

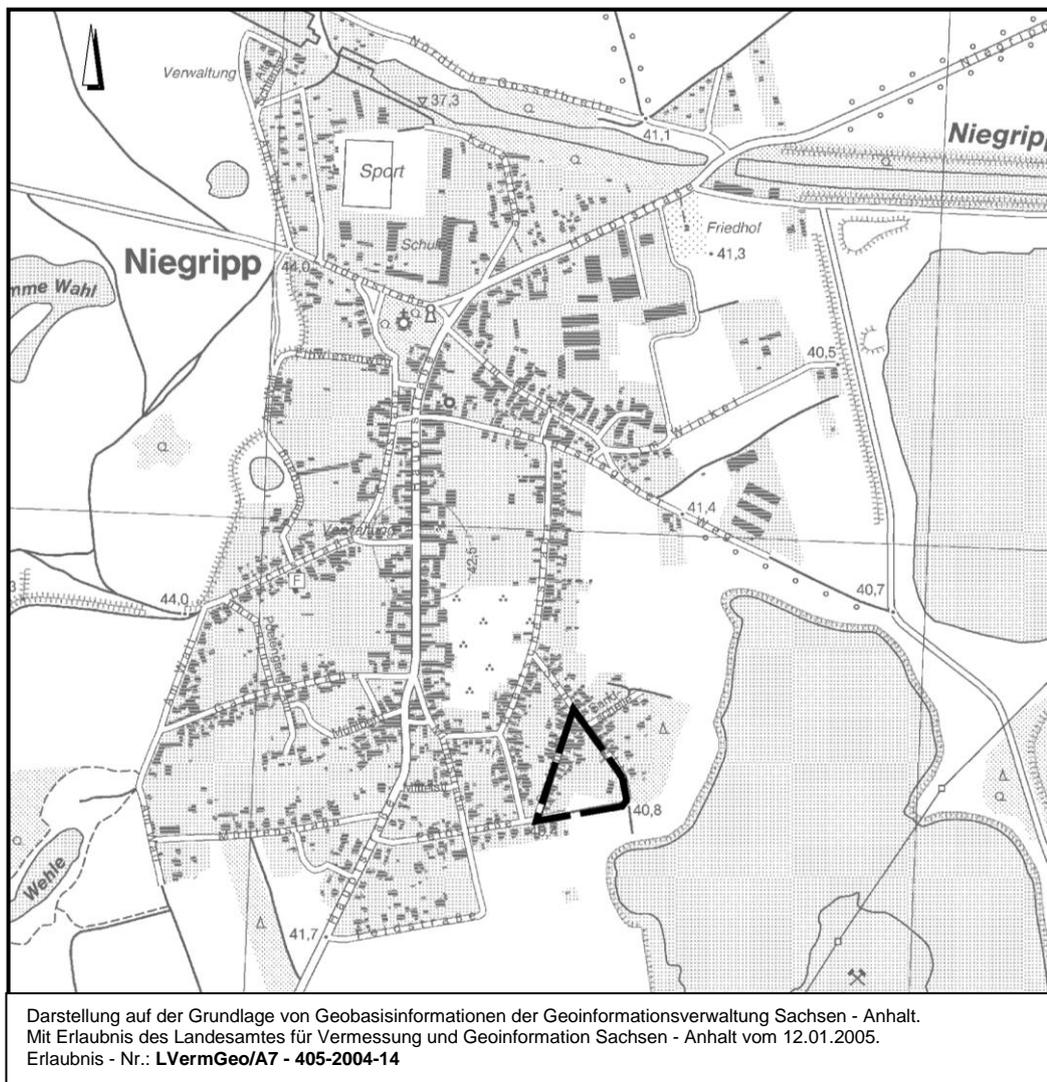


Bauleitplanung der Stadt Burg Ortschaft Niegripp

Bebauungsplan Nr. 78

Wohngebiet „Sandschelle / Feldstraße“

Begründung



Stand: Satzung

Fassung: Dezember 2007



Inhalt	Seite
1 Rechtsgrundlagen	2
1.1 Baugesetzbuch (BauGB)	2
1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)	2
1.3 Planzeichenverordnung (PlanZVO)	2
1.4 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)	2
1.5 Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA)	2
1.6 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatschG)	2
2 Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	2
2.1 Allgemeine Ziele, Notwendigkeit	2
2.2 Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB zur Aufstellung	3
2.3 Lage des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich, rechtsverbindliche Bauleitplanung	4
2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5 Raumordnung und Landesplanung	5
2.6 Landschaftsplanung	6
3 Bestandsaufnahme	6
3.1 Größe des räumlichen Geltungsbereiches	6
3.2 Nutzungen im Bestand	6
3.3 Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope	6
3.4 Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	7
3.5 Vegetation und Entwässerung	8
3.6 Erschließung	9
4 Stand des Verfahrens	9
5 Begründung der Festsetzungen	10
5.1 Art der baulichen Nutzung	10
5.1.1 Festsetzung der Gebietsart Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO.	10
5.2 Maß der baulichen Nutzung	11
5.3 überbaubare Grundstücksflächen	11
5.4 Zahl der Vollgeschosse, Einzelhaus, Doppelhaus	11
6 Flächenbilanz	12
7 Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen und Kosten	12
8 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	12
8.1 Erschließung	12
8.1.1 verkehrliche Erschließung	12
8.1.2 Ver- und Entsorgung	13
8.2 Wirtschaftliche Belange	13
8.3 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	13
8.3.1 Belange von Natur und Landschaft	13
9 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	15
10 Auswirkungen auf private Belange	16
11 Abwägung der privaten und öffentlichen Belange	17



1 Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

1.3 Planzeichenverordnung (PlanZVO)

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

1.4 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)

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

1.5 Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA)

Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (Gemeindeordnung - GO LSA) vom 5. Oktober 1993 (GVBl. LSA S. 568) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. November 2006 (GVBl. LSA S. 522).

1.6 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 9. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833).

2 Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1 Allgemeine Ziele, Notwendigkeit

Der Planbereich liegt im südöstlichen Bereich der Ortschaft Niegripp der Stadt Burg. Umfänglich ist er im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 BauGB enthalten, einer sog. Innenbereichslage. Maßgeblich ist die Situation von der durchgehenden Bebauungszeile direkt an der Straße „Sandschelle“ geprägt. Im Bereich der Feldstraße besteht nur eine Bebauung mit einem Wohngebäude, alle weiteren Grundstücke sind mit Nebenanlagen bebaut bzw. un bebaut. Im Anschluss an die Hauptnutzung, das Wohnen liegen die gärtnerisch genutzten Bereiche der Grundstücke sowie die Nebenanlagen.

Es besteht eine Bebauungsabsicht für das Flurstück 25/2 in der Flur 26 der Gemarkung Niegripp im hinteren Bereich des Flurstückes. Der vordere Bereich ist durch ein vorhandenes Fenster in der Giebelwand des Nachbargrundstückes und eine bereits installierte Sammelgrube nicht mehr ohne weiteres bebaubar. Daher besteht auch keine Möglichkeit im Umfange des „Sich-Einfügens“ mit der Rechtsgrundlage des § 34 BauGB eine Grundlage für die Erteilung einer Baugenehmigung zu bereiten.



Die Erarbeitung des Bebauungsplanes soll diese planungsrechtliche Grundlage sicherstellen und gleichzeitig eine städtebauliche Steuerung innerhalb des geplanten räumlichen Geltungsbereiches leisten. Hier tritt besonders in den Vordergrund, dass durch diesen Bebauungsplan eine Entwicklung im Innenbereich und somit eine Nachverdichtung planungsrechtlich vorbereitet wird.

Im nachstehenden Bild ist die Lage im Ortsbild und die Bebauungsstruktur erkennbar.



Darstellung auf der Grundlage von Geobasisinformationen der Geoinformationsverwaltung Sachsen - Anhalt. Mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen - Anhalt vom 29.08.2006 Erlaubnis - Nr.: LVermGeo/A8-0282-2006-14

2.2 Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB zur Aufstellung

Mit dem Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 21.12.2006 am 01.01.2007 wurde den Gemeinden die neue Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung in einem sog. „beschleunigten Verfahren“ aufzustellen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten die Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Aufgrund der Lage des Planbereiches innerhalb der Ortslage Niegripp, der bisher angegebenen Planungsziele und der Inhalte des Bebauungsplanes ist unzweifelhaft die Anwendbarkeit der Vorschrift gegeben.

Der Bebauungsplan dient damit eindeutig der Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich im Sinne des §13a Abs.1 BauGB.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für ein Aufstellungsverfahren eines Bebauungsplanes sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

1. Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu §13a BauGB durchzuführen.
2. Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
3. Eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.



Zu 1:

Innerhalb der bereits vorhandenen Situation ergibt sich eine Größe der Grundfläche der baulichen Nutzung nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 2.350 m². Die vorhandene Grundflächenzahl beträgt im Durchschnitt 0,3. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine neue Grundflächenzahl (0,3 bzw. 0,4) als Obergrenze festgesetzt, hierbei wird zwischen bereits überwiegend bebaut und überwiegend unbebauten Grundstücken differenziert. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und der Größe des Planungsraumes ist erkennbar, dass die Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird.

Zu 2:

Festgesetzt werden soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Diese Gebietsart beinhaltet keine Vorhaben, für die nach bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.

Zu 3:

Durch die festzusetzende Gebietsart Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ist vorgegeben, dass keine Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs. 7 Buchstabe b) BauGB zu erwarten sein werden. Es ergibt sich ein Abstand des Planungsraumes zum westlich angrenzenden FFH Gebiet Nr. 0038LSA mit der Bezeichnung „Elbaue südlich Rogätz mit Ohremündung“ von annähernd 600 m.

Im Rahmen der Prüfung der Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB haben bereits Gespräche mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Jerichower Land stattgefunden. In Auswertung der unter 1 bis 3 dargestellten Prüfungsergebnisse und der Abstimmung mit der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde ist die Stadt Burg zu dem Entschluss gekommen, den Bebauungsplan Nr. 78 für das Wohngebiet „Sandschelle/Feldstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

2.3 Lage des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich, rechtsverbindliche Bauleitplanung

Der Planungsraum liegt im südöstlichen Bereich der Ortslage der Ortschaft Niegripp der Stadt Burg.

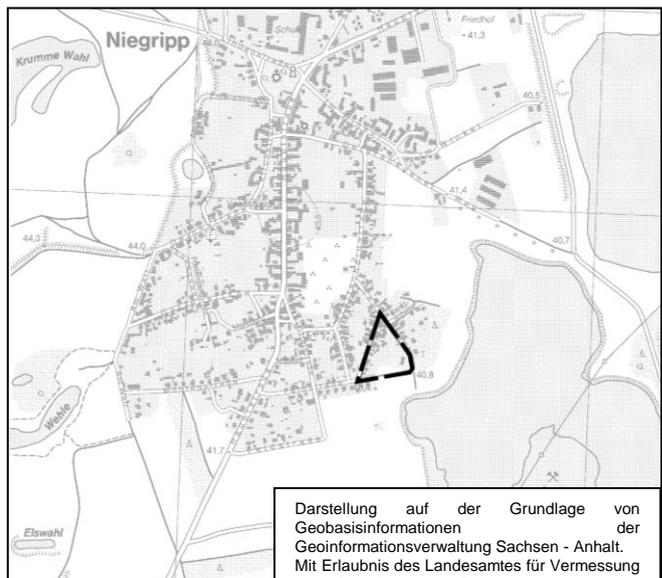
Er hat eine fast dreieckigen Zuschnitt

Das Plangebiet wird von der Straße „Sandschelle“ im Osten und im Westen sowie der Straße „Feldstraße“ im Süden begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25/1, 25/2, 26, 27 (alle Flur 26) sowie der Flurstücke 28, 208/29, 207/29, 30, 31 und 32 (alle Flur 14) der Gemarkung Niegripp der Stadt Burg.

Der Planzeichnung ist die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches zu entnehmen.

Von allen Seiten ist das Plangebiet von Wohnnutzungen umgeben.



Darstellung auf der Grundlage von Geobasisinformationen der Geoinformationsverwaltung Sachsen - Anhalt. Mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen - Anhalt vom 12.01.2005. Erlaubnis - Nr.: LVermGeo/A7 - 405-2004-14

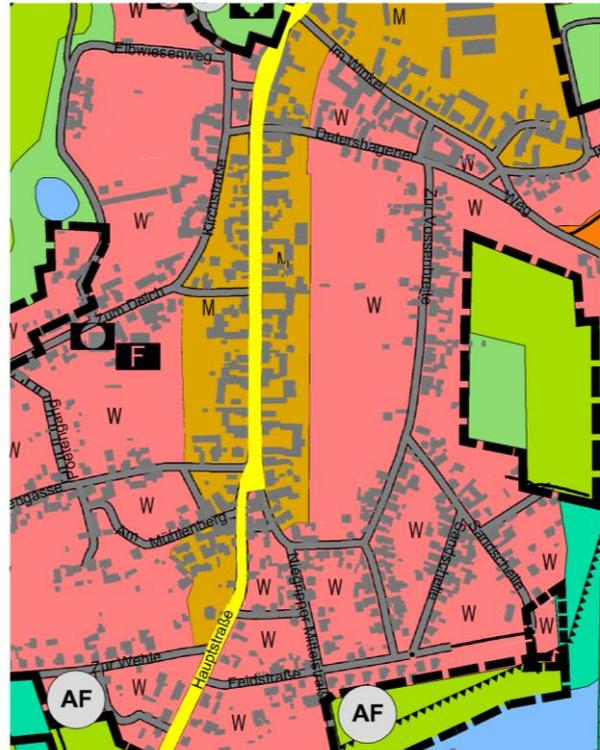


An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an. Lediglich die Flurstücke 31 und 32 der Flur 14 liegen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung zur Klarstellung und Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Gemeinde Niegripp (§ 34 Satzung).

2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 78 kann als aus dem wirksamen Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Niegripp, wirksam seit dem, entwickelt angesehen werden. Die Wohnbauflächendarstellung des Teilflächennutzungsplanes deckt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 78 vollständig ab.

Somit sind die Vorgaben des § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.



2.5 Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung und Landesplanung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Mit Schreiben vom 24. Juli 2007 hat die Stadt Burg die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 13 Landesplanungsgesetz der Oberen Raumordnungsbehörde angezeigt.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 13.08.1999 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vom 28.6.2006 dokumentiert.

Gemäß den Zielen der Raumordnung (Ziel 5.2.13) sind Wohnungsbaufäche für den örtlichen Bedarf auszuweisen, hierbei tritt jedoch hinzu, dass hier grundsätzlich bereits schon um vorhandene Baurechte im Rahmen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 Abs. 1 BauGB bestehen, welche durch städtebauliche Planung teilweise im Wege der Nachverdichtung inhaltlich bearbeitet werden. Es entfällt somit die separate Bedarfsnachweisführung.

Nach Ansicht der Stadt ergeben sich keine Konflikte mit den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung.



2.6 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der Stadt Burg für die Ortschaften Niegripp, Parchau und Ihleburg weist in der Maßnahmenkarte (Plan 9 / Stand: Mai 2004) für einen Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Maßnahme M21 Erhaltung/Extensivierung einer Grünfläche aus. Hierbei wird die größere Freifläche innerhalb des geplanten räumlichen Geltungsbereiches angesprochen.

3 Bestandsaufnahme

3.1 Größe des räumlichen Geltungsbereiches

Die innerhalb des geplanten räumlichen Geltungsbereiches liegenden Flurstücke haben insgesamt eine Größe von 9.994 m².

3.2 Nutzungen im Bestand

In der näheren Betrachtung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich folgende Beschreibung.

Im nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes entlang der Straße „Sandschelle“ stehen straßenbegleitend eingeschossige Wohngebäude (teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss, zugehörige Nebenanlagen und Hausgärten. Teilweise geht die Grundstücksnutzungen über mehrere Flurstücke hinweg bis auf die andere Seite des Planungsraumes. In diesem Bereich des Planungsraumes ist die Bebauungsdichte am größten.

Derzeitig belaufen sich die Nutzungen auf folgende Größenanteile:

Flurstück Nr.	19	20	21	22	23	24	25/1	25/2	26	27	32	31	30	207/29	208/29	28	Summe
Größe in m ² (ca.)																	
Wohngebäude	83	81	86	118	104	81	82		111	93		168					1.007
Nebenanlagen	52	115	133	111	120	86	69		31	49			17	35	25		843
Zufahrten	20	20	20	20	20	20	20		25	25		60	20	20	20		310
Flurstück	300	395	407	421	412	414	461	443	609	691	934	2989	476	692	282	68	9.994
GRZ	0,52	0,55	0,59	0,59	0,59	0,45	0,37	0,00	0,27	0,24	0,00	0,08	0,08	0,08	0,16	0,00	0,29

Alle Flächen wurden grafisch ermittelt.

Der östliche Teilbereich ist weniger bebaut, hier überwiegt klar die gärtnerische Nutzung, da es in diesem Planungsbereich nur ein Wohngebäude gibt. Die restlichen Flurstücke sind mit Nebenanlagen bebaut oder gärtnerisch genutzt.

3.3 Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotop

Schutzgebiete nach nationalem bzw., internationalem Recht bestehen nur außerhalb des Planungsraumes. Inn räumlicher Nähe zum Planungsraum liegen folgende Schutzgebiete:

- das Biosphärenreservat „Flusslandschaft Mittlere Elbe“;
- das FFH – Gebiet „Elbaue südlich Rogätz mit Ohremündung“ (FFH 0038 LSA)
Dieses Schutzgebiet liegt etwa 600 m nordwestlich des Plangebietes. Hierbei sind Auenbereiche der Elbe geschützt worden.



- Europäisches Vogelschutzgebiet (EC SPA) Nr. SPA 0011LSA „Elbaue Jerichow“. Dieses Gebiet liegt in dem vorgenannten FFH Gebiet deckungsgleich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes lässt keine Auswirkungen auf das FFH-Gebiet erwarten.

Weitere Schutzgebiete sind:

- Wasservogelschongebiet im südlichen Bereich des Niegripper Sees, ca. 1000 m östlich des Plangebietes
- Landschaftsschutzgebiet „Elbtalaue“, ca. 700 m westlich des Plangebietes
- Landschaftsschutzgebiet „Umflutehle-Külzauer Forst“. (LSG0016JL), ca. 1000 m südöstlich des Plangebietes.

Im vorgesehenen Plangebiet befinden sich keine Biotope, die unter den besonderen Schutz des § 37 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt fallen.

Der Planungsraum liegt innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Gebietes nach § 98a Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt. Das seit 12. April 2006 geltende Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt bestimmt im Abschnitt 3 Überschwemmungsgebiete und überschwemmungsgefährdete Gebiete. In der Gemarkung Niegripp sind die elbseitig bis zum Deich gelegenen Flächen als Überschwemmungsgebiete festgesetzt. Die Ortschaft Niegripp selbst befindet sich im überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Somit sind die durch den Bebauungsplan überplanten Grundstücke betroffen.

§ 98a Wassergesetz LSA trifft selbst keine Aussagen zu erhöhten Grundwasserständen. Diese potentielle Gefährdung (bei funktionsfähigem Deich) durch Grund-, Qualm und/oder Drängewasser ist jedoch abhängig von der höhenmäßigen Lage des Standortes, von der Entfernung zum Deich, der Bodenschicht und weiterer Faktoren und muss sich nicht auf das Vorhaben beziehen.

Überschwemmungsgefährdete Gebiete sind gemäß § 98a Abs. 1 Nr. 2 WG LSA „die Gebiete, die beim Öffnen oder Versagen eines Deiches oder Hochufers überschwemmt werden können. Dabei ist das höchste beobachtete Hochwasserereignis zugrunde zu legen, mindestens jedoch ein Hochwasserereignis, mit dem statistisch einmal im Jahrhundert zu rechnen ist“. Neben der Gefährdung durch Grund-, Qualm- und/oder Drängewasser besteht also zusätzlich eine potentielle Gefährdung durch Überflutung infolge von Funktionseinschränkungen oder Überlastungen der Hochwasserschutzanlagen.

Es liegt im Ermessen des Grundstückseigentümers oder –nutzers, entsprechende Vorkehrungen zum Schutz seines Eigentums zu treffen.

Auch auf diese Gebiete ergeben sich keine Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes.

3.4 Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Für die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigte zukünftige Nutzung ist die Tragfähigkeit des Bodens wichtig. Die geologische Situation innerhalb der Ortslage Niegripp stellt sich im Allgemeinen wie folgt dar:

Das Plangebiet ist Bestandteil der Elbeniederung ohne ausgeprägte natürliche Reliefstruktur und wird als Gartenland bewirtschaftet. Die Höhenlagen liegen zwischen 41 und 42 m ü.HN. Sandiger Boden mit geringem Wasserhaltungsvermögen herrscht vor. Es stehen in diesem Teilbereich Sand-Rosterden an, welche durch ca. 0,6 bis 1,0 m mächtige Überlagerungen aus Mutterboden bzw. oberliegenden Sand-Rankern und Podsolen bedeckt sind.



Das Plangebiet selbst und seine Umgebung sind bereits bebaut, daher kann von einer ausreichenden Tragfähigkeit der Böden ausgegangen werden. Jedoch sind bei der Vorbereitung der Bauvorhaben grundsätzlich eigene Untersuchungen/geologische Gutachten des Projektverfassers vorzunehmen.

Im großräumigen Maßstab betrachtet verläuft der Grundwasserleiter 10 bis 20 m tief. Durch die bereits durchgeführten und weiter geplanten Kiessandtagebaue und der damit verbundene Freilegung des Grundwasserleiters ergeben sich jedoch aufgrund der Grundwasserstromrichtung zur Elbe hin an den westlichen Rändern der Tagebaue beim Wiedereintritt des Grundwassers in den Grundwasserleiter Aufstauungen, die eine Aufhöhung des Grundwasserspiegels bewirken. Somit ist örtlich ein Grundwasserflurabstand von durchaus < 2 m unterhalb der Bodenoberfläche zu erwarten. Dazu treten die jahreszeitliche Schwankungen von ca. $\pm 0,6$ m.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Bergwerkseigentumsfeldes Nr. III-A-d-613/90/1007 (Zielitz I). Für das Bergwerksfeld wurde der K+S Kali GmbH das Bergwerkseigentum verliehen. Hinsichtlich der Auswirkungen des Kalisalzabbaus auf den Planungsraum wurde durch die K+S Kali GmbH zu anderen Planungsverfahren in Niegripp folgendes mitgeteilt:

Bisher sind im oben genannten Bereich keine Absenkungen der Tagesoberfläche infolge Abbaueinwirkung messtechnisch nachgewiesen. Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist jedoch über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis max. 0,5 m (± 50 %) zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten u. t. Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schiefklagen werden max. 2 mm/m, die Längenänderungen (erst Zerrungen, dann Pressungen) max. 1 mm/m betragen. Der minimale Krümmungsradius ist bei Erreichen der maximalen Verformungswerte größer als 20 km. Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben kaum bergschadenkundliche Bedeutung.

Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte bei der Projektierung und bei der Bauausführung sind Beeinträchtigungen der Neubauvorhaben weitestgehend auszuschließen.

Eine gesonderte Stellungnahme der K+S Kali GmbH wird innerhalb dieses Planverfahrens eingeholt.

Altlasten:

Für das nähere Umfeld des Plangebietes sind nach derzeitigem Erkenntnisstand keine Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen bekannt.

Archäologische Bodendenkmale:

Im Plangebiet selbst befinden sich keine archäologischen Bodendenkmale. Lediglich ca. 200 m südlich ist eine Fundstelle einer mittelalterlichen Siedlung bereits bekannt.

3.5 Vegetation und Entwässerung

Das Plangebiet ist überwiegend baulich genutzt und somit in den unbebauten Bereichen der Grundstücke überwiegend gärtnerisch angelegt. Teile des Plangebietes liegen brach (westlicher Bereich). Natürliche Vegetation in Form von Sträuchern oder Bäumen ist nicht vorhanden.

Im Plangebiet verlaufen keine Gewässer.

Niederschlagswasser von befestigten Flächen und von Dachflächen versickert auf den Grundstücken.



3.6 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen. Diese Verkehrsflächen sind noch nicht ausgebaut.

Die teilweise noch vorhandenen abflusslosen Sammelgruben werden mit der weiteren abwassertechnischen Erschließung der Ortschaft Niegripp für die ordnungsgemäße Entsorgung von Abwasser funktionslos.

Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Flächen versickert in den öffentlichen Flächen. Mit dem grundhaften Ausbau der Straße Zur Vossenbreite wird das Niederschlagswasser eines Teilbereiches der nördlichen Sandschelle über das Regenentwässerungssystem der Straße Zur Vossenbreite in den Heickstergraben eingeleitet. Anschlüsse für private Flächen sind nicht vorgesehen.

Diese Versickerung, verzögerte Abgabe an das Grundwasser, entspricht dem Niederschlagswasserbeseitigungskonzept der Stadt Burg, OT Niegripp.

4 Stand des Verfahrens

Der Stadtrat der Stadt Burg hat auf seiner Sitzung am 12. Juni 2007 in der Beschlussvorlage Nr. 200/108 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Obwohl ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, wurde ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Hierzu sind die Eigentümern innerhalb des Plangebietes mit Schreiben vom 5. Juli 2007 angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten worden. Seitens der bis zu 25. Juli 2007 eingeräumten Frist zur Stellungnahme durch die aufgeforderten Eigentümer hat sich keiner mit Hinweisen bzw. Anregungen zum Planvorentwurf geäußert.

Mit Schreiben vom 24. Juli 2007 wurden die in folgender Tabelle aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB aufgefordert. Das Ergebnis der Stellungnahmen wird ebenfalls in der folgenden Tabelle dargestellt (wird ergänzt).

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Ergebnis der Stellungnahme
Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung Altmark Akazienweg 25, 39576 Stendal	Keine Hinweise
Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, Postfach 156, 06035 Halle	Keine Hinweise
E.ON AVACON AG, Bereich BD / Team BDM, Arnimer Straße 1-4, 39576 Stendal	Übergabe Unterlagen Strom und Gasversorgung
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Scharnhorststraße 89, 39576 Stendal	Hinweis auf Erforderlichkeit der Beantragung Vervielfältigungsvermerk
Landesamt für Archäologie LSA, Landesmuseum für Vorgeschichte, Richard Wagner Straße 9-10, 06114 Halle/Saale	Keine Hinweise
Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft, Otto-von-Guericke-Straße 5, 39104 Magdeburg	nicht geantwortet
Landkreis Jerichower Land, Fachbereich 6, Planungs- u. Verwaltungsamt, In der Alten Kaserne 4, 39288 Burg	Keine Hinweise, Hinweis auf Erwähnung des überschwemmungsgefährdeten Gebietes
Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Willy- Lohmann-Straße 7, 06114 Halle (Saale)	Keine Hinweise
Wasserverband Burg, Blumenstraße 9b, 39288 Burg	Hinweis von vorhandene Erschließungen und Anlagen, Hinweis auf späteren Anschluss- und Benutzungszwang



Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27. September 2007 den Entwurf des Bebauungsplanes einschl. der zugehörigen Begründung (Fassung vom August 2007) beschlossen und zur Durchführung einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 32 BauGB bestimmt. Diese öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau und Schartau am 18. September 2007, 11. Jahrgang, Nr. 46 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplanentwurf und die zugehörige Begründung lagen in der Zeit vom 15. Oktober 2007 bis zum 16. November 2007 zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15. Oktober 2007 zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Ergebnis der Stellungnahme
E.ON AVACON AG, Bereich BD / Team BDM, Arnimer Straße 1-4, 39576 Stendal	Übergabe Unterlagen Strom und Gasversorgung
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Scharnhorststraße 89, 39576 Stendal	Hinweis auf Erforderlichkeit der Beantragung Vervielfältigungsvermerk, jedoch zwischenzeitlich erfolgt
Landkreis Jerichower Land, Fachbereich 6, Planungs- u. Verwaltungsamt, In der Alten Kaserne 4, 39288 Burg	Keine Hinweise, Aufzählung Schutzgebiete in Begründung prüfen (UNB)
Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Willy-Lohmann-Straße 7, 06114 Halle (Saale)	Keine Hinweise, jedoch Texte zu überschwemmungsgefährdeten Gebieten in Begründung prüfen
Wasserverband Burg, Blumenstraße 9b, 39288 Burg	Hinweis von vorhandene Erschließungen und Anlagen, Hinweis auf späteren Anschluss- und Benutzungszwang

Über die im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen hat der Stadtrat der Stadt Burg auf seiner Sitzung am 28. Februar 2008 entschieden.

5 Begründung der Festsetzungen

In diesem Kapitel werden die einzelnen Festsetzungen hinsichtlich ihrer Inhalte begründet

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Festsetzung der Gebietsart Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO.

Die Festsetzung der Art der bauliche Nutzung erfolgt in Bebauungsplänen ausgerichtet nach dem Ziel der Planaufstellung, im vorliegenden Fall kommt der § 4 Abs. 1 der BauNVO zu Einsatz. Hiernach wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Gebietsart ist aufgrund der Lage des Plangebietes, der bereits vorhandene Nutzungen und natürlich auch vor dem Hintergrund der zukünftig beabsichtigten Nutzung die entsprechend geeignete Gebietskategorie.

In Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, dass die in § 4 Abs. 3 unter Nr. 3 bis 5 BauNVO (Anlage für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind. Hiermit werden die Nutzungen aus dem Gebiet entfernt, welche aufgrund der Größe der Grundstücke und der Lage des Planungsraumes innerhalb der Ortschaft ohnehin ggf. als problematisch unter Nachbarschaftsaspekten zu betrachten wären. Eine ausnahmsweise zulässige Nutzung dieser ausgeschlossenen Nutzungen ist somit nicht mehr möglich.



Die Gebietsart des Allgemeinen Wohngebietes bleibt nach Ansicht der Stadt Burg trotz dieser Einschränkung immer noch gewahrt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt mit der Grundflächenzahl (GRZ) die Dichte der Bebauung auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauungsdichte und der unterschiedlichen Größe der Grundstücke wurde die Grundflächenzahl innerhalb des Plangebietes in zwei Teilbereiche differenziert.

Im Teilbereich, der sich weitestgehend bebaut im Bestand mit Wohngebäuden und Nebenanlagen befindet, ist die Obergrenze der baulichen Nutzung mit der GRZ von 0,4 festgesetzt. Hiermit wird der weitgehend bereits bebauten Situation Rechnung getragen.

Für den überwiegend unbebauten Bereich, dies ist auch der Teilbereich mit den überwiegend etwas größeren Grundstücken, wird die Obergrenze der baulichen Nutzung mit 0,3 festgesetzt. Damit soll die bauliche Nachverdichtung, welche hier noch möglich wird, jedoch auch begrenzt werden.

5.3 überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit einer Baugrenze festgelegt. Diese verläuft im Bereich der Straße Sandschelle zur Feldstraße hin direkt auf der Grundstücksgrenze entlang des bereits vorhandenen Bestandes.

Entlang der übrigen Straßen (Sandschelle und Feldstraße) verläuft die festgesetzte Baugrenze innerhalb des Plangebietes 3 m von den Grundstücksgrenzen entfernt. Damit der überwiegenden ortsübliche Situation einer geringfügig von der Straße abgesetzten Bebauung entsprochen.

Die Festlegung einer hinteren Baugrenze wurde nicht vorgenommen. Somit werden die Grundstücke in der Gesamtheit bebaubar, daher entsteht auch kein „potenzieller Ruhebereich“ auf den Grundstücken selber.

Dieses rechtfertigt sich einerseits aus dem Ansatz der Planung, auf dem Flurstück 25/2 eine im rückwärtigen Grundstücksbereich zu errichtende Bebauung zu ermöglichen. Andererseits ergibt sich die Fortentwicklung dieser Idee auch als Konsequenz aus dem Gleichbehandlungsgrundsatz, den Nachbarn diese Möglichkeit nicht zu verwehren.

Somit entsteht wegen der fehlenden hinteren Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche ein die Grundstücke insgesamt umfassender bebaubarer Bereich, der die mögliche Anordnung der baulichen Anlagen lediglich durch die nach Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen einschränkt.

5.4 Zahl der Vollgeschosse, Einzelhaus, Doppelhaus

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse innerhalb des Plangebietes wird aufgrund der vorhandenen Bauungsstruktur mit eins festgesetzt. Definitionsbestimmend ist der Vollgeschossbegriff aus der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt.

Die festgesetzten Haustypen „Einzelhaus“ und/oder „Doppelhaus“ ergeben sich aus der bereits vorhandenen Bebauung und werden demzufolge übernommen.



6 Flächenbilanz

Aufgrund der vorhandenen planungsrechtlichen Festsetzungen ergibt sich nachfolgende Flächenbilanz:

festgesetzte Art der baulichen Nutzung	Größe in m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO	9.994
Gesamtgröße Geltungsbereich	9.994

7 Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen und Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert direkt keine öffentlichen Maßnahmen.

Bei der Erteilung von neuen Baugenehmigungen auf bisher noch nicht an die zentrale Trinkwasserversorgung bzw. Abwasserentsorgung angeschlossenen Grundstücken sind Anschlusskosten durch die Grundstückseigentümer zu tragen. Dieses trifft auch für den Anschluss an das Strom- und Gasnetz zu.

8 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

8.1 Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs. 6 Nr. 8d)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)
- der Abfallsentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz in der Grundsicherung für die entsprechende Gebietskategorie.

Dieses kann gewährleistet werden bzw. wird zukünftig mit Herstellung der entsprechenden Anlagen (Straßenbau einschließlich zentraler Schmutzwasserentsorgung) gewährleistet.

8.1.1 verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch die zur Verfügung stehenden öffentlichen Flächen „Sandschelle“ und „Feldstraße“ gesichert. Beide Verkehrsflächen bedürfen noch der endgültigen Herstellung durch die Stadt Burg. Der derzeitige Ausbaustatus (unbefestigte Flächen) ist für die Ortschaft Niegripp als ortsüblich einzuschätzen. Die vorhandenen Erschließungsanlagen genügen jedoch den Anforderungen, die durch die B-Planumsetzung beabsichtigt sind.



8.1.2 Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wasserverband Burg. Anschlüsse an die zentrale Trinkwasserversorgung sind vorhanden.
- Träger der Versorgung mit Elektroenergie ist die E.on Avacon AG. Das Plangebiet ist an das Elektroenergienetz angeschlossen. Eine Netzerweiterung ist voraussichtlich nicht erforderlich.
- Träger der Gasversorgung ist ebenfalls die E.on Avacon AG. Das Plangebiet kann mit Erdgas versorgt werden.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes ist es erforderlich, dass Beginn und Ablauf von geplanten Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn durch den Träger der Baumaßnahme schriftlich angezeigt werden.
- Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Jerichower Land. Zur Aufgabenerfüllung bedient sich der Landkreis eines beauftragten leistungsfähigen Unternehmens. Die Abfallentsorgung kann über die vorhandenen öffentlichen Flächen gesichert erfolgen.
- Träger der Schmutzwasserentsorgung ist der Wasserverband Burg (WVB). Das Plangebiet ist bezüglich der zentralen Abwasserentsorgung noch nicht angeschlossen. Bisher erfolgt die Schmutzwasserentsorgung über abflusslose Sammelgruben, welche durch ein vom Wasserverband Burg beauftragtes Unternehmen nach Anforderung durch den zuständigen Betreiber der Sammelgrube geleert werden.
- Die Abführung des Niederschlagswassers von den öffentlichen Flächen erfolgt durch die Stadt Burg. Hierzu muss jedoch erst mit abschließender Herstellung der Erschließungsanlagen eine hierfür geeignete und leistungsfähige Regenwasserverbringung geschaffen werden. Derzeitig versickert das Regenwasser auf den (weitgehend unversiegelten) öffentlichen Flächen.

8.2 **Wirtschaftliche Belange**

Auf die wirtschaftlichen Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB lassen sich keine wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes ableiten. Lediglich im Rahmen der zulässigen Nutzungen können sich z.B. durch die Betreibung von Beherbergungsbetrieben oder die sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe wirtschaftliche Effekte einstellen.

8.3 **Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 der Stadt Burg ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

8.3.1 Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren gilt bis zu einer zusätzlichen Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerische Entscheidung erfolgt oder als zulässig anzusehen sind.



Im vorliegenden Fall ergibt sich klar, dass bei einer Größe des Plangebietes von ca. 9.994 m² der Zuwachs an Grundfläche 20.000 m² nicht erreichen kann. Somit ist der vorliegende Plan von der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung befreit.

Gleichwohl bedeutet dieser Umstand nicht, dass die Belange von Natur und Landschaft durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt wären.

Im Wesentlichen bestehen die Auswirkungen des Bebauungsplanes in der Inanspruchnahme von bisher nicht versiegelter Bodenoberfläche, welche überwiegend gärtnerisch genutzt wird, durch eine eventuell durchzuführende Bebauung. Das natürliche Bodengefüge wird durch die Versiegelung von Bodenoberfläche gestört. Dieses führt in erster Linie zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung, wenn das Niederschlagswasser abgeleitet werden würde. Dieses ist jedoch nicht vorgesehen. Im Weiteren wird sich die Bebauung verdichtet, sodass sich die Wärmespeicherung im Gebiet erhöhen wird.

Ausgehend vom Landschaftsplan Niegripp 2004 ist eine Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes vermerkt. Allerdings ist hierbei anzumerken, dass der Landschaftsplan innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile keine Verpflichtung darstellt, er ist bei der Erarbeitung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Die Darstellungen des Landschaftsplanes Niegripp von 2004 sind teilweise zu den Planungszielen im Widerspruch.

Die Maßnahme M 21 beinhaltet die Extensivierung der Grünlandbewirtschaftung in diesem Bereich. Die Ausübung der Landwirtschaft auch nur als Grünflächenbewirtschaftung, innerhalb des besiedelten Bereiches ist ohnehin problematisch.

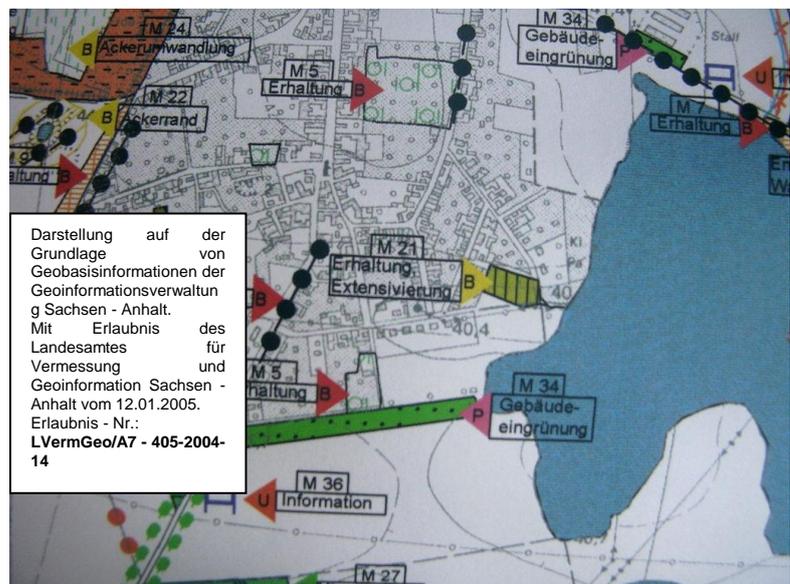


Abbildung 3 - Auszug Landschaftsplan Niegripp 2004

Mit den Planungszielen würde die Fläche als Aussage des Landschaftsplanes im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sein, daher ordnet die Stadt Burg die Aussagen des Landschaftsplanes 2004 gegenüber den Zielen des Bebauungsplanes als nachrangig ein. Festzustellen bleibt, dass die Aussagen des Landschaftsplanes von 2004 hinter die aktuellen Planungsziele zurücktreten.

**9 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**

Hinsichtlich der möglicherweise durch die Planung betroffenen Belange wurde die nachfolgende Übersicht erarbeitet, welche eine Groborientierung und Kurzübersicht bietet:

Rechtsgrundlage § 1 Abs. 5 BauGB	Belang	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung
		positiv	neutral	negativ	
Nr 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,	●			Bebauung wird durch bebauungsplan in einem erweiterten Umfang als Momentan zulässig möglich
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens und die Bevölkerungsentwicklung,	●			Verwertung von Grundstücksflächen wird insgesamt möglich (über den jetzigen rahme hinaus)
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung		●		Keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,	●			Innenentwicklung der Ortschaft Niegripp wird gestärkt
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes		●		Keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,		●		Keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere				
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt		●		Keine Auswirkungen, da keine größeren Flächenreserven bestehen, Neuerschließung wird vermeiden
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes		●		Nicht betroffen
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		●		Keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		●		Nicht betroffen
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		●		Keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie		●		Keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes			●	Im Landschaftsplan dargestellte Maßnahme tritt hinter Planungsziele zurück
Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		●		Nicht betroffen
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d		●		Bereits ausgeprägte Nutzungen vorhanden

Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,		●		Sehr gering betroffen, sonstige, nicht störende gewerbliche Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,		●		Nicht betroffen
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen		●		Nicht betroffen
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens,		●		Nicht betroffen
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser,		●		Nicht betroffen
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen		●		Nicht betroffen
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,		●		Nicht betroffen
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,		●		Nicht betroffen
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,	●			Dorferneuerungsplanung wird gestärkt durch Innenwicklung
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes		●		liegt innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Bereiches gem. § 98 (1) Wassergesetz LSA

Im Falle der Erhebung von Erschließungsbeiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen durch die Stadt Burg wird, Rechtskraft des Bebauungsplanes vorausgesetzt, die gesamte Grundstücksfläche als maßgebende Grundstücksfläche bei der Verteilung des Erschließungsbeitrages herangezogen.

10 Auswirkungen auf private Belange

Zu denen durch die Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Eigentum an Grund und Boden bzw. Baulichkeiten resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten oder Eigentümer.

Dabei können als zentrale Interessen herausgestellt werden:

- das Interesse an der Erhaltung des vorhandenen Bestandes an Nutzungen,
- das Interesse an der Erweiterung der vorhandenen Nutzung;
- das Interesse an der Änderung der vorhandenen Nutzung.

Die Erhaltung des vorhandenen Bestandes an Nutzungen wird durch die beabsichtigte Planung nicht beeinträchtigt oder erschwert.

Die Erweiterung des vorhandene Bestandes wird durch die vorliegende Bauleitplanung innerhalb des Maßes der baulichen Nutzung dahingehend erschwert, als dass für die Begrenzung der Versiegelung der Grundstücke mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) eine Obergrenze eingezogen wird. Ohne diese Planung wäre eine weitere Zunahme der Versiegelung evtl. schleichend möglich gewesen.

Die Änderung der vorhandenen Nutzung ist durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes ein wenig mehr eingeschränkt als ohne Plan. Ohne den B-Plan wäre die Möglichkeit der Umnutzung eingeschränkt durch § 15 BauNVO. Die abschließende Regelung der zulässigen Nutzungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gibt die Breite der Entwicklung vor.



Durch die Planaufstellung vergrößert sich die durch Bebauung verwertbare Grundstücksfläche. Dieses erklärt sich durch den Umstand, dass durch die vorhandene Prägung der Umgebung hinsichtlich der straßenbegleitenden Bebauung sich eine eingeschränkte Anordnung der neuen baulichen Anlagen ergäbe. Mit der Festsetzung der Baugrenzen und ohne Einschränkung durch eine hintere Baugrenze wird das gesamte Grundstück sozusagen bebaubar. Einschränkend wirken die Abstandsflächenanforderungen nach der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt. Somit ergibt sich, zumindest für die bisher nicht bebauten Grundstücke innerhalb des Plangebietes, eine verbesserte und erweiterte bauliche Verwertbarkeit der Grundstücke.

Es kann hier zusammenfassend festgestellt werden, dass nach Einschätzung der Stadt Burg eine umfassende negative Betroffenheit der Belange der privaten Grundstückseigentümer insgesamt durch die gesamten Planungsziele nicht erkennbar ist.

11 Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Die Stadt Burg ist der Auffassung, dass die Interessen der privaten Eigentümer an Grund und Boden und an der Zulässigkeit der baulichen Anlagen nicht unzulässig und unzumutbar durch die vorliegende Planung eingeschränkt werden.

Öffentliche Belange werden durch die Planung ebenfalls nicht negativ berührt.

In der direkten Gegenüberstellung der privaten und öffentlichen Belange ergeben sich derzeit keine erkennbaren negativen Auswirkungen durch die Planaufstellung.