

Anlage zum Beschluss
Nr. 2007/096

Begründung zum Bebauungsplan Nr.72 für das Wohngebiet
„An der Chausseestraße“ in Burg Ortsteil Parchau

Fassung: Satzung
Stand: 11. Mai 2007

Planverfasser: Ingenieurbüro für Bauplanung
Matthias Heger
Koloniestraße 36 a
39288 Burg

Inhaltsverzeichnis

1.	RECHTSGRUNDLAGEN	3
1.1.	BAUGESETZBUCH (BAUGB).....	3
1.2.	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO).....	3
1.3.	PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZV)	3
1.4.	BAUORDNUNG DES LANDES SACHSEN-ANHALT (BAUO LSA)	3
2.	VERFAHRENSSTAND/ ART DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS.....	4
3.	PLANUNGSERFORDERNIS	4
4.	GELTUNGSBEREICH.....	4
5.	STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME.....	4
5.1.	LAGE.....	4
5.2.	REALNUTZUNG.....	5
5.3.	TOPOGRAPHIE, BEBAUUNG UND LANDSCHAFTLICHE EINBETTUNG	5
5.4.	BAUGRUND	5
5.5.	IMMISSIONEN	5
6.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN.....	9
6.1.	LANDES- UND GEBIETSENTWICKLUNGSPLANUNG.....	9
6.2.	FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN	9
7.	7. PLANUNG.....	9
7.1.	ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES.....	9
8.	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	9
8.1.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	9
8.2.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	10
8.3.	MAB DER BAULICHEN NUTZUNG	10
8.4.	TRAUFHÖHE	11
8.5.	GESCHOSSIGKEIT	11
8.6.	BAUWEISE.....	11
8.7.	GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE	11
8.8.	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 UND ABS. 6 BAUGB)12	
8.9.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER.....	13
8.10.	EINGRIFFSBILANZIERUNG	14
9.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE.....	16
9.1.	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BETROFFENEN BELANGEN.....	16
9.1.1.	<i>Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)</i>	16
9.1.2.	<i>Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderung Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).....</i>	16
9.1.3.	<i>Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jüngeren, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) 16</i>	
9.1.4.	<i>Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).....</i>	17
9.1.5.	<i>Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere; Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.....</i>	17
10.	ERSCHLIEßUNG UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	17
11.	AUSWIRKUNGEN AUF PRIVATE BELANGE	18
12.	DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANS	18

1. Rechtsgrundlagen

1.1. Baugesetzbuch (BauGB)

In der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)

1.2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

1.3. Planzeichenverordnung (PlanzV)

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

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

In der Fassung vom 9. Februar 2001 (GVBl. LSA S. 50) zuletzt geändert durch das Dritte Investitionserleichterungsgesetz vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769)

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

In der Fassung vom 5. Oktober 1993 (GVBl. LSA S. 568) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2004 (GVBl. LSA S. 852)

2. Verfahrensstand/ Art des Aufstellungsverfahrens

Das Verfahren für den Bebauungsplan wurde mit dem Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB des Stadtrates vom 13. Januar 2006 eingeleitet.

Es wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet, da es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) handelt und der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt parallel zur Überarbeitung des Flächennutzungsplans. Da die vorgesehene Festsetzung als Dorfgebiet § 5 (MD) BauNVO dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan nicht entspricht (derzeit Reines Wohngebiet § 3 (WR) BauNVO), ist eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch die obere Behörde notwendig.

Weiterhin werden durch das beabsichtigte Vorhaben keine Schutzgebiete im Sinne §§ 29- 36 NatSchG LSA beeinträchtigt. Aus diesen Gründen wird von einem Umweltbericht abgesehen.

3. Planungserfordernis

Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich der Satzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Gemeinde Parchau vom 26.6.1992.

Eine Zulässigkeit des Vorhabens ist jedoch nicht gegeben, da das räumliche Umfeld geprägt wird durch eine straßenbegleitende Bebauung. Die geplante Wohnnutzung in der zweiten Reihe entspricht somit nicht der Satzung. Demzufolge besteht die Notwendigkeit einen Bebauungsplan aufzustellen, um planungsrechtlich die Umnutzung der ehemaligen Scheune zum Wohnhaus abzusichern.

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 524/11 und 568/11 in der Gemarkung Parchau und ist in seiner Lage der Planzeichnung zu entnehmen.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1. Lage

Das 0,545 ha große Planungsgebiet befindet sich am Ortsausgang der Ortschaft Parchau Richtung Ihleburg (Kreisstraße K 1208) gegenüber eines im Haupterwerb tätigen, landwirtschaftlichen Betriebes. Der Eigentümer des landwirtschaftlichen Betriebes ist gleichermaßen Eigentümer der Grundstücke des Planungsgebietes.

Auf dem Grundstück befinden sich das Wohnhaus, ein Nebengebäude und eine ungenutzte Scheune. Nordöstlich des Planungsgebietes im Abstand von unter 100 m befindet sich der Betriebshof des Speditionsunternehmens Möhring.

Der Geltungsbereich befindet sich gemäß § 98a Abs. 1 WG LSA in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet, das heißt, dass bei Öffnen oder Versagen eines Deiches oder Hochufers das Gebiet überschwemmt werden könnte.

5.2. Realnutzung

Das Flurstück 568/11 dient dem Eigentümer bis dato als landwirtschaftliche Nutzfläche. Entlang der östlichen Mauer verläuft ein Weg, der als Viehtrift vom Eigentümer genutzt wird. Das Gebäude an der Chausseestraße dient der Wohnnutzung. Die ehemalige Scheune liegt hinter dem Wohnhaus und wird derzeit nicht genutzt.

5.3. Topographie, Bebauung und landschaftliche Einbettung

Topographisch steigt das Gelände leicht nach Norden an und wird als Wiese bzw. Weide durch den Eigentümer genutzt. Die sich auf dem Grundstück befindenden drei Gebäude sind durch Mauern und Tore miteinander verbunden und bilden ein in sich geschlossenes Gehöft. Parallel zur östlichen Mauer stehen fünf Birken, die gemäß geltender Baumschutzsatzung der Stadt Burg zu behandeln sind.

Nach derzeitigem Kenntnisstand handelt es sich bei der Wiese um Dominanzbestände mesophilen Grünlands (GME)¹ in Übergängen zu Intensivgrünland.

5.4. Baugrund

Die Angaben über die Baugrundverhältnisse sind dem aktuellen Landschaftsplan (Niegripp, Parchau, Ihleburg) entnommen. Das Bebauungsplangebiet befindet sich auf Gleyböden (Auenlehmsande über fluviatilen Sand) mit teilweise anmoorigen Schichten.

Es ist davon auszugehen, dass der Boden vernässungsfrei ist. Eindeutige Aussagen sind dem Landschaftsplan nicht zu entnehmen. Bei einer späteren Bebauung sind aktuelle Grundwasserflurabstände zu erfragen.

Östlich der Bearbeitungsgrenze befindet sich eine Düne, ein besonders schutzwürdiger Boden, der jedoch durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird.

5.5. Immissionen

Spedition Möhring

Im Rahmen eines Bebauungsplanes wurde 1999 ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet, dass die Schallimmissionen der Spedition Möhring auf die benachbarte Wohnbebauung (Chausseestraße 13 und Gartenstraße 16) untersuchte.

¹ lt. Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt 2004

Dem Gutachten ist zu entnehmen, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für allgemeine Wohngebiete bei 55 dB (A) am Tag und 40 dB (A) in der Nacht festgesetzt sind. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen am Tag nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Die Berechnung der Immissionen (Beurteilungspegel) ergab für den Tageszeitraum unkritische Werte. Für den Nachtzeitraum (22.00 – 06.00 Uhr) wurden die Werte geringfügig überschritten.

Kurzzeitige Geräuschspitzen treten durch die Betriebsbremsen der LKW auf, überschreiten aber nicht 20 dB (A).

Rangiervorgänge der LKW's dürfen allerdings nur nach 6.00 Uhr stattfinden, da ansonsten die Werte überschritten werden.

Immissionsort	Richtwert nachts (Allgemeines Wohngebiet)	Beurteilungspegel nachts	Maximalpegel (Geräuschspitzen)
IO 1 Gartenstraße 16	40 dB (A)	44 dB (A)	55 dB (A)
IO 2 Chaussee 13	40 dB (A)	42 dB (A)	53 dB (A)

Auf der Grundlage des schallschutztechnischen Gutachtens wurden im Bebauungsplan für die Spedition Möhring keine schallschutztechnischen Maßnahmen vorgesehen.

Sowohl in der Vergangenheit, als auch derzeit liegen der unteren Immissionsschutzbehörde keine Anzeigen über eine Lärmbelastigung durch das Speditionsunternehmen vor.

Holländer GbR

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich der Betriebshof des Landwirtes Holländer GbR. Die Familie Holländer ist auch Eigentümer der Grundstücke des Planungsgebietes.

Die Holländer GbR betreibt Ackerbau und Milchviehhaltung als Weidebetrieb. Der gesamte Rinderbestand (ca. 100 Stück) wird ganzjährig überwiegend im Freien gehalten. Im Gebäude I² befindet sich der Rinderstall, indem die Rinder sich überwiegend zum Melken aufhalten. Das Gebäude ist für maximal 80 Tierplatzzahlen geeignet und ist derzeit mit maximal 60 Milchkühen bestückt. Bei einer Ausweitung der Milchviehhaltung wäre ein Stallneubau notwendig, der aufgrund der Größe und Weiträumigkeit des Betriebsgeländes in größerem Abstand zur Wohnbebauung realisierbar wäre und somit keine Einschränkung des landwirtschaftlichen Betriebes nach sich ziehen würde.

Gebäude II dient während der Erntezeit als Ausweichlagerhalle für Getreide und Dünger und Gebäude III als betriebseigene Werkstatt. Bis heute liegen der unteren Immissionsschutzbehörde keine Anzeigen einer Geruchsbelastigung des landwirtschaftlichen Betriebes vor. Daher ist von keinen bzw. sehr geringen Geruchsimmissionen auszugehen.

In der TA Luft und in gültigen VDI-Richtlinien existieren für Rinderanlagen keine konkreten Abstandsregelungen. Im aktuellen Abstandserlass lfd. Nr. 117 (RdErl. des MU vom 26.8.1993) wird für die Bauleitplanung pauschal ein 300 m breiter Abstand zwischen Wohnbebauung und

² siehe Anlage 1

landwirtschaftlichen Anlagen zum Halten von Rindern und Schweinen gefordert, ohne konkrete Tierplatzzahlen.

Zur genaueren Bemessung von Mindestabständen im Rahmen der Bauleitplanung wird parallel die Sächsische Rinder-Richtlinie (Immissionsschutzrechtliche Regelung Rinderanlagen-Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft, März 2005) und in Abstimmung mit dem Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (ALF) die im Entwurf vorliegende VDI-Richtlinie 3473 herangezogen. Beide Verfahren sind in Sachsen-Anhalt nicht rechtskräftig.

Die Abstandsregelungen dokumentieren den Vorsorgegrundsatz nach § 5, Abs. 1, Nr. 2 BImSchG.

Die Abstände zwischen Stallanlagen und der Wohnbebauung ergeben sich durch die Darstellung der Emissionsmittelpunkte der Stallgebäude. Der Emissionsmittelpunkt ist der Schnittpunkt der Grundflächendiagonalen des Stallgebäudes.

VDI-Richtlinie 3473

Nach einem Punktesystem (Tabelle 1 der VDI-Richtlinie) wurde der Wert a (P) und b (P) ermittelt und in die nachfolgende Formel eingearbeitet. Als GV-Zahl wurde die maximale Tierplatzzahl für den Stall herangezogen.

GV = 96 (80 Milchkühe und Rinder über 2 Jahre)

Das Emissionspotential wird gemäß eines Punktesystems erfasst. P (A) setzt sich zusammen aus Angaben zum Festmistverfahren und Flüssigmistverfahren. Unter P (B) werden Punkte zur Futterart, Futterlagerung und Vorlagetechnik festgelegt. Weitere Parameter, wie Standorteinflüsse, Fütterung und Ableitbedingungen für zwangsentlüftete Ställe werden dazu addiert bzw. substrahiert.

P (a)

- Tiefstreustall / Tiefstreustall mit Laufgang (planbefestigt) (50 Punkte)
- Spaltenboden (Liegeboxenlaufstall / Anbindehaltung) (20 Punkte)
- anfallender Mist wird sofort auf den Feldern ausgebracht - somit gibt es keine Außenbehälter bzw. Lagerung im Stall

P (b)

- Anwalk- /Ganzpflanzensilage über 35 % TS (0 Punkte)
- offenes Flachsilo, bestehend aus einer Betonplatte, mit oder ohne Seitenwände (0 Punkte)
- Futtevorlage mit Vorratshaltung bis 2 Tage (20 Punkte)
- Melken im Stall (10 Punkte)

P (A) = 70

P (B) = 30

$a(P) = 103,027 - 0,6963 \times P + 0,00153 \times P^2$

$a(P) = 103,027 - 0,6963 \times 70 + 0,00153 \times 70^2$

$a(P) = 61,7$

$b(P) = 0,307 + 0,00051 \times P - 0,000002 \times P^2$

$$b(P) = 0,307 + 0,00051 \times 30 - 0,000002 \times 30^2$$

$$b(P) = 0,3205$$

$$r = a(P) m_{\text{teq}}^{b(P)}$$

$$r = 61,7 \times 2,38$$

$$r = 146,8 \text{ m} / : 2 \text{ (100 \% Sicherheitszuschlag)}$$

r = 73 m Abstand zur Wohnbebauung

Mit dem errechneten Abstand wäre die neu zu errichtende Bebauung, die bei 70 -80 m Entfernung liegt, genau im Grenzbereich. Der Entwurf für Rinderhaltung (VDI 3473) enthält insbesondere Angaben zum aktuellen Stand der Technik bei der Stallhaltung und bezüglich der Ausstattung der Ställe. Zu einer Übereinkunft hinsichtlich konkreter Vorschläge zur Ermittlung zumutbarer Abstände ist es bislang jedoch nicht gekommen.³ Zusätzlich wird die Sächsische Rinderrichtlinie zur Beurteilung herangezogen.

Sächsische Rinderrichtlinie

Da die Rinder mindestens neun Monate im Jahr auf der Weide sind und nur zum Melken morgens und abends im Stall sind, ergeben sich geringere Emissionswerte, die in nachfolgender Berechnung eingearbeitet sind. Grundlage für die Berechnung ist die maximale Tierplatzzahl von 80 Kühen bzw. Rinder über 2 Jahre (GV = 96).

$$96 \text{ GV}^4 - (96 \text{ GV} * 273 \text{ d} / 360 \text{ d} * 70 / 100) = 45 \text{ GV}$$

Bei Beständen unter 100 GV findet Abschnitt 5.2. der Rinder - Richtlinie Berücksichtigung. Demnach beträgt der Abstand bei > 10 – 60 Großvieheinheiten 60 m. Des Weiteren ist eine Halbierung der Mindestabstände möglich, da die landwirtschaftlichen Anlagen nach BImSchG nicht genehmigungsbedürftig sind und in Dorfgebieten liegen.

Der derzeitige Abstand beträgt 65 m vom Rinderstall zum Wohnhaus, 85 m zur Scheune und 70 -80 m zur neu geplanten Bebauung. Somit entspricht das Bauvorhaben nach der Sächsischen Rinderrichtlinie der Abstandsregelung und es sind keine wohnbeeinträchtigenden Geruchsemissionen zu erwarten.

Die VDI-Richtlinie 3473 (Entwurf) hat gegenüber der Sächsischen Rinder-Richtlinie den Nachteil, dass Weidegänge nicht berücksichtigt werden, die aber durch die verminderte Mistproduktion erheblich zur Emissionsminderung beitragen. Weiterhin wird auf eine Einzelfallbetrachtung verwiesen, die im Nahbereich unter 100 m und sowie bei einer Tieranzahl bis ca. 80 Milchkühen angewendet werden kann, was hierbei zutrifft.

³ Ulrich Kuschernus: „Der sachgerechte Bebauungsplan“, August 2004

⁴ GV = Großvieheinheit, Rinder / Kühe, 2 Jahre und älter = 1,2 GV

6. Übergeordnete Vorgaben

6.1. Landes- und Gebietsentwicklungsplanung

Im regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (Fassung 17.05.2006) wird die Stadt Burg mit der Ortschaft Parchau als Mittelzentrum klassifiziert.

6.2. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Gemäß dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan (Stand 1992) und dem derzeitig beschlossenen Flächennutzungsplan der Stadt Burg (Stand April 2007) wird das Bearbeitungsgebiet als allgemeine Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die im Landschaftsplan dargestellte empfohlene Baugrenze wird nicht überschritten.

7. 7. Planung

7.1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Planungsanlass war die Absicht des Eigentümers der Flurstücke 524/11 und 568/11 in der Gemarkung Parchau das ehemalige Scheunengebäude in der zweiten Reihe für den eigenen Wohnbedarf umzunutzen.

Das beabsichtigte Vorhaben befindet sich im räumlichen Geltungsbereich der Satzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Gemeinde Parchau vom 26.6.1992. Jedoch ist das räumliche Umfeld geprägt durch eine straßenbegleitende Bebauung und die geplante Wohnnutzung in der zweiten Reihe entspricht somit nicht der Satzung. Demzufolge besteht die Notwendigkeit einen Bebauungsplan aufzustellen, um planungsrechtlich die Umnutzung der ehemaligen Scheune zum Wohnhaus abzusichern.

Die Stadt Burg beabsichtigt den Erhalt der dörflichen Struktur u.a. durch den Erhalt der ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude durch neue Nutzungszuführung. Um am Rand des Ortsteiles Parchau ein geschlossenes Siedlungsbild zu erreichen, soll die zwischen dem Hof der Chausseestraße 13 und dem eigentlichen Siedlungskörper Parchaus liegende Freifläche geschlossen werden.

8. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

8.1. Städtebauliches Konzept

Vorgesehen sind der Ausbau der Scheune zum Wohnhaus und der Neubau von zwei freistehenden Einfamilienhäusern auf zwei neu zu gründenden Grundstücken.

Um mögliche Konflikte zwischen Wohnnutzung und gewerblich/landwirtschaftlicher Nutzung zu vermeiden, wird der Standort östlich der vorhandenen Bebauung nicht zur Bebauung vorgesehen. Die Nutzung des Weges als Viehtrift ist somit auch weiterhin möglich.

Bei der Ausbauplanung der Scheune sind die Schlaf- und Ruheräume an der Westfront des Gebäudes zu planen um somit mögliche störende Lärmimmissionen zu vermeiden.

Die zwei Neubauten werden innerhalb der eingezeichneten Baugrenzen westlich der vorhandenen Bebauung verwirklicht. Die Erschließung erfolgt über den bereits vorhandenen Privatweg.

8.2. Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO ausgewiesen. Die Festsetzung als Dorfgebiet wird an dieser Stelle in einem großräumigen Kontext betrachtet, indem sich das mit 0,545 ha verhältnismäßig kleine Plangebiet befindet. Der Dorfrand der Ortschaft Parchau besteht aus einem Konglomerat verschiedenster Nutzungen. An der nördlichen und westlichen Grenze des landwirtschaftlichen Betriebes befinden sich Wohngebiete, die wiederum direkt an Gewerbeflächen (Spedition Möhring) grenzen. Um alle derzeitigen Flächennutzungen, bezüglich der Störimpfindlichkeit auf einen gebietsverträglichen gemeinsamen Nenner zu bringen, ist die großräumige Festsetzung als Dorfgebiet angemessen.

Obwohl die Chausseestraße an sich eine trennende Wirkung hat, sind die Auswirkungen der sich dort befindlichen Nutzung Landwirtschaft und die vorhandenen räumlich-funktionalen Zusammenhänge (Eigentumsstruktur, Viehtrift, Weide) zum und durch das Plangebiet nicht außer Acht zu lassen. Die trennende Wirkung der Chausseestraße kann in diesem Fall vernachlässigt werden.

Im Flächennutzungsplan Parchau werden die Flächen als Reines Wohngebiet (WR) § 3 BauNVO ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Burg wird derzeit überarbeitet und wird gemischte Bauflächen an diesem Ort ausweisen. Demnach wird der Bebauungsplan den zukünftigen Festsetzungen entsprechen.

Tankstellen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO sowie Einzelhandelsbetriebe gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

8.3. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl § 19 BauNVO gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Hierbei ist die Fläche des Baugrundstückes maßgebend. Zu den bebauten Grundflächen zählen auch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Der maximale Überbauungsgrad der Grundstücke wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 festgesetzt. Das heißt, innerhalb des Baugrundstückes dürfen maximal 40 % der Fläche überbaut werden. Damit wird der Maßstäblichkeit des unmittelbaren dörflichen Umfeldes entsprochen.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO liegt es im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde, ob auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zugelassen werden können. Die zulässigen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung Sachsen-Anhalt finden dabei auch Berücksichtigung.

8.4. Traufhöhe

Die mittlere Traufhöhe der Scheune beträgt 5,0 m und wird als Richtwert für die maximal zulässige Traufhöhe herangezogen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Damit wird sichergestellt, dass auch die Neubebauung der Maßstäblichkeit der bisherigen Bebauung entspricht.

Für die Traufhöhe ist als oberer Bezugspunkt die Schnittkante zwischen dem aufgehenden Außenwandbauteil und dem oberen Abschluss der Dachhaut und als unterer Bezugspunkt das Mittel der Höhe der am Grundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie festgesetzt (§ 18 Abs. 2 BauNVO).

8.5. Geschossigkeit

Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse gemäß Definition § 87 Abs. 2 BauO LSA. Sollte diese Überleitungsvorschrift durch eine Begriffsbestimmung in der auf Bundesebene bestimmten Baunutzungsverordnung ersetzt werden, gilt die Definition gemäß Baunutzungsverordnung.

8.6. Bauweise

In Übereinstimmung mit der Satzung der Gemeinde Parchau (26.06.1992) wird eine offene Bauweise gemäß § 22, Abs. 1 und 2, Satz 1 BauNVO festgesetzt.

Die Abstandsflächen zwischen der Wohnbebauung betragen gemäß Landesbauordnung Sachsen-Anhalt mindestens 3 m bzw. 0,4 m x Bauhöhe.

Die Bebauung erfolgt innerhalb der im Bebauungsplanentwurf eingezeichneten Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO. Die Bauflucht der vorhandenen Bebauung wird aufgenommen und als Baugrenze definiert, sodass sich die Gebäude in das Ortsbild einfügen. Gebäudeteile, die nicht breiter als 4,0 m sind, können bis 2,00 m über die festgesetzte Baugrenze treten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO). Des Weiteren werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Dies entspricht der Typik Parchaus.

8.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Erschließung des rückwärtigen Grundstückes wird der vorhandene Weg mit der derzeitigen Breite von 3,00 m verlängert und ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Nutzungsberechtigten festgesetzt.

Pro Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt zulässig, die maximal 3,00 m breit sein darf. Stellplätze und Garagen, die einschließlich der Wohnnutzung dienen, sind auf den Grundstücken bereit zu stellen. Um die Auswirkungen der Versiegelung auf den Grundwasserhaushalt zu minimieren, ist die Befestigung der Stellflächen, Wege und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise (Abflussbeiwert 0,8) herzustellen.

Zugunsten der betroffenen Versorgungsunternehmen (E.ON Avacon AG, Deutsche Telekom AG, Wasserverband Burg), wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Im Bebauungsplanentwurf sind die Flächen für die Abwasserentsorgung dargestellt, die in Ost-West-Richtung das Grundstück queren. Eigentümer der Abwasserentsorgung ist der Wasserverband Burg, Blumenstraße 9b in 39288 Burg. Beidseitig der Abwasserleitung sind 3 m von Bebauung und der Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinie vorzusehen.

8.8. Verkehrsflächen

Zur Erschließung des rückwärtigen Grundstückes wird der vorhandene Weg mit der derzeitigen Breite von 3,00 m verlängert und ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Nutzungsberechtigten festgesetzt.

Pro Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt zulässig, die maximal 3,00 m breit sein darf. Stellplätze und Garagen, die einschließlich der Wohnnutzung dienen, sind auf den Grundstücken bereit zu stellen. Um die Auswirkungen der Versiegelung auf den Grundwasserhaushalt zu minimieren, ist die Befestigung der Stellflächen, Wege und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise (Abflussbeiwert 0,8) herzustellen.

8.9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Die naturschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen werden auf dem Grundstück der Firma Holländer GbR, außerhalb des Plangebietes umgesetzt.

Es wird entlang des Zaunes eine 5 m breite Strauchhecke (Schlehe – *Prunus spinosa*) gepflanzt. 200 Schlehen (*Prunus spinosa*) werden in der Qualität Strauch 2xv. ohne Ballen gepflanzt. Die Pflanzung hat spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Rohbaukörpers zu erfolgen.

Dieser Vegetationsstreifen dient zur besseren Einbindung der landwirtschaftlichen Betriebsfläche in die Umgebung. Dadurch wird eine Verbesserung des Dorfbildes erreicht und besonders für Vogel- und Insektenarten neuer Lebensraum geschaffen. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die Vermeidung und der Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch Darstellungen und Festsetzungen Inhalt des Bebauungsplanes (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Nachfolgend werden die voraussichtlich verursachten erheblichen Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild beschrieben und geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

Die Eingriffsbilanzierung wird anhand der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (2004) erstellt.

8.10. Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

Schutzgebiete

In räumlicher Nähe befindet sich das zum Schutzgebiet Natura 2000 gehörende Gebiet Nr. 37 „Elbaue bei Berlingen“ nach FFH-Richtlinie mit den Anhängen I und II (gleichzeitig besonderes Schutzgebiet nach der Vogelschutzrichtlinie SPA 3437401). Nach § 34 Abs. 1 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit ihren für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen des FFH-Gebietes zu überprüfen.

Beeinträchtigungen durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden

Erhebliche Beeinträchtigungen werden erst verursacht durch den Neubau der zwei Einfamilienhäuser, nicht durch den Ausbau der Scheune. Das Schutzgut Boden wird durch die Versiegelung am stärksten betroffen. Dem Landschaftsplan ist zu entnehmen, dass Gleyböden (Auenlehmsande über fluvialem Sand) mit teilweise anmoorigen Schichten vorherrschen.

Langfristig verliert der Boden seine Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Produktionsstandort und seine Puffer- und Speicherfunktion bezüglich des Schutzgutes Wasser. Der Vermeidungs- und Minderungsgrundsatz wird hierbei durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 gewährleistet und das Zufahrten mit wasserdurchlässigen Deckschichten (Abflussbeiwert 0,8) zu befestigen sind.

Schutzgut Wasser

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser (hier: Grundwasser) werden als nicht erheblich eingestuft, da Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern oder zu verwerten ist und dadurch die Grundwasserneubildungsrate unwesentlich beeinflusst wird. Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Deckschichten zu befestigen (Abflussbeiwert 0,8). Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität sind nicht zu erwarten, da die anstehenden Gleyböden (Auenlehmsande über fluvialem Sand) mit teilweise anmoorigen Schichten über gute Puffereigenschaften verfügen.

Schutzgut Luft

Das Schutzgut Luft wird durch die Bebauung nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Arten und Biotope

Bezogen auf das Schutzgut Arten- und Biotope geht die Bebauung mit dem Verlust von Lebensraum einher. Derzeit befindet sich auf den potentiellen Bauflächen eine Wiese mit Dominanzbeständen mesophilen Grünlands (GME) in Übergängen zu Intensivgrünland⁵. Westlich der vorhandenen

⁵ lt. Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt 2004

Bebauung sind mehrere fremdländische Gehölze gepflanzt, die aufgrund ihrer Größe / Stammumfang nicht unter die Baumschutzsatzung der Stadt Burg fallen. Die fünf Birken (*Betula pendula*) entlang der westlichen Mauer befinden sich außerhalb der Baugrenze.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten, dass sich die zukünftigen Baukörper in das Ortsbild der Gemeinde Parchau einfügen und das ein eindeutiger Rand/Grenze zwischen Ortschaft und Landschaft geschaffen wird. Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt.

8.11. Eingriffsbilanzierung

Die Anwendung der Eingriffsregelung ist bei der Aufstellung von B-Plänen im Innenbereich (§ 34 BauGB) gemäß § 21 Abs. 2 BNatSchG nicht erforderlich. Dies setzt allerdings voraus, dass die geplante Bebauungsdichte im Verhältnis zur umgebenden Bebauung dasselbe Maß erhält. Da der mittlere GRZ-Wert der umliegenden Bebauung bei 0,1 liegt und im aufgestellten B-Plan eine GRZ-Wert von 0,4 festgelegt wird, ist die über das Maß der umgebenden Bebauung zulässige Bebauung auszugleichen bzw. zu.

Fläche des Allgemeinen Wohngebietes:	3508,37 m ²
30 % von 3508,37 m ² :	1052,51 m ²
Abzüglich der bisherigen Bebauung / Zufahrt:	514,00 m ²

538,51 m² sind zu kompensieren.

Der gemittelte Biotopwert aus Intensivgrünland (GIA, 10 Biotopwertpunkte) und Dominanzbestände mesophilen Grünlands (GME, 16 Biotopwertpunkte) entsprechen 13 Biotopwertpunkten.

Da mindestens 1/3 der Fläche in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden, also kein Totalverlust entsteht, wird ein Restbiotopwert von 3 Punkten angesetzt. Somit bleiben 10 Punkte übrig, die über den Planwert auszugleichen sind.

10 x 538,51 m² = 5385 Planwertpunkte

Eine Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten (HHA) wird mit einem Planwert von 14 Punkten angesetzt. Auf der Fläche, wo die Strauchhecke gepflanzt werden soll befindet sich Scherrasen, der mit 7 Biotopwertpunkten angesetzt wird. Um diesen Wert werden die Planwertpunkte auf 7 reduziert.

Mit einer 125 m x 5 m großen Strauchhecke entlang des Zaunes der Firma Holländer GbR wird ein Planwert von **4375 Punkten** erreicht.

Gemäß Richtlinie kann zusätzlich verbal-argumentativ bewertet werden. Die Hecke verbessert mit ihrer Lage, Größe und Ausrichtung an diesem Ort nachhaltig das Landschaftsbild, indem der landwirtschaftliche Betriebshof optisch verdeckt wird. Zudem dient sie dem Biotopverbund zwischen dem östlich gelegenen Wald und dem Dorf. Die 7 anzusetzenden Planwertpunkte entsprechen nicht der ökologischen und räumlichen Aufwertung in diesem Bereich, sodass gemäß oben genannten Gründen der Eingriff als ausgeglichen gilt.

Bebauungsplan Nr. 72 für das Wohngebiet „An der Chausseestraße“ in Burg Ortsteil Parchau
Stand: Satzung (11.05.2007)

Es werden 200 Schlehen (*Prunus spinosa*) gepflanzt in der Qualität Strauch 2xv. ohne Ballen. Die Pflanzung hat spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Rohbaukörpers zu erfolgen.

Die Strauchhecke wird ausschließlich mit der Schlehe (*Prunus spinosa*) bepflanzt, da die Pflanze durch Wurzelausläufer andere Sträucher verdrängt. Aufgrund ihres dichten Bewuchses, der frühen Blüte und der Langlebigkeit fördert man damit vor allem Insekten- und Vogelarten. Positiv für das Landschaftsbild ist die optische Eingrünung des landwirtschaftlichen Betriebshofes, die auch als Maßnahme im Landschaftsplan formuliert ist. Die Hecke dient weiterhin dem Biotopverbund zwischen dem nahe gelegenen Wald und dem Dorf.

9. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

9.1. Erläuterungen zu den betroffenen Belangen

9.1.1. **Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb eines Dorfes mit ausreichenden wohnungsnahen Erholungsflächen.

Auf die immissionsschutzrechtlichen Belange soll nochmals hingewiesen werden. Dem Grundsatz der Vermeidung entsprechend, wurde auf ein Baufeld westlich der vorhandenen Bebauung verzichtet, da die Lage zwischen einer Speditionsfirma und eines landwirtschaftlichen Betriebes zukünftig Probleme seitens einer Lärm- und Geruchsbelästigung mit sich bringen könnte.

Die Geruchs- und Lärmimmission ist jedoch als gering einzuschätzen, da die Haltung der Rinder überwiegend im Freien stattfindet und die Richtwerte der TA Lärm nur geringfügig überschritten werden. Der unteren Immissionsschutzbehörde liegen derzeit keine Anzeigen über eine Geruchs- bzw. Lärmbelästigung vor.

9.1.2. **Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderung Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)**

Der Ausbau der Scheune basiert auf dem Wunsch lokal ansässiger Bevölkerung nach eigenem Wohnraum. Daher wird dieser Belang positiv berührt. Die Grundstücksgrößen der weiteren Grundstücksflächen liegen bei gleichwertiger Aufteilung bei ca. 800 m², sodass kostengünstig Bauland durch die einheimische Bevölkerung erworben werden kann.

9.1.3. **Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jüngeren, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)**

Dieser Belang bleibt von dem Vorhaben unberührt.

9.1.4. Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Die Ortschaft Parchau erhält durch die Bebauung einen eindeutigen Ortsrand zur umgebenden Landschaft. Weiterhin wird der Erhalt und die Fortentwicklung innerhalb des Innenbereichs der Ortschaft gefördert und somit dem Grundsatz des flächensparenden Bauens entsprochen.

9.1.5. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere; Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des § 21 BNatSchG sind für die Aufstellung von Bebauungsplänen im Innenbereich (§ 34 BauGB) die Eingriffe gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1a BauGB) zu behandeln.

Die Bewertung erfolgte auf der Grundlage der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (2004).

Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope (§§ 17-23 NatSchG LSA) befinden sich weder im Planungsgebiet noch werden sie durch das Vorhaben indirekt berührt.

Durch die Bebauung wird eine verhältnismäßig kleine Fläche erstmals versiegelt. Die Ersatzmaßnahme kompensiert nicht nur den Funktionsverlust der betroffenen Schutzgüter, sondern verbessert auch das Landschaftsbild gemäß den Vorgaben des Landschaftsplanes. Durch die Festsetzungen werden die Belange des Umweltschutzes berührt.

10. Erschließung und technische Infrastruktur

Die Erschließung des rückwärtigen Grundstückes (Scheune) erfolgt über eine Verlängerung des bisherigen Privatweges östlich der vorhandenen Bebauung.

Des Weiteren kann die Erschließung über die Kreisstraße K 1208 erfolgen. Geh- und Fahrrechte sind den anliegenden Grundstückseigentümer einzuräumen.

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung wird durch den Wasserverband Burg gewährleistet. Die Trinkwasserleitung verläuft zum Wasserwerk Parchau. Die Chausseestraße ist an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen.

Die Versorgung der Grundstücke mit Elektrizität und Gas erfolgt über die AVACON AG.

Gemäß § 2 Abs. 2 Pkt.1 BrSchG und DVGW-Arbeitsblatt TRW 405 ist eine geforderte Löschwassermenge von 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zu gewährleisten.

11. Auswirkungen auf private Belange

Die privaten Belange werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes positiv berührt. Dem Eigentümer wird durch die Bebauungsplanaufstellung die Entwicklung ihres Grundstückes gewährleistet. Die Belange des landwirtschaftlichen Betriebes werden nur mittelbar berührt, da es kein tatsächliches Heranrücken von Wohnbebauung, sondern nur eine Verdichtung der Wohnbebauung gibt. Das auch nach Aufstellung des Bebauungsplanes am nächsten gelegene Wohnhaus ist bereits vor der Planaufstellung vorhanden und bewohnt.

12. Durchführung des Bebauungsplans

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine öffentlichen Flächen. Die private Erschließungsstraße und die nötigen Ver- und Entsorgungsleitungen werden privat realisiert. Die Grunddienstbarkeiten sind seitens der Eigentümer des Grundstückes zu gewährleisten.

Gesetze und Richtlinien

Abstandserlass des MU vom 26.08.1993

Baugesetzbuch (BauGB) vom 1. Dezember 2004

Baunutzungsverordnung BauNVO, vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert 22.4.1993

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. 03.2002

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 23.07.2004

Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004

Immissionsschutzrechtliche Regelung Rinderanlagen-Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft, März 2005

VDI – Richtlinie 3473, Entwurf, 1994

AVBEItV – Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden vom 21. Juni 1979

Literaturverzeichnis

- | | |
|------------------------------|--|
| Jäde/Dirnberger/Weiss, 2005: | Kommentar Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung |
| Krautzberger / Söfker, 2005: | Baugesetzbuch mit ergänzenden Vorschriften |
| Lohaus /Carl, 2004: | Landschaftsplan Niegripp, Parchau, Ihleburg unveröffentl. |
| Thomas Dr., 1999: | Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Betriebshof / Spedition“ an der Ihleburger Chaussee der Gemeinde Parchau, unveröffentl. |
| Kuschernus, 2004 | Der sachgerechte Bebauungsplan |

