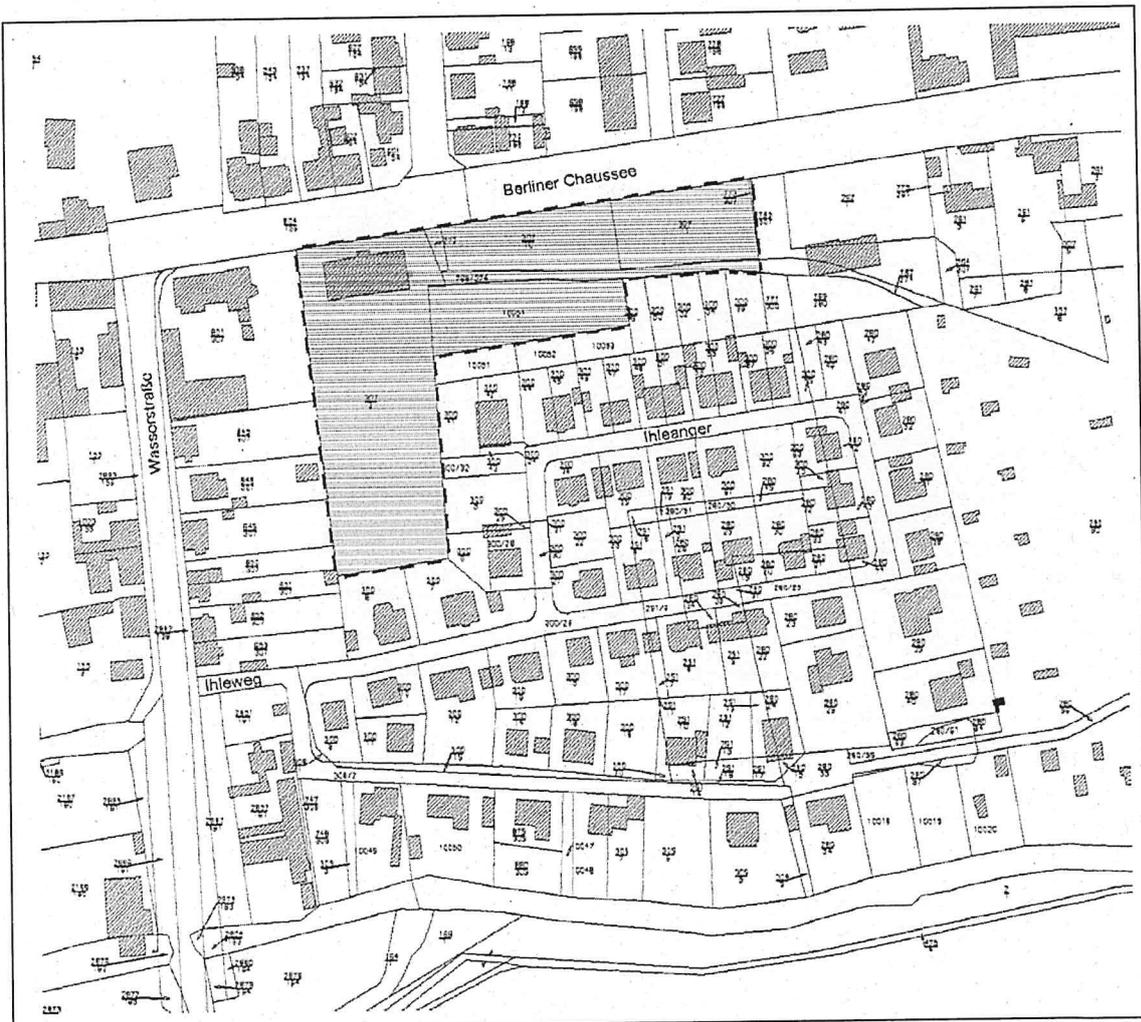


Bebauungsplan Nr. 62
„An der Berliner Chaussee“
Begründung



Fassung vom: 03.01.2005

Verfasser: Kirchner + Przyborowski / Diplomingenieure Architekten BDA
Kreuzgang 7 / 39288 Burg
Tel: 03921 / 94 43 96
Fax: 03921 / 94 43 97

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 62 „An der Berliner Chaussee“
Entwurf**

Fassung vom 03.01.2005

1. RECHTSGRUNDLAGE
2. BESTAND
 - 2.1 Lage des Planungsgebietes
 - 2.2 Geltungsbereich
 - 2.3 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation
 - 2.4 Raumordnung und Landesplanung
 - 2.5 Baugrund
3. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES
 - 3.1 Erfordernis der Aufstellung
 - 3.2 Städtebauliche Ziele
4. ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG
 - 4.1 Verkehrliche Erschließung
 - 4.2 Stellplatznachweis
 - 4.3 Brandschutz
 - 4.4 Ver- und Entsorgung
5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
 - 5.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
 - 5.1.1 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft
 - 5.1.2 Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft
 - 5.1.3 Durchsetzung und Pflegeplan
 - 5.2 Flächenbilanz

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 62 „An der Berliner Chaussee“
Entwurf**

Fassung vom 03.01.2005

1. RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage folgender Rechtsvorschriften aufgestellt:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzVO)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA).

2. BESTAND

2.1 Lage des Planungsgebietes

Die Stadt Burg ist Kreisstadt des Landkreises Jerichower Land, Land Sachsen-Anhalt, Regierungsbezirk Magdeburg. Das geplante Vorhabengebiet liegt am Ortseingang der Stadt Burg, östlich des Stadtzentrums an der Berliner Chaussee (B 1).

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das Flurstück 307/3, 272, 768/274, 307/10, 307/11, 773/307 und 10054 Flur 22 der Gemarkung Burg. Im Norden wird der zu beplanende Bereich von der Berliner Chaussee (B 1) optisch begrenzt. Das angrenzende Flurstück 765/307 im Osten ist mit einer Tankstelle bebaut. Im Süden und Westen erstreckt sich ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern. Die Größe der gesamten Flurstücke beträgt 9.610 m².

2.3 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Burg i. d. F. vom 11. März 1999 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Plangebiet liegt innerhalb des auf der Ostseite der Wasserstraße liegenden Allgemeinen Wohngebietes. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind als reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNV unter Ausschluss § 3 Abs. 3 und 4 und als sonstiges Sondergebiet / Gebiet für den Gemeinbedarf (SO/Gemeinbedarf) gem. § 11 BauNV festgesetzt. Im Gebiet für den Gemeinbedarf sind zulässig: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB).

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 62 „An der Berliner Chaussee“
Entwurf**

Fassung vom 03.01.2005

2.4 Raumordnung und Landesplanung

Der Bebauungsplan ist für die Landesplanung unter Bezug auf § 13 (2) LPIG nicht raumbedeutsam.

2.5 Baugrund

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht im räumlichen Bereich einer Altlastenverdachtsfläche gelegen. Dieser Bereich diente seinerzeit lediglich als Schulgelände. Daher sind keine weiteren Altlasten zu erwarten. Sollte dennoch bei Tiefbauarbeiten auf Boden oder Bodenschichten gestoßen werden, die aufgrund von Geruch oder Verfärbung einen Altlastverdacht begründen können, werden die Arbeiten sofort eingestellt und die Untere Abfallbehörde des Landratsamtes einbezogen. Die östlich an das B-Plangebiet

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 62 „An der Berliner Chaussee“
Entwurf**

Fassung vom 03.01.2005

3. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 Erfordernis der Aufstellung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem Grundstück 307/3, 272, 768/274, 307/10, 307/11, 773/307 und 10054 Flur 22 der Gemarkung Burg die Errichtung eines Gemeindezentrums. Mit Antrag vom 30.09.2003 hat er um die Aufstellung eines Bebauungsplanes ersucht.

Als Bauherr fungiert der Verein für diakonische Arbeit e.V. in Burg. Die Einrichtung soll mit eigenen Mitteln finanziert werden. Der Planung liegt die Idee zugrunde, durch Wohnbereiche, sowie verschiedene Funktions- und Nutzungsbereiche einen Ort der Begegnung und Verständigung aller Generationen zu schaffen, sowie durch die Nähe zum Ortszentrum von Burg die Integration der Einrichtung in die Stadt zu ermöglichen.

Weiterhin ist auf der im südlichen Bereich des Plangebietes liegenden Teilfläche des Flurstücks 307/3 der Bau von drei Einfamilienhäusern geplant.

Der Bebauungsplan schafft die rechtsverbindliche Grundlage für die weiteren baurechtlichen Genehmigungen zur Umsetzung der o.g. Planung.

Mit dem Bebauungsplan sollen insbesondere berücksichtigt werden:

- die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse,
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

3.2 Städtebauliche Ziele

Die momentane Situation des beplanten Gebietes wird durch ein seit Jahren ungenutztes, ehemaliges Schulgebäude charakterisiert. Bedingt durch diesen langzeitigen Leerstand wurde das Gebäude stark in Mitleidenschaft gezogen. Dieser bauliche Mißstand, als Gefahrenquelle für spielende Kinder, soll im Zuge des Vorhabens mittels Sanierung beseitigt werden.

Die wesentlichen entwurfsleitenden Ideen des städtebaulichen Konzeptes sind:

- nutzungsbezogene Zulässigkeitsvorschriften im baurechtlich nutzbaren Planabschnitt zur Feinsteuerung,
- Einbindung in den Landschaftsraum durch Rücksichtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten,
- Nutzung vorhandener Bausubstanz und Ergänzung des Stadtgrundrisses mit standortgerechten und gegenüber den angrenzenden Nutzungen Rücksicht nehmenden Nutzungen

Die Planung für den nördlichen Bereich des B-Planes entlang der Berliner Chaussee sieht die Schaffung verschiedener Nutzungen entlang eines Erschließungstraktes, der die rückwärtigen Nutzungen zur Straße hin abschirmt, vor. Für dieses Gebäudeensemble wird eine Traufhöhe entsprechend der umgebenden Bebauung und infolge der Gebäudeausdehnung eine abweichende Bauweise als Zeilenbauweise festgesetzt. Die südliche Teilfläche des Plangebietes ist für den Bau von Einfamilienhäusern als reines Wohngebiet ausgewiesen. Die Festsetzungen für diesen Bereich resultieren aus der räumlichen Nähe zu dem Wohngebiet am Ihleanger und

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 62 „An der Berliner Chaussee“
Entwurf**

Fassung vom 03.01.2005

Ihleweg.

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 62 „An der Berliner Chaussee“
Entwurf**

Fassung vom 03.01.2005

4. ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

4.1 Verkehrliche Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist über die Berliner Chaussee (B 1) an das örtliche Verkehrsnetz der Stadt Burg angebunden. Die Anbindung der Bauten des Verein für diakonische Arbeit e.V. soll unmittelbar über die bereits vorhandenen Grundstückszufahrten zur Berliner Chaussee erfolgen. Die rückwärtigen Einfamilienhäuser werden über eine Erschließungsstraße an die Berliner Chaussee angeschlossen. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist sichergestellt. Die westliche Grundstückszufahrt wird als Ein- und Ausfahrt nur für Rechtsabbieger ausgewiesen und die östliche dient zukünftig als Ein- und Ausfahrt. Die Hecke wird im Bereich der Ausfahrt unter Beachtung des Sichtdreiecks abgeholzt. Dafür werden entlang der Grundstücksgrenze zur Tankstelle Heckenpflanzungen vorgenommen.

4.2 Stellplatzbedarf

Für die zukünftige Planung des Gemeindezentrums mit sämtlichen Nutzflächen wird ein Stellplatzbedarf von ca. 45 Stellplätzen veranschlagt. Die Stellplätze werden auf dem eigenen Grundstück bereitgestellt.

4.3 Brandschutz

Für die Feuerwehr ist, entsprechend § 5 Abs.1 BauO LSA, eine geradlinige Zufahrt von der Berliner Chaussee vorgesehen, um die rückwärtigen Grundstücksteile zu erreichen.

Die Feuerwehrezufahrt wird gemäß § 5 Abs.6:

- nicht durch Einbauten eingengt,
- ständig freigehalten,
- ausreichend befestigt und

nach DIN 4066 Blatt 2 als „Feuerwehrezufahrt“ gekennzeichnet.

Die Löschwasserversorgung wird über das Hydrantennetz in der Berliner Chaussee abgesichert.

4.4 Ver- und Entsorgung

Im Zuge der Bebauung ist eine ordnungsgemäße Erschließung der Anlage für die Versorgung mit Trinkwasser, Elektroenergie und Gas vorgesehen. Die jeweilige Anschlußgenehmigung wird vor Baubeginn bei dem Wasserverband Burg und den Stadtwerken Burg GmbH eingeholt. Die einwandfreie Ableitung des Abwassers erfolgt, nach Zustimmung des Wasserverbandes Burg, über das öffentliche Kanalnetz zur Kläranlage Burg-Blumenthal. Für die Abfallentsorgung der rückwärtigen Einfamilienhäuser wird im Zufahrtsbereich zu diesen ein Standplatz für den Abfall hergestellt.

Trinkwasserschutzonen werden durch das Baugebiet nicht berührt.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand lässt sich festhalten, dass die äußere Erschließung des Planungsraumes als gesichert angesehen werden kann.

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 62 „An der Berliner Chaussee“
Entwurf**

Fassung vom 03.01.2005

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

5.1.1 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet liegt am Ortseingang der Stadt Burg, östlich des Stadtzentrums an der Berliner Chaussee (B 1). Es wird geprägt durch die ehemalige Nutzung als Schulgelände. Es befindet sich ein leerstehendes Schulgebäude, sowie Pflasterflächen und Bitumenflächen auf dem Gelände. Neben dem Baumbestand, vereinzelt Linden und Birken, waren nur Rasenflächen und eine Hecke entlang der Grundstücksgrenze anzutreffen. Es konnten keine wertvollen Extremstandorte (Feuchtwiesen u.ä.) gefunden werden.

Innerhalb des Planungsgebietes kommt es zu folgenden klimatischen Beeinflussungen:

- Die Lage an der Berliner Chaussee und der angrenzenden Tankstelle führt zu Schadstoffemission durch Fahrzeugverkehr. Die entstehenden Beeinflussungen durch Schadstoffemission aus Gewerbe, Haushalt u.ä. sind relativ gering.

Kurzcharakteristik der vorhandenen Flächen

1. überbaute Flächen: keine Fauna und Flora
2. Bitumenflächen: keine Fauna und Flora
3. Pflasterflächen: im Zufahrtbereich und im unmittelbaren Bereich des bestehenden Gebäudes, geringe Besiedlung mit Moosen und Gräsern
4. Sukzessionsfläche mit geringer Verbuschung: Gräser der restlichen Grundstücksfläche zeigen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur einen geringen Aufwuchs
5. Hecke: geschlossene Hecke ohne Bäume entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zur Berliner Chaussee und dem Flurstück 765/307 im guten, ausgeprägten Zustand,

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 62 „An der Berliner Chaussee“
Entwurf**

Fassung vom 03.01.2005

Flächenbilanz – Bestand

Biotop-Nr.	Biotoptyp	Flächen- größe m ²	ökol. Wertfaktor	Biotopfaktor Entwicklung	ökol. Wertigkeit
1	überbaute Fläche	405 m ²	0,0	0,0	0
2	Bitumenfläche	100 m ²	0,0	0,0	0
3	Pflasterfläche	300 m ²	0,1	1,0	30
4	Sukzessionsfl. mit geringer Verbuschung	8.455 m ²	0,4	0,6	2.029
5	Hecke	350 m ²	0,7	0,8	196
6	Bäume	12 * 32	0,8	0,6	184
	gesamt	9.610 m²			2.439

Die ökologischen Wertfaktoren wurden der Biotopbewertung „Magdeburger Modell“ entnommen.

5.1.2 Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft

Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens werden Eingriffe in die Natur und das Landschaftsbild vorgenommen (§ 8 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 14.02.1992). Deshalb sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 BauGB erforderlich.

Die Eingriffe werden auf das nicht Vermeidbare begrenzt und die notwendigen Ersatzmaßnahmen getroffen.

Konzeptbedingt ergibt sich eine Vergrößerung der versiegelten Flächen. Der Einsatz von Ökoverbundpflaster im Bereich der Stellplätze reduziert den Anteil an versiegelter Fläche.

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 62 „An der Berliner Chaussee“
Entwurf**

Fassung vom 03.01.2005

Kurzcharakteristik der geplanten Flächen

1. überbaute Fläche: ohne Bepflanzung
2. Pflasterfläche: Verlegung im Sandbett mit offenen Fugen, so daß Regenwasserversickerung und Bewuchs in geringem Maße möglich ist
3. Rasengitterfläche: auf Parkflächen, mit Mutterboden aufgefüllt, Rasenansaat, Regenwasserversickerung möglich
- 4-5. Hausgarten- und Grünfläche: Ansaat einer Rasenmischung, Bepflanzung von Teilbereichen an Terrassen und Sitzplätzen mit Heistern und Stauden
6. Hecke: zur räumlichen Eingrenzung und zum Schutz vor Emissionen der Straße werden die Hecke entlang der Berliner Chaussee erhalten und neue Heckenpflanzungen an der südlichen Grundstücksgrenze vorgesehen

Flächenbilanz - Planung

Biotop-Nr.	Biotoptyp	Flächen- größe m ²	ökol. Wertfaktor	Biotopfaktor Entwicklung	ökol. Wertigkeit
1	überbaute Fläche	3.460 m ²	0,0	0,0	0
2	Pflasterfläche	996 m ²	0,1	1,0	99
3	Rasengitterfläche	580 m ²	0,2	1,0	116
4	Hausgartenfläche	3.145 m ²	0,4	1,0	1.258
5	Grünfläche	625 m ²	0,4	1,0	250
6	Hecke	804 m ²	0,7	0,8	450
7	Bäume	21 * 32	0,8	0,8	430
	gesamt	9.610 m²			2.603

Die ökologischen Wertfaktoren wurden der Biotopbewertung „Magdeburger Modell“ entnommen.

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 62 „An der Berliner Chaussee“
Entwurf**

Fassung vom 03.01.2005

5.1.3 Durchsetzung und Pflegeplan

Grundsätzlich sind alle Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beachten und einzuhalten.

Mit den landschaftsgärtnerischen Arbeiten sollte so früh wie möglich begonnen werden, damit diese bereits mit der Realisierung der Ersatzmaßnahmen zur Geltung kommen können. Sie sollten jedoch spätestens mit der Fertigstellung der jeweiligen Außenanlagen abgeschlossen sein. Neben dem Anlegen der jeweiligen Bepflanzung ist die regelmäßige und ordnungsgemäße Pflege von größter Bedeutung. Die Garantiezeit bei allen landschaftsgärtnerischen Arbeiten sollte deshalb auf 5 Jahre festgelegt werden. Für die Pflegearbeiten sollten entsprechende vertragliche Beziehungen hergestellt werden.

Bei allen geplanten Pflanz- und Pflegearbeiten sollte nachfolgendes besonders beachtet werden:

- Es sollte nur Pflanzmaterial von anerkannten Baumschulen verwendet werden, die die Forderungen des Bebauungsplanes erfüllen.
- Immergrüne Gehölze und Solitäräume sollten nur mit Ballen verwendet und auch gepflanzt werden.
- Alle Pflanzen müssen ordnungsgemäß gekennzeichnet sein. Dies trifft auch für Pflanzstellen zu.
- Beim Eintreffen des Pflanzgutes ist dies auf Beschädigungen zu kontrollieren.
- Das Pflanzmaterial ist möglichst umgehend einzupflanzen oder in vorbereitete Einschlagplätze zu setzen.
- Die Pflanzung hat nur auf gut vorbereitete Flächen zu erfolgen.
- Die Pflanzzeit sollte in der Wachstumsruhe der Pflanzen liegen.
- Verletzte Wurzeln sind zu entfernen. Gesunde Wurzeln sind zur Wurzelneubildung etwas anzuschneiden.
- Die oberirdischen Pflanzenteile sind soweit zurückzuschneiden, daß eine Übereinstimmung“ mit dem Wurzelvolumen erreicht ist.
- Größere Gehölze sind entsprechend zu verankern und gegen Wildverbiß zu sichern.
- Gerade in den ersten Vegetationsmonaten ist ein Verdunstungsschutz bzw. ein Verdunstungsausgleich herzustellen.
- Neben der Fertigstellungspflege sind periodische Pflegearbeiten durchzuführen.

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 62 „An der Berliner Chaussee“
Entwurf**

Fassung vom 03.01.2005

5.2 Flächenbilanz

	Bestand	%	Neubau	%
Nettogrundstücksfläche	9.610 m ²	100	9.610 m ²	100
überbaute Fläche	405 m ²	4	3.460 m ²	36
versiegelte Fläche	100 m ²	1	996 m ²	10
teilversiegelte Fläche	300 m ²	3	580 m ²	6
nicht überbaute Fläche	8.805 m ²	92	4574 m ²	48