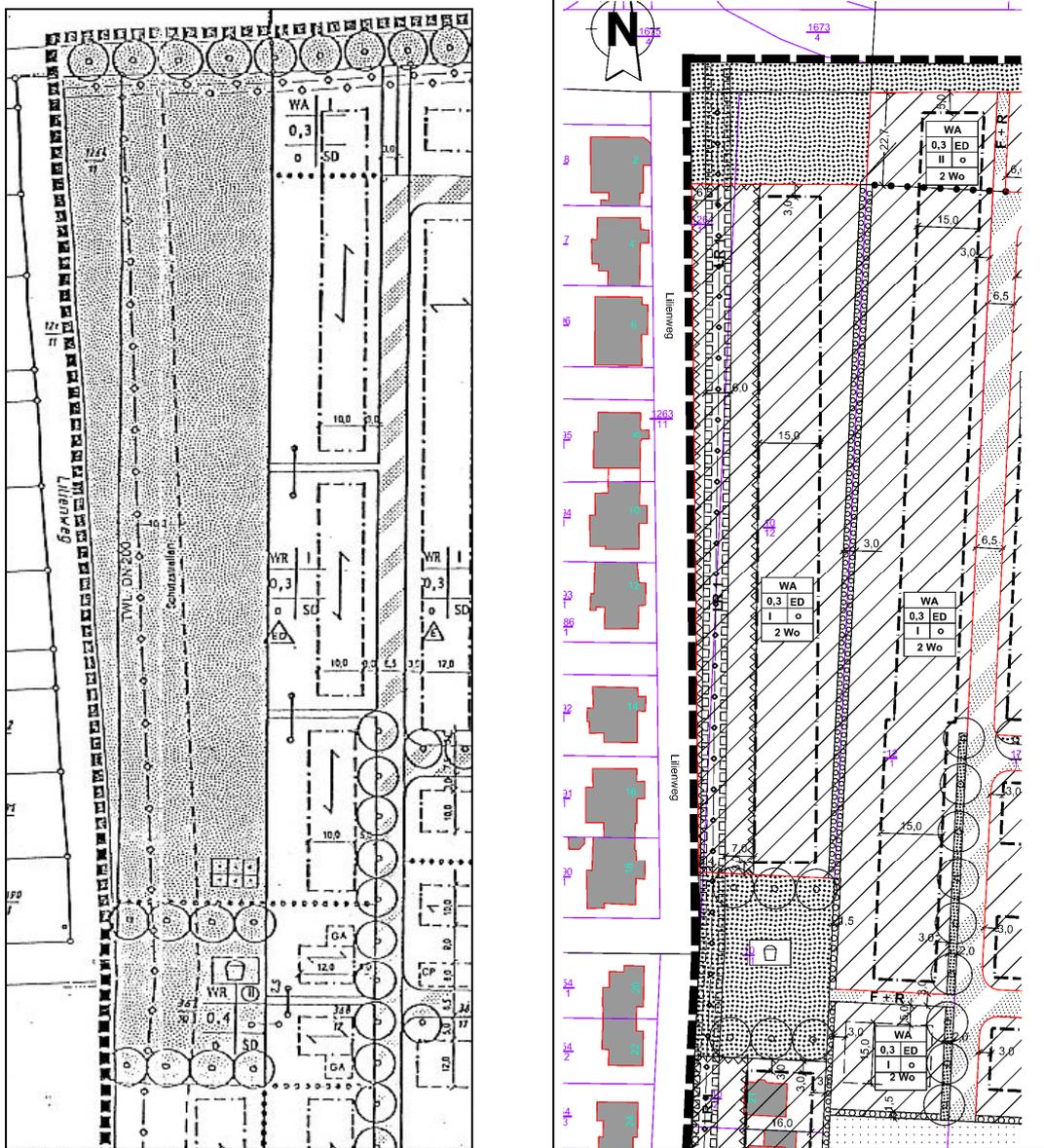
In der nordwestlichen Ecke des Planes wird in unmittelbarer Nähe zum Kreuzungspunkt eine öffentliche Grünfläche geplant, welche den Übergangsbereich zwischen Wohngebiet und Kreuzungsbereich räumlich und funktional trennen soll. Eine dichte Anpflanzung dieser Fläche mit Büschen und Bäumen ist Gestaltungsziel dieser Maßnahme.

Der Verlauf der hinteren Grundstücksgrenze der zukünftigen Baugrundstücke im Lilienweg (östliche Grundstücksgrenze) ist leicht angeschrägt, wodurch leicht keilförmige Grundstücke entstehen, die an der Grabower Landstraße eine Tiefe von fast 40 m erreichen würden. Damit sind an dieser Stelle die größten Grundstücke und damit auch teuersten Grundstücke zu erwarten (aufgrund der gegebenen Grundstückstiefe und der nur auf ein Mindestmaß zu reduzierenden Breite. Zum Zwecke der Abstandsgewinnung von der Grabower Landstraße und des an diesem Bereich doch stark einwirkenden Verkehrslärms aufgrund des Kreuzungsbereiches wird in der nördlichen Planecke eine öffentliche Grünfläche in der Größe von 956 m² vorgelagert und mit Bäumen und Büschen bepflanzt.

Beide Planänderungsinhalte (WA neu und öffentliche Grünfläche neu) sind den folgenden Abbildungen zu entnehmen.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 Wohngebiet „Grabower Landstraße“ /
1. Änderungsverfahren

Fassung: 5. Entwurfs und Auslegungsbeschluss – 13.12.2006

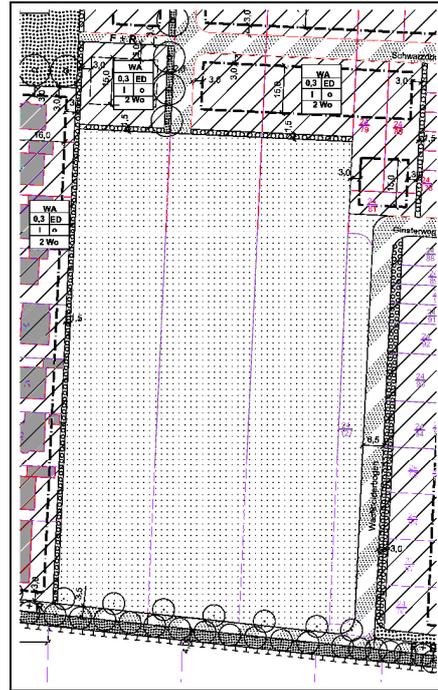
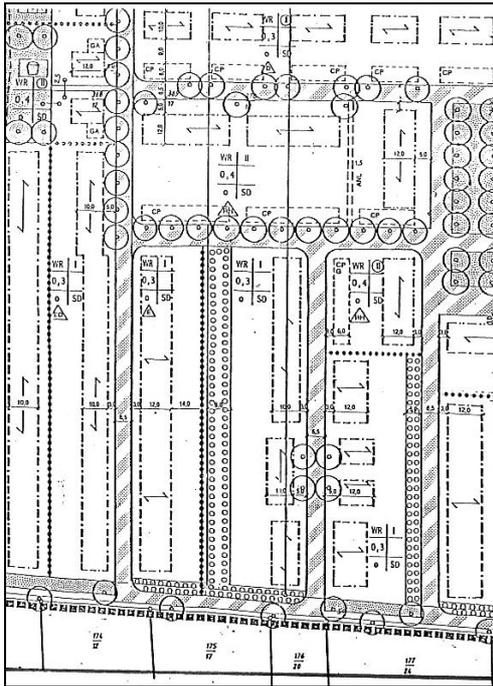


Westlich des „Wachholderbogens“ wird anstelle des Wohngebietes landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Dies bedeutet auch die Rücknahme von Erschließungsfläche. Die Rücknahme erfolgt so, dass eine Aktivierung der Fläche als Baufläche durch Anbindung des Erschließungssystems problemlos möglich wird, sollte langfristig sich ein entsprechender Bedarf abzeichnen. Die Rücknahme erfolgt auf Grund des sinkenden Bedarfes an Wohnflächen in der Stadt Burg und der bisher ausbleibenden Aktivierung der Wohnflächen im südlichen Bereich des Bebauungsplanes. Die Straße Wachholderbogen ist bereits ausgebaut. Eine Aktivierung der angrenzenden Fläche ist demnach bereits möglich gewesen, jedoch ausgeblieben. Derzeit wird die Fläche aktiv zur Landwirtschaft genutzt. Durch Rücknahme im südlichen Bereich ist eine Anbindung des Bereiches an angrenzende Ackerflächen gegeben und damit eine weitere Bewirtschaftung möglich. Eine Anbindung durch die Maßnahmefläche ist allerdings vorzusehen und wird durch eine textliche Festsetzung innerhalb des Bebauungsplanes (Die Maßnahmefläche darf durch einen max. 10m breiten Zufahrtbereich unterbrochen werden.) fixiert.

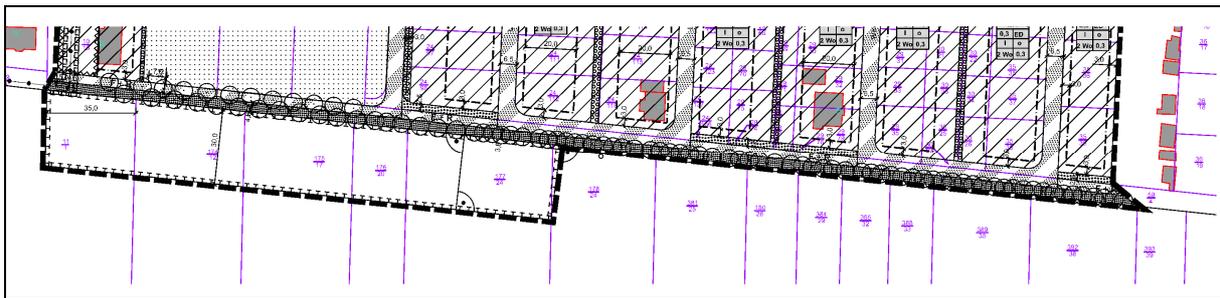
Der von dieser geänderten Festsetzung betroffene Bereich ist den folgenden Abbildungen zu entnehmen.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 Wohngebiet „Grabower Landstraße“ / 1. Änderungsverfahren

Fassung: 5. Entwurfs und Auslegungsbeschluss – 13.12.2006



Südlich erhält der Plan eine Gebietserweiterung. Inhaltlich ist diese mit Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft belegt. Sie soll zur Ausbildung einer Hecke dienen.



Die Einordnung des Pflanzgebotes am südlichen Planungsrand, welcher auch gleichzeitig den Siedlungsrand darstellt, erfolgt vor dem Hintergrund der Betonung und Herausarbeitung einer Siedlungsrandgestaltung. Zwar sind hier bereits Straßenflächen (nicht auf gesamter Länge) und auch ein randbegleitender Fuß- und Radweg (auf gesamter Länge) angelegt und auch Bäume gepflanzt worden. Dieses ist jedoch zur Markierung und räumlichen Abgrenzung des Siedlungsbereiches zur freien Landschaft hin u. U. nicht ausreichend. Als weitere Aufgabe für die Gestaltung des Siedlungsrandes steht die Unterbrechung der Blickbeziehung auf den Bereich des Industrie- und Gewerbeparks Burg. Die dargestellte Fläche entspricht nur dem Bestandteil der Hecke innerhalb des Bebauungsplanes „Grabower Landstraße“. Insgesamt ist die Einfassung des gesamten Siedlungsrandes geplant. Sie wird z.B. im Zusammenhang mit der Erweiterung des Industrie- und Gewerbeparks weiter abgearbeitet bzw. planerisch fixiert. Die Gestaltung des Pflanzgebotes muss allerdings die Befahrbarkeit für landwirtschaftliche Fahrzeuge auf die angrenzend ausgewiesene landwirtschaftliche Fläche berücksichtigen und für eine Zufahrt unterbrochen werden.

8.2. Änderung Maß der baulichen Nutzung

Gegenüber der ursprünglichen Satzung (21. September 1994) wurden nur geringe Änderungen an der Grundflächenzahl (GRZ) vorgenommen. Eine Reduzierung der GRZ erfolgte teilweise im Schwarzdornweg von 0,4 auf 0,3 für die Bebauung hinter dem Anger. Eine Erhöhung wurde im Weißdornweg und in der Heckenbreite von 0,3 auf 0,4 vorgenommen.

Neu hinzugekommen ist die Festsetzung der Geschossflächenzahl von 0,3. Sie wurde aus dem Flächennutzungsplan entnommen und sichert eine geringe bauliche Dichte.

8.3. Änderungen in der Geschossigkeit

Die mögliche Geschossigkeit im Plangebiet wurde differenziert eingesetzt. Es ergeben sich erhöhte Spielräume bei der Verwendung von Geschossigkeiten in den Bereichen der Straße „Heckenbreite“ und „Sanddornweg“. In den Bereichen der Möglichkeit des zweigeschossigen Bauens sind die Regelungen zur Traufhöhe entfallen. Es besteht ebenso die Möglichkeit einer verdeckten 2-Geschossigkeit, bei der das 2. Vollgeschoss im ausgebauten Dachgeschoss liegt.

In den Wohnwegen, in denen die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit 1 festgesetzt wurde, besteht die Möglichkeit einer Ausnahme von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse des betreffenden Wohnweges abweichen zu können. Dies soll jedoch auf max. 25 % der Parzellen begrenzt bleiben. Innerhalb dieser Prozentzahl bleibt aus Sicht der Stadt Burg die Regelung als Ausnahme gewahrt. Zu beachten ist, dass dieses 2. Vollgeschoss dann nur im ausgebauten Dachgeschoss liegen kann. Es wird eingeschätzt, dass die Grundzüge der Planung aufgrund der zahlenmäßigen Begrenzung der Anwendungsfälle durch diese Ausnahmeregelungen nicht berührt werden. Hierdurch wird die Bebauungshöhe im als eingeschossig festgesetzten Bereich nicht erhöht und das Siedlungsbild bleibt harmonisch.

Um den „Haselanger“ wurde die bindende in eine mögliche 2-Geschossigkeit umgewandelt. Damit wird die vormals stärkere Betonung der städtebaulichen Mitte des Plangebietes zugunsten einer erhöhten Flexibilität und damit erhöhten Vermarktungschancen aufgegeben. Über die Möglichkeit der Errichtung von Einzelhäusern in diesen zentralen Bereichen des Plangebietes (Haupterschließungsstraßen) soll eine schnellere Inanspruchnahme der Flächen initiiert werden. Unter Umständen kann mit dem Wegfall der zwingenden Zweigeschossigkeit im Bereich des Platzes „Haselanger“ ebenfalls mit den im übrigen Gebiet schon vorhandenen Gebäuden (Wohngebäude, eingeschossig) bebaut werden. Diese Änderung der Festsetzung erfolgt in Kenntnis und mit besonderem Verweis darauf, dass damit die städtebauliche Formulierung einer Siedlungsmitte (Gebietsmitte) über die Geschossigkeit selbst verloren geht. Die hiermit einhergehende Auflockerung des zentralen Bereiches des Plangebietes wird dabei billiger in Kauf genommen. Durch die fehlende Nachfrage nach Reihenhäusern war abzusehen, dass die Mitte des Plangebietes bei dauerhaftem Festhalten an der zwingenden Zweigeschossigkeit langfristig unbebaut bleiben würde. Eine Bebauung der Gebietsmitte ist jedoch wichtig zur Identifikation des Baugebietes. Die Verluste der städtebaulichen Akzentuierung dieser zur Siedlungsmitte gehörenden Bereiche sind durch eine (möglicherweise) schnellere Auffüllung mit Wohngebäuden kompensiert.

Ausgehend von den Änderungen hinsichtlich der Bebauungsstruktur werden die ursprünglich geplanten Anliegerwege hinter den ehemaligen Reihenhausesgrundstücken für den Fall der Einzel- oder Doppelhausbebauung entbehrlich, diese können parzelliert und den ehemaligen Reihenhausesgrundstücken als Baugrundstücksfläche zugeschlagen werden.

Mit dem Wegfall der Mindesttraufhöhe für zweigeschossige Gebäude im Bereich des Haselangers und der Heckenbreite bzw. des Sanddornweges wird das Planungsleitbild der topografischen Herausarbeitung der städtebaulichen Mitte des Plangebietes mit diesen Straßen und dem Platz aufgegeben. Trotz einer evtl. schnelleren Umsetzung der Planung erhält die Siedlung keine siedlungsstrukturelle Mitte. Die Änderung steht im Kontext zur Aufgabe der zwingenden Zweigeschossigkeit.

8.4. Änderungen an der Bauweise, Baulinien Baugrenzen

Die zulässigen Gebäudearten werden im Plangebiet ergänzt. Für vormals für Reihenhauses vorgesehene Bereiche sind weiterhin auch Doppel- und Einzelhäuser zulässig. Einzige Ausnahme bildet die Straße „Heckenbreite“. Hier sollen die Rechte für die bereits errichteten Gebäude nicht verändert werden, es bleiben also weiterhin nur Hausgruppen zulässig. Für die noch nicht bebauten Grundstücke auf der östlichen Seite der Heckenbreite werden diesbezüglich keine Festsetzungen mehr getroffen. Hier sind deshalb alle Gebäudetypen zulässig, die der festgesetzten offenen Bauweise und der maximal möglichen 2 Wohnungen je Gebäude entsprechen. Hinsichtlich der sich

durchsetzenden Art der Haustypen kann erwartet werden, dass sich Einzelhäuser durchsetzen werden.

Die Baufelder selbst werden im Vergleich zur Ausgangssatzung teilweise verlagert. Die Verlagerung resultiert insbesondere aus der Abkehr von der geplanten Reihenhausbauung. Für eine erhöhte Flexibilität werden die Baufelder überwiegend aufgeweitet und bieten so größere Gestaltungsmöglichkeiten. Hierbei sind die Baugrenzen lediglich an bestehende Grundstücksgrenzen herangeführt worden und keine bedeutsamen Erweiterungen (Vergrößerung der Bebauungstiefe) durchgeführt worden.

8.5. Änderung der Festsetzungen über die überbaubare Grundstücksfläche

Die durch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche entstehenden „Baufenster“ werden im überwiegenden Umfang aufgeweitet. Dadurch ergeben sich verbesserte Möglichkeiten in der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken. Damit verbunden werden kann eine spannungsreichere Abwicklung von Gebäuden in Form von Versätzen oder Bögen. Für die Einzelhausbauung ergeben sich erhöhte Variationen für die einzelnen Bauherren.

8.6. Änderung und Neuordnung von Flächen für Stellplätze und Garagen

Um den ruhenden Verkehr auf den privaten Grundstücken absichern zu können, sollen künftig in einigen Bereichen überwiegend Abstandsflächen zur Errichtung von Stellplätze, Carports und Garagen genutzt werden. Damit wird auch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche entlastet.

Diese Anlagen konzentrieren den ruhenden Verkehr in kleineren Gruppen, decken den Bedarf des betreffenden Bereiches ab und tragen gleichzeitig zur Gebietsgliederung bei.

In Bereichen, in denen die zwingende Zweigeschossigkeit aufgehoben wurde, sieht der Entwurf nun auch von der Zuweisung von Flächen für Carports auf den Grundstücken ab. Sie können zukünftig auch innerhalb der Abstandsflächen (und auch als Garagen) auf den Grundstücken selbst errichtet werden, dies trägt zu einer erhöhten Flexibilität bei.

8.7. Wegfall der örtlichen Bauvorschriften

Die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt hat in der Fassung vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769) den Erlass einer örtlichen Bauvorschrift an engere Voraussetzungen geknüpft. § 85 BauO LSA - Landesrecht Sachsen-Anhalt regelt, dass die Gemeinden örtliche Bauvorschriften erlassen können, wenn dies für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage erforderlich ist und die Gemeinde diese Vorgaben bei der Gestaltung im öffentlichen Verkehrsraum berücksichtigt. Das Planungsgebiet wird jedoch erstmals bauliche entwickelt. Die Möglichkeit einer örtlichen Bauvorschrift besteht somit nicht, sie findet deshalb auch keinen Eingang mehr in die Planung.

8.8. Optionierung von Baumstandorten im Bereich der Wohnwege in Abhängigkeit von der Lage der Erschließungsmedien, Sicherung von Ersatzstandorten

Das im bisherigen B-Plan vorgegebene und in der Ausführung realisierte Profil der Erschließungsstraßen enthält im unterirdischen Raum DIN-gerecht verlegte Leitungssysteme, die gleichzeitig einen Baumbestand ohne erhöhte Schutzmaßnahmen für die Leitungen nicht zulassen. Insofern sind Standorte für Bäume innerhalb der öffentlichen Flächen nur dann realisierbar, wenn ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten für den einzelnen Baum zur Verfügung stehen. Um eine Anzahl von Bäumen pflanzen zu können, sind dafür öffentliche Grünflächen festgesetzt worden. Dieses betrifft die Standorte der Bäume im Bereich der Wege „Feuerdornweg“, „Fliederweg“ und „Ginsterweg“.

8.9. Pflanzgebote

Für den Bebauungsplan ist auf der Grundlage des BauGB § 1a Abs. 2 die Eingriffsregelung nach dem BNatschG §§ 18-21 anzuwenden. Für Ausgleichsmaßnahmen ist nach § 200a BauGB das NatschG LSA heranzuziehen. Für den 3. Entwurf wurde durch das Büro für Garten und Landschaftsgestaltung, Knickstraße 45 in 39245 Gommern, Dipl.-Ing. F. Barthels ein Grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet. Der Grünordnerische Fachbeitrag wurde als Grundlage für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes verwendet und auf den 4. Entwurf weitestgehend übertragen.

Die durch zeichnerische Festsetzung eingefügten Pflanzgebote sind Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Planverfahrens und ein Erfordernis der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung innerhalb des Planänderungsverfahrens.

Innerhalb privater Grundstücke wurde teilweise ein verändertes Pflanzgebot dargestellt. Die Notwendigkeit der Darstellung ergab sich aus den Ergebnissen der Grünordnungsplanung, die Eingang in das Verfahren finden musste. Die Pflanzgebote sind innerhalb der Wohnstraßen in ihrer Breite von 8 auf 3 Meter reduziert. In den Bereichen, in denen die Bebaubarkeit zurückgenommen wurde, wurden auch die Pflanzgebote hinsichtlich der Lage und Breite angepasst. Bei der Einordnung der Pflanzgebote auf den Grundstücken ist im Wesentlichen die ohnehin zu beobachtende Abgrenzung und Gestaltung der Ränder der privaten Grundstücke aufgegriffen worden und lediglich die ehemals durch zeichnerische Festsetzung, dann durch textliche Festsetzung definierte Anpflanzung nunmehr wieder für jeden deutlich als zeichnerische Festsetzung dargestellt. Inhaltliche Änderungen an der Ausgestaltung der Festsetzung und den Empfehlungen von Pflanzarten oder Pflanzgutqualitäten sind nicht durchgeführt worden.

Mit der Ausweisung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sollen die Örtlichkeit und somit die beabsichtigten Auswirkungen der Pflanzmaßnahmen gesteuert werden. Einerseits soll die Empfehlung von Mindeststandards die untere Stufe der Entwicklungspotentiale der Pflanzmaßnahmen sichern, andererseits soll durch die Bindung ein schnelleres Erreichen des natürlich wirksamen Stadiums der beabsichtigten Maßnahmen erzielt werden.

Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, daher müssen ausgehende Pflanzen ersetzt werden. Für die Anpflanzungen im öffentlichen Bereich ist Anwuchspflege von mind. zwei Jahren zu gewährleisten. damit soll eine dauerhafte Eingrünung des Gebietes insgesamt erreicht werden.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wurde südlich erweitert. In diesem Erweiterungsbereich ist ein Pflanzgebot vorgesehen, welches durch Sträucher eine Verdichtung des Siedlungsrandes durch Bepflanzung vorsieht. Dies ist Ergebnis einer Diskussion mit der Bürgerinitiative „Für ein sauberes Burg“, welche sich insbesondere gegen die Belästigungen durch die Papierfabrik *propapier* engagiert. Die Bepflanzung soll insbesondere nachts einen Schutz gegen den hohen Lichtkegel der Firma bieten. Die Einordnung des Pflanzgebotes am südlichen Planungsrand, welcher auch gleichzeitig den Siedlungsrand darstellt, erfolgt vor dem Hintergrund der Betonung und Herausarbeitung einer Siedlungsrandgestaltung. Zwar sind hier bereits Straßenflächen (nicht auf gesamter Länge) und auch ein randbegeleitender Fuß- und Radweg (auf gesamter Länge) angelegt worden und auch Bäume gepflanzt worden. Dieses ist jedoch zur Markierung und räumlichen Abgrenzung des Siedlungsbereiches zur freien Landschaft hin u.U. nicht ausreichend. Als weitere Aufgabe für die Gestaltung des Siedlungsrandes steht die Unterbrechung der Blickbeziehung auf den Bereich des Industrie- und Gewerbeparkes Burg.

Vorrangig soll hierbei die vorhandene Baumreihe durch eine Landschaftshecke unterpflanzt werden. Hierzu ist das entsprechende Flurstück, welches sich in Besitz der Stadt Burg befindet in vollständiger Breite zu aktivieren. Als Pflanzgut sollen standortgerechte Vertreter der potentiell natürlichen Vegetation eingesetzt werden.

8.10. Vermeidung einer verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes an die Gustav-Stresemann-Straße

Die vorhandene fußgänger- und radfahrrergebundenen Verbindung wird an der Gustav-Stresemann-Straße beibehalten.

8.11. Änderungen am Wegerecht zwischen Tschaikowskystraße und Rotdornbogen

Die Grundstücke der Tschaikowskystraße haben keine Zufahrten von der Tschaikowskystraße. Die Grundstücke werden aber teilweise auch vom rückwärtigen Grundstücksbereich angefahren, welcher direkt an das Plangebiet grenzt. Die ursprüngliche Fassung des Bebauungsplanes sieht hier bereits einen Anliegerweg vor. Um eine bessere Befahrbarkeit zu den Grundstücken zu erhalten, wurde das Wegerecht des Verbindungsweges zwischen Tschaikowskystraße und Rotdornbogen geringfügig erweitert.



8.12. Änderungen aus den Beteiligungsverfahren

Im Fortführung der bisher geplanten Änderungen (Entwurf vom 20.2.1997, Entwurf vom 6.6.2000) bestehen derzeit folgende Änderungsabsichten:

Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens zum Entwurf vom 13.9.2004 führte die Entscheidung über zwei Stellungnahmen zu Änderungen an den Inhalten des Entwurfes. Der Landkreis Jerichower Land (Bauordnungsamt) wies auf die Festsetzung in § 2.3 hin zur Zulässigkeit eines 2. Vollgeschosses hin. Hier wurde diese Festsetzung geändert.

Weiterhin regte der Landkreis Jerichower Land (Untere Naturschutzbehörde) an, die Festsetzung § 8.1 zu ändern, dass eine Anwuchspflege zu gewährleisten ist, dass ausgehende Gehölze zu ersetzen sind und dass die Pflanzungen dauerhaft zu unterhalten sind. Diese Festsetzung wurde ebenfalls geändert.

9. Flächenerfassung und Flächenverteilung

Die nachfolgende Übersicht zeigt die geplanten Flächen hinsichtlich ihrer Größe und beabsichtigten Nutzung.

Bezeichnung	Nutzungsart	Fläche in m ²
WA	Allgemeines Wohngebiet	107.553
W	davon Wegeflächen	528
LW	Flächen für die Landwirtschaft	14.570
VF	Straßenverkehrsfläche	20.175
ÖG	öffentliche Grünflächen	9.011
MF	Fläche für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.S. von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	6.000
	Größe des Planungsraumes	157.309

10. Durchführung des Bebauungsplanes

Umfangreiche Erschließungsarbeiten sind im Plangebiet bereits abgeschlossen. Durch die Planänderung und die damit einhergehende Flexibilisierung der Baurechte wird die DKB als einer der Haupteigentümer die Vermarktung der noch freien Bauplätze vorantreiben können. Damit wird der Prozess der langsamen aber beständigen Entwicklung des Bereiches fortgesetzt werden können. Die Stadt Burg bekennt sich dazu, dass das Wohngebiet an der Grabower Landstraße als Bereich für die Entwicklung von Einfamilienhausbebauung ein wichtiges Gebiet ist. Dieser Einstellung ist die Änderung des Bebauungsplanes zuzuordnen.

Die Entwicklung des nord-westlichen Bereiches bedarf eines weiteren Ausbaus der Erschließung. Dies setzt aber auch die Bereitschaft und die Investition des derzeitigen Eigentümers (Privat) zur Aktivierung dieser Fläche voraus.

Die weitere Durchführung des Bebauungsplanes 1. Änderung wird temporär Beeinträchtigungen durch Straßen- und Baulärm mit sich bringen. Dies ist jedoch anlagebedingt und auf einen kurzen Zeitraum begrenzt.

11. Umweltbericht

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a Abs. 1 BauGB für das Aufstellungsverfahren in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen. Er soll den Prozess der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Umweltbelangen festhalten und so die Grundlage für eine Abwägung mit anderen Belangen bilden, die in anderen Teilen der Begründung darzulegen sind. Er soll den Abwägungsvorgang und das Abwägungsergebnis dokumentieren und belegen, dass den verfahrensrechtlichen Anforderungen nachgekommen ist.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine strategische Umweltprüfung (SUP) erforderlich, die in der vorliegenden Planung abgearbeitet wird. Im Umweltbericht werden analog zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Wesentlichen die Auswirkungen der Bauleitplanung auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie Landschaft gemäß §14g (3) des Gesetzes zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUPG) analysiert. Dazu werden die Elemente des Naturhaushaltes und der Landschaft sowie deren Vorbelastungen und Wechselwirkungen beschrieben und bewertet. In der Konfliktanalyse werden die Auswirkungen des Vorhabens aufgrund bau-, anlage- und betriebsbedingter Wirkfaktoren dargestellt. In den Umweltbericht ist eine Analyse der Beeinträchtigungen gem. §14g (5) des SUPG und der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) integriert. Dazu wird die Erheblichkeit von Beeinträchtigungen geprüft und eine Flächenbilanz der möglichen Eingriffe vorgelegt. Erhebliche Beeinträchtigungen werden beurteilt, um Maßnahmen zur Kompensation in Form von Ausgleichs- und ggf. Ersatzmaßnahmen bestimmen zu können.

11.1. Beschreibung der Planung

Im Folgenden wird die Planung hinsichtlich ihrer Kernaussagen beschrieben. Die genauen Beschreibungen sind den entsprechenden Kapiteln der Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

11.1.1. Inhalt und wichtigste Ziele des Planes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes verfolgt das Ziel innerhalb des bereits bestehenden Bebauungsplanes eine Flexibilisierung der Festsetzungen hinsichtlich der Gebietskategorie, der Grundflächen- und Geschossflächenzahl und der Gebäudetypen vorzunehmen. Die örtliche Bauvorschrift entfällt. Weitere wichtige Zielstellung ist die Reduzierung von Wohnbaufläche durch Umwandlung in landwirtschaftliche Nutzfläche und die Installation einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Natur und Landschaft am südlichen Planungsrand.

11.1.2. Beschreibung der Festsetzungen des Planes

Die Wohnungsbauflächen werden festgesetzt als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO. Es erfolgt eine Feinsteuerung hinsichtlich der Zulässigkeit von Tankstellen zum Schutz des Gebietes. Die Grundflächenzahl variiert zwischen 0,3 und 0,4. Die vorhandene Erschließung wird nur noch im nördlichen Plangebiet erweitert. Die Geschossflächenzahl wird gemäß den Vorgaben aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes auf 0,3 festgesetzt. Im süd-westlichen Planbereich wird eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Im südlichen Planbereich wird anschließend an den Fuß- und Radweg eine Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft eingefügt.

11.1.3. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung umfasst 15,11 ha. Der 4. Entwurf der 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung und wird südlich erweitert. Der Geltungsbereich beträgt damit neu 16,42 ha. Dabei werden 3,5 ha als überbaubare Fläche und 1,9 ha als Straßenfläche festgesetzt. Dies bildet den maximalen Grad an Versiegelung innerhalb des Plangebietes ab. Eine genaue Flächenbilanz des Planes kann dem Punkt 12.10.2 der Begründung entnommen werden.

11.1.4. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Es wurde untersucht, ob eine geringere Dichte der Landschaftshecke möglich ist, die dann jedoch den gesamten südlichen Planungsrand abdeckt. Dies wurde nicht weiterverfolgt, da mit einer geringeren Dichte der Hecke, die beabsichtigte Abgrenzung / Abschirmung zum IGP nicht erreicht werden würde.

Es wurde erwogen, die gesamten Wohnungsbauflächen innerhalb des Planes welche noch nicht erschlossen sind zurück zu nehmen. Diese Absicht wurde nicht weiterverfolgt, da durch die Beibehaltung der nördlichen Bebauung eine Arrondierung des Siedlungsbildes erfolgt. Deshalb wurde die Wohnbaufläche nur teilweise zurückgenommen.

Überlegungen zur Festsetzung zwingender Zweigeschossigkeit innerhalb der Plangebietsmitte wurden zugunsten einer flexibleren Regelung aufgegeben. Dies verbindet sich mit der Hoffnung auf eine schnellere Vermarktung und damit Bebauung der Fläche.

Der Bevölkerungsrückgang innerhalb des Stadtgebietes zwingt ein planerisches Überdenken der gesamten Siedlungsentwicklung der Stadt Burg auf. Diesen Gedanken verfolgt die parallel geführte Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg. Ergebnis dieser gesamtstädtischen Überlegung ist die Reduzierung innerhalb des Plangebietes „Grabower Landstraße“. Insofern sei dazu auf das Planverfahren und den Umweltbericht des Flächennutzungsplanes verwiesen.

11.2. Methodik der Umweltprüfung

Im Rahmen der Abwägung privater und öffentlicher Belange nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) ist unter Anwendung der Eingriffsregelung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu entscheiden. Dafür ist es im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich, die Auswirkungen der Bauvorhaben auf die Umwelt zu ermitteln. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung strebt die Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes an. Entsprechend dieser Regelung sind Eingriffsvorhaben so zu planen und durchzuführen, dass Beeinträchtigungen vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen zumindest in einem ausgleichbaren Rahmen gehalten und ausgeglichen werden. Ein Eingriff liegt gemäß § 18 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vor, wenn Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen vorgenommen werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Die Eingriffsregelung ist auch auf Eingriffsvorhaben anzuwenden, welche durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen ermöglicht werden.

Für die geplante Maßnahme werden daher im Folgenden eine Bewertung der Bestandssituation von Natur und Landschaft auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes (rechtskräftige Satzung) sowie eine Bilanzierung von Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen. Die Zurücknahme von Bauflächen erfolgt auf die derzeit sowie vor der Planung ausgeübter Flächennutzung. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt, 2004).

Die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan bearbeitet im Umweltbericht ebenfalls den Bereich „Grabower Landstraße“. Die Daten werden übernommen.

11.2.1. Technisches Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplanes läuft parallel zur Änderung des Bebauungsplanes „An der Grabower Landstraße“. Zum Flächennutzungsplan wird ein Umweltbericht erarbeitet, die enthaltenen Daten werden in den Bebauungsplan übernommen.

Des Weiteren wurden die verfügbaren Daten ausgewertet. Als Fachplanung des Naturschutzes wurde der Landschaftsplan gesichtet. Zusätzlich erfolgte eine Datenrecherche der abiotischen Faktoren anhand der Unterlagen des Geologischen Landesamtes Sachsen-Anhalts. Ebenso erfolgten mehrere Ortsbesichtigungen. Verfügbare Luftbilder wurden ausgewertet.

Für die Beurteilung der zu erwartenden Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes wurde die verbalargumentative Bewertung in Kombination mit der ökologischen Risikoanalyse gewählt. Grundlage der

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 Wohngebiet „Grabower Landstraße“ / 1. Änderungsverfahren

Fassung: 5. Entwurfs und Auslegungsbeschluss – 13.12.2006

Gefährdungsabschätzung sind die folgenden Fachgesetze mit den jeweils festgesetzten Umweltstandards:

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA-Lärm), Technische Anleitung Luft (TA-Luft), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie), Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Wassergesetz Sachsen-Anhalt (WG LSA), Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA).

Für das anstehende 1. Änderungsverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09. 2004 zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 i.V.m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 25.03.2002 zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 beachtlich.

11.2.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Da es sich hierbei um die Änderung einer bestehenden Satzung handelt, die weder hinsichtlich der baulichen Dichte in den Gebieten wesentlich erhöht wird, noch andere Nutzungen hinzukommen, die wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt haben, waren Schwierigkeiten bei der Sammlung der Daten nicht zu erkennen.

11.3. Planerische Vorgaben

11.3.1. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind

Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan sind die Grundsätze zur Entwicklung von Natur und Landschaft und der landschaftsbezogenen Erholung verankert. Als konkrete Ziele sind für die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Änderungen zu beachten.

Regionaler Entwicklungsplan

Die im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt festgelegten Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 6 Absatz 1 LPIG LSA zu übernehmen und, soweit erforderlich, zu konkretisieren und zu ergänzen. Dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung in der Planungsregion dienen, festzulegen. Der regionale Entwicklungsplan für die Region Magdeburg ist am 1. Juli 2006 in Kraft getreten.

Hinsichtlich der übergeordneten Planungen stellen sich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung folgende Hinweise für den Teilraum um den Planungsbereich dar:

▪ **Vorranggebiet für Natur und Landschaft**

Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind für die Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen vorgesehen. Zu ihnen gehören sowohl bedeutende naturschutzrechtlich oder forstrechtlich geschützte Gebiete als auch weitere Flächen von herausragender Bedeutung für ein landesweites ökologisches Verbundsystem oder für den langfristigen Schutz von für Natur und Landschaft besonders wertvollen Flächen. Soweit die jeweiligen Schutzgebietsverordnungen es zulassen, sind auch die Belange einer natur- und landschaftsbezogenen Erholung sowie die Belange einer naturnahen Waldwirtschaft zu berücksichtigen.

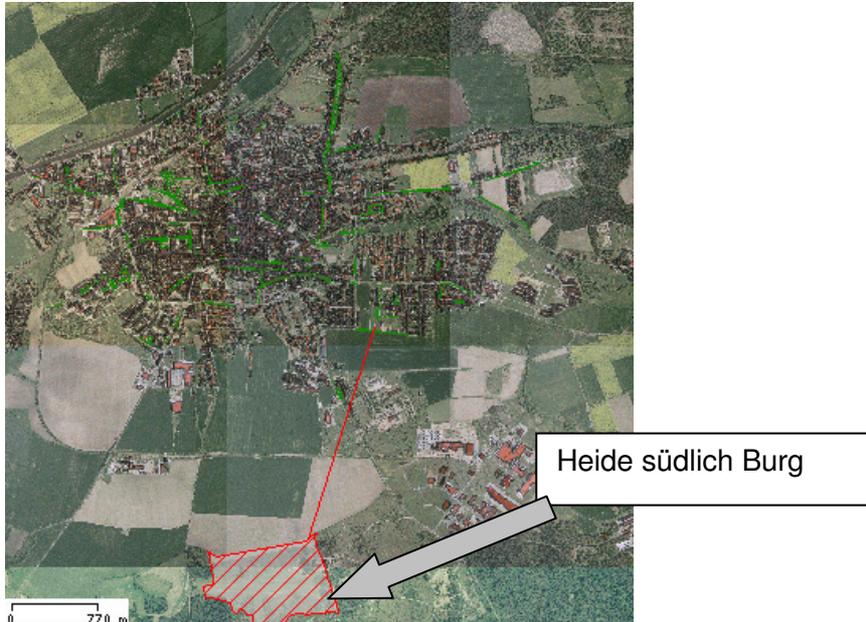
Als Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind die folgenden Bereiche festgesetzt, die innerhalb der Fachgesetze noch weiter, wie hier dargestellt, spezifiziert sind.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 Wohngebiet „Grabower Landstraße“ /
1. Änderungsverfahren

Fassung: 5. Entwurfs und Auslegungsbeschluss – 13.12.2006

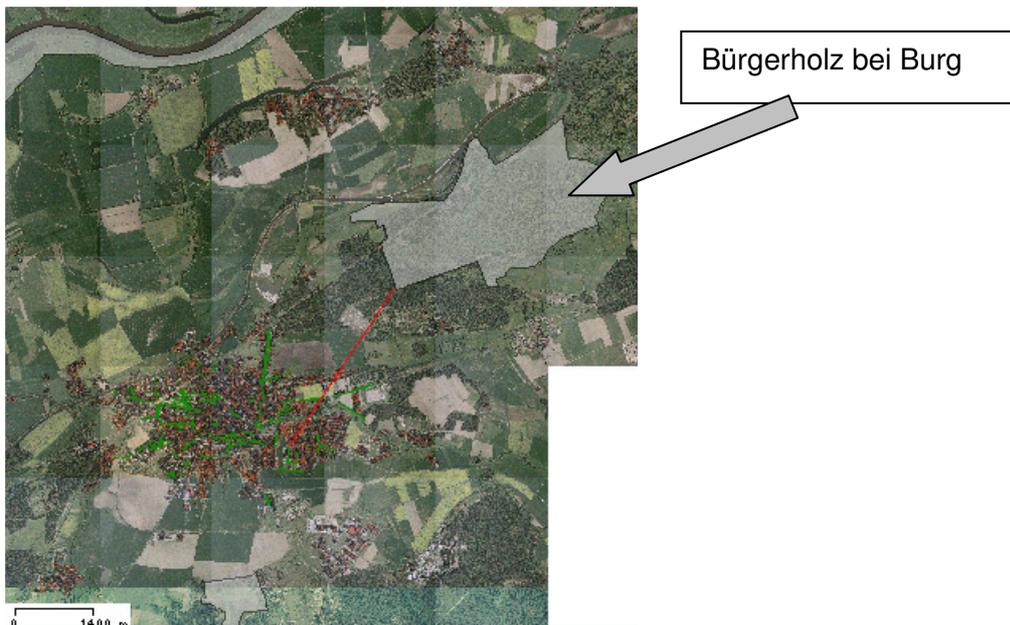
Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie

In 2000 Metern Entfernung zum Plangebiet befindet sich das Fauna-Flora-Habitate-Vorschlagsgebiet „Heide südlich Burg“ mit einer Gesamtgröße von 88,13 ha.



Von der Planänderung sind nach heutigem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf das Gebiet zuerkennen.

In etwa 3650 Metern Entfernung befindet sich das Fauna-Flora-Habitate-Vorschlagsgebiet „Bürgerholz bei Burg“ mit einer Gesamtgröße 941,35 ha (gleichzeitig Naturschutzgebiet).



Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes auf das Gebiet sind nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erkennen.

Landschaftsschutzgebiete

In ca. 3,7 km Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Umflutehle-Külzauer Forst“, welches eine Gesamtfläche von 3,97 ha umfasst. Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes auf das Gebiet sind nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erkennen.

11.3.2. Berücksichtigung der Zielvorgaben

Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Grabower Landstraße“ auf diese Zielvorgaben sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erkennen.

11.4. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

11.4.1. Vorhandene und geplante Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes und im direkten Umfeld sind keine Schutzgebiete geplant oder vorhanden. Zu den nächstgelegenen Schutzgebietes vgl. Pkt.: 11.3.1)

11.4.2. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes – Bestand, Vorbelastung und Wertigkeit

Schutzgut Mensch

Das Wohngebiet Grabower Landstraße war ursprünglich als Reines Wohngebiet geplant. Die Erschließung des Gebietes wurde bereits zu etwa 2/3 vorgenommen. Das Wohngebiet hat sich in den vergangenen Jahren langsam aber beständig mit Einfamilienhäusern gefüllt. Dennoch liegen auch innerhalb der erschlossenen Bereiche und insbesondere in der Plangebietesmitte, umfangreiche Flächen brach. Ein Teil des Plangebietes wird als intensiv genutzte Ackerfläche bewirtschaftet. Die anderen Brachflächen können als brachgefallene Ackerflächen mit den dafür typischen Arten beschrieben werden. Eine Maat der brachgefallenen Flächen erfolgt nur sporadisch.

Am südlichen Planungsrand der rechtskräftigen Satzung wurde ein Fuß- und Radweg installiert, der intensiv mit Bäumen I. Ordnung (Säulenahorn, Birke) und II. Ordnung (Rotdorn) begleitend bepflanzt wurde. Die Pflanzungen erfolgten überwiegend 1996, einige Nachpflanzungen in 2004.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die bereits bebauten Bereiche sind siedlungstypisch gärtnerisch genutzt. Die Brachflächen werden nur sporadisch gemäht, so dass hier eine relativ ungestörte Entwicklung mit Ruderalvegetation erfolgen kann. Das Artenspektrum ist reichhaltig und umfasst im Wesentlichen gemein verbreitete Arten ohne besondere ökologische Ansprüche. Als Nahrungshabitat besitzt die Brachfläche in ihrer urbanen Umgebung vor allem für die Artengruppen Insekten und Vögel Bedeutung. Die etablierten Brachflächen weisen einen mäßigen ökologischen Wert auf, die Biotopfunktion ist intakt. Vorbelastungen bestehen insbesondere durch Trittbelastungen aus dem Wohngebiet. Für diese Fläche liegt jedoch faktisch eine Siedlungsfläche auf Grundlage der Satzung vor. Vorhaben, die der Satzung entsprechen können derzeit umgesetzt werden. Notwendige Ausgleichsmaßnahmen sind bereits (bzw. sind im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens) erfolgt.

Schutzgut Boden

Im Rahmen von erschließungstechnischen Planungen wurden ingenieurtechnische Untersuchungen des Plangebietes durchgeführt, welche als Baugrundgutachten zusammengefasst wurden.

Zu erwartendes Profil:

- 0,3 und - 0,5 m Mutterboden gelegentlich bis -1,0 m Auffüllungen ab -1 m gewachsener Bodenaufbau durch sandige Tone und Schluff in Schichtung mit schluffigen Fein- bis Mittelsanden als Geschiebemergeldecksande unterhalb Geschiebemergel und Geschiebelehm.

In den noch brachliegenden erschlossenen Flächen sind keine Vorbelastungen des Bodens erkennbar.

Der Bodenaufbau ist auf die intensiv ackerbaulich genutzte Fläche zu übertragen. Vorbelastungen des Bodens sind nicht zu erkennen.

Schutzgut Wasser

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 Wohngebiet „Grabower Landstraße“ / 1. Änderungsverfahren

Fassung: 5. Entwurfs und Auslegungsbeschluss – 13.12.2006

Im Rahmen von erschließungstechnischen Planungen wurden ingenieurtechnische Untersuchungen des Plangebietes durchgeführt, welche als Baugrundgutachten zusammengefasst wurden.

Grundwasserverhältnisse Oberfläche:

ca. 1,2 bis 3,4 m 2 m unter Gelände,

gespanntes Grundwasser auf 1,2 bis 2.4 m steigend möglich

generelle Abflussrichtung: von Süd nach Nord/Nordost

Geschüttheit: günstig

Regenwasserversickerung: teilweise nicht möglich bzw. stark verzögert möglich.

Planungsrechtlich würde sich bei weiterem Vollzug der rechtskräftigen Satzung die Siedlungsfläche weiter ausdehnen und damit der Versiegelungsgrad weiter zunehmen.

Schutzgut Klima/Luft

Regionalklimatisch ist das Gebiet Burg der Klimazone des gemäßigten Ost- bzw. Mitteldeutschen Binnenlandklimas zuzuordnen. Infolge der Regenschattenwirkung des Harzes fallen nur geringe Niederschlagsmengen. Das langjährige Mittel beträgt gemäß Immissionsschutzberichtes des LAU (2000) ca. 494 mm pro Jahr. Dabei ist der niederschlagsreichste Monat der August und der niederschlagsärmste der Monat Februar. Das langjährige Temperaturmittel beträgt ca. 8,7 °C. Mit -0,2 °C ist der Monat Februar der durchschnittlich kälteste Monat, der wärmste Monat ist der Juli mit 18,1 °C. Die Windgeschwindigkeit beträgt im Jahresmittel durchschnittlich 3,0 m/s. Hauptwindrichtung ist West.

Vorbelastungen bestehen durch die Grabower Landstraße hinsichtlich Lärm- und Schadstoffemissionen insbesondere im nördlichen Planungsbereich.

Die ackerbaulich genutzte Fläche sowie die brachliegenden Flächen bilden Kaltluftentstehungsgebiete innerhalb der Siedlungslandschaft Burg. Die bereits bebauten Bereiche innerhalb des Plangebietes sind den urbanen Überwärmungsgebieten zuzuordnen.

Planungsrechtlich würde sich bei weiterem Vollzug der rechtskräftigen Satzung die Siedlungsfläche weiter ausdehnen und wäre demzufolge aufgrund der Versiegelungsgerade den urbanen Überwärmungsgebieten zuzuordnen.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet stellt sich teilweise als Siedlungsgebiet, teilweise als Brachfläche und teilweise als ackerbaulich genutzte Fläche dar. Sie bildet jedoch eine Verbindung zweier von Wohnbebauung bereits geprägter Siedlungsbereiche.

Infolge der Nutzungsauffassung konnten sich auf den Brachflächen naturnahe, artenreiche Staudenfluren ansiedeln.

Die rechtskräftige Satzung sieht eine Wohnbebauung mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden vor. Dementsprechend würde sich das Planungsgebiet als Siedlungsfläche darstellen. Der südliche Planungsrand bildet den Übergang zur Landschaft und ist mit einem durch eine Baumreihe begleiteten Fuß- und Radweg entwickelt. Südlich an den Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung angrenzend befindet sich intensiv genutzte Ackerfläche im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Planänderung betrifft keine bekannten schutzwürdigen Kultur oder sonstigen Sachgütern.

Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern

Entsprechend heutiger Erkenntnisse sind durch die vorgesehenen Änderungen innerhalb des Bebauungsplanes keine relevanten, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinaus wirksamen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bekannt.

11.4.3. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Schutzgut Mensch

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 Wohngebiet „Grabower Landstraße“ / 1. Änderungsverfahren

Fassung: 5. Entwurfs und Auslegungsbeschluss – 13.12.2006

Im Rahmen der Schutzwürdigkeit des Gebietes insgesamt und der Wohnnutzung vor Lärmeinwirkungen aus dem Gebiet selbst heraus sind durch den Ausschluss von entsprechend störgradrelevanten Nutzungsmöglichkeiten die Tankstellen im Wege der Feinsteuerung auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO grundsätzlich ausgeschlossen worden.

Durch die Anhebung der Gebietskategorie von „Reines Wohngebiet - WR“ gem. § 3 BauNVO auf „Allgemeines Wohngebiet - WA“ gem. § 4 BauNVO sind die entsprechenden Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die Tagwerte (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) auf 55 dB (A) und für die Nachtwerte (22.00 Uhr bis 6.0 Uhr) auf 40 dB (A) nunmehr anzuwenden. Beide Gebietskategorien sind Gebiete, die hauptsächlich dem Wohnen dienen. Es sind deshalb auch unter Ausnutzung der Orientierungswerte keine negativen Auswirkungen auf den Menschen erkennbar.

Die Entwicklung der Landschaftshecke schirmt das Wohngebiet von der Sichtbeziehung zum Industrie- und Gewerbepark ab. Damit werden die Auswirkungen durch die derzeitige Lichteinstrahlung auf das Gebiet erheblich abgesenkt.

Die Nachbarschaft zwischen Wohnnutzung und Landwirtschaft bringt einige Beeinträchtigungen mit sich. Dabei sei auf Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub, Pflanzenschutz- und Düngemittel hingewiesen, mit denen im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung zu rechnen ist. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch nicht permanent, sondern an den Rhythmus der Bewirtschaftung gebunden. Sie sind für Siedlungsränder typisch und gehen aufgrund der zeitlichen Beschränkung nicht über den Rahmen des Zumutbaren hinaus. Die beschriebene Beeinträchtigung ergibt sich jedoch nicht aus der Planänderung heraus. Es wird aus Gründen der Vollständigkeit darauf verwiesen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Wie durch die rechtskräftige Satzung auch, wird durch die weitere bauliche Entwicklung der Siedlungsraum erweitert. Die zurückgenommene Wohnbaufläche wird weiterhin als Ackerfläche genutzt, es ergibt sich deshalb keine Änderung hinsichtlich dieses Schutzgutes.

Durch die Landschaftshecke erfolgen die Installation, und damit die Diversifizierung, von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Bedeutung wird dieser Lebensraum insbesondere für Insekten und Vögel haben.

Schutzgut Boden

Durch die Planänderung wird im Vergleich zur rechtskräftigen Satzung weniger Boden baulich in Anspruch genommen. 7861qm Kleingartenanlage werden in Wohnbauland umgewidmet. Hier soll eine Versiegelung von GRZ 0,3 erfolgen. Dies entspricht 2.358 qm. Gleichzeitig werden 14.570qm Wohnbaufläche in Landwirtschaftliche Nutzfläche umgewandelt. Hierbei war eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Dies entspricht einer möglichen Versiegelung von 4.371 qm. Die Differenz beläuft sich auf 2013qm. Hinzu kommt die nicht mehr erforderliche Erschließung für diesen Bereich.

Für den Bereich der durch die Landschaftshecke in Anspruch genommen wird, erfolgt der Nutzungsentzug von Landwirtschaft. Der Düngemittelintrag wird für diesen Bereich unterbrochen.

Schutzgut Wasser

Durch die Änderungen des Bebauungsplanes ist die Beeinträchtigungsintensität nur als gering zu bewerten. Bei fachgerechtem Umgang mit Bau- und Betriebsstoffen sind Schadstoffeinträge in das Grundwasser nicht zu erwarten. Für die zurückgenommene Wohnungsbaufäche ist die Versickerung von Regenwasser dauerhaft an Ort und Stelle gesichert.

Die Verringerung der Versiegelung in Bereichen der Landwirtschaft führt zu einer Versickerung von Wasser an Ort und Stelle. Innerhalb des umgewandelten Kleingartenbereiches wird durch Erhöhung der Versiegelung die Versickerung an anderer Stelle erfolgen. Die geringe Ausdehnung der einzelnen Bauvorhaben und dem Bestreben allein aus Kostengründen das Regenwasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern führen zu einer Kompensation der minimalen Auswirkung in unmittelbaren räumlichen Bezug.

Schutzgut Klima/Luft

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 Wohngebiet „Grabower Landstraße“ /
1. Änderungsverfahren

Fassung: 5. Entwurfs und Auslegungsbeschluss – 13.12.2006

Durch die Planänderung wird lediglich die zurückgenommene Wohnungsbaufäche dauerhaft einen Beitrag als Kaltluftentstehungsgebiet leisten, was positiv zu bewerten ist.

Die Landschaftshecke wird insbesondere windschützende Wirkung für die anliegenden Grundstücke haben.

Die Beeinträchtigungen durch die Grabower Landstraße bleiben unverändert.

Schutzgut Landschaft

Einzig die Landschaftshecke wird als Änderungsinhalt der Planung Auswirkungen auf die Landschaft gegenüber der rechtskräftigen Satzung haben. Sie rahmt das Landschaftsbild von Süden. Die Auswirkung wird als hoch eingeschätzt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Planänderung betrifft keine bekannten schutzwürdigen Kultur oder sonstigen Sachgütern.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Durch den Änderungsinhalt des Bebauungsplanentwurfes ergeben sich hinsichtlich dieses Belanges keine wesentlichen Änderungen bzw. Beeinflussungen, da keine relevanten Planinhalte Gegenstand des Verfahrens sind. Durch die Rücknahme von Wohnbaufäche wird zukünftig lediglich weniger Abfall bzw. Abwasser und weniger Verkehrsaufkommen im Gebiet entstehen. Die Änderungen sind jedoch gering.

Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern

Entsprechend heutiger Erkenntnisse sind durch die vorgesehenen Änderungen innerhalb des Bebauungsplanes keine relevanten, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinaus wirksamen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bekannt.

11.4.4. Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Insgesamt wird eingeschätzt, dass die durchgeführten Änderungen zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der Umwelt führen. Dies liegt vor allem daran, dass die rechtskräftige Satzung bereits eine Siedlungsfläche (Wohngebiet) vorsieht und die Änderung des Bebauungsplanes nur Veränderungen vorsieht, die keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt erwarten lassen. Die Flächeninanspruchnahme von Grund und Boden wird geringfügig verringert. Die bisher noch immer ausgeübte Nutzung Landwirtschaft bleibt für einen Teil des Plangebietes dauerhaft erhalten. Die Pflanzgebote auf den Grundstücken sind im Vergleich zur ursprünglichen Satzung überarbeitet worden. Dabei ergab sich eine Reduzierung der Pflanzgebotsfläche auf das erforderliche Maß. Dieses führt zu einer Erhöhung der Akzeptanz der Maßnahme und trägt damit für die Umsetzung und dauerhafte Erhaltung bei.

Die Anpflanzung der Landschaftshecke dürfte wohl als wesentlichste Maßnahme mit Auswirkungen auf die Umwelt zu bezeichnen sein. Der Entzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche und die Umwandlung in eine Fläche intensiver Anpflanzung führt zu einer wesentlichen Erhöhung der ökologischen Wertigkeit.

11.5. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

11.5.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung werden sich die Bereiche des Wohngebietes weiter als Siedlungsbereiche mit der dafür typischen Flora und Fauna entwickeln. Die Umsetzung wird weiterhin nur langsam erfolgen, obwohl durch die Flexibilisierung der Baurechte von einer gesteigerten Nachfrage ausgegangen wird.

Für die landwirtschaftlich genutzten Bereiche ergibt sich bis zur Durchführung der noch erforderlichen Erschließung keine Änderung, danach erfolgt die Entwicklung ebenfalls als Siedlungsbereich. Für den südlichen landwirtschaftlichen Bereich erfolgt keine Änderung.

Die Umwandlung der Kleingartenfläche in ein Allgemeines Wohngebiet führt real zu einer Umwandlung von Landwirtschaftsfläche in Siedlungsfläche.

Die Beeinträchtigungen durch die Grabower Landstraße bleiben unverändert. Durch die Maßnahmefläche im Süden wird von einer Minderung der Lichteinwirkung ausgegangen.

11.5.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nichtdurchführung der Planung, hier die Nichtdurchführung der Planänderung, führt dauerhaft zu einer weiter zurückgehenden Nachfrage. Bauwillige werden Grundstücke wählen, die durch weniger Einschränkungen die individuellen Wünsche des Einzelnen besser zulassen. Dies führt letztlich zu einer Streuung der Bauvorhaben auf viele Plangebiete und auch zu einer weiteren Abwanderung vom städtischen Bereich ins Umland.

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

Die Einarbeitung des Grünordnungsplanes von 2001 erfolgte bereits im zweiten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Die Ergebnisse und Empfehlungen werden auch für den 4. Entwurf des Bebauungsplanes übernommen, obwohl eine Anpassung / Fortschreibung auf die „Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt2“ vorgenommen werden musste.

11.7. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Die Installation der Landschaftshecke mindert die Beeinträchtigungen durch den Industrie- und Gewerbepark (Licht) ab. Gleichzeitig werden die noch notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft aufgefangen. Die Landschaftshecke wird dabei nur für einen Teil innerhalb des Plangebietes vorgesehen, da die notwendigen Wertpunktzahlen bereits erreicht werden. Die Fortsetzung der Landschaftshecke soll als Maßnahme für weitere Eingriffe verursacht durch Ansiedlungen im Industrie- und Gewerbepark erfolgen.

Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken tragen ebenfalls zur Minimierung der Auswirkungen bei.

11.8. Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Die Versiegelung von Grund und Boden ist zur Verwirklichung des Wohngebietes unvermeidbar. Zum Ausmaß der Versiegelung wird auf Punkt 11.10.1. verwiesen. Die Flächeninanspruchnahme führt anlagebedingt zur Zerstörung von Lebensräumen, wodurch Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere zu erwarten sind. Weiterhin werden intakte Böden vollständig bzw. teilweise versiegelt, was den Verlust der Bodenfunktion zu Folge hat. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Tatsache, dass das Niederschlagswasser im Bereich der Versiegelungsflächen nicht mehr frei versickern kann und außerdem schneller abfließt beeinträchtigt. Infolge des Verlustes von Kaltluft produzierenden Vegetationsflächen, kommt es zu einer Veränderung des Mikroklimas. Das Ortsbild wird durch die Neubebauung verändert. Diese beschriebenen Einwirkungen sind jedoch bereits durch die ursprüngliche Satzung vorbereitet.

Während der Bauphase werden im Bereich der nicht versiegelbaren Flächen Beeinträchtigungen durch Flächeninanspruchnahme für die Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sowie für die Erschließung entstehen. Dadurch bedingt werden Lebensräume zerstört bzw. getrennt. Diese Beeinträchtigung ist bauzeitlich. Weiterhin kommt es durch die Bautätigkeit zur Beeinträchtigung von Böden durch Bodenentnahmen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Umlagerungen bzw. Verdichtung. Während der Bautätigkeit sind Beeinträchtigungen des Kleinklimas durch Luftverunreinigungen infolge des Einsatzes von Baumaschinen und Transportfahrzeugen zu erwarten. Die Beeinträchtigungen sind bauzeitlich beschränkt und waren ebenfalls durch die Satzung bereits vorbereitet. Die Planänderungen führen hier lediglich im Bereich der bestehen bleibenden landwirtschaftlichen

Nutzfläche zu einem anderen Ergebnis. Hier bleibt die ursprüngliche Nutzung bestehen und es wird der vorbereitete Eingriff und die damit einhergehenden Beeinträchtigungen zurückgenommen.

Betriebsbedingt entstehen im Bereich der Wohnbauflächen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser durch Anfall von klärungsbedürftigen Abwässern in den Haushalten. Weiterhin sind Beeinträchtigungen des Kleinklimas durch Luftschadstoffe aus dem Fahrzeugverkehr der Anwohner und aus den Heizungsanlagen zu erwarten. Dies wurde ebenfalls bereits durch die rechtskräftige Satzung vorbereitet und führt bei der der zurückgenommenen Wohnbaufläche zu einer Änderung (keine Inanspruchnahme, keine Nutzungsänderung).

11.9. Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden, so wie schon durch den Bebauungsplan selbst, Eingriffe in Natur und Landschaft durch bauliche Maßnahmen, die dem Regelungsvorbehalt des Bebauungsplanes unterliegen, vorbereitet.

Um eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sind die Vorgaben des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 23. Juli 2004 (GVBl. LSA S. 454) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769) zu beachten.

Darin wird in § 12 Satz 3 NatSchG LSA die Verpflichtung ausgesprochen, in Planungen, deren Entscheidungen sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können, sind die Inhalte der Landschaftsplanung als Abwägungsgrundsatz heranzuziehen. Insofern besteht die Erforderlichkeit, die Belange von Natur und Landschaft zum Stand der rechtskräftigen Satzung (27.4.1994) und dem aktuellen Stand der Planung zu vergleichen.

Um diesen Vergleich zu ermöglichen, wurde aufgrund der Maßgaben des Biotopwertermittlungsverfahrens nach der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt die Biotopwerte beider Planungsstände ermittelt und verglichen.

Als Grundlage dafür diente der erarbeitete grünordnerische Fachbeitrag, auf den im vorliegenden Planverfahren trotz der folgenden Gründe **nicht** verzichtet wurde:

- Vorliegen des Landschaftsplanes der Stadt Burg,
- im Planungsraum sind keine Objekte vorhanden, die durch auf dem Verordnungswege zustande gekommenen naturschutzrechtlichen Einschränkungen (LSG, NSG oder geschützte Landschaftsbestandteile) unterliegen,
- Anwendung eines allgemein anerkannten Berechnungsmodells zur Ermittlung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Dieser grünordnerische Fachbeitrag wurde durch den Landschaftsarchitekten Friedemann Barthels, Knickstraße 45, 39245 Gommern im Rahmen des 3. Entwurfes des Bebauungsplanes 2001 erarbeitet. Die darin vorgenommene Bewertung erfolgte auf Grundlage des „Magdeburger Modells“ zur Ermittlung von Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen. Insofern musste dieser Fachbeitrag auf die neuen Bedingungen (Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt die Biotopwerte) angepasst werden. Eine ausreichende Aktualität dieses Gutachtens ist gegeben, da die Belange von Natur und Landschaft innerhalb der rechtskräftigen Satzung (27.4.1994) sich nicht geändert haben. Die Bewertung des nunmehr 4. Entwurfes kann ebenfalls auf der Grundlage fortgesetzt werden, da sich in Bezug auf Natur und Landschaft nur geringfügige bzw. „einfache“ Änderungen ergeben haben (Flächen für die Landwirtschaft).

Herausgestellt werden soll nun, wie sich die vorliegende Planänderung zu dieser rechtskräftigen Satzung verhält, welche Wertpunktzahlen zum Zeitpunkt der rechtskräftigen Satzung vorlagen und welche nun mit dem überarbeiteten Entwurf vorliegen.

Durch die Erstellung des grünordnerischen Fachbeitrages ist der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft, die Betroffenheit der Schutzgüter und die im Rahmen der eingriffsvorbereitenden Wirkungen des Bebauungsplanes die Eingriffe in Natur und Landschaft hinsichtlich ihre Quantität und Qualität bewertet und eingeschätzt worden.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 Wohngebiet „Grabower Landstraße“ /
1. Änderungsverfahren

Fassung: 5. Entwurfs und Auslegungsbeschluss – 13.12.2006

Im Anschluss daran sind die Eingriffe hinsichtlich ihrer Vermeidbarkeit geprüft und das Minimierungsgebot in Ansatz gebracht worden. Das bedeutet, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft in einem Umfang eingeräumt werden sollen, der hinsichtlich der Auswirkungen der Eingriffe auf Natur und Landschaft minimierend wirkt.

Sind im Rahmen dieser Betrachtungsweisen die Eingriffe in Natur und Landschaft als unvermeidlich eingeschätzt worden, besteht die Pflicht, im Bebauungsplanverfahren einen Ausgleich dieser unvermeidlichen Eingriffe in Natur und Landschaft herbeizuführen. Speziell diese Pflicht wird in § 20 NatSchG LSA festgelegt. Dazu ist es erforderlich, die Eingriffe zu ermitteln und zu bewerten. Dieses wurde mit dem vorliegenden Grünordnungsplan geleistet. Es wird davon ausgegangen, dass die tatsächlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, welche mit der Bebauungstätigkeit des Gebietes verbunden sind, in ihrer jeweiligen Wirkungsweise in der Gesamtheit betrachtet werden. Hinsichtlich der Auswahl von Festsetzungen sollen diese Wirkungen im privaten und im öffentlichen Raum verankert werden, wobei dem privaten Raum als Hauptbestandteil der Eingriffe in Natur und Landschaft eine entsprechend tragende Rolle zuteil wird.

Die Auswertung des erstellten grünordnerischen Fachbeitrages (Bilanzierung des Bestandes und der beabsichtigten Entwicklung) lässt die Aussage zu, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb des Planbereiches hinsichtlich ihrer Wirkung gegenüber den betroffenen Schutzgütern ausgeglichen werden können.

Hinsichtlich der Planinhalte (Baugebietsfestsetzungen) ergaben sich durch die Beteiligungsverfahren keine Änderungen in den Darstellungen, sodass die Aussagen für die aktuell vorliegende Planfassung ebenfalls gelten.

Die untersuchten Planungsabschnitte sind nachfolgend differenziert dargestellt worden.

Im Folgenden werden die Auswirkung und unterschiedlichen Flächeninspruchnahmen der rechtskräftigen Satzung und des vorliegenden 4. Entwurfs gegenübergestellt und die Differenz der Auswirkungen ermittelt.

11.9.1. Ermittlung der beeinträchtigten Flächen und des Kompensationsumfanges

Die Satzung vom 27.4.1994:

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 Wohngebiet „Grabower Landstraße“ /
1. Änderungsverfahren**

Fassung: 5. Entwurfs und Auslegungsbeschluss – 13.12.2006

Die Flächennutzung des Bebauungsplangebietes ergab sich zum v.g. Planungsstand in folgender Übersicht:

Bewertung und Bilanzierung alter Satzungsstand von 1994						
Nr.	Flächen- größe ca. in m ²	Versiegelung GRZ	Flächen- größe	Biotoptyp nach Richtlinie	Biotopwert Planwert	Wertpunkte nach Modell
WA	8828	0,3	überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche	2648 bebaute Fläche 6180 Obst- und Gemüsegarten,	0 6	0 37080
WR	21083	0,4	überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche Pflanzgebot im WR	8433 bebaute Fläche 12056 Obst- und Gemüsegarten, 484 Strauch-Baumhecke üben	0 6 16*	0 72336 7744
WR	83779	0,3	überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche Pflanzgebot im WR	25134 bebaute Fläche 52313 Obst- und Gemüsegarten, 6332 Strauch-Baumhecke üben	0 6 16*	0 313878 101312
Wegflächen	1025	1		1025 Weg versiegelt	0	0
Baumstandort	540 520 300 1240 2500		I. Ordnung in Haselanger, Heckenbreite und Sanddornw eg (Planeintrag) II. Ordnung gem sonstigen Planeinträgen II. Ordnung in Wohnw egen * II. Ordnung oder Obstbäume in Vorgärten ** II. Ordnung oder Obstbäume je angef. 200 m ² Grundstücksfläche ***		9 9 9 9 9	4860 4680 2700 11160 22500
öffentliche Grünfläche	15171		Kleingartensparte Spielplätze südlicher Planungsrand Platz Summe v. Kleinflächen Verkehrsbegleitgrün	7861 Kleingarten 1860 Sport/Spiel/Erholungsanla 756 sonstige Grünanlagen 1001 sonstige Grünanlagen 806 sonstige Grünanlagen 2887 Beet Rabatte	6 4 7 7 7 6	47166 7440 5292 7007 5642 17322
Verkehrsfläch	19935			Straßenflächen	0	0
AUSGANGSWERT					Summe	668119
Erläuterung: * 1806 m Wohn egeänge gesamt, je 30 m Wohnw eg Baumstandort ** Anzahl Baugrundstücke *** gesamte Baugebietsfläche 111.737 m ² , je 200 m ² angefangene Grundstücksfläche je 1 Baum, mit einer Regelgröße von 450 m ² Grundstücksfläche ergeben sich letztlich 496 = 500 Bäume Bäume I. Ordnung mit 10 m ² Kronentrauffläche nach 10 Jahren Bäume II. Ordnung mit 5 m ² Kronentrauffläche nach 10 Jahren						

Hinzugefügt werden soll, dass die innerhalb der privaten Grundstücksflächen anzupflanzenden Obstbäume lediglich zur Füllung des privaten Raumes mit Grün beabsichtigt waren, hierbei sollte die Gestaltungsabsicht mit dem praktischen Nutzen eines Obstbaumes verbunden werden.

Die nachstehende Übersichtsskizze verdeutlicht die Verteilung der Flächen innerhalb der rechtskräftigen Satzung.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 Wohngebiet „Grabower Landstraße“ / 1. Änderungsverfahren

Fassung: 5. Entwurfs und Auslegungsbeschluss – 13.12.2006

Stand: rechtskräftiger B-Plan, Satzung vom 27.04.1994



Flächenermittlung für die Erfassung und Bewertung der Planung
nach dem Mandatorer Modell
Erstellt: 11/2003

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 Wohngebiet „Grabower Landstraße“ /
1. Änderungsverfahren

Fassung: 5. Entwurfs und Auslegungsbeschluss – 13.12.2006

Der neue Planentwurf vom 1.08.2006:

Ausgehend von den geplanten Änderungen ergeben sich innerhalb des Plangebietes folgende neue Flächenanteile und Wertigkeiten:

		GRZ	Fläche
WA		0,3	79511
	überbaubare		23853
	nicht überbaubare		55658
WA		0,4	28042
	überbaubare		11217
	nicht überbaubare		16825

Wohnbauflächen		Teilflächen		Wertpunkte Planung	Wertpunkte	
WA Gesamt	107553					
überbaubare	35070			0	0	
nicht überbaubare	72483					
Davon Pflanzgebot		2580	Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten	14	36120	
Rest		69375	Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten, Grabeland (6 Wertpunkte)	6	416250	
Wege		528	Weg (versiegelt)	0	0	
					Summe aus WA-Gebieten	452370

Wegflächen außerhalb WA	971			0	0	0
		90	befestigter Weg, wassergebunden(VWB)	3	270	
		246	befestigter Weg, wassergebunden(VWB)	3	738	
		137	befestigter Weg, wassergebunden(VWB)	3	411	
		225				

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 Wohngebiet „Grabower Landstraße“ /
1. Änderungsverfahren

Fassung: 5. Entwurfs und Auslegungsbeschluss – 13.12.2006

			30	Bäume 2. Ordnung	14	420	
			210	befestigter Weg, wassergebunden(VWB)	3	630	
		92		befestigter Weg, versiegelt (VWC)	0	0	
		81		befestigter Weg, versiegelt (VWC)	0	0	
		60		befestigter Weg, wassergebunden(VWB)	3	180	
		40		befestigter Weg, wassergebunden(VWB)	3	120	
						Summe Wege außerhalb	2769

Grünflächen	9011						
		55		Ruderalflur	9	495	
		182		Ruderalflur	9	1638	
		112		Ruderalflur	9	1008	
		1615					
			810	Baum I. Ordnung	14	11340	
			60	Baum 2. Ordnung	14	840	
			745	Ruderalflur	9	6705	
		373					
			50	Baum I. Ordnung	14	700	
			323	sonstige Grünanlage (PYY)	10	3230	
		1011					
			130	Baum I. Ordnung	14	1820	
			881	sonstige Grünanlage (PYY)	10	8810	
		1460		Sport-/Spiel-/Erholungsanlage			
			60	Baum I. Ordnung	9	540	
			1400	Rest	4	5600	
		374		Sport-/Spiel-/Erholungsanlage	4	1496	
		946		sonstige Grünanlage (PYY)	7	6622	
		2600					
			1260	Strauch-Baumhecke (HHB)	16	20160	
			1340	sonstige Grünanlage (PYY)	7	9380	
		129					
			60	Baum I. Ordnung	9	540	
			69	sonstige Grünanlage (PYY)	7	483	
		98					
			40	Baum I. Ordnung	9	360	
			58	sonstige Grünanlage (PYY)	7	406	
		56					

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 Wohngebiet „Grabower Landstraße“ /
1. Änderungsverfahren

Fassung: 5. Entwurfs und Auslegungsbeschluss – 13.12.2006

			30	Baum I. Ordnung	9	270	
			26	sonstige Grünanlage (PYY)	7	182	
						Summe aus Grünflächen	82625
Fläche für die Landwirtschaft		14570		Intensiv genutzter Acker (AI)	5	72850	72850
Straßen		2356		Straße (versiegelt)	0	0	
		5407					
			250	Baum I. Ordnung	14	3500	
			5157	Straße (versiegelt)	0	0	
		9573					
			30	Bäume 2. Ordnung	14	420	
			9543	Straße (versiegelt)	0		
		1868		Straße (versiegelt)	0	0	
						Summe Straße	3920
						Summe ohne Maßnahmefläche	614534

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 Wohngebiet „Grabower Landstraße“ / 1. Änderungsverfahren

Fassung: 5. Entwurfs und Auslegungsbeschluss – 13.12.2006

Die nachstehende Übersicht verdeutlicht die Verteilung der Flächen:



11.9.2. Berechnung des Kompensationsbedarfs

Hinsichtlich des Vergleiches beider Planungsstände (rechtskräftiger Bebauungsplan vom 27.4.1994) und dem aktuellen Entwurf der Planung (Entwurf vom 1.8.2006) wird deutlich, dass derzeit ein Defizit an Wertpunkten gemäß folgender Übersicht ergibt:

Planungsstand	Wertpunktzahl
Rechtskräftiger Bebauungsplan 27.04.1994	668.119
Entwurf vom 1.08.2006 ohne Erweiterung durch Maßnahmefläche	614.534
Differenz	53.585

Es kann also festgestellt werden, dass sich durch die Überarbeitung des Bebauungsplanes eine erhebliche Differenz an Wertpunkten ergibt (etwa 8%), obwohl durch Rücknahme von Wohnbauflächen weniger versiegelte Boden entstehen wird.

Negativ auf diese Bilanz wirkt die Umwandlung der Kleingartenanlage in ein Allgemeines Wohngebiet. Hier wird mehr Fläche baulich in Anspruch genommen und versiegelt, als dies bei einer Kleingartenanlage nach Bundeskleingartengesetz der Fall gewesen wäre.

Um diese Differenz auszugleichen, erweitert die Stadt Burg den räumlichen Geltungsbereich um eine Landschaftshecke südlich des bisherigen Planbereiches zu entwickeln.

11.9.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Fläche ist im Rahmen von planungsrechtlichen Festsetzungen als Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.S. von § 9 Abs. 1 Nr. 20

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 Wohngebiet „Grabower Landstraße“ / 1. Änderungsverfahren

Fassung: 5. Entwurfs und Auslegungsbeschluss – 13.12.2006

BauGB festgesetzt. Die inhaltliche Ausgestaltung hat als planerisches Ziel das Anlegen einer dichten Landschaftshecke mit einer ausgeprägten Strauchschicht und einzusetzende Bäumen als Überhälter. Hierbei sollen auch teilweise immergrüne standortgerechte Pflanzen zum Einsatz kommen, welche insbesondere in den Wintermonaten die Blickbeziehung zum in ca. 800 m entfernt liegenden Industrie- und Gewerbepark Burg unterbrechen sollen. Die Randgestaltung soll zur Umgebung hin fließend erfolgen, d.h. in einem umlaufenden Gräserstreifen soll sich ein stufiger Aufbau der Hecke, vergleichbar dem eines Waldrandes, einstellen. Gelegentlich sollen diagonal geführte Blickachsen von der im südlichen Bereich liegenden Straße abgehen und als „Fenster“ den Blick in die freie Landschaft ermöglichen, vorzugsweise auf Bereiche mit eine weitgehend ungestörtem Landschaftsbild.

Durchgeführt werden soll die Maßnahme als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme zu Lasten und auf Kosten der Stadt Burg, hierfür sind die entsprechenden haushalterischen Vorabstimmungen erforderlich. In der Realisierung ist das Projekt auf eine Umsetzung innerhalb der nächsten 15 Jahre ausgelegt, ebenso lange wird mindestens der Bebauungsplan seiner ganzheitlichen Umsetzung weiter entgegensehen.

Derzeitig stellt sich diese Fläche als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar.

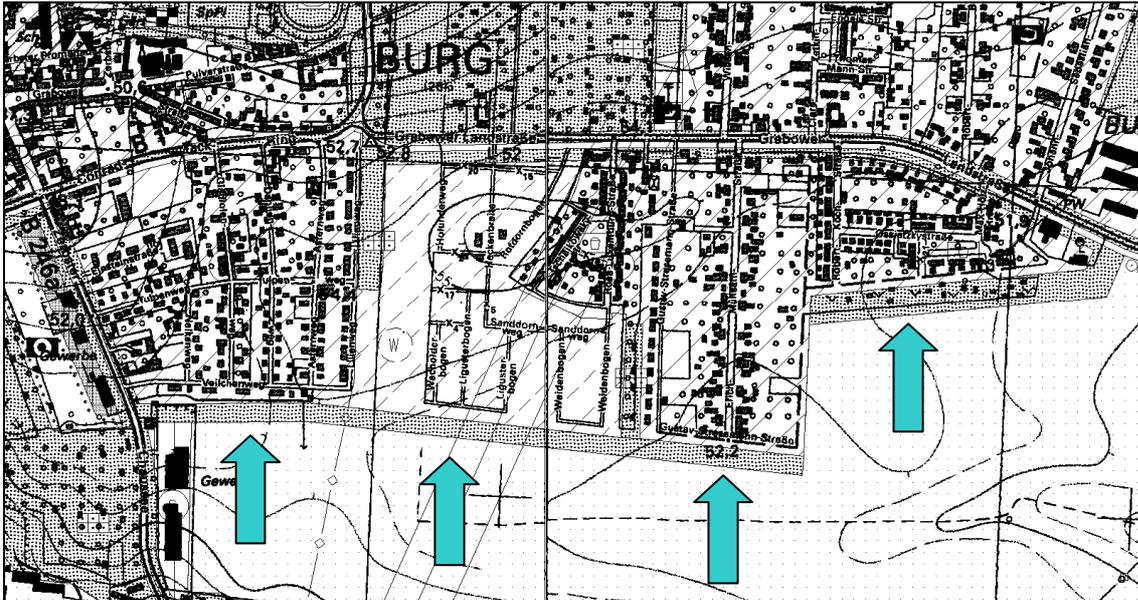
Die Anordnung der zukünftigen Fläche soll wie im unten stehenden Bild erfolgen.



Diese Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist bereits aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Burg für die Gemarkung Burg von 1999 entwickelt, welcher im entsprechenden Bereich einen südlich der Ortslage anzuordnenden Grünzug vorsieht (siehe nachstehende Abbildung).

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 Wohngebiet „Grabower Landstraße“ /
1. Änderungsverfahren

Fassung: 5. Entwurfs und Auslegungsbeschluss – 13.12.2006



Auszug wirksamer FNP der Stadt Burg (Stand: 1999)

Somit kann die geplante Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. (Vgl. dazu auch Punkt 7.3. Entwurf des Flächennutzungsplanes Stand 2006.)

Die Berücksichtigung der zukünftigen Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.S. von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Rahmen der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beginnt mit der Klassifizierung der in Frage kommenden Fläche hinsichtlich der derzeitigen aktuellen Nutzung.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ergibt sich eine entsprechende Übersicht wie folgt:

Bilanzierung der erforderlichen Maßnahmefläche			
Derzeitiger Zustand	Wertpunktzahl Bestand	Fläche	Wertpunkte
Intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche (AI.)	5	6.000	30.000
Geplanter Zustand	Wertpunktzahl Planung	Fläche	Wertpunkte
Landschaftshecke (HHA)	14	6.000	84.000
Differenz			54.000

Es besteht ein Defizit zu Ausgleich im Umfang von 53.585 Wertpunkten. Durch die Anpflanzung einer Landschaftshecke im erforderlichen Umfang von 6.000 m² besteht ein Zugewinn von 54.000 Wertpunkten. Damit ist der erforderliche Betrag ausgeglichen.

Die Landschaftshecke soll im südlichen Anschluss an das Wohngebiet durchgehend 30 Meter breit sein, um u.a. auch einen ausreichenden Sichtschutz zum Industrie- und Gewerbepark bieten zu können. Mit einer Fläche von 6.000 qm ist dieses Ziel noch nicht für das gesamte Plangebiet erreicht, obwohl das Wertpunktedefizit ausgeglichen wurde. **Innerhalb des Bebauungsplanes wurde nur ein Teil der Landschaftshecke festgesetzt. Die Fortsetzung dieser Anpflanzung soll Maßnahmen und Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet werden, die durch Ansiedlungen im IGP verursacht werden.**

Keinen Eingang in die Bewertung nach Wertpunktzahlen hat der Einfluss der Hecke auf das Landschaftsbild. Die positiven Wirkungen auf das Landschaftsbild sind als hoch einzuschätzen. Gleichzeitig muss die Unterbrechung der Sichtbeziehung zum Gewerbepark ebenfalls positiv bewertet werden.

Die Stadt Burg schätzt ein, dass mit der bisherigen Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die Belange von Natur und Landschaft ausreichend Rechnung getragen wurde und somit keine weiteren Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ergriffen werden. Dieses kann auch vor dem Hintergrund vertreten werden, da sich überwiegend viele Grundstückseigentümer über den festgesetzten Rahmen hinaus bei der Begründung des Grundstücks engagieren und von sich aus mit überwiegend standortgerechten Gehölzen und Anpflanzungen das Grundstück gestalten.

11.10. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen für in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Entwicklung einer Landschaftshecke geringerer Dichte würde hinsichtlich der Wertpunktedifferenz den gleichen Effekt erzielen. Auch hinsichtlich des Landschaftsbildes würde die Ausbildung einer Landschaftshecke geringerer Dichte gleichwertige Effekte erzielen, wie die Hecke im gegenwärtigen Planungsgebiet zuzüglich der Maßnahmen als Ausgleich für Vorhaben des Industrie- und Gewerbeparks. Die Lichteinwirkung könnte mit geringerer Dichte jedoch nicht im gewünschten Umfang reduziert werden.

Die Rücknahme der Baufläche insgesamt im noch nicht erschlossenen Bereich würde insbesondere hinsichtlich der Arrondierung der Siedlungsfläche und damit für das Landschaftsbild negative Auswirkungen haben.

Die Beibehaltung einer zwingenden Zweigeschossigkeit innerhalb des Planungsgebietes (Haselanger) würde wahrscheinlich zu einer dauerhaften Brachfläche führen, da der Bedarf innerhalb dieses Segmentes des Wohnungsbaus derzeit nicht vorhanden ist. Eine brachgefallene Mitte des Plangebietes trägt dauerhaft zu einer Beeinträchtigung der Identität der Bewohner mit ihrem Wohngebiet.

11.11. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Die durch das Änderungsverfahren hervorgerufenen Auswirkungen des Bebauungsplanes sind als gering zu bewerten. Maßnahmen der Überwachung sind, über die Kontrolle der erfolgten Anpflanzungen (Ortsbesichtigung der zuständigen Mitarbeiter) nicht geplant.

Für den Industrie- und Gewerbepark wird derzeit ein Lärmkataster erstellt. Dieses trifft Aussagen dazu, wie viel Störwirkung hinsichtlich der Lärmimmissionen auf die umliegenden Bereiche und damit auch auf das Wohngebiet „Grabower Landstraße“ noch möglich sind. Sollten Vorhaben mit stärkeren Lärmbelastungen Ansiedeln wollen, ist es seitens dieser Unternehmen notwendig, entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung zu ergreifen. Insofern wird hinsichtlich der Lärmbelastung auf das parallel laufende Planverfahren Nr. 73 Erweiterung des „Industrie- und Gewerbeparks“ 4. Bauabschnitt verwiesen, der insbesondere auch diese Problematik verfolgen muss, da das Wohngebiet bereits Bestand hat.

11.12. Zusammenfassung

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch die Änderung des Bebauungsplanes als mäßig zu bewerten sind. Sie sind überwiegend baugestalterischen Inhalts und führen insgesamt nicht zu einer Verdichtung oder stärkeren Inanspruchnahme von Grund und Boden. Die Eingriffe können innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Die Maßnahme der Anlage einer Landschaftshecke leistet in der Hauptsache den Ausgleich für den erfolgten Eingriff und die Wertpunktedifferenz. Sie trägt

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 Wohngebiet „Grabower Landstraße“ /
1. Änderungsverfahren

Fassung: 5. Entwurfs und Auslegungsbeschluss – 13.12.2006

wesentlich zur Verbesserung der Wohnqualität innerhalb des Gebietes durch Lichtabschirmung und zur Diversifizierung des Lebensraumes bei. Es erfolgt ebenso eine Verbesserung des Landschaftsbildes. Der Vollzug des Bebauungsplanes in seiner ersten Änderung führt letztlich zu einer Arrondierung des Siedlungsbildes und leistet damit einen Beitrag zur Konzentration Bauwilliger innerhalb des Siedlungsgefüges der Stadt Burg.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 Wohngebiet „Grabower Landstraße“ /
1. Änderungsverfahren

Fassung: 5. Entwurfs und Auslegungsbeschluss – 13.12.2006

12. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Im Folgenden wird eine Übersicht über die Auswirkungen der Planänderung in tabellarischer Form gegeben. Die betroffenen Belange werden anschließend separat erläutert.

Rechts- grundlage § 1 (6) BauGB		Belang	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung
			positiv	neutral	negativ	
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,		●			Verbesserung des Standort-angebotes durch breitere Umsetzungsmöglichkeiten für Bauvorhaben und Baugestaltung, Abgrenzung durch Grünflächen, keine negative Auswirkungen durch Änderung der Gebietskategorie erkennbar
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,		●			Anpassung der Bauflächenausweisung an rückläufige Bevölkerungsentwicklung
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			●		Keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte, unterschiedliche Auswirkungen der Änderungsinhalte auf Frauen und Männer sind nicht erkennbar
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und der Umbau vorhandener Ortsteile		●			Durch Reduzierung von Festsetzungen schnellere Umsetzung möglich da Gestaltungsfreiheit der Vorhaben erhöht wird
Nr. 5	die Belange der Baukultur; des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenen Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes			●		Keine Auswirkungen, da keine Betroffenheit des Belangs durch die Änderung offensichtlich
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,			●		Keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte
Nr. 7	Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege		●			Verkleinerung des Siedlungsgebietes, verminderte bauliche Inanspruchnahme, verbesserte Einbindung in das Siedlungsbild durch Maßnahmefläche
Nr. 7a	Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt		●			Verkleinerung des Siedlungsgebietes, verminderte bauliche Inanspruchnahme
Nr. 7b	Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes			●		Nicht betroffen
Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt			●		Nicht betroffen
Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter			●		Nicht betroffen
Nr. 7e	Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern			●		Nicht betroffen
Nr. 7f	Die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie			●		Nicht betroffen
Nr. 7g	Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes			●		
Nr. 7h	Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden			●		Nicht betroffen
Nr. 7i	Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d		●			Schaffung einer größeren Vielfalt von Grünflächen in dem Bereich und damit mehr biologischer Vielfalt

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 Wohngebiet „Grabower Landstraße“ /
1. Änderungsverfahren

Fassung: 5. Entwurfs und Auslegungsbeschluss – 13.12.2006

Nr. 8	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	●		Erhöhung der möglichen Nutzungen durch Änderung der Gebietskategorie in WA
Nr. 8	der Land- und Forstwirtschaft,		●	Kleine Erweiterung der Fläche für die Landwirtschaft
Nr. 8	des Verkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs		●	Nicht betroffen da Beibehaltung des vorhandenen Systems
Nr. 8	des Post- und Telekommunikationswesens,		●	Nicht betroffen
Nr. 8	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser,		●	Beibehaltung des Grundsystems
Nr. 8	der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung		●	Beibehaltung des vorhandenen Systems
Nr. 8	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen		●	Nicht betroffen
Nr. 8	Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen		●	Nicht betroffen
Nr. 9	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes		●	Nicht betroffen
Nr. 10	die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung		●	Nicht betroffen
Nr. 11	Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	●		Umsetzung der formulierten Zielvorgabe

12.1. Allgemeine Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Belang ist positiv berührt, da die beabsichtigte Planänderung die Attraktivität des Wohngebietes durch den Wegfall von Bindungen an Festsetzungen erhöht. Die zur Verfügung stehenden Spielräume werden größer, um diesen Zweck zu erreichen wird auf städtebauliche Aspekte für das Leitbild der zukünftigen Siedlung (Betonung der Mitte, Häuserzeilen, Platz) verzichtet.

Durch die auf das gesamte Plangebiet ausgedehnte Festsetzung der Art der baulichen Nutzung („Allgemeines Wohngebiet – WA“ gem. § 4 BauNVO) und einer Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen, werden die gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen nicht negativ betroffen.

Im Rahmen der Schutzwürdigkeit des Gebietes insgesamt und der Wohnnutzung vor Lärmeinwirkungen aus dem Gebiet selbst heraus sind durch den Ausschluss von entsprechend störgradrelevanten Nutzungsmöglichkeiten die Tankstellen im Wege der Feinsteuerung auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO grundsätzlich ausgeschlossen worden.

Durch die Anhebung der Gebietskategorie von „Reines Wohngebiet - WR“ gem. § 3 BauNVO auf „Allgemeines Wohngebiet - WA“ gem. § 4 BauNVO sind die entsprechenden Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die Tagwerte (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) auf 55 dB (A) und für die Nachtwerte (22.00 Uhr bis 6.0 Uhr) auf 40 dB (A) nunmehr anzuwenden.

12.2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Dieser Belang wird durch die Planung berührt, da Wohnbauflächen Gegenstand der Planung sind und Auswirkungen der Planung auf Wohngebiete bestehen. Jedoch ist hierbei die Besonderheit zu erwähnen, dass sich keine räumliche Erweiterung der Planung einstellt, sondern lediglich im Bereich des Lilienweges neue Bauparzellen entstehen.

Dieses ist auch nicht als Abweichung von planerischen Grundsätzen bei der Ausweisung von Baugebieten für Wohnbauflächen zu verstehen, da hier vorhandene Pläne ergänzt werden, räumliche Gesichtspunkte für eine positive Beurteilung des Vorhabens unter gesamtstädtischen Bezügen sprechen und insoweit dieses unter dem Aspekt der Nachverdichtung bei reduzierten Erschließungsaufwendungen zu bewerten ist.

12.3. Soziale und kulturelle Bedürfnisse

Soziale und kulturelle Bedürfnisse werden durch die Planung nicht berührt, da vorrangig der Planungsanlass eine Verbesserung oder Weiterentwicklung dieser Lebensbereiche nicht bewirkt. Dieser Belang kann daher bei der weiteren Betrachtung vernachlässigt werden.

Unterschiedliche Auswirkungen auf Männer und Frauen sind nicht zu erkennen.

12.4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Mit der weiteren Entwicklung des Wohngebietes „An der Grabower Landstraße“ wird innerhalb des Siedlungskörpers der Stadt Burg Wohnbaufläche für die Errichtung von Einfamilienhäusern bereitgestellt. Die Lockerung der Bestimmungen zur Geschossigkeit und Gebäudeform sowie die Aufweitung der Baufelder führen letztlich zu einer Attraktivitätssteigerung des Wohngebietes, da vielfältigen Bauwünschen entsprochen werden kann. Dies leistet einen Beitrag für eine konzentrierte Siedlungsentwicklung der Stadtlage Burg und vermindert den Trend der Zersiedlung. Gleichzeitig wird durch die Planänderung Wohnbaufläche zurückgenommen. Damit reagiert die Stadt Burg auf den anhaltenden Trend des Bevölkerungsrückgangs und konzentriert damit die Nachfrage nach Baugrundstücken auf einen kleineren Bereich.

12.5. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Planänderungsabsicht beinhaltet keinerlei Änderungen an der Hauptnutzungsart, dem Wohnen. Daher wirft diese Planänderung auch keine Belange des Umweltschutzes neu auf. Vom Planungsgebiet gehen keine Umweltgefahren aus. Im Plangebiet liegen keine besonders geschützten Bereiche nach dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt.

Hinsichtlich der Änderung der Gebietskategorie ergeben sich keine Änderungen bzw. gesundheitsschädliche Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungen.

Die Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzung wird nicht in elementarer Weise missachtet bzw. herabgesetzt.

Die Rücknahme von Wohnbauflächen führt zu einer Beibehaltung der derzeitigen Nutzung Landwirtschaft. Landwirtschaftliche Nutzflächen prägen das Landschaftsbild der Region. Es wird durch verminderte bauliche Inanspruchnahme auch weniger Fläche versiegelt. Die Bodenfunktion wird in diesen Bereichen nicht zusätzlich beeinträchtigt. Die Rücknahme der Wohnflächen führt auch zu einer Nachfragekonzentration auf den verbleibenden Flächen, es kann sich so schneller ein geschlossenes Siedlungsbild entwickeln.

Durch die geplante Hecke wird das Plangebiet zur freien Landschaft hin gerahmt.

12.6. Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Durch verminderte bauliche Inanspruchnahme wird die Bodenfunktion in diesen Bereichen nicht nachteilig beeinflusst. Durch die Ausbildung einer Strauch-Baumhecke wird Lebensraum geschaffen und der Lebensraum von Tieren und Pflanzen für den Bereich diversifiziert. Die Schaffung unterschiedlicher Lebensräume im Siedlungs- und Siedlungsrandgebiet wird eine höhere biologische Vielfalt zur Folge haben.

12.7. Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

Die verminderte bauliche Inanspruchnahme von Boden, die Ausbildung einer Strauch-Baumhecke, sowie die weiteren grünordnerischen Maßnahmen auf den Grundstücken führen zu einer positiven Beeinflussung dieses Belanges.

12.8. die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,

Der Belang der gewerblichen Wirtschaft wird durch die Planung insgesamt neutral berührt, es besteht die Möglichkeit, neuen Arbeitsplatzsuchenden mit Zuzugswillen attraktive Bauplätze zur Verfügung zu stellen. Eine schnellere Umsetzung des Planes könnte eine Nachfrage nach Bauleistungen erzeugen.

Gleichzeitig werden Möglichkeiten eröffnet, insbesondere für Beherbergungsbetriebe und kleinere nicht störende Gewerbebetriebe Nutzungschancen im Planungsgebiet zu eröffnen.

12.9. Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Das überarbeitete Stadtentwicklungskonzept der Stadt Burg überarbeitet die Ziele des Stadtumbaus Ost für die Stadt Burg. Die darin formulierten Zielsetzungen hinsichtlich einer zu reduzierenden Anzahl von Wohnbauflächen stimmen mit den Zielen der Planänderung überein.

12.10. Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden, so wie schon durch den Bebauungsplan selbst, Eingriffe in Natur und Landschaft durch bauliche Maßnahmen, die dem Regelungsvorbehalt des Bebauungsplanes unterliegen, vorbereitet.

Um eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sind die Vorgaben des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 23. Juli 2004 (GVBl. LSA S. 454) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769) zu beachten.

Darin wird in § 12 Satz 3 NatSchG LSA die Verpflichtung ausgesprochen, in Planungen, deren Entscheidungen sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können, sind die Inhalte der Landschaftsplanung als Abwägungsgrundsatz heranzuziehen. Insofern besteht die Erforderlichkeit, die Belange von Natur und Landschaft zum Stand der rechtskräftigen Satzung (27.4.1994) und dem aktuellen Stand der Planung zu vergleichen.

Um diesen Vergleich zu ermöglichen, wurde aufgrund der Maßgaben des Biotopwertermittlungsverfahrens nach der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt die Biotopwerte beider Planungsstände ermittelt und verglichen.

Als Grundlage dafür diente der erarbeitete grünordnerische Fachbeitrag, auf den im vorliegenden Planverfahren trotz der folgenden Gründe **nicht** verzichtet wurde:

- Vorliegen des Landschaftsplanes der Stadt Burg,
- im Planungsraum sind keine Objekte vorhanden, die durch auf dem Ordnungswege zustande gekommenen naturschutzrechtlichen Einschränkungen (LSG, NSG oder geschützte Landschaftsbestandteile) unterliegen,
- Anwendung eines allgemein anerkannten Berechnungsmodells zur Ermittlung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Dieser grünordnerische Fachbeitrag wurde durch den Landschaftsarchitekten Friedemann Barthels, Knickstraße 45, 39245 Gommern im Rahmen des 3. Entwurfes des Bebauungsplanes 2001 erarbeitet. Die darin vorgenommene Bewertung erfolgte auf Grundlage des „Magdeburger Modells“ zur

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 Wohngebiet „Grabower Landstraße“ /
1. Änderungsverfahren

Fassung: 5. Entwurfs und Auslegungsbeschluss – 13.12.2006

Ermittlung von Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen. Insofern musste dieser Fachbeitrag auf die neuen Bedingungen (Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt die Biotopwerte) angepasst werden. Eine ausreichende Aktualität dieses Gutachtens ist gegeben, da die Belange von Natur und Landschaft innerhalb der rechtskräftigen Satzung (27.4.1994) sich nicht geändert haben. Die Bewertung des nunmehr 4. Entwurfes kann ebenfalls auf der Grundlage fortgesetzt werden, da sich in Bezug auf Natur und Landschaft nur geringfügige bzw. „einfache“ Änderungen ergeben haben (Flächen für die Landwirtschaft).

An dieser Stelle wird auf den Punkt 11. 10. des Umweltberichtes verwiesen, welcher die Bilanzen der verschiedenen Planfassungen enthält die Grundlage für den errechneten Ausgleichsbedarf bilden.

Betrachtungen zur Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Hinsichtlich des Vergleiches beider Planungsstände (rechtskräftiger Bebauungsplan vom 27.4.1994) und dem aktuellen Entwurf der Planung (Entwurf vom 1.8.2006) wird deutlich, dass derzeit ein Defizit an Wertpunkten gemäß folgender Übersicht ergibt:

Planungsstand	Wertpunktzahl
Rechtskräftiger Bebauungsplan 27.04.1994	668.119
Entwurf vom 1.08.2006 ohne Erweiterung durch Maßnahmefläche	614.534
Differenz	53.585

Es kann also festgestellt werden, dass sich durch die Überarbeitung des Bebauungsplanes eine erhebliche Differenz an Wertpunkten (8%) ergibt, obwohl durch Rücknahme von Wohnbauflächen weniger versiegelter Boden entstehen wird.

Negativ auf diese Bilanz wirkt die Umwandlung der Kleingartenanlage in ein Allgemeines Wohngebiet. Hier wird mehr Fläche baulich in Anspruch genommen und versiegelt, als dies bei einer Kleingartenanlage nach Bundeskleingartengesetz der Fall gewesen wäre.

Um diese Differenz auszugleichen, erweitert die Stadt Burg den räumlichen Geltungsbereich um eine Landschaftshecke südlich des bisherigen Planbereiches zu entwickeln. Die Fläche ist im Rahmen von planungsrechtlichen Festsetzungen als Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.S. von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die inhaltliche Ausgestaltung hat als planerisches Ziel das Anlegen einer dichten Landschaftshecke mit einer ausgeprägten Strauchschicht und einzusetzende Bäumen als Überhälter. Hierbei sollen auch teilweise immergrüne standortgerechte Pflanzen zum Einsatz kommen, welche insbesondere in den Wintermonaten die Blickbeziehung zum in ca. 800 m entfernt liegenden Industrie- und Gewerbepark Burg unterbrechen sollen. Die Randgestaltung soll zur Umgebung hin fließend erfolgen, d.h. in einem umlaufenden Gräserstreifen soll sich ein stufiger Aufbau der Hecke, vergleichbar dem eines Waldrandes, einstellen. Gelegentlich sollen diagonal geführte Blickachsen von der im südlichen Bereich liegenden Straße abgehen und als „Fenster“ den Blick in die freie Landschaft ermöglichen, vorzugsweise auf Bereiche mit einer weitgehend ungestörtem Landschaftsbild.

Derzeitig stellt sich diese Fläche als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Die Erweiterung des Geltungsbereiches und die Anordnung eines Grüngürtels ist aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Burg für die Gemarkung Burg von 1999 entwickelt.

Es besteht ein Defizit zu Ausgleich im Umfang von 53.585 Wertpunkten. Durch die Anpflanzung einer Landschaftshecke im erforderlichen Umfang von 6.000 m² besteht ein Zugewinn von 54.000 Wertpunkten. Damit ist der erforderliche Betrag ausgeglichen.

Die Landschaftshecke soll im südlichen Anschluss an das Wohngebiet durchgehend 30 Meter breit sein, um u.a. auch einen ausreichenden Sichtschutz zum Industrie- und Gewerbepark bieten zu können. Mit einer Fläche von 6.000 qm ist dieses Ziel noch nicht für das gesamte Plangebiet erreicht, obwohl das Wertpunktedefizit ausgeglichen wurde. **Innerhalb des Bebauungsplanes wurde nur ein Teil der Landschaftshecke festgesetzt. Die Fortsetzung dieser Anpflanzung soll Maßnahmen**

und Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet werden, die durch Ansiedlungen im IGP verursacht werden.

Keinen Eingang in die Bewertung nach Wertpunktzahlen hat der Einfluss der Hecke auf das Landschaftsbild. Die positiven Wirkungen auf das Landschaftsbild sind als hoch einzuschätzen. Gleichzeitig muss die Unterbrechung der Sichtbeziehung zum Gewerbepark ebenfalls positiv bewertet werden.

Die Stadt Burg schätzt ein, dass mit der bisherigen Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die Belange von Natur und Landschaft ausreichend Rechnung getragen wurde und somit keine weiteren Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ergriffen werden. Dieses kann auch vor dem Hintergrund vertreten werden, da sich überwiegend viele Grundstückseigentümer über den festgesetzten Rahmen hinaus bei der Begründung des Grundstücks engagieren und von sich aus mit überwiegend standortgerechten Gehölzen und Anpflanzungen das Grundstück gestalten.

12.11. Ermittlung der durch die Planung offensichtlich berührten privaten Belange

12.11.1. Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche

Durch die Ausweisung einer Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.S. von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB kommt es zu einer Verringerung der im Bereich zur Verfügung stehenden landwirtschaftlichen Bodenfläche in einem voraussichtlichen Umfang von 6.000 m².

Die bisher ausgeübte intensive landwirtschaftliche Nutzung wird zugunsten einer ca. 30 m breiten Landschaftshecke aufgegeben. Hiervon sind einerseits die derzeitigen Verpächter betroffen, welche die Grundlage für den Pachtvertrag an den bewirtschaftenden Landwirt verlieren. Die Maßnahme kann nur umgesetzt werden, wenn es der Stadt Burg gelingt, den Zugriff auf diese Flächen sicher zustellen und die Fläche zu erwerben oder auf Dauer anzupachten (Erbbaupacht). Die entsprechenden haushaltstechnischen Voraussetzungen sind abzusichern.

12.11.2. Verlust an Wohnbaufläche durch Umwidmung in landwirtschaftliche Nutzfläche

Durch diese Maßnahme ist ein privater Eigentümer betroffen. Die entsprechende Fläche ist derzeit noch immer landwirtschaftlich genutzt, verbleibt also im derzeitigen Zustand. Die Aktivierung der Wohnbaufläche hätte eine hohe Vorinvestition durch den Eigentümer als Voraussetzung. Diese Absicht bestand bisher nicht. Die Maßnahme wurde dem Eigentümer vorgestellt und fand mündlich seine Zustimmung. Andere Grundstücksbereiche innerhalb des Plangebietes befinden sich ebenfalls im Eigentum dieses Eigentümers und bleiben als Wohnbaufläche erhalten. Auch hier ist noch eine Vorinvestition zur Erschließung als Aktivierungsbeitrag notwendig. Dies durchzuführen beabsichtigt der Eigentümer bisher nicht.

Dennoch bleibt festzustellen, dass durch die Umwidmung von Wohnbauland in landwirtschaftliche Nutzfläche ein Wertverlust von Grund und Boden einhergeht. Da jedoch noch keine Vorinvestitionen zur Erschließung vollzogen sind und es sich um eine rechtskräftige Satzung von 1994 handelt, sind Entschädigungsansprüche nicht erkennbar.

12.11.3. Veränderung der Nutzungsstruktur

Derzeitig wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf einer derzeit unbebauten Teilfläche Landwirtschaft betrieben (siehe Bild Punkt 6.3.).

Bei der Einordnung einer Landschaftshecke ist nach derzeitigen Planungsabsichten davon auszugehen, dass die beiden landwirtschaftlich genutzten Bereiche durch eine entsprechende Zufahrtsmöglichkeit miteinander verbunden werden, sowie dies für den Überfahrtsbereich über den

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 Wohngebiet „Grabower Landstraße“ /
1. Änderungsverfahren

Fassung: 5. Entwurfs und Auslegungsbeschluss – 13.12.2006

Fuß- und Radweg bereits erfolgt ist. Somit ist nicht von einem höheren Organisationsaufwand für die Bewirtschaftung auszugehen.

Durch die Erhöhung der Nutzungsvielfalt durch Umwidmung des Wohngebietstypus von „Reines Wohngebiet“ auf „Allgemeines Wohngebiet“ ist als positiv zu bewerten. Mit der Flexibilisierung der Gebäudetypen kann eine größere Nachfrage nach Bauplätzen befriedigt werden, was ebenfalls als positiv zu bewerten ist. Die Aufgabe der städtebaulichen Betonung der Mitte des Plangebietes durch Geschossigkeit und Gebäudeform wird dafür billigend in Kauf genommen.

12.11.4. Belange der Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet insgesamt

Mit der Änderung der Gebietskategorie von „Reines Wohngebiet - WR“ gem. § 3 BauNVO in die Kategorie „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO werden nach Auffassung der Stadt Burg keine Änderungen an der Werthaltigkeit der Grundstücke begründbar sein, da sich nach Auffassung der Stadt Burg hinsichtlich der Feinsteuerung des Gebietes keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Grundstücke ergeben.

Mithin ist von einer stärkeren Inanspruchnahme der Baurechte auszugehen, welche ein breiteres Nutzungsspektrum ermöglicht und somit ggf. sogar den Wert der Grundstücke aufgrund der breiteten Nutzungsmöglichkeit erhöhen könnte.

Grundsätzlich ist nach Ansicht der Stadt Burg davon auszugehen, dass sich keine signifikanten Wertunterschiede bei der Wertermittlung von Grundstücken zwischen Grundstücken im Reinen Wohngebiet und Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet nach den hierfür einschlägigen Vorschriften ergeben.

Durch die Feinsteuerung auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO werden die grundsätzlich als konfliktträchtig anzusehenden Tankstellen aus der Sammlung der zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Dieses dient der Vermeidung von Konflikten aus der Gebietsnutzung selbst heraus.

Die Festlegung von Bereichen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, zum Ersatz von ausgehenden Pflanzen, der zeitlichen Bindung der Durchführung der Maßnahme an die Festigstellung des Bauvorhabens und zum dauernden Erhalt dieser Pflanzungen wird im vorliegenden Fall seitens der Stadt Burg nicht als Überregulierung der Planung bzw. nicht als maßgebliche Einschränkung der Eigentümer innerhalb des Plangebietes eingeschätzt.

12.11.5. Belange der Eigentümer der Grundstücke am südlichen Planungsrand

Durch die anzupflanzende Landschaftshecke mit einer zu erwartenden Vegetationsendhöhe von mind. 15-25 m im Bereich der Bäume und von bis zu 7 m im Bereich der Sträucher wird insbesondere in den Spätsommer- und Frühjahrsmonaten die Beschattung der am südlichen Planungsrand liegenden Grundstücke zunehmen. Dadurch kann es zu einer verspätet eintretenden Vegetationsperiode in den Hausgärten kommen.

Bei der Einbringung von standortgerechten immergrünen Pflanzen in die Gestaltung der Landschaftshecke wird insbesondere in den Wintermonaten eine dauerhafte Beschattung der Grundstücksfreiflächen der am südlichen Planungsrand liegenden Grundstücke eintreten. Der Ausblick in die freie Landschaft wird durch die Landschaftshecke weitgehend eingeschränkt.

13. Auswirkungen des Bebauungsplanes

13.1. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Bereitstellung der für die Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.S. von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB erforderlichen Mittel ist von nachfolgender Kostenstruktur auszugehen. Auf den Realisierungszeitraum von insgesamt 15 Jahre ergibt sich somit eine theoretische Belastung in Höhe von 7.290,00 €/Jahr.

Kostengegenstand	Einzelpreis	Fläche in m ²	€
Erwerb von Grund und Boden	1,60	6.000,00	9.600,00
Planung der Maßnahme *)	2.500,00	-	2.500,00
Durchführung (Pflanzgut und Anpflanzung)	9,00	6.000,00	54.000,00
Pflege der Maßnahme in Anwuchspflege **)	1,20	6.000,00	7.200,00
Unterhaltung jährlich für 10 Jahre ***)	6,00	6.000,00	36.000,00
Gesamtkosten			109.300,00

*) Büro der Landschaftsplanung / Pauschalhonorar

**) Pflege für 5 Jahre nach Anpflanzung einschl. Schutzzäunung

***) Kosten mit 0,60 €/m² je Jahr