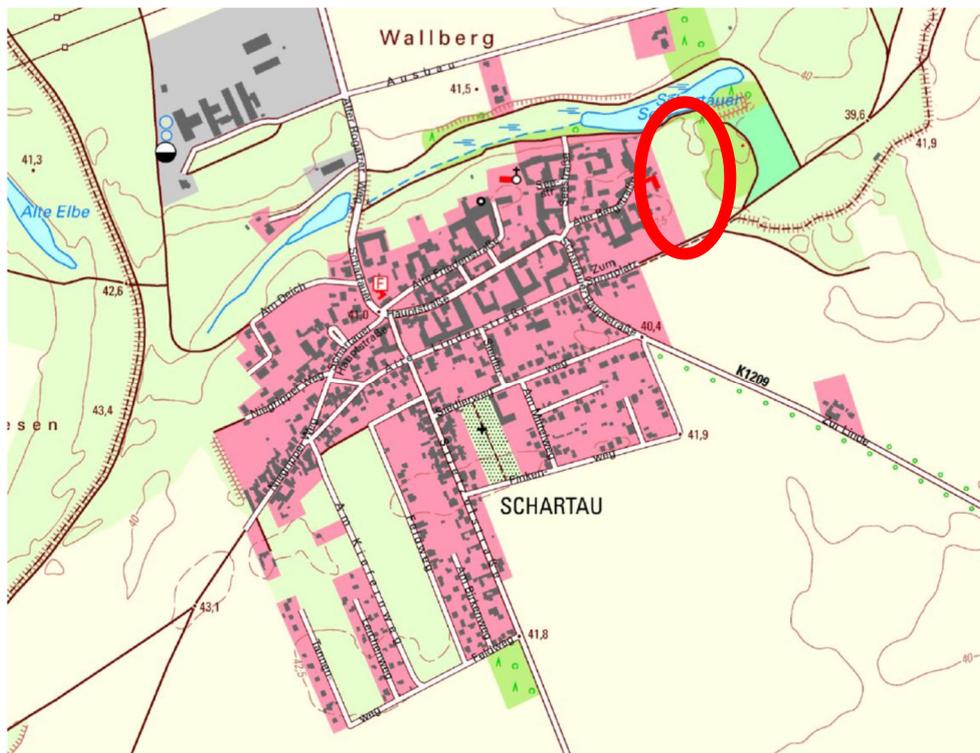


**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 116
„Sondergebiet Zum Sportplatz“
in der Ortschaft Schartau, Stadt Burg**



**Fassung: Satzung
Stand: 22.08.2023**

Auftraggeber:

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

Ansprechpartner:

Frau Hildebrandt
www.stadt-burg.de

Auftragnehmer:

HiBU Plan GmbH
Groß Kienitzer Dorfstraße 15
15831 Blankenfelde-Mahlow

Ansprechpartner:

Bastian Hirschfelder
03370 / 8902470
0170 / 9081541
hirschfelder@hibuplan.de
www.hibuplan.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Angaben zur Stadt Burg	4
2.	Erforderlichkeit sowie Ziel und Zweck des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB u. § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB.....	4
2.1	Anlass des Planverfahrens.....	4
2.2	Angaben zur Durchführung des Planverfahren	5
3.	Übergeordnete Planungen.....	7
3.1	Raumordnung und Landesplanung.....	7
3.2	Flächennutzungsplan.....	7
3.3	Landschaftsplan	8
4.	Angaben zum Bestand	8
5.	Planinhalt.....	8
5.1	Städtebauliches Konzept.....	8
5.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
5.2.1	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches.....	9
5.2.2	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
5.2.3	Solarfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB 2 BauGB, § 23 BauNVO)	11
5.2.4	Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen	12
5.2.5	Öffentliche Verkehrsflächen.....	12
5.2.6	Denkmalschutz	13
5.2.7	Bodendenkmalschutz	13
5.2.8	Immissionsschutz	14
5.2.9	Bodenschutz	15
5.2.10	Kampfmittel	15
5.2.11	Bergbau	15
5.2.12	Landwirtschaft und Forst	16
5.2.13	Ver- und Entsorgung.....	16
5	FLÄCHENBILANZEN	11
6	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange.....	12

1. Angaben zur Stadt Burg

Die Stadt Burg ist eine Einheitsgemeinde mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau. Sie liegt im Landkreis Jerichower Land.

Zum 31.12.2021 lebten in der Stadt Burg 22.254 Einwohner.
(Quelle: Website der Stadt Burg www.stadt-burg.de)

Die Flächenausdehnung des Stadtgebietes beträgt insgesamt ca. 164 km².

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

Lage im Raum

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

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

Wasserstraßen: Elbe – Havel – Kanal

Die Gemarkungsflächen der Stadt liegen im Naturraum der Elbeniederung.

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

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

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

2.1 Anlass des Planverfahrens

Das Plangebiet in der Stadt Burg umfasst das Flurstück 10286 (teilweise) in der Flur 4 der Gemarkung Schartau. Die Fläche befindet im Außenbereich am östlichen Rand der Ortschaft Schartau. Die Flächen werden aktuell für die Pferdehaltung genutzt. Die Vorhabenträgerin plant dort die Errichtung eines Wohngebäudes, sowie die integrierte Einrichtung eines Praxisraumes als Tierarzt. Weiterhin ist die Errichtung von Nebengelassen, Garage, Pferdestall, Reitplatz sowie Lager- und Reithalle vorgesehen.

Aufgrund der Regelungsmöglichkeiten der Baunutzungsverordnung kommt hierfür nur die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO mit projektbezogener Nutzungsdefinition in Betracht. Entsprechend der beschriebenen Nutzungsabsicht soll das Sondergebiet als dem Wohnen und der Pferdehaltung dienend definiert werden. Untergeordnet soll die Nutzung von Räumen für freie Berufe ermöglicht werden.

Die beabsichtigte Nutzung hat einen hohen Flächenbedarf, der in den wenigen leergefallenen Grundstücken der Ortslage Schartau nicht erfüllt werden kann. Deshalb beabsichtigt der Vorhabensträger die Neuinanspruchnahme von Grundstücken östlich des derzeitigen Siedlungskörpers und nördlich der Straße zum Sportplatz.

2.2 Angaben zur Durchführung des Planverfahren

Am 04.03.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplan Nr. 116 Sondergebiet "Zum Sportplatz" in der Ortschaft Schartau nach § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

Bebauungspläne sind entsprechend § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit Beschluss Nr. 016/2021/1 wurde am 3. März 2021 die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg eingeleitet. Inhalt der Änderung ist unter anderem die beschriebene Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Schartau von Grünfläche in Sondergebietsfläche.

Zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurde auf der Grundlage des § 3 (1) BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes eine Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung über den Zeitraum von zwei Wochen durchgeführt. Der Planvorentwurf und die dazugehörige Begründung mit Stand vom April 2021 lagen in der Zeit vom 05. Juli 2021 bis zum 22. Juli 2021 in der Stadtverwaltung Burg zu jedermanns Einsichtnahme und Erörterung öffentlich aus. Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde parallel dazu durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in die Begründung des Bebauungsplanes eingeflossen.

Eine Beteiligung der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB wurde mit Schreiben vom 24. Juni 2021 durchgeführt. Die Abstimmung mit den Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 24. Juni 2021.

Die Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24. Juni 2021 zur Stellungnahme aufgefordert.

Seitens der Verwaltung und des beauftragten Planungsbüros sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft worden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Das Planungsbüro hat in den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 116 „Zum Sportplatz“ Teile von Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange übernommen und den Entwurf dahingehend überarbeitet.

Mit Beschluss des Stadtrates 100/2022 vom 15. September 2022 wurde der überarbeitete Entwurf bestätigt und die Durchführung des Beteiligungsverfahrens entsprechen § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 116 Sondergebiet „Zum Sportplatz“ mit Planzeichnung und Begründung einschl. des zugehörigen Umweltbericht (Stand: April 2022) sowie die umweltrelevanten Stellungnahmen lagen vom 10. Oktober 2022 bis einschließlich 11. November 2022 in der Stadtverwaltung Burg, In der Alten Kaserne 2, 39288 Burg, Fachbereich 3 Stadtentwicklung und Bauen, 2. Obergeschoss, (Schaukasten/Raum 221) zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Seitens der Verwaltung und des beauftragten Planungsbüros sind die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft worden. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Mit Beschluss des Stadtrates 041/2023 vom 27.04.2023 wurde über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und eine Anpassung des Entwurfes der Satzung, der Begründung und des Umweltberichtes beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt, den überarbeiteten Entwurf und die dazugehörige Begründung der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB zuzuführen. Dabei wurde mit Bezug auf § 4 a Abs. 3 Satz 2 und 4 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgeben werden können. Die Dauer der öffentlichen Auslegung wurde auf 14 Tage verkürzt (§ 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Die Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21. Juni 2023 zur Stellungnahme aufgefordert. Die Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 116 Sondergebiet „Zum Sportplatz“ mit Planzeichnung und Begründung einschl. des zugehörigen Umweltbericht (Stand: Februar 2023) sowie die umweltrelevanten Stellungnahmen lagen vom 12. Juni

2023 bis einschließlich 27. Juni 2023 in der Stadtverwaltung Burg, In der Alten Kaserne 2, 39288 Burg, Fachbereich 3 Stadtentwicklung und Bauen, 2. Obergeschoss, (Schaukasten/Raum 221) zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

2.3 Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur <ul style="list-style-type: none"> - Raumordnungsgesetz (ROG) - Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV) - Baugesetzbuch (BauGB) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Bundesberggesetz (BBergG) - Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt - DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ - DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ - ISO 9613 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ - TA Lärm 	Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur <ul style="list-style-type: none"> - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen - Anhalt (UVPG LSA) - Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) - Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) - Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) - Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (LPIG) - Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen – Anhalt - Bodenschutz - Ausführungsgesetz Sachsen - Anhalt (BodSchAG) - Wassergesetz für das Land Sachsen - Anhalt (WG LSA) - Abfallgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (AbfG LSA) - Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen – Anhalt - Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen – Anhalt
Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene	
<ul style="list-style-type: none"> - Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg 	
Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene	
<ul style="list-style-type: none"> - wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Burg mit seinen Änderungen 	

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

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist"

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert wurde

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. April 2023 (GVBl. LSA S. 209)

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr hat sich in der Stellungnahme vom 20.07.2021 wie folgt geäußert:

„Der seit dem 12.03.2011 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) enthält die landesbedeutsamen Grundsätze und Ziele der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen sind. Diese festgelegten Grundsätze und Ziele sollen in die Regionalen Entwicklungspläne übernommen und soweit erforderlich konkretisiert und ergänzt werden. Gemäß der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.“

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 Sondergebiet „Zum Sportplatz“ in der Ortschaft Schartau der Stadt Burg zu beachtenden bzw. zu berücksichtigenden Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich insbesondere aus dem LEP 2010 und dem bis auf dessen Regelungen zur Nutzung der Windenergie weiterhin wirksamen Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg aus dem Jahr 2006 (REP MD 2006).

Der aus Sicht der Stadt Burg vorgenommenen Analyse, wonach keine Konflikte der Planung mit den raumordnerischen Festlegungen des LEP 2010 und des REP 2006 bestehen, wird seitens der obersten Landesentwicklungsbehörde gefolgt.“

Vorranggebietes für Natur und Landschaft „Teile der Elbtalaue und des Saaletals“ (LEP 2010 Ziel Z 119 Nr. II) befindet. Das im REP MD 2006 unter Ziffer 5.3.1.2 Z enthaltene Vorranggebiet für Natur und Landschaft „Teile des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe nördlich Magdeburg“ erfolgte in Übernahme der Festlegung dieses Gebietes aus dem zwischenzeitlich außer Kraft getretenen LEP 1999.

Die vorgesehene Entwicklung des Standortes als Reiterhof soll insbesondere auch der touristischen Entwicklung des Gebietes dienen. Dies entspricht dem Grundsatz G 134 des LEP 2010, wonach der Tourismus als Wirtschaftszweig in Sachsen-Anhalt nachhaltig weiterentwickelt und ausgebaut werden soll. Dieses soll zu einer Stärkung der Wirtschaft Sachsen-Anhalts und zur Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen.“

Den Flächen des Plangebietes selbst werden im REP keine Funktionen oder Zielaussagen zugeordnet. Die Pferdehaltung ist wird aus Immissionsschutz-Gründen limitiert und soll überwiegend der privaten Nutzung dienen. Trotzdem sichert das Vorhaben durch die Etablierung einer Tierarztpraxis die Region bezogen auf die Tierhaltung und damit indirekt auch den damit verbunden Tourismus nachhaltig.

3.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind entsprechend § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Aktuell ist diese Fläche im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen. Entsprechend ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes hierbei ebenfalls erforderlich. Im Rahmen § 8 Abs.3 BauGB wird mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. [Diese 14. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit dem Beschluss vom 04.03.2021 eingeleitet worden.](#)

3.3 Landschaftsplan

Die Stadt Burg verfügt über einen Landschaftsplan aus dem Jahre 1996. Zu den Inhalten wird im Umweltbericht eingegangen.

4. Angaben zum Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am östlichen Rand des Siedlungsgebietes der Ortschaft Schartau. Das Plangebiet ist über die öffentliche Straße „Zum Sportplatz“ erreichbar.

Auf dem Grundstück befindet sich bereits überdachte Futterplätze, Unterstände, Lagerflächen und Koppeln für Pferde. Die Freiflächen werden als Reitplatz und als Standkoppeln für die Pferde genutzt.

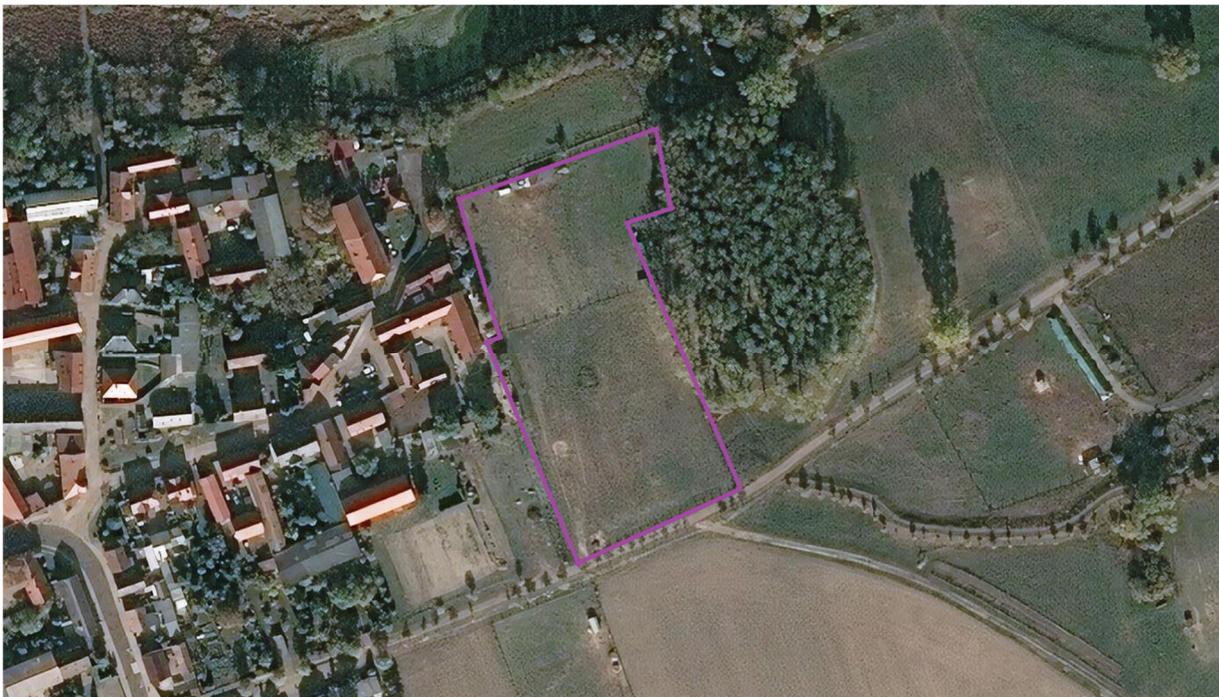


Abbildung 1: Luftbild mit Planumring (Quelle bing.com maps)

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Konzept

Die Planung zielt darauf ab Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung von Wohnen und Pferdehaltung zu schaffen. Zusätzlich soll eine enge Verknüpfung von Angeboten für Tierarzt gewährleistet werden (siehe Konzept).

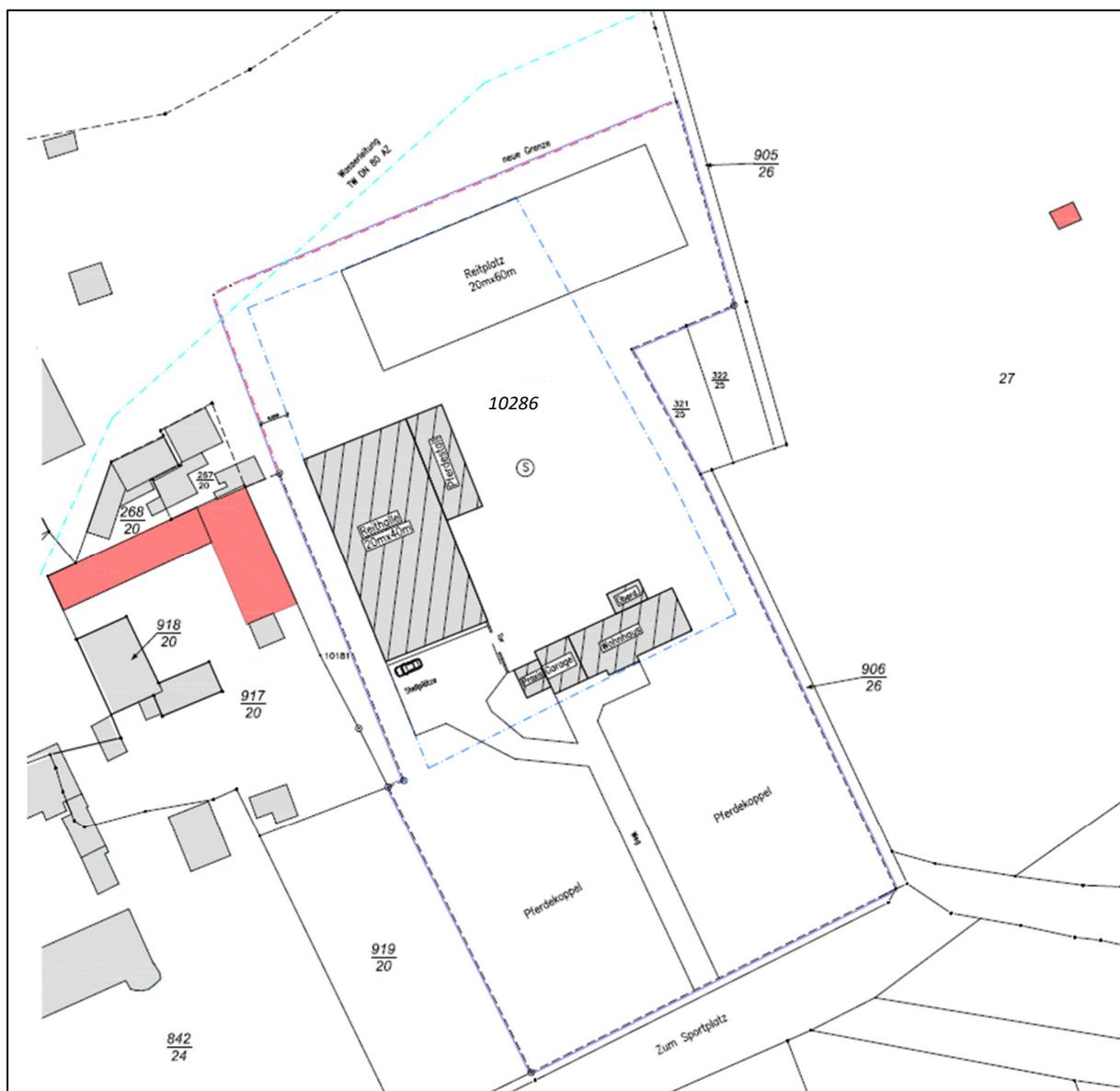


Abbildung: einer durch den B-Plan ermöglichten Nutzungs- und Bauungskonzepts

Zielstellung ist es die baulichen Anlagen für die Tierhaltung an den Siedlungsrand von Schartau zu gewährleisten. Gleichzeitig wird durch die räumliche Trennung zu den bestehenden Wohnbebauungen den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung getragen. Nachbarschaftliche Beeinträchtigungen werden durch die Anordnung und Festsetzungen zu den Türen der Stallanlagen vermieden.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am umliegenden Bestand. Mit der Beschränkung der Bauhöhe auf zwei Geschosse bzw. 7 m wird gesichert, dass keine in die Tiefe der Landschaft wirkenden Anlagen errichtet werden können, da diese deutlich unter der Höhe, der den Standort umgebenden Gebäuden oder Gehölzstreifen liegt.

5.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.2.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 10182 (teilweise) in der Flur 4 der Gemarkung Schartau. Der Geltungsbereich ist insgesamt 11.696 m² groß.

Er ist räumlich begrenzt:

im Norden: Weide mit Gehölzstreifen und Gehweg, dahinter liegt der Schartauer See
im Westen: der Siedlungsrand von Schartau mit Wohnhäusern und Kita
im Süden: der Weg „Zum Sportplatz“, dahinter Acker
im Osten: Feldgehölz, dahinter liegt ein Sportplatz

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

Das Plangebiet wird hinsichtlich der **Art der baulichen Nutzung** nach § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Pferdehaltung“ festgesetzt.

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wohnen und Pferdehaltung" dient vorwiegend der Unterbringung von einem Wohngebäude sowie von Gebäuden, Einrichtung und Anlagen für die Ausübung der Pferdehaltung mit maximal 8 Pferden. Eine auf erwerbswirtschaftlichen Ertrag ausgerichtete Pferdehaltung ist ebenso zulässig wie die Pensionstierhaltung. Weiterhin zulässig sind Gebäude und Räume für nicht störende Gewerbebetriebe und freie Berufe.

Kommentar:

Die beabsichtigte Nutzung lässt sich keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Baugebietstypen zuordnen. Aus diesem Grund kommt nur die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO in Betracht. Dieses wird mit den Textlichen Festsetzung speziell auf die angestrebte, planungsrechtlich abzusichernde Nutzung "Wohnen und Pferdehaltung" zugeschnitten. Im Sondergebiet sollen bauliche Anlagen zulässig sein, die der beschriebenen Zweckbestimmung entsprechen.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird durch die Festsetzung von Baugrenzen und maximal zulässiger Grundflächen (GR) festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

a) die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes mit maximal 300 m² Grundfläche für ein Wohneinheit, sowie Räume für nicht störende Gewerbebetriebe und freie Berufe.

b) die Errichtung von Gebäuden für die Pferdehaltung und einer Reithalle mit einer Gesamtgrundfläche von insgesamt 1.200 m² und einer maximalen Gebäudehöhe von 7 m, sowie Räume für nicht störende Gewerbebetriebe und freie Berufe.

Die Zugänge zu Stall und der Reithalle dürfen nicht in Richtung Westen angeordnet werden.

Als Höhenbezugspunkt festgesetzt wird die Oberkante der Fahrbahnmitte der Straße "Zum Sportplatz" in Verlängerung der südlichen Grenze des Geltungsbereichs.

c) die Errichtung von Nebenanlagen (wie z.B. Geräteräume, Einrichtung für Abfallbehälter, Anlagen zur Hobby- bzw. Kleintierhaltung und Gartenlaube) i. S. des § 14 (1) BauNVO oder Garagen und Stellplätze, die einen räumlich-funktionalen zur Hauptnutzung "Wohnen" stehen, sowie Nebenanlagen die der räumlich-funktionalen zur Hauptnutzung "Pferdehaltung" stehen (wie z.B. Lager, Schuppen) bis zu einer maximalen Gesamtgrundfläche von 650 m² und einer maximalen Gebäudehöhe von 3 m, Als Höhenbezugspunkt festgesetzt wird die Oberkante der Fahrbahnmitte der Straße "Zum Sportplatz" in Verlängerung der südlichen Grenze des Geltungsbereichs.

d) Anlagen zur Pferdehaltung wie z.B. Weiden, Reitplätze, Paddocks, Führanlagen innerhalb des Geltungsbereichs.

e) befestigte Zufahrten bis zu einer maximalen Gesamtgrundfläche von 500 m² innerhalb des Geltungsbereichs.

Kommentar:

Mit der Beschränkung der Grundflächen und Gebäudehöhe soll gesichert werden, dass eine angemessene Einbindung in die Landschaft und Siedlungsstruktur erfolgt. Durch die Begrenzung der zulässigen Pferde auf 8 und die Untersagung von westlichen Zugängen zu dem Stall und der Reithalle sollen immissionsschutzrechtliche Konflikte zwischen der bestehenden benachbarten Wohnnutzung und der Pferdehaltung reduziert werden. Ebenfalls dient die Festsetzung des nicht störenden Gewerbes der Verhinderung von immissionsschutzrechtlichen Konflikten.

5.2.3 Solarfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB 2 BauGB, § 23 BauNVO)

a) Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

b) Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Kommentar:

Die Stadt Burg setzt in dem vorliegenden Bebauungsplan auch aus Gründen des Klimaschutzes im Sinne des Entgegenwirkens gegen den Klimawandel fest, dass die verfügbaren Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude zu mindestens 50 % mit PV-Anlagen ausgestattet werden müssen.

Mit der sogenannten Klimaschutznovelle von 2011 hat die Bundesregierung die schon zuvor enthaltenen städtebaulichen Belange des globalen Klimaschutzes besonders hervorgehoben und hat ihnen damit endgültig eine städtebauliche Dimension zuerkannt (§§ 1 Abs. 5 Satz 2, 1a Abs. 5 BauGB). Die nachhaltige städtebauliche Entwicklung ist schon seit der BauGB-Novelle 1998 das Oberziel der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Die Nutzung der Solarenergie wird den städtebaulichen Zielen der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung in besonderer Weise gerecht.

Die Stadt Burg verfügt über ein Klimaschutzkonzept aus dem Jahr 2018. Hier werden die Reduktionsziele von CO₂ Emissionen für die Energieversorgung der Stadt formuliert. Gleichzeitig wird formuliert, dass die Energie dezentraler und erneuerbarer erzeugt werden soll. Die Solarfestsetzung leistet einen Beitrag zu diesem Leitziel. Die verbindliche Festsetzung von PV-Anlagen im Baugebiet ist eine Maßnahme zur Erreichung der im Klimaschutzkonzept der Kommune und im Grundsatzbeschluss formulierten Zielsetzungen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen, zur Verbesserung der Luftqualität innerhalb der Kommune und zur Verbesserung der Versorgungssicherheit der lokalen Energieversorgung. Mit der lokalen Produktion von Strom aus Erneuerbaren Energien wird ein Beitrag zu den kommunalen Klimaschutzziele geleistet.

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt.

Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche).

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest)
- Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind;
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume;
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist).

5.2.4 Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind insgesamt 1.600 m² dreireihige Baumstrauchhecken mit einem Reihenabstand mindestens 1 m und einem Pflanzabstand der Sträucher maximal 2 m aus Laubgehölzen der Pflanzliste zu pflanzen. In die Hecke ist zusätzlich alle 8 m ein Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Die anzupflanzenden Laubgehölze sind zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Mindestanforderungen an die zu pflanzenden Qualitäten sind:

Bäume: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 3 x verpflanzt

Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 2 x verpflanzt

Sträucher: Höhe 60-100 cm, 2 x verpflanzt

Kommentar:

Die Herleitung des Eingriff-Ausgleichsbedarf wird umfassend im beiliegenden Umweltbericht erläutert.

5.2.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Mit dem Beschluss (074/2022) des Stadtrats vom 23. Juni 2022 wurde der Verkehrsfläche Zum Sportplatz „Flur 4, Flurstück 10230 (Teilfläche) gewidmet. Die Widmung wurde im „Amtsblatt der Stadt Burg vom 27. Juni 2022 bekannt gemacht. Die notwendigen Erschließungen sind Bestandteil eines städtebaulichen Vertrags, welcher zwischen der Stadt Burg und der Vorhabenträgerin, die zum Satzungsbeschluss gefasst werden muss. Die Kosten der Erschließung werden vom Vorhabenträger getragen.

Die Untere Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Jerichower Land teilte in ihrer Stellungnahme vom 25.06.2021 mit:

„Belange der unteren Verkehrsbehörde sind nicht berührt“.

Die Untere Verkehrsbehörde ist Bestandteil des Landkreises Jerichower Land. Die Straßenbaulastträgerschaft des Landkreises ist hier nicht berührt.

Kommentar:

Die für die Nutzung notwendigen Stellplätze sind grundsätzlich auf dem Grundstück nachzuweisen. Hier ist die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Burg zu beachten. Eine Steuerung des Standorte für Garagen und Stellplätze soll im Bebauungsplan nicht erfolgen. Aus Sicht der Stadt ermöglicht dieses Vorgehen die notwendige Flexibilität bezüglich der konkreten Anordnung der exakt notwendigen Stellplätze im Rahmen der nachgelagerten Projektebene.

Die Grundstücksfläche bietet ausreichend Raum für die Einordnung der Stellplätze und ggf. Garagen. Entsprechend § 12 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig. Städtebauliche Gründe, die entsprechend § 15 BauNVO den eine Unzulässigkeit begründen könnten, sind nicht erkennbar.

5.2.6 Denkmalschutz

Die „Untere Denkmalschutzbehörde der Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege des Landkreises Jerichower Land“ teilte in ihrer Stellungnahme vom 25.06.2021 mit, dass eine Berührung der Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege zu erkennen sind:

Durch das o. g. Vorhaben ist die Liegenschaft Alte Bergstraße 5 in Schartau (Gasthof „Zur Sonne“) betroffen, welche als Kulturdenkmal im Sinne von S 2 (2) Nr. 1 (Baudenkmal) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) gewürdigt worden ist.

Das Plangebiet liegt in der Umgebung des Baudenkmal, das in das nachrichtliche Denkmalverzeichnis der Bau- und Kunstdenkmale des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen ist.

Zu diesem Denkmal bestehen Sicht- und Wirkungsbeziehungen. Das Plangebiet befindet sich im Wirkungsbezugsraum des Kulturdenkmals und unterliegt damit im Sinne von S 1 (1) Satz 2 DenkmSchG LSA ebenfalls dem gesetzlichen Schutz.

Vorhaben im Plangebiet stehen damit nach Maßgabe von S 14 Abs. 1 Nr. 3 DenkmSchG LSA unter denkmalrechtlichem Prüfungs- und Genehmigungsvorbehalt.

Aus der Nähe zum Kulturdenkmal können sich Anforderungen an die Baugestaltung ergeben. Die Baugestalt von Vorhaben ist so zu wählen, dass davon keine Beeinträchtigung der Wirkung des Kulturdenkmals, insbesondere durch Ablenkungseffekte durch eine aufdringliche Gestaltung, ausgeht. Dies ist dann gewährleistet, wenn ortsübliche Materialien und ein Farbton aus einer nach historischen Vorlagen abgeleiteten Farbreihe gewählt werden.

Kommentar:

Der Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

5.2.7 Bodendenkmalschutz

Nach derzeitiger fachlicher Einschätzung des LDA bestehen gegen das geplante Vorhaben aus archäologischer Sicht keine Einwände. Weiter heißt es:

Bitte weisen Sie alle Beteiligten auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale hin. Nach S 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über das weitere Vorgehen entschieden.

Kommentar:

Der Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

5.2.8 Immissionsschutz

Die Untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land“ wies in ihrer Stellungnahme vom 25.06.2021 darauf hin, dass im Vorentwurf keine emissionsrelevanten Kapazitäten benannt wurden. Dazu gehören beispielsweise Tierplatzzahlen, Parkplätze, zu erwartender anlagenbezogener Fahrzeugverkehr, Abstände zu Immissionsorten und Umfang der touristischen Nutzungen. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sowie der zukünftigen Bebauung bestehen für den o. g. Bebauungsplan nach derzeitigem Kenntnisstand immissionsschutzrechtliche Bedenken. Weiter heißt es:

Westlich des Plangebietes befinden sich schutzbedürftige Wohnbebauungen in einem allgemeinen Wohngebiet (WA). Zusätzlich sind Wohnbebauungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplant.

Schädliche Umwelteinwirkungen bzw. Beeinträchtigungen der Allgemeinheit und Nachbarschaft durch Lärm- und Geruchsbelästigungen gewerblicher Anlagen (u.a. Reiterhof und Tierarztpraxis) sind nicht auszuschließen.

Diese können u. a. durch anlagenbezogenen Fahrzeugverkehr, Parkplatzlärm, lautstarkes Klappern von Pferdehufen auf Betonflächen, Wiehern und Pferdemit hervorgerufen werden.

Durch die planungsrechtliche Festsetzung der Gebietskategorien werden unter Anwendung der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm — TA Lärm) insbesondere zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche (gewerblicher Anlagen) entsprechende Immissionsrichtwerte unter Nr. 6.1. vorgegeben und damit etwaige Belästigungen zukünftig vermieden.

Für das westlich gelegene allgemeine Wohngebiet (WA) sind gem. der TA Lärm Nr. 6.1. e) die Immissionsrichtwerte (IRW) von tags (06.00 - 22.00 Uhr) 55 dB(A) und nachts (22.00 - 06.00 Uhr) 40 dB(A) einzuhalten. Eine Einschätzung zu den zuvor genannten IRW kann seitens der unteren Immissionsschutzbehörde derzeit nicht erfolgen.

Zur Beurteilung etwaiger Geruchsmissionen auf die schutzbedürftigen Wohnbebauungen innerhalb und außerhalb (westlich) des Plangebietes kann die Geruchsmissions-Richtlinie - GIRL verwendet werden. Für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen hat die GIRL zur Beurteilung von Geruchsbeeinträchtigungen keine Bindungswirkung. Jedoch sollte die Richtlinie antizipiert und als Erkenntnisquelle verwendet werden, wenn beispielsweise nicht eingeschätzt werden kann, ob der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gewährleistet ist. Eine Einschätzung zu den Anforderungen der GIRL (hier: Immissionswerte gem. Nr. 3.1) kann derzeit ebenfalls nicht erfolgen. Insbesondere unter Anbetracht der gewerblichen Nutzungen (Pferdehof und Tierarzt) und der unmittelbaren Nachbarschaftslage zu schutzbedürftigen Wohnbebauungen ist es unabdingbar, die Emissionskapazitäten möglichst genau zu benennen.

Mögliche Beeinträchtigungen sind im Rahmen der Vorsorge unter Berücksichtigung und Abwägung aller (wissenschaftlichen) Informationen (hier: z. B. Schallimmissionsprognose) bereits im Bauleitplanverfahren zu betrachten.

Gemäß Nr. 4.1 der Begründung zum Bebauungsplan werden: „Nachbarschaftliche Beeinträchtigungen [...] durch die Anordnung der Stallanlagen vermieden“. Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde sind die Angaben zum Bebauungsplan zu konkretisieren.

Zur ausreichenden Beurteilung der Gesamtbelastung und der Einhaltung des erforderlichen Schutzanspruches der zukünftigen/ vorhandenen Wohnbebauungen wird zunächst eine schalltechnische Prognose anhand einer beispielhaften Bebauung des Plangebietes im weiteren Planungsverfahren als erforderlich erachtet.

Kommentar:

Auf der Fläche wird bereits Pferdehaltung betrieben. Durch die Begrenzung der zulässigen Pferde auf 8 und die Untersagung von westlichen Zugängen zu dem Stall und der Reithalle sollen immissionsschutzrechtliche Konflikte zwischen der bestehenden benachbarten Wohnnutzung und der Pferdehaltung im Entwurf reduziert und somit konkretisiert werden. Ebenfalls dient die Festsetzung des nicht störenden Gewerbes im Entwurf der Verhinderung von immissionsschutzrechtlichen Konflikten. Eine schalltechnische Prognose wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht für erforderlich erachtet.

Es ist anerkannt, dass mit jeder Pferdehaltung typischerweise Störungen wie Gerüche, Ansammlungen von Fliegen und Ungeziefer, gelegentliche Geräusche und Staubaufwirbelungen verbunden sind. Die Zumutbarkeit einer Pferdehaltung i.S. einer Hobby-Pferdehaltung lässt sich dabei - mangels einschlägiger Regelwerke, die Mindestabstände zur angrenzenden Wohnbebauung enthalten und als Orientierungshilfe dienen können - nicht abstrakt und für alle Fälle einheitlich beurteilen, sondern nur nach Maßgabe der Umstände des Einzelfalls. Hier in Rede steht:

- Tierhaltung maximal 8 Pferde, die mit Geruch beladene Abluft der Pferdeboxen gelangt über Fensteröffnungen in die Atmosphäre,

- Lagerung des Mistes in einem Container, der alle 3 Wochen gewechselt wird.

In Absprache mit der Unteren Immissionsschutzbehörde wird auf die Aufstellung einer Lärmprognose bzw. Geruchsemmissionsprognose nach GIRL verzichtet, da die maximale Anzahl der Pferde keine wesentlichen Auswirkungen auf den Ort erwarten lassen.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass in der Ortslage Schartau noch ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rindern und einige Hobby- und Kleintierhaltungen ansässig sind.

5.2.9 Bodenschutz

Die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land“ teilt in ihrer Stellungnahme vom 25.06.2021 darauf hin, dass bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen das o. g. Vorhaben keine Einwände oder Bedenken. Nachfolgende Hinweise sind jedoch zu beachten:

1. *Im Bereich der o. g. Flächen befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachts- oder Altlastflächen.*
2. *Werden Eingriffe in das Schutzgut Boden vorgenommen, durch die eine zusätzliche Versiegelung des Schutzgutes Boden erfolgt, ist ein Ausgleich oder eine Kompensation durchzuführen.
Die Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden sollten bodenfunktionsbezogen erfolgen, da auch vorrangig das Schutzgut Boden beeinträchtigt wird. Hier sollten z. B. Entsiegelungen, Rückbau von Altanlagen, Rekultivierung von Altablagerungen, Schadstoffbeseitigungen im Boden oder die Wiederherstellung von natürlichen Bodenfunktionen als Ausgleichsmaßnahme vorrangig betrachtet werden.
Nur wenn keine der vorgenannten bodenfunktionsbezogenen Maßnahmen möglich sind, kann auch eine andere Kompensationsmaßnahme (z. B. Ersatzpflanzungen) vorgenommen werden.*

Kommentar:

Der Vorhabenträgerin stehen kein Maßnahmenflächen zur Verfügung wodurch die Kompensation im Zuge von Ersatzpflanzungen „Baum-Strauchhecke“ erfolgt.

5.2.10 Kampfmittel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Sachsen-Anhalt gemäß der Stellungnahme vom 25.06.2021 als Kampfmittelverdachtsfläche (Munitionsgefährdung) eingestuft. Insoweit sollten diese Flächen, auf denen zukünftig erdeingreifende Maßnahmen vorgenommen werden, vor deren Beginn auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft bzw. begleitet werden.

Kommentar:

Der Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

5.2.11 Bergbau

Gemäß der Stellungnahme vom 29.07.2021 teilte das LAGB der die Abteilung Bergbau mit, dass dem

Vorhaben „Bebauungsplan Nr. 116“ keine Belange entgegenstehen. Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/die Planung nicht berührt.

5.2.12 Landwirtschaft und Forst

In der Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark (ALFF Altmark) vom 29.07.2021 wird folgendes mitgeteilt:

Nach Prüfung teile ich Ihnen mit, dass landwirtschaftliche Nutzfläche für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht in Anspruch genommen wird. Da die notwendig werdenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen noch nicht dargestellt sind, kann diese Stellungnahme aus landwirtschaftlicher Sicht nicht abschließend sein. Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans bestehen aus landwirtschaftlicher und agrarstruktureller Sicht keine Bedenken. Folgende Hinweise sind bei der Planung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu beachten: solche vorrangig, die keine zusätzlichen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch nehmen.

Kommentar:

Dem Hinweis wurde gefolgt. Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgten im Geltungsbereich ohne zusätzlich land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch nehmen.

5.2.13 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser, Abwasser und Regenwasser

Der Wasserverband Burg teilt in ihrer Stellungnahme vom 12.07.2023 mit, dass eine zentrale Schmutzwasserentsorgung ist aufgrund einer fehlenden Kanalisation nicht möglich. Somit soll das anfallende Schmutzwasser dezentral entsorgt werden. Das anfallende Schmutzwasser kann auch über ein benachbartes Grundstück an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen und entsorgt werden. Hierzu müssen entsprechende Leitungsrechte im Grundbuch verankert sowie entsprechende Vereinbarungen zwischen den Grundstückseigentümern geschlossen werden. Dabei ist zu beachten, dass dann das gesamte B-Plangebiet in die Schmutzwasserbaubeitragspflicht erwächst. Die Regenwasserbeseitigung soll auf dem Grundstück selbst erfolgen. Die notwendigen Anlagen und eventuell notwendige Baugrunduntersuchungen sind Bestandteil des Bauprojektes.

Der Wasserverband Burg teilte in seiner Stellungnahme vom 12.07.2021 mit, dass durch das B-Plangebiet eine Trinkwasserversorgungsleitung verläuft, deren genauer Verlauf nicht bekannt ist. Der Verlauf der Leitung wurde durch einen Vermesser ermittelt und der Planzeichnung als Hinweis hinzugefügt. Der Verlauf der Leitung liegt außerhalb der Baugrenze, wodurch ein baurechtlicher Konflikt ausgeschlossen werden kann.

Elektrizität

Die 50Hertz Transmission GmbH teilt in ihrer Stellungnahme vom 02.07.2021 mit das keine betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

Das Gebiet wird von den Stadtwerke Burg versorgt. Ein ortsüblicher Verbrauch für Strom (bis max. 30 kW) ist hier z.Z. möglich. Ein 1 kV-Kabel liegt entlang des Straßenkörpers „Zum Sportplatz“, so dass die stromseitige Versorgung praktisch anliegt, aber noch nicht gesichert ist. Im Rahmen des Erschließungsprojektes sind die notwendigen Anlagen im Auftrag der Vorhabenträgerin (Erschließungsvereinbarung) durch den Stadtwerke Burg zu errichten.

Gemäß Informationen vom 08.06.2022 planen die Stadtwerke Burg im I. Quartal 2023 zur Verstärkung des Ortsnetzes eine Trafostation (zu beanspruchende Fläche ca. 25 m²) mit Kabeltrasse (ca. 155 m) in der Gemarkung Schartau zu verändern bzw. durch ein Dienstleistungsunternehmen (DLU) erneuern zu

lassen. Der genaue Zeitpunkt richtet sich nach der Lieferzeit der bestellten Trafostation. Der verbindliche Termin des Baubeginns wird dem Eigentümer unverzüglich mitgeteilt. Die Trassenführung der 1 kV-Leitung (Erdkabel) sowie Standort der geplanten Trafostation erstrecken sich auch auf das neu vermessene Flurstück 10286 der Flur 4 in der Gemarkung Schartau, Die Kosten für die Herstellung des Netzanschlusses trägt die Vorhabenträgerin.

Telekommunikation

Im Bereich des Geltungsbereichs befinden sich gemäß Stellungnahme vom 19.07.2021 keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Von der Straße „Zum Sportplatz“ aus muss der betreffende Streckenabschnitt noch gewidmet werden. Der dazu benötigt Beschluss erfolgt im Parallelverfahren. Die notwendigen Anlagen und eventuell notwendige Baugrunduntersuchungen sind Bestandteil des Bauprojektes. Im Rahmen des Erschließungsprojektes sind die notwendigen Anlagen im Auftrag der Vorhabenträgerin (Erschließungsvereinbarung) durch den Telekom zu errichten.

Gas

Im Geltungsbereich befinden sich gemäß der Stellungnahme der GDMcom GmbH vom 29.06.2021 keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen. Im Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme liegen keine Anlagen der NBB (Stellungnahme 29.06.2021).

Grundschatz Löschwasser

Die Beurteilungsgrundlage bildet „Technische Regel – Arbeitsblatt W 405“ und darin wird als Richtwert das Sondergebiet Wohnen und Pferdehaltung, Zahl der Vollgeschosse <3

Der Grundschatz in einem Umkreis von 300m vom Objekt mit einem Volumenstrom von 48m³/h über 2 h ist durch einen Unterflurhydranten [Straße „Zum Sportplatz 5a“] gegeben (Stellungnahme des Wasserverbandes mit Durchflussmengen UFH Schartau mit Mail vom 24.05.2022).

Folgt man der Fachempfehlung der AGBF [Stand der Technik] muss hier bei der Löschwasserversorgung nachgesteuert werden. Die Fachempfehlung der AGBF 2018-4 lautet:

„Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.“

Um den Unterflurhydrant „Zum Sportplatz 5a“ nutzen zu können, muss eine Schlauchleitung von ca. 180m verlegt werden. Nach Rücksprache mit der Brandschutzdienststelle ist es abzusehen, dass im Baugenehmigungsverfahren eine zusätzliche Wasserentnahmestelle gefordert wird.

Auf Grundlage dieses Sachstandes wird empfohlen, den Bauherrn über die Errichtung einer Löschwasserentnahmestelle seinerseits in Kenntnis zu setzen.

Die Entnahme von Wasser für das Befüllen der Fahrzeuge und für die Ausbildung ein Hydrant oder ein Löschwasserbrunnen/tank auf dem Grundstück durch die Vorhabenträgerin im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens selbst zu errichten und die Kosten zu übernehmen.

5 Flächenbilanzen

Gesamtflächen Plangebiet "Sondergebiet Reiterhof"	11.696 m²
davon	
Wohnhaus mit Praxis	300 m ²
Gebäude für Pferdehaltung und Reithalle	1.200 m ²
Nebenanlagen, Garagen, Lager- und Pferdestelle	650 m ²
Zufahrt und Stellplätze	500 m ²
Gesamt	2.650 m²

6 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

Nr. Pkt.	besonders zu berücksichtigende Belange entsprechend BauGB § 1 (6)	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung
		positiv	neutral	negativ	
01.	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	X			planungsrechtliche Vorbereitung für die bauliche Nutzung
02.	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	X			geordnete städtebauliche Entwicklung von Wohnen und Pferdehaltung, in Verbindung mit einer Tierarztpraxis
03.	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		X		nicht berührt
04.	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	X			planungsrechtliche Vorbereitung für die bauliche Nutzung
05.	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes		X		berührt
06.	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge		X		nicht berührt

07.	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere			
a)	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	X		Betroffenheit (Biotop) besonders geschützter und bestimmter andere Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG wird gemäß Umweltbericht ausgeglichen
b)	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	X		nicht erkennbar
c)	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	X		nicht erkennbar
d)	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	X		nicht erkennbar
e)	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	X		nicht erkennbar
f)	die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	X		nicht berührt
g)	die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	X		nicht berührt
h)	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	X		nicht berührt
i)	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,	X		nicht erkennbar

08.	die Belange				
a)	der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung		X		nicht berührt
b)	der Land- und Forstwirtschaft		X		nicht berührt
c)	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen		X		nicht berührt
d)	des Post- und Telekommunikationswesens		X		nicht berührt
e)	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschl. der Versorgungssicherheit		X		nicht berührt
f)	der Sicherung von Rohstoffvorkommen		X		
09.	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung		X		nicht erkennbar
10.	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften		X		nicht erkennbar
11.	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung		X		Dem Bedarf an Wohnraum wird gefolgt. Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB wird entsprochen, 8. Änderung des FNP
12.	die Belange des Hochwasserschutzes		X		nicht erkennbar

Die Auswirkungen auf öffentliche Belange sind überwiegend positiv bzw. neutral.