



Bauleitplanung der Stadt Burg

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 99 für das Gebiet „An der Kleinen Seestraße“ in Burg OT Parchau



Fassung:
Stand:

Satzung
Februar 2017

Verfasser: Ingenieurbüro Lange & Jürries ■ Karl-Schurz-Straße 1 ■ 39114 Magdeburg

Ansprechpartner: Hr. Lange, tel. 0391 63609136 / fax. 0391 6224922 / a.lange@lange-juerries.de

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
1.5.	Gesetz zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz)	3
1.6.	Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)	3
1.7.	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG)	3
1.8.	Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)	3
1.9.	Raumordnungsgesetz (ROG)	3
1.10.	Landesentwicklungsgesetz	3
2.	VERFAHRENSSTAND	4
3.	PLANUNGSERFORDERNIS	4
4.	GELTUNGSBEREICH	4
5.	BESTAND	4
5.1.	Realnutzung	4
5.2.	Eigentumssituation	5
5.3.	Bebauung und Gebäudestruktur	5
5.4.	Erschließung	5
5.5.	Funktion des Gebietes / stadträumliche Einordnung	6
6.	PLANUNGSEINSCHRÄNKUNGEN	6
7.	PLANUNGSINHALT	7
7.1.	Intention des Planes / Leitvorstellung	7
7.2.	Städtebauliches Konzept	7
7.3.	Beschreibung der Festsetzungen nach Art und Maß der baul. Nutzung	8
7.3.1.	<i>Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung</i>	<i>8</i>
7.3.2.	<i>Festsetzungen der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung</i>	<i>8</i>
7.3.3.	<i>Festsetzungen zur Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</i>	<i>9</i>
7.3.4.	<i>Flächenübersicht</i>	<i>9</i>
8.	ANLAGE UMWELTBERICHT	9

1. Rechtsgrundlagen

1.1. Baugesetzbuch (BauGB)

In der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

1.2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

1.3. Planzeichenverordnung (PlanZV)

In der Fassung der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), BGBl. III 213-1-6, in der zuletzt geänderten Fassung.

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

In der Fassung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA Nr. 25 vom 16.09.2013 S.440), in der zuletzt geänderten Fassung.

1.5. Gesetz zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz)

Vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), in der zuletzt geänderten Fassung.

1.6. Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), in der zuletzt geänderten Fassung.

1.7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG)

Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, in der zuletzt geänderten Fassung.

1.8. Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Gesetz vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569) in der zuletzt geänderten Fassung.

1.9. Raumordnungsgesetz (ROG)

Vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), in der zuletzt geänderten Fassung.

1.10. Landesentwicklungsgesetz

vom 01. Juli 2015 (GVBl. LSA S. 170).

2. Verfahrensstand

Der Beschluss zur Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 99 für das Gebiet „An der Kleinen Seestraße“ wurde durch den Stadtrat der Stadt Burg nach Beratung im Ortschaftsrat Parchau und den Ausschüssen am 28.01.2016 gefasst.

Mit Schreiben vom 23.06.2016 fand eine Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 des BauGB und die Beteiligung der Bürger durch Auslegung vom 04.07.2016 bis 18.07.2016 gemäß § 3 Abs. 1 des BauGB statt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Burg am 24.06.2016 bekannt gemacht.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren § 8, Abs. 3 BauGB im betroffenen Bereich geändert.

3. Planungserfordernis

Der Bebauungsplan „An der Kleinen Seestraße“ dient der Ausweisung von einer Wohnbaufläche in einer derzeit im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Grünfläche mit umliegendem Sondergebiet für Erholung.

4. Geltungsbereich

Für den Bereich in der Gemarkung Parchau wurde nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt. Von dem Entwurf des Bebauungsplanes ist hierbei das Flurstück 500/7 der Flur 8 in der Gemarkung Parchau betroffen.

Die genaue Lage des Flurstückes und der genaue Verlauf des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.

5. Bestand

5.1. Realnutzung

Bei den im Geltungsbereich überstrichenen Flächen handelt es sich um Grünland und Grundstücke mit einer Bungalowbebauung.

Zur Erschließung der Bungalowbebauung dienen zwei Wegeführungen an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches.

5.2. Eigentumssituation

Der Planungsbereich befindet sich in privatem Eigentum.

5.3. Bebauung und Gebäudestruktur

Die Kleine Seestraße ist beidseitig mit Einfamilienhäusern bebaut. Im Norden schließt sich nach einem schmalen Grünstreifen der Herrenseegraben an. Ansonsten ist der Geltungsbereich von Grünland, Gärten und Bungalowbebauung umgeben.

5.4. Erschließung

Der Planungsbereich kann durch die anliegende Kleine Seestraße verkehrstechnisch erschlossen werden.

Die versorgungstechnische Erschließung hinsichtlich Abwasser, Elektroenergie, Trinkwasser und Telekommunikation wurde bei den Ver- und Entsorgungsträgern hinterfragt und ist möglich.

Das Regenwasser soll im Geltungsbereich versickert werden. Es wird darauf hingewiesen, daß im oberflächennahen Untergrund mit verschiedenen Lagen tonig-schluffiger Sedimente gerechnet werden muß. Es wird eine Untersuchung des Untergrundes empfohlen.

Die Siedlungsabfälle werden vom Grundstückseigentümer in die Kleine Seestraße 3 zur Abholung durch die Abfallwirtschaft entsprechend Ergebnis der Standortbegehung vom 30.06.2016 mit der Fachbehörde des Landkreises Jerichower Land verbracht. Der Müllstandort wurde nachrichtlich außerhalb des Geltungsbereiches abgebildet.

Die Erschließung soll durch den Vorhabenträger erfolgen, da hier lediglich eine Wohnbebauung vorgesehen ist und es sich somit um Hausanschlüsse handelt.

Die privaten Straßenverkehrsflächen und ein Teil des ausgewiesenen Wohngebietes erhalten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) zugunsten der vorhandenen Bungalowbebauung sowie der Versorgungsträgern

Wasserverband Burg,
Stadtwerke Netz GmbH Burg,
Telekommunikationsanbieter sowie deren Rechtsnachfolger.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereiches auf Grünlandflächen entsprechend Ausweisung und beiliegendem Umweltbericht geplant.

Die private Grünfläche entsprechend textlicher Festsetzung §3(4) wird als Haus- und Ziergarten mit Rasenanteil gestaltet. Innerhalb dieser Grünflächen werden bauliche Anlagen, wie Gartenhäuschen, Terrassendeck, Swimmingpool oder technische Nebenanlagen bis zu 200 m² Gesamtfläche zugelassen.

5.5. Funktion des Gebietes / stadträumliche Einordnung

Parchau ist ein Ortsteil der Stadt Burg und befindet sich ca. 35 km nordöstlich der Landeshauptstadt Magdeburg inmitten des Landkreises Jerichower Land.

Die verkehrliche Anbindung an das Autobahnnetz (Bundesautobahn BAB A2) sowie die Bundesstraßen B1 und B 246 a ist über die Kreisstraße K 1208 gegeben.

Über den Bahnhof Burg ist Parchau an das Schienennetz der Deutschen Bahn angebunden.

Die gegenwärtige Nutzung sind Grünland und für Erholung dienende Bungalowbebauung.

6. Planungseinschränkungen

Aus derzeitiger Sicht sind keine Einschränkungen (Biotope, Schon- oder Schutzgebiete) für die Planung vorhanden.

Aufgrund der vielfach belegten Größe vorgeschichtlicher Siedlungen und aufgrund der großen Nähe zu bereits dokumentierten archäologischen Denkmalstätten bestehen begründete Anhaltspunkte, dass auch in dem Areal des BPL archäologische Siedlungs- und Bestattungsrelikte vorhanden sind (§ 14 (2) DenkmSchG LSA), zumal längst nicht alle archäologischen Denkmale, die zumeist im Erdboden verborgen liegen, bisher erfasst worden sind.

Aus Sicht der Archäologie bestehen gegen die geplante Maßnahme keine grundsätzlichen Einwände, wenn die Bestimmung des DenkmSchG LSA, insbesondere § 14, berücksichtigt werden dahingehend, dass Eingriffe in archäologische Denkmalsubstanz durch archäologische Dokumentationsmaßnahmen ausgeglichen werden, wobei dem Veranlasser der Maßnahme die damit verbundenen Mehraufwendungen in zeitlicher, finanzieller und personeller Hinsicht obliegen.

Zu Klärung der archäologischen Erfordernisse empfiehlt sich eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem LDA.

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde bzw. Befunde auftreten, bei den Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), sind diese nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (DenkmSchG LSA (GVBl. LSA Nr. 33/1991) vom 21.10.1991 in der derzeit gültigen Fassung umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land anzuzeigen, bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahr zu schützen. Die Bauausführenden Betriebe sind auf diese bestehende Gesetzlichkeit hinzuweisen.

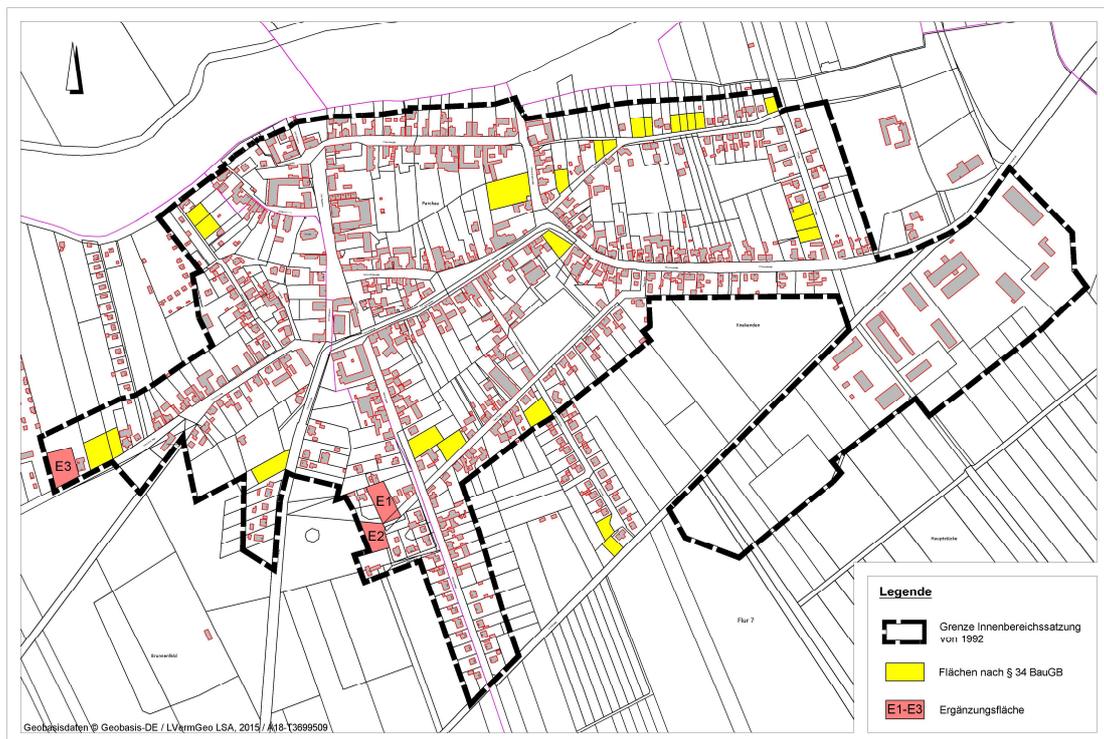
Die betreffenden Flächen wurden noch nicht durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Sachsen-Anhalt anhand der z. Z. vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen muss mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Insoweit sollten diese Flächen, auf denen künftig erdeingreifende Maßnahmen vorgenommen werden, vor deren Beginn auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft werden. Sobald ein Termin für einzelne Baumaßnahmen feststeht, sollte rechtzeitig vor ihrem Beginn ein entsprechender Antrag unter Vorlage der benötigten Unterlagen (Flurkarten, Auflistung der betroffenen Flurstücke sowie die Benennung der entsprechenden Eigentümer) gestellt werden.

7. Planungsinhalt

7.1. Intention des Planes / Leitvorstellung

Mit diesem Bebauungsplan soll die bauliche Nutzung eines Teiles des Geltungsbereiches von Grünland in Wohngebiet geändert sowie die Sondergebiet zur Erholung festgeschrieben werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr.99 „An der Kleinen Seestraße“.

Untenstehend abgebildet sind die derzeit unbebauten, aber bebaubaren Grundstücke der Ortschaft Parchau mit entsprechendem Verdichtungspotential.



Diese Baupotenzialflächen wurden durch die Stadtverwaltung als auch dem Vorhabenträger eruiert und bei den Grundstückseigentümern hinterfragt.

Eine Verfügbarkeit ist derzeit nicht gegeben. Die Flächen stehen derzeit für eine Bebauung nicht zum Verkauf. Vordergründig wurde dies mit Eigenbedarf begründet.

Die im Geltungsbereich überstrichene Fläche des B-Planes befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Aufgrund der Nichtverfügbarkeit von vorhandenem Bauland zielt der B-Plan auf die Eigennutzung zur städtebaulichen Entwicklung der Ortschaft ab.

Desweiteren werden die verkehr- und versorgungstechnische Erschließung des Gesamtareales gesichert.

7.2. Städtebauliches Konzept

Die Stadt Burg mit den Ortsteilen Detershagen, Niegrripp, Ihleburg, Parchau und Schartau ist als Mittelzentrum festgelegt.

Der Landesentwicklungsplan gibt dafür als Zielsetzung vor:

- Zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen ist das System zentraler Orte weiter zu entwickeln. Die zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen.
- Zentraler Ort ist der im Zusammenhang bebaute Ortsteil. Dazu gehören auch Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung" ... (Ziel der Raumordnung Landesentwicklungsplan LSA Punkt 3.2.1. /9/).
- Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischem Bereich und für weitere Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienungs und sollen der Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.

(Ziel der Raumordnung Landesentwicklungsplan LSA Punkt 3.2.3. /9/)

Daraus ist einerseits abzuleiten, dass die Festsetzung als Mittelzentrum sich auf die Kernstadt Burg und deren städtebaulich geordneten Erweiterungen (zum Beispiel den Industrie- und Gewerbepark Burg) beschränkt. Dies schließt jedoch nicht aus, dass die Stadt im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auch Funktionen wie zum Beispiel die Naherholung oder Sonderwohnformen schwerpunktmäßig nichtzentralörtlichen Gebietsteilen zuordnet. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan trägt die Stadt Burg zur Umsetzung der landesplanerischen Zielsetzungen bei.

7.3. Beschreibung der Festsetzungen nach Art und Maß der baul. Nutzung

7.3.1. Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO vorgesehen.

Auch wenn derzeit keine weitere Bebauung als vorher beschrieben geplant ist, ist aufgrund der Größe der ausgewiesenen Baufläche eine Erweiterung der Bebauung möglich. Der Geltungsbereich des B-Planes knüpft an die Prägung des Dorfgebietes (Wohnen, Gewerbe) in der Kleinen Seestraße an, nimmt diese auf und wird deshalb durch als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

7.3.2. Festsetzungen der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet orientieren sich an den Grenzen entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO:

- GRZ 0,3 Grundflächenzahl 0,3
- II Anzahl der Vollgeschosse

Es sind ein Wohnhaus und bauliche Nebenanlagen durch den Vorhabenträger auf der ausgewiesenen Wohnbaufläche geplant.

Für das Sondergebiet Wochenendhaussiedlung werden keine Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bestimmt. Der Bestand (siehe unten) wird erhalten und soll nicht erweitert werden.

Hausnummer	Größe Wochenendhaus in m ²	Größe Nebenanlagen in m ²
30	44	11
31	27	0
32	47	0
33	46	0
34	50	0
35	46	16
36	43	13
37	46	16
38	42	0
39	53	12

Entsprechend BauNVO, § 16 - Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.

- I Anzahl der Vollgeschosse

7.3.3. Festsetzungen zur Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend § 22 BauNVO wird für das allgemeine Wohngebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

7.3.4. Flächenübersicht

Geltungsbereich	0,94 ha
Wohnbaufläche	0,24 ha
Grünfläche	0,28 ha
Straßenverkehrsfläche	0,03 ha
Sondergebiet Erholung	0,39 ha

8. Anlage Umweltbericht