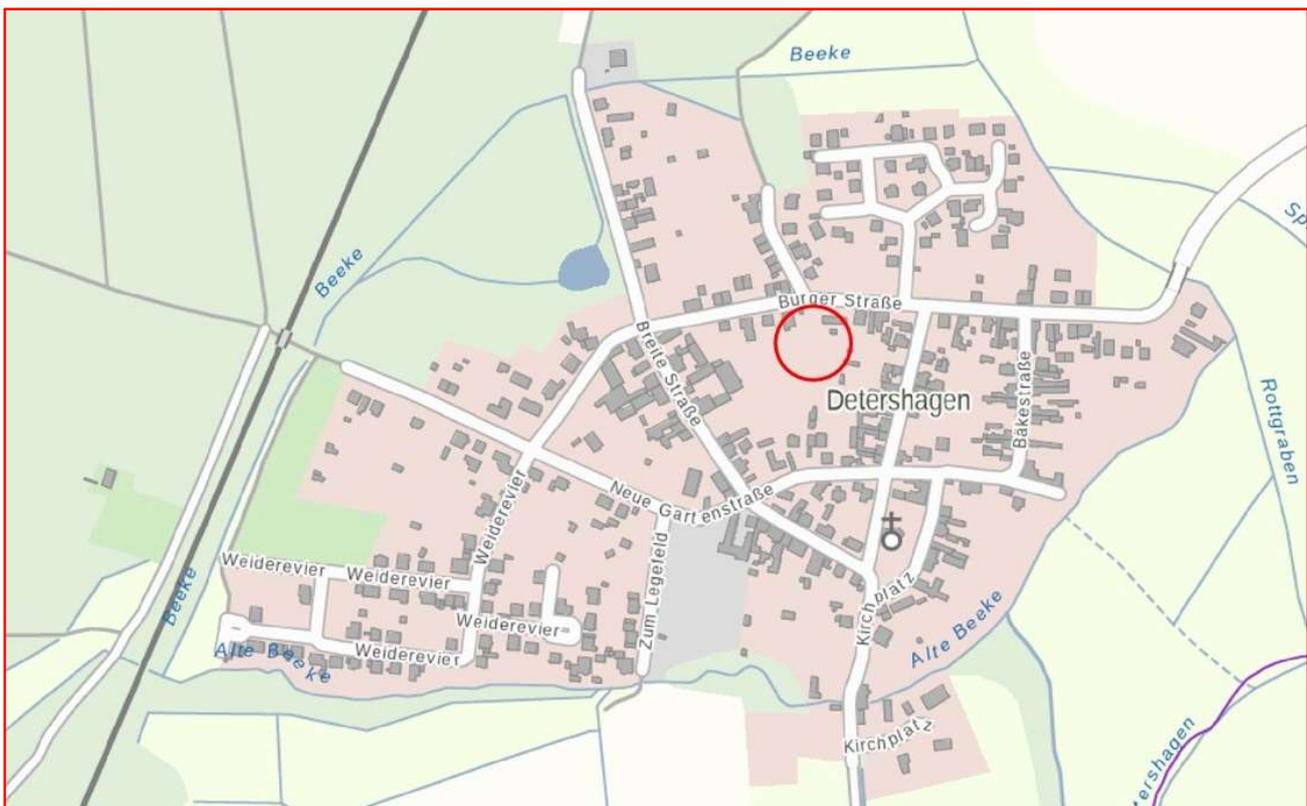




Stadt Burg

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 118
„An der Burger Straße“
Ortschaft Detershagen
der Stadt Burg**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2022

**Fassung: Satzung
Stand: Februar 2023**

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

Ansprechpartner: Dipl. Ing. Nicole Hildebrand
Tel.: 03921 921 512 / Fax: 03921 921 600
E-Mail: nicole.hildebrand@Stadt-Burg.de
www.Stadt-Burg.de

Auftragnehmer: Büro Dipl.-Ing. (FH) Birgit Schubert–Hilbert
Freie beratende Ingenieurin
Hollehochstraße 37 - 39110 Magdeburg
Te.0391 736 282 00

Ansprechpartner: Gert Schmidtke
Freier Planer
Tel.: 03921 944 797 / Fax 03921 944 799
E-Mail: g.schmidtke@gmail.com

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis

1.	Angaben zur Stadt Burg	5
2.	Erforderlichkeit sowie Ziel und Zweck des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB u. § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB	6
3.	Auftrag und Ausarbeitung	7
4.	Begriffsdefinitionen	8
5.	Aussagen zum Plangebiet	8
6.	Inhalt der Planunterlagen	9
7.	Rechtliche Planungsgrundlagen	9
8.	Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen	10
8.1.	Planungsrecht	10
8.2.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB	10
8.3.	Flächennutzungsplan der Stadt Burg	11
8.4.	Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Stadt Burg	12
8.5.	Planungen benachbarter Ortschaften	13
8.6.	Sonstige übergeordnete gesetzliche Vorgaben	13
9.	Begründung der Wahl des Planverfahrens nach §13a BauGB	14
10.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB	14
11.	Inhalt des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen	17
11.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)	17
11.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)	17
11.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)	18
11.4.	Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB	18
11.5.	Festsetzungen gem. § 9 (2), (3) und (4) BauGB	18
12.	Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)	18
13.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)	18
14.	Erschließung	19
14.1.	Verkehrliche Erschließung	19
14.2.	Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung	19
14.3.	Trink- und Löschwasserversorgung	19
14.4.	Gas- und Energieversorgung	19
14.5.	digitale Daten- und Telefonversorgung	19
14.6.	Abfall- und Wertstoffentsorgung	19
15.	Allgemeine Hinweise zum Planvollzug	20
16.	Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	20
17.	Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB	20

18.	Maßnahmen zur Realisierung der Planung	20
19.	Planungsstand	21

1. Angaben zur Stadt Burg

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept/Gemeindeentwicklungskonzept Burg 2030 (ISEK 2030 Burg) mit Stand Fortschreibung August 2021 beschreibt:

„Burg, rund 25 km nordöstlich der Landeshauptstadt Magdeburg gelegen, ist die Kreisstadt des Landkreises Jerichower Land. Neben der Altmark zählt das Jerichower Land bei rund 90.000 Einwohnern mit einer Bevölkerungsdichte von 57 Einwohnern pro km² zu einem der am dünnsten besiedelten Kreise des Landes.“

Die Stadt Burg mit 23.306 Einwohner besteht aus

- der Kernstadt mit den Ortsteilen
Blumenthal, Gütter und Madel sowie den Ortschaften 19.219 Einwohner
- Niegripp 1.033 Einwohner
- Parchau 933 Einwohner
- Schartau 665 Einwohner
- Detershagen 578 Einwohner
- Reesen 505 Einwohner
- Ihleburg 373 Einwohner

Daten aus ISEK 2030 Burg, S. 29 / 34 mit Stand 2019

Verkehrliche Anbindung

Schiene: Berlin - Magdeburg mit dem Bahnhof Burg, direkte Anbindung durch

- Regionalexpress 1 an Braunschweig, Magdeburg, Brandenburg, Potsdam und Berlin
- Regionalbahn 40 an Braunschweig und Magdeburg

Straße: überregionale und regionale Anbindung durch

- Bundesautobahn 2 (E 30 Cork/Irland – Omst/Russland) mit den Anschlussstellen Burg-Zentrum und Burg-Ost und
- Bundesstraßen 1 und 246a sowie
- die Landesstraße 52 und Kreisstraße 1213 als Anbindung an die Bundesstraßen 1

Wasserstraße: der Elbe-Havel-Kanal tangiert Burgs Kernstadt im Nordwesten, ohne dass diese Wasserstraße derzeit direkt wirtschaftlich genutzt wird. Für den Freizeitbereich bestehen dort und am Niegripper See Anlegemöglichkeiten.

Luft: Im Süden der Stadt existiert der Flughafen Burg als Sonderlandeplatz

ÖPNV Angebote durch die Deutsche Bahn, Nahverkehrsgesellschaft Jerichower Land (u.a. mit Rufbusangeboten) sowie Taxi-Unternehmen.

Ortschaft Detershagen

„Nachweislich wurde Detershagen erstmals 1296 in einer Urkunde erwähnt. Die Grafen von Schwerin belehnten 1296 den adligen Johann von Plotho unter anderem mit Tetershagen, ...“, (aus Dr. Birkhild Giebe u.a., Festschrift 725 Jahre Detershagen 2021).

Die Ortsendung „hagen“ deutet auf eine deutsche Siedlungsgründung hin im Unterschied zu benachbarten wendischen Dörfern. Bereits um 1300 wurde die jetzt unter Denkmalschutz stehende ortsbildprägende Feldsteinkirche errichtet.

Die wirtschaftliche Grundlage lag in der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung der umgebenden Felder, Wiesen und Wälder. Der Anteil der Einwohner, die ihren Lebensunterhalt dadurch verdienen ist rückläufig.

Seit 1680 befand sich Detershagen im so genannten Jerichower Gesamtkreis. Nach der preußischen Verwaltungsreform von 1815 wurde daraus der Landkreis Jerichow I. Von 1952 bis 1990 gehörte Detershagen zum Kreis Burg, jetzt zum Landkreis Jerichower Land. Am 01.12.2002 wurde der Ort in die Stadt Burg eingemeindet.

In früherer Zeit waren in der Ortschaft Gemeinde Schule, Kindergarten, Lebensmittelverkaufsstelle und Gaststätten zu finden. Derartige Infrastruktur ist jetzt nicht mehr vorhanden.

Mit der Nutzung von Mitteln aus dem Dorferneuerungsprogramm wurde um 2000 neben der Sanierung der Straßen auch am Dorfteich ein Dorfzentrum mit Versammlungsraum und Feuerwehrgebäude errichtet und Freiflächen gestaltet.

2. Erforderlichkeit sowie Ziel und Zweck des Planvorhabens

gemäß § 1 (3) BauGB u. § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Vorbereitung und Sicherung eines Einfamilienhausstandortes an der Burger Straße am nördlichen Rand des Kernbereiches der Ortschaft Detershagen.

Auslöser der Planung ist die Absicht einer jungen Familie, auf dem Flurstück Gemarkung Detershagen, Flur 4, Flurstück 21/12 ein Einfamilienhaus zu errichten. Dieses Grundstück ist von bestehenden Bebauungsplänen nicht abgedeckt. Auf Grund des vorhandenen Grundstückszuschnittes ist es nicht möglich, das zu errichtende Wohngebäude in der gegebenen städtebaulichen Struktur in die straßenbegleitende Bebauung einzufügen. Es besteht nur die Möglichkeit der Errichtung in der 2. Reihe, die Regelungen im § 34 BauGB können nicht genutzt werden.

Damit ist der Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes an die Stadt Burg gestellt worden. Diesem ist mit Beschluss des Stadtrates am 08.12.2021 zugestimmt worden.



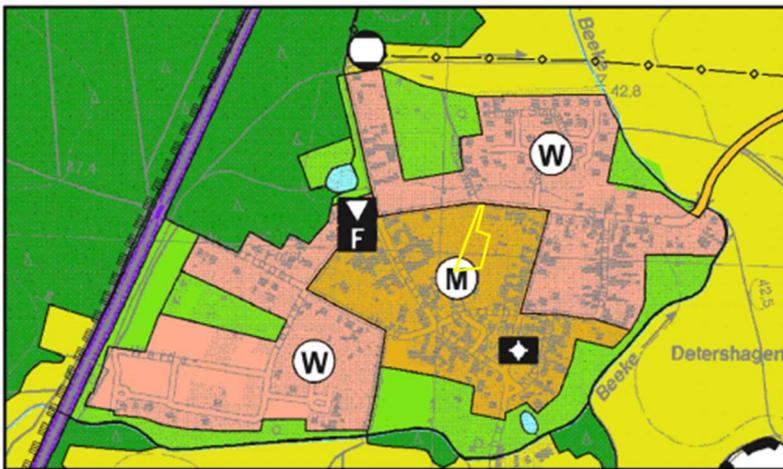
Städtebauliche Struktur der Ortschaft Detershagen mit Plangebiet

Die Stadt Burg hat Interesse daran, junge Familien bei der Schaffung von eigenem Wohnraum zu unterstützen und diese damit langfristig als Einwohner an die Stadt zu binden. Im ISEK Burg 2030 S. 87 f. steht: „Bereits das Dorfentwicklungskonzept von 1999 formulierte als Ziel der Ortschaftsentwicklung, den Wohnstandort, ... , Detershagen zu stärken. Diese grundsätzlichen Entwicklungsziele bleiben aktuell. In Detershagen wird es in der nächsten Dekade aber vor allem darum gehen, den weiter stattfindenden Zuzug neuer Bürger für die Bewahrung und Entwicklung eines dörflichen Gemeinschaftslebens zu gewinnen.“ Dieses Ziel hat auch heute noch Bestand.

Aus diesem Grund soll mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren eine geordnete bauliche Entwicklung und Verdichtung zugunsten einer Wohnnutzung im Ortskern gesichert und damit eine jahrelang brach liegende Fläche genutzt werden.

Im Zuge dieser Bebauungsabsicht wird der Flächennutzungsplan für die benannten Flächen die Ausweisung von Wohnbauflächen erhalten.

Das Plangebiet als Bestandteil des Detershagener Ortskerns wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burg als „M“ - Mischfläche dargestellt.



M = Mischfläche

Die Verfahrensführung des Bebauungsplans kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Aus diesem Grund wird gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Auf der Grundlage des § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Innerhalb des Aufstellungsverfahrens sind jedoch die Belange des § 1 Abs. 6 BauGB umfassend abzuarbeiten. Innerhalb des Aufstellungsverfahrens ist jedoch die Eingriffsregelung des § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) umfassend abzuarbeiten.

3. Auftrag und Ausarbeitung

Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wurde das Ingenieurbüro Birgit Schubert-Hilbert, Hollehochstraße 37, 39110 Magdeburg beauftragt.

Grundlage dafür ist § 2 des städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB vom 10.09.2021 zwischen der Stadt Burg und den Vorhabenträgern, welcher u.a. die Übernahme der Planungskosten durch den Vorhabenträger regelt. Die Beauftragung des Ingenieurbüros erfolgte durch den Vorhabenträger.

4. Begriffsdefinitionen

Der Bebauungsplan Nr.118 „An der Burger Straße“ Ortschaft Detershagen der Stadt Burg wird im Folgenden als „Bebauungsplan“ bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Burg als „Entwurf“ zu verstehen. Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird im Folgenden als „Plangebiet“ bezeichnet.

5. Aussagen zum Plangebiet

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtbruttofläche von 1.268 m² und befindet sich mittig am Nordrand des Kerns der Ortslage Detershagen mit direkter Anbindung an die Burger Straße. Die direkt umgebene Bebauung der Burger Straße ist gekennzeichnet durch einen straßenbegleiteten Wechsel von typisch älterer dörflichen Bebauung, dem Zweckbau des ehemaligen Dorfkonsums und neuer Siedlungsbebauung, die nach 1990 entstanden ist.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst das Flurstück 21/12 der Flur 4, Gemarkung Detershagen. Hierbei unterteilt sich die Fläche in eine rd. 4 m-breite und ca. 30 m lange Anbindung/Zuwegung an die Burger Straße und der restlichen unregelmäßigen viereckigen unbebauten Restfläche, die seit vielen Jahren ungenutzt ist. In der Burger Straße befinden sich alle Medien, so dass die gesamte Erschließung über die Zuwegung erfolgen kann.



Zufahrt zum Plangebiet



derzeitiger Zustand des Plangebietes

6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus:

- dem Planteil mit:
 - Teil A – Zeichnerische Festsetzungen
 - Teil B – Textliche Festsetzungen
 - Planzeichenerklärung
 - Verfahrensvermerke
- der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB mit den Angaben nach § 2a (1) BauGB.

Als Plangrundlage wurden die gemäß dem geschlossenen städtebaulichen Vertrag von der Stadt Burg bereitgestellten Geobasisdaten der Allgemeinen Liegenschaftskarte (2022) DTK 10 und die zugehörigen Luftbilder (2021) verwendet.

7. Rechtliche Planungsgrundlagen

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesberggesetz (BBergG)
- Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“
- ISO 9613 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ TA Lärm
- 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)
- Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010
- 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
- Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Gemeindeentwicklungskonzept Stadt Burg 2030 (ISEK)
- Flächennutzungsplan

8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

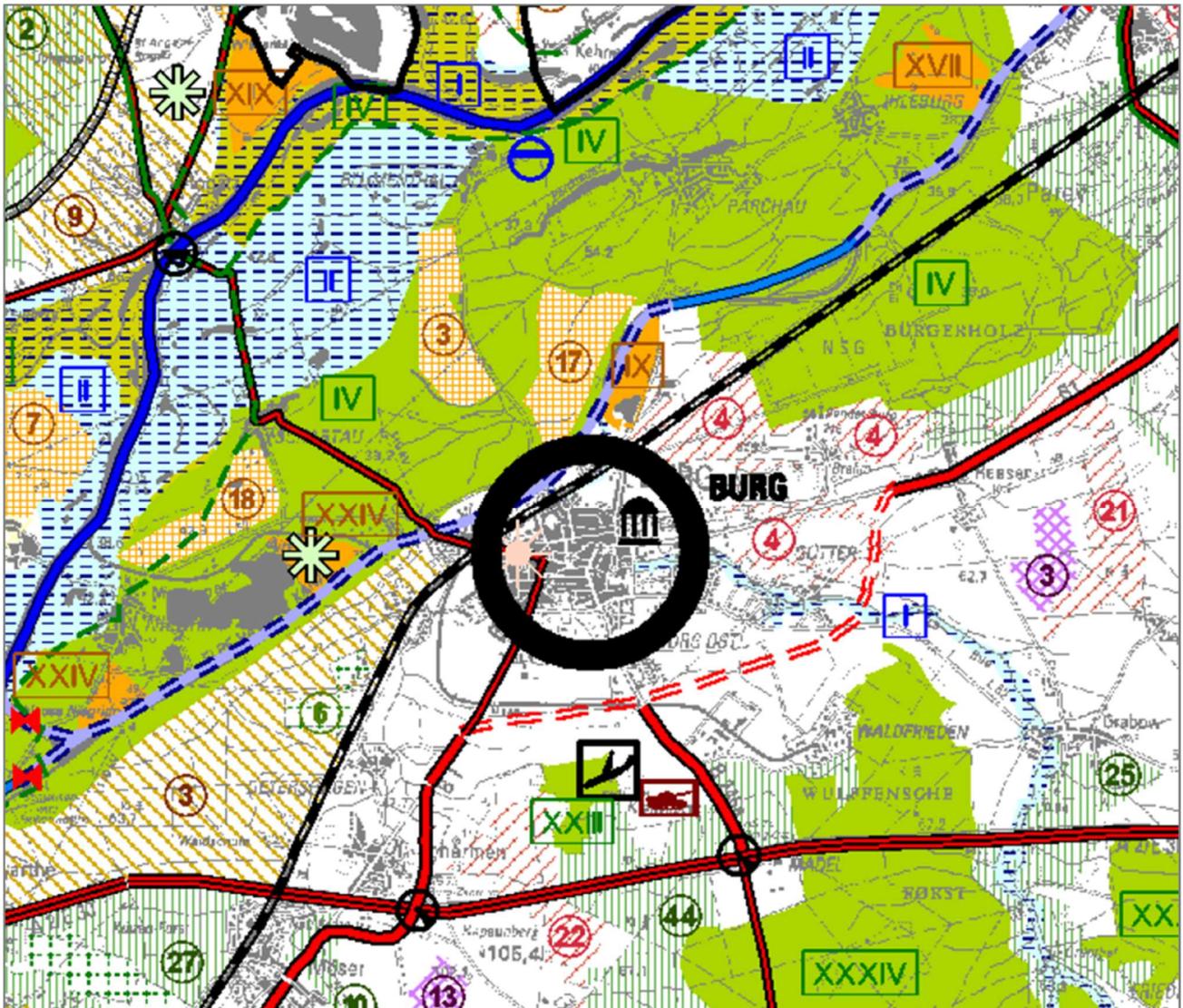
8.1. Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich planungsrechtlich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage gem. § 34 BauGB. Dabei ist es aufgrund des vorhandenen Grundstückszuschnittes nicht möglich, das geplante Wohngebäude in die im Bereich der Burger Straße vorhandenen städtebaulichen Struktur einer straßenbegleitenden Bebauung gem. § 34 BauGB, einzufügen.

Mit der geplanten Errichtung des Wohngebäudes im Plangebiet würde eine Wohnbebauung in 2. Reihe entstehen. Die Stadt Burg sieht das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes, damit planungsrechtlich die Grundlage für die Errichtung eines Wohngebäudes im Plangebiet geschaffen wird. Die getroffenen verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bilden in der Folge die Rechtsgrundlage (gem. § 30 BauGB) für die gewünschte bauliche Entwicklung im Plangebiet.

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

Im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 ist Burg Mittelzentrum und gehört dem „Verdichtungsraum umgebenden Raum“ an.



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

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

5.2.11 Öffentliche Mittel sollen in den Zentralen Orten schwerpunktmäßig eingesetzt werden, insbesondere

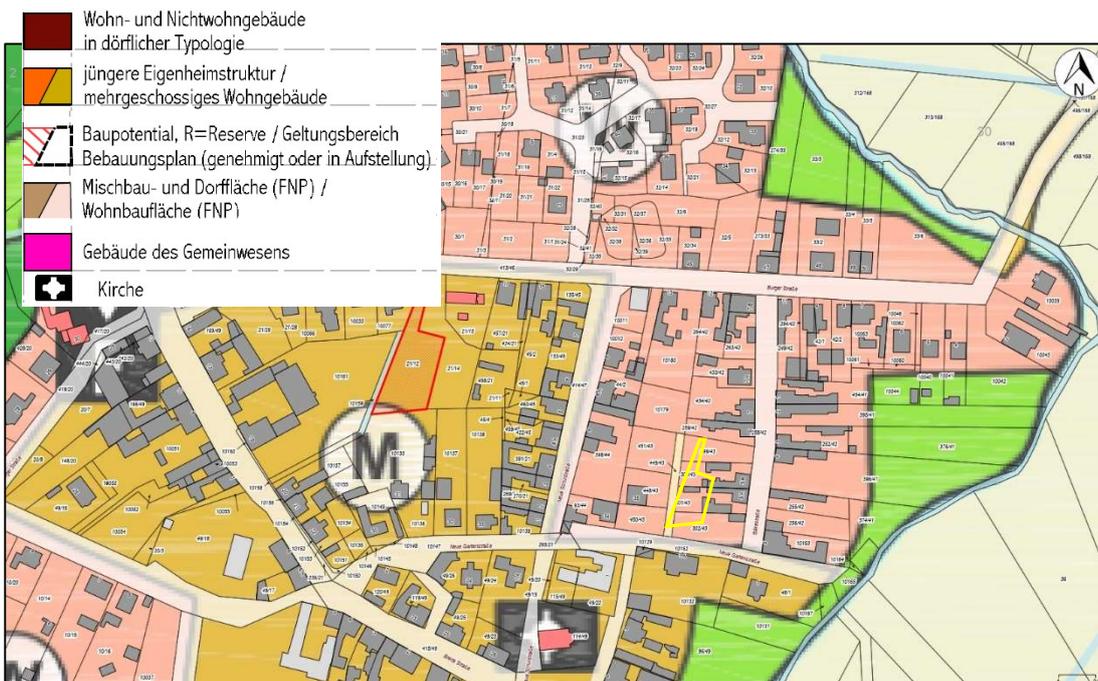
1. zur Schaffung eines vielfältigen Arbeitsplatz-, Aus- und Fortbildungsangebotes durch Ausbau und Sicherung entsprechender Standortvoraussetzungen,
2. zur Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum durch Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Entwicklungsmaßnahmen; hierbei ist im innerstädtischen Bereich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

Die Ortschaft Detershagen und damit auch die Fläche des Plangebietes befindet sich gemäß Regionalem Entwicklungsplan in keinem hervorgehobenen Vorrang- oder Schutzgebiet. Damit ergeben sich keine Einschränkungen für das geplante Vorhaben, im Gegenteil, es wird mit der beabsichtigten Flächennutzung die gewollte Verdichtung umgesetzt.

8.3. Flächennutzungsplan der Stadt Burg

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Ortskern, und damit auch die Planfläche, als Gemischte Baufläche dargestellt.



Auszug Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb eines besiedelten Bereiches, deren bauplanungsrechtlich nicht bebaubare Bereich (Hinterlandbebauung) einer Bebauung zugeführt werden soll. Im Sinne einer Nachverdichtung und dem sparsamen und schonendem Umgang mit Grund und Boden kann dieser Bebauungsplan zur Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch die Nachverdichtung beitragen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird damit nicht beeinträchtigt. Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Bebauungsplan, auch wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

8.4. Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Stadt Burg

Für die Stadt Burg wurde ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept erarbeitet und durch den Stadtrat bestätigt. Ziele und Leitbilder der Entwicklung für Detershagen werden im Kapitel 9.1. des Dokuments beschrieben. Die Nachverdichtung des Innenbereiches ist Ziel vor Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich für die bauliche Entwicklung. Die Nachverdichtungspotentiale in der Darstellung auf S. 89 des ISEK ist nicht abschließend, sie erfasst die Flächen innerhalb des Bearbeitungszeitraums des ISEK im Jahr 2019 mit bestehenden Baurecht. Die Entwicklung des Plangebietes ergab sich später und steht aufgrund des Innenverdichtungspotentials den Zielen des ISEK nicht entgegen.



Detershagen

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

8.5. Planungen benachbarter Ortschaften

Die benachbarten Ortschaften werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Aus Sicht der Stadt Burg werden durch den räumlichen Geltungsbereich sowie die konkrete städtebauliche Zielausrichtung des Bebauungsplanes der Stadt Burg die Belange benachbarter Gemeinden nicht negativ berührt.

8.6. Sonstige übergeordnete gesetzliche Vorgaben

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb von natur- und wasserschutzrechtlichen Schutzgebieten.

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

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung entsprechend der Maßgaben nach § 13a BauGB entwickelt. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungskörpers der Ortschaft Detershagen. Es handelt sich um eine klassische Innenbereichsentwicklung, deren betroffene Fläche gegenwärtig noch in 2. Reihe liegt. Die versiegelte Fläche, die durch das Wohngebiet entwickelt wird, bleibt unter dem Schwellenwert von §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000qm zurück. Anhaltspunkte, dass durch die Durchführung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, bestehen nicht. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter ist nicht erkennbar. In Anwendung von § 13 Abs. 2 und Abs. 2 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, von einer frühzeitigen Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

10. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes waren alle nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

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

- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauGB
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 7a BauGB
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Burg sind nach aktuellem Kenntnisstand der Stadt Burg keine Altlastverdachtsflächen i.S.v. § 2 (6) des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst.

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

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

Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlage §1 Abs: 6 BauGB	Belang	positiv	neutral	negativ	Bemerkung
1.	allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,		●		Festsetzung Erfolgen unter Einhaltung der Vorgaben (Lärmschutz) für Wohnnutzung
2.	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,	●			Ziel ist Schaffung von günstigem Wohnbauland für junge Familie mit Kindern
3.	soziale und kulturelle 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,				nicht betroffen
4.	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,				nicht betroffen
5.	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,				nicht betroffen
6.	von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,				nicht betroffen
7.	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere:		●		die Planung dient der Innenentwicklung, gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig
7. a)	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,		●		keine Betroffenheit besonders geschützter und bestimmter anderer Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG, es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Burg
7. b)	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,				kein Schutzgebiet nicht betroffen
7. c)	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,				nicht betroffen
7. d)	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,				nicht betroffen
7. e)	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,				nicht betroffen

Rechts- grundlage §1 Abs: 6 BauGB	Belang	positiv	neutral	negativ	Bemerkung
7. f)	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,				nicht betroffen
7. g)	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,				nicht betroffen
7. h)	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,				nicht betroffen
7. i)	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,				nicht betroffen
7. j)	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,				nicht betroffen
8.	die Belange:				
8. a)	der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,				nicht betroffen
8. b)	der Land- und Forstwirtschaft,				nicht betroffen
8. c)	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,				nicht betroffen
8. d)	des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,				nicht betroffen
8. e)	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,				nicht betroffen
8. f)	der Sicherung von Rohstoffvorkommen,				nicht betroffen
9.	Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,				nicht betroffen
10.	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,				nicht betroffen
11.	Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,		●		dem Entwicklungsgebot nach § 8 BauGB wird entsprochen
12.	Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,				nicht betroffen
13.	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung,				nicht betroffen
14.	ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.				nicht betroffen

11. Inhalt des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen

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

Der Übersichtsplan stellt die Lage des Plangebietes in der Ortschaft Detershagen der Stadt Burg, dar. Im entsprechenden Planausschnitt ist das Plangebiet gekennzeichnet. Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 1.268 m² liegt im Norden des alten Ortskerns der Ortschaft Detershagen an der Burger Straße. Die umgebende Bebauung der Burger Straße ist nordöstlich durch ältere typisch dörfliche Bebauung und einem Zweckbau des ehemaligen Konsums und in der nordwestlichen Richtung durch Wohnhäuser, die nach 1990 gebaut worden sind, gekennzeichnet.

Das Plangebiet wird im Osten, Süden und Westen durch die rückseitigen Gartenflächen der straßenbegleitenden Bebauungen der Schul-, Garten- und Breiten Straße umschlossen.

Das Plangebiet ist direkt an die kommunale Burger Straße angebunden und wird darüber erschlossen.

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

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

Um die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die geplante Errichtung eines Einfamilienhauses im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu sichern, wurde für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei orientiert sich diese Festsetzung an der Art der baulichen Nutzung der angrenzenden städtebaulichen Bereiche.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen baulich in Anspruch zu nehmenden Grundstücksfläche mit einer Grundflächenzahl (GRZ 0,4) im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet soll erreicht werden dass, im Sinne der Nachverdichtung und optimalen Ausnutzung der bereits baulich vorbelasteten Bereiche, die maximal in Anspruch zu nehmende Fläche gem. der Obergrenzen des § 17 BauNVO im Plangebiet gesichert wird.

Gleichzeitig ist es das Ziel der Stadt Burg, durch die Festsetzung einer Geschossflächenzahl von $GFZ = 0,4$ als Höchstmaß die bauliche Hauptnutzung zur Sicherung einer hohen Wohnqualität im Gebiet in Anlehnung an die umgebende dörfliche Siedlungsbebauung entsprechend eingeschränkt werden. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben neben den in § 20 (4) BauNVO genannten baulichen Anlagen auch Garagen und Stellplätze unberücksichtigt.

Die übrigen ausnutzbaren Grundflächenanteile dienen der Nutzung für Nebengebäude, für Wegeflächen, Garagen und Stellplätze, Terrassen, usw.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein topographisch wenig bewegtes Gelände. Um das städtebauliche Ziel einer harmonischen Einordnung des geplanten Baukörper in den im angrenzenden Bereich vorhandenen baulichen Bestand sowie den umgebenden Landschaftsraum zu erreichen, erfolgt die Höhenbegrenzung für die baulichen Anlagen durch die entsprechende Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse mit 2.

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

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

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgte im zeichnerischen Teil mittels großzügig festgesetzter Baugrenzen. Ziel ist es, den Bauherren bei der Anordnung des geplanten Hauptbaukörpers einen möglichst hohen Gestaltungsspielraum einzuräumen.

Aufgrund der kleinen Ausdehnung des Plangebietes kann dies erfolgen, ohne dabei das Ziel einer städtebaulichen Ordnung zu verletzen. Die Festsetzung einer offenen Bauweise als Einzelhaus erfolgte vor dem in Pkt. 11.2. bereits beschriebenen Hintergrund, die bauliche Hauptnutzung am Standort auf lediglich ein Wohngebäude einzugrenzen.

11.4. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen

gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Da im vorliegenden Fall die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO nicht überschritten wird und die Voraussetzungen eines beschleunigten Planverfahrens gem. § 13a BauGB erfüllt sind, besteht im Zuge der Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes der Stadt Burg gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB keine Ausgleichsverpflichtung nach der bundesnaturschutzgesetzlichen Eingriffsregelung, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung bereits als erfolgt oder als zulässig gelten. Damit besteht auch keine ökologische Erfassungs-, Bewertungs- und planungsrechtliche Sicherungspflicht.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird eine bauliche Verdichtung im Plangebiet ausgelöst. Die nunmehr maximal zu überbauende Fläche beträgt 508 m² (GRZ 0,4).

Ungeachtet dessen wurden textliche Festsetzungen getroffen, um eine dorfgemäße Durchgrünung des Standortes sicherzustellen. Vorgesehen ist die Anpflanzung eines einheimischen, standortgerechten Laubbaumes oder hochstämmigen Obstbaumes je 100 m² in Anspruch genomener Grundfläche. Somit wären bei einer maximalen Inanspruchnahme der bebaubaren Fläche 5 Laubbäume anzupflanzen. Bei allen Pflanzmaßnahmen sind im Hinblick auf die zu berücksichtigende Pflanzqualität sowie die Gehölzauswahl die textlichen Festsetzungen zu beachten.

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

Festsetzungen gemäß § 9 (2), (3) und (4) BauGB wurden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Burg nicht getroffen.

12. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

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

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

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

14. Erschließung

14.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch eine bereits vorhandene Zufahrt an die Burger Straße (kommunale Straße) angebunden und wird über diese Anbindung verkehrlich erschlossen.

14.2. Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung

Das im Plangebiet anfallende häusliche Abwasser wird über das zentrale Abwasserentsorgungsnetz des Wasserverbandes Burg (WVB) abgeleitet und entsorgt.

Das anfallende Niederschlagswasser ist vorzugsweise auf den Grundstücken dezentral zu versickern. Entsprechend der vorliegenden Datenlage des Landesamtes für Geologie und Bergwesen wird in dem Bereich des Plangebietes flurnahes Grundwasser in oberflächennah anstehenden Sanden erwartet. Aus diesem Grund findet die Festsetzung zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück keinen Ausdruck in den Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern kann im Rahmen der Konkretisierung des Bauvorhabens abschließend auf die spezielle Situation angepasst werden.

14.3. Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt aus dem zentralen Versorgungsnetz des Wasserverbandes Burg.

14.4. Gas- und Energieversorgung

Die Erweiterung des bestehenden Gas- und Elektroenergienetzes in das Plangebiet hinein erfolgt von der Burger Straße aus. Die Gas- und Elektroenergieversorgung des gesamten Plangebietes erfolgt durch den bedarfsgerechten Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze der Stadtwerke Burg GmbH. Aufgrund des vorhandenen Grundstückszuschnitts kommt es im Bereich von Strom und Gas zu deutlich erhöhten Erschließungskosten (Mehrlänge ab 30 m Hausanschluss).

Eine Anschlussmöglichkeit an die Fernwärmeversorgung besteht in diesem Bereich nicht.

14.5. digitale Daten- und Telefonversorgung

Die Erweiterung des Telekommunikationsnetzes in das Plangebiet hinein erfolgt von der Burger Straße aus. Die Versorgung des gesamten Plangebietes mit digitalen Daten durch ein schnelles Lichtwellenleiternetz erfolgt durch Anschluss an das in der nahen Zukunft durch die MDDSL - Mitteldeutsche Gesellschaft für Kommunikation mbH zu errichtende entsprechende Netz.

14.6. Abfall- und Wertstoffentsorgung

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

15. Allgemeine Hinweise zum Planvollzug

Funde von Kampfmitteln

Kampfmittelfunde sind unverzüglich dem Landkreis Jerichower Land oder der nächstgelegenen Polizeidienststelle anzuzeigen. Von dort werden alle weiteren Maßnahmen zur gefahrlosen Sicherung und Beseitigung der Kampfmittel eingeleitet.

Belange des Naturschutzes

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

Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet hat ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar p.a. zu erfolgen (§ 39 (5) BNatSchG).

Versorgungsleitungen

Bei Erdarbeiten im Bereich von Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind die entsprechenden Schutzabstände gem. DIN, DVGW Regelwerk und Unfallverhütungsvorschriften einzuhalten.

Vorbeugender Brandschutz

Die Ermittlung des Grundschutzes wird anhand der baulichen Nutzung, der Anzahl der Vollgeschosse und der überwiegenden Bauart bzw. der Gefahr der Brandausbreitung vorgenommen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt daher für das Plangebiet 48m³/h Löschwasser für einen Löschzeitraum von zwei Stunden. Es können dafür alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m herangezogen werden. Dieser Grundschutz ist von der Burger Straße aus gegeben.

Ob eine Feuerwehrezufahrt für den hinterliegenden Bauplatz erforderlich ist, (geplantes Baufeld zum Teil weiter als 50m von der öffentlichen Verkehrsfläche Burger Straße) ist im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu klären.

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

Städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart:

Nutzungsart	Fläche (ca.)
Allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)	1.268 m ²
davon: überbaubare Grundstücksfläche GRZ 0,4	508 m ²

17. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB

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

18. Maßnahmen zur Realisierung der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ausschließlich abhängig von der Dauer des notwendigen Planverfahrens.

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

19. Planungsstand

Der Stadtrat Burg hat in seiner Sitzung am 08.12.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst.

Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB für die Erarbeitung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB zwischen der Stadt Burg und dem Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet (Vorhabenträger) erfolgte am 15.02.2022.

Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Aus diesem Grund wird gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Auf der Grundlage des § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Innerhalb des Aufstellungsverfahrens ist jedoch die Eingriffsregelung des § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) umfassend abzuarbeiten.

Die Abfrage der Vereinbarkeit der Ziele des Bebauungsplanes mit den Zielen der Raumordnung erfolgte im August 2022.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 118 „An der Burger Straße“ und die dazugehörige Begründung (Stand: April 2022) liegen in der Zeit vom 25. Juli 2022 bis zum 22. August 2022 in der Stadtverwaltung Burg, In der Alten Kaserne 2, 39288 Burg, Haus 2, 2. Obergeschoss, Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen (Schaukasten/Raum 221). Diese Dokumente konnten unter <https://www.stadtburg.info/bauleitplanungen.html> online eingesehen und heruntergeladen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 2. August 2022 zur Stellungnahme aufgefordert.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden seitens des Stadtrates gewertet und über sie wurde am XXX mit BV Nr. XXX ein Abwägungsbeschluss gefasst.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes erfolgt am XXX mit BV Nr. XXX.