

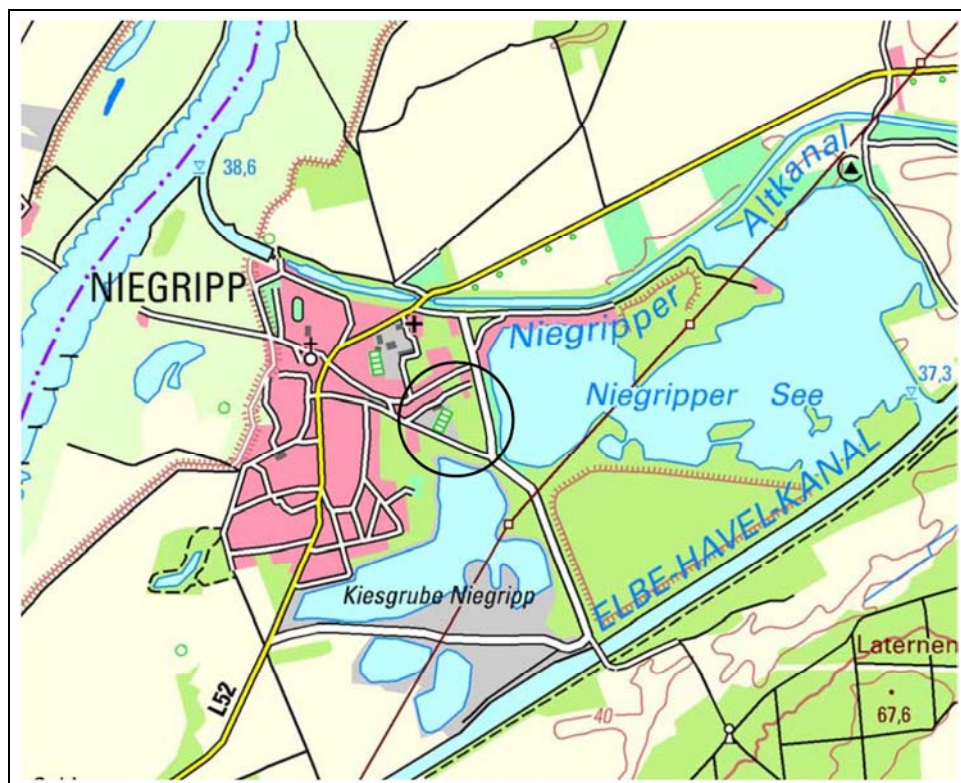


Stadt Burg
Landkreis Jerichower Land

Flächennutzungsplan der Stadt Burg 8. Änderung Detershagener Weg Niegripp

Änderungen zum Vorentwurf durch rote Schrift gekennzeichnet

Entwurf – September 2018



Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911650

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Teil A Begründung	
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung des Flächennutzungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes	3
2.2. Lage der Änderungsbereiche	4
2.3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
3. Bestandsaufnahme	6
4. Ermittlung des Eigenbedarfes für Wohnbauflächen in der Ortschaft Niegripp	9
4.1. Bevölkerungsentwicklung	9
4.2. Bauflächen und Kennzeichnungen im Siedlungsbereich	16
4.2.1. Wohnbauflächen in Niegripp	16
5. Begründung der geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes	19
6. Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf öffentliche Belange	20
6.1. Erschließung	20
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	21
6.3. Belange der Landwirtschaft	21
6.4. Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Böden	22
7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	22
8. Flächenbilanz	22
Teil B Umweltbericht zur 8.Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg	23

TEIL A: Begründung

1. Rechtsgrundlagen

Der Änderung des Flächennutzungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288).

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. Voraussetzungen für die Änderung des Flächennutzungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau und Schartau wurde in den Jahren 2006 / 2007 aufgestellt. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 31.08.2007 wurde der Flächennutzungsplan wirksam. Derzeit wird der Flächennutzungsplan im parallelen Änderungsverfahren Nr.10 um die Gemarkung Reesen ergänzt.

Die Bedarfsermittlungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg 2020 basieren auf der 3. regionalisierten Bevölkerungsprognose, die inzwischen als überholt einzustufen ist und deren Prognosehorizont bis zum Jahr 2020 reichte. Insbesondere für Niegripp haben sich gravierende Abweichungen ergeben. Gemäß der dem Flächennutzungsplan zu Grunde gelegten Prognose wurde ein Rückgang der Einwohnerzahlen von Niegripp von 978 im Jahr 2002 auf 811 Einwohner bis zum Jahr 2020 prognostiziert. Tatsächlich stieg die Zahl der Einwohner auf 1.071 Einwohner zum 31.12.2017 an.

Die in Niegripp vorgesehenen baulichen Entwicklungsflächen für eine Wohnbebauung sind inzwischen fast ausgelastet. Vorgesehene bauliche Verdichtungsmöglichkeiten in der Ortschaft konnten aufgrund der fehlenden Bereitschaft der Eigentümer nicht umgesetzt werden. Hierdurch ist ein Wohnbauflächenbedarf für die Eigenentwicklung der Ortschaft entstanden, der sich aufgrund der zu erwartenden Verkleinerung der Haushaltsgröße und des hieraus entstehenden Bauflächenbedarfes deutlich verschärfen wird.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burg sind in Niegripp Flächen für die Entwicklung eines Wochenendhausgebietes in räumlicher Nähe zum Niegripper See vorgesehen, die bisher nicht umgesetzt wurden, da der Bedarf an Wochenendhäusern aufgrund des steigenden Anteil von Haushalten in Einfamilienhäuser zurück gegangen ist. Die Stadt Burg beabsichtigt, eine für die Entwicklung eines Wochenendhausgebietes vorgesehene Fläche in eine Wohnbaufläche zu ändern. Hierbei soll eine im Gebiet befindliche landwirtschaftliche Betriebsstelle durch die Darstellung gemischter Bauflächen Berücksichtigung finden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist städtebaulich erforderlich. Sie dient der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauflächen, den Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB.

2.2. Lage des Änderungsbereiches

Lage in der Stadt



[TK 10/10/2012] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de) /
A18/1-3699509

Der Änderungsbereich befindet sich im Osten der Ortschaft Niegripp.

- Im Osten grenzen ein Weg und nordöstlich eine öffentlich Grünfläche an, südöstlich ein Wochenendhausgebiet und daran angrenzend der Niegripper See.
- Im Süden grenzen der Detershagener Weg und südlich der Mittelsee an.
- Im Westen befinden sich die gemischten Bauflächen entlang des Detershagener Weges.
- Im Norden befinden sich Einfamilienhäuser.

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Die Nachbarschaft zwischen den gemischten Bauflächen und den Wohnbauflächen regelt sich nach dem Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme. Derzeit gegen von der landwirtschaftlichen Betriebsstätte keine erheblichen Emissionen aus.

2.3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

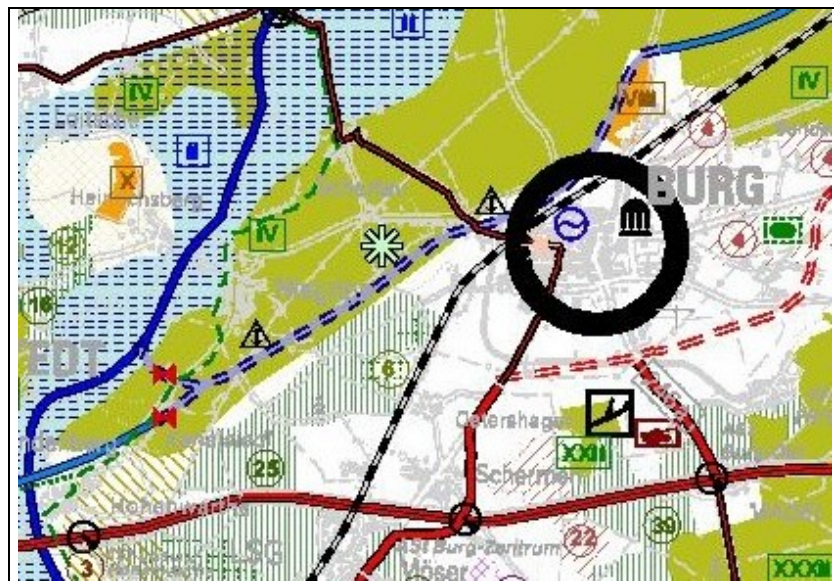
Gemäß § 1 Abs.4 des Baugesetzbuches (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Weiterhin stellen die Grundsätze der Raumordnung abwägungsrelevantes Material dar, das bei der Beschlussfassung in die Abwägung eingestellt werden muss.

Die verbindlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsplan und dem Regionalen Entwicklungsplan festgestellt.

Für die Stadt Burg gelten zum Zeitpunkt der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes folgende Rahmenbedingungen:

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011 S.160)
Im Landesentwicklungsplan war das Plangebiet bis zur Neufassung im Jahr 2010 als Vorranggebiet für Natur und Landschaft Elbtalaue festgelegt. Mit der Neufassung des Landesentwicklungsplanes 2010 wurde der Bereich um Niegripp aus dieser Vorrangfestlegung entlassen. Als Ziel des Landesentwicklungsplanes ist für das Plangebiet das unterirdische Vorranggebiet Kalisalzlagerstätte Zielitz festgelegt. Dieses wird durch die Planung beachtet. Die entsprechenden Deformationswerte sind im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen.
Die im Landesentwicklungsplan festgelegten Kriterien für Grundzentren werden durch Niegripp nicht erfüllt. Die Entwicklung von Niegripp hat sich daher am Eigenbedarf der Ortschaft zu orientieren. Dieser ergibt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse. Dies wurde beachtet. Aus der nachfolgend angeführten Bauflächenbedarfsberechnung ergibt sich, dass das Plangebiet zur Deckung des Eigenbedarfes von Niegripp erforderlich ist.
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2006. Mit Urteil des Oberverwaltungsgerichtes des Landes Sachsen-Anhalt AZ 2 L 1/13 wurde der Regionale Entwicklungsplan inzident als unwirksam erklärt. Das Urteil ist rechtskräftig. Die Oberste Landesentwicklungsbehörde geht jedoch davon aus, dass der Plan weiterhin anzuwenden ist, da das Urteil nicht in einem Normenkontrollverfahren erfolgte und nur der Teilinhalt der Windenergie als unwirksam festgestellt wurde.

Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan 2006



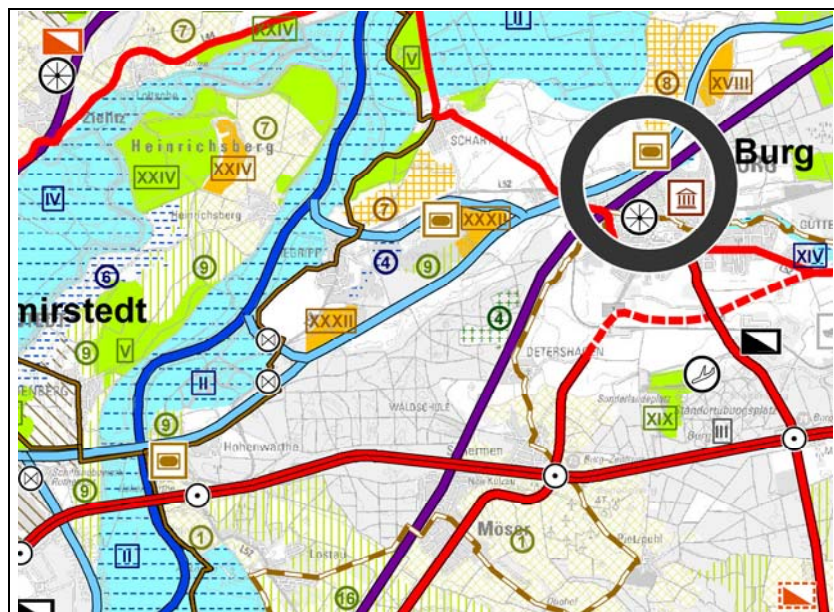
Der Regionale Entwicklungsplan aus dem Jahr 2006 hat mit Bezug auf das Plangebiet die Festlegung des Landesentwicklungsplanes (vor 2010) zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes übernommen und das Gebiet als Vorranggebiet für Natur und Landschaft Nr. IV Teile des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe nördlich Magdeburg (LEP LSA Punkt 3.3.1. Nr. IV) übernommen. Aufgrund der Änderung des Landesentwicklungsplanes 2010 ist diese Zielübernahme nicht mehr wirksam. Weiterhin ist festzustellen, dass baurechtlich gesicherte Flächen von der Vorrangnutzung ausgenommen sind. Da das Plangebiet bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellt ist, zählt das Plangebiet zu den von der Vorrangfestlegung ausgenommenen Flächen. Die Ziele des Regionalen Entwicklungsplanes 2006 stehen der Baugebietsdarstellung nicht wirksam entgegen.

- Zurzeit ist ein neuer Regionaler Entwicklungsplan in Aufstellung. Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 02.06.2016 wurde der 1. Entwurf beschlossen. Er enthält in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, diese sind nach § 3 Abs.1 Nr.4 ROG als "sonstige Erfordernisse der Raumordnung" in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Im 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg sind für das Plangebiet keine standortkonkreten Ziele festgelegt. Die Flächen des angrenzenden Niegripper Sees sind als Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz Nr.4 Elbe festgelegt. Dieses wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Als weiterer Teilbeschluss zur Aufstellung des neuen Regionalen Entwicklungsplanes wurden am 02.09.2015 durch die Regionalversammlung Magdeburg die grundzentralen Orte entsprechend den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes beschlossen. Niegripp gehört nicht zu den Orten, für die eine zentralörtliche Funktion vorgesehen ist.

Ausschnitt aus dem 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes



Gemäß der Stellungnahme der Obersten Landesentwicklungsbehörde vom 11.07.2018 ist die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

3. Bestandsaufnahme

Größe des Geltungsbereiches, bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Planänderung beträgt ca. 5,62 Hektar. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet bisher als Sonderbaufläche Erholung und im nordöstlichen Randbereich als Grünfläche dar.

Bodenverhältnisse

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Gemäß dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt stehen im Plangebiet Auendecksalm bis Auensalmgleye oberflächlich an, die stark bindig sind. Unterhalb der Deckschicht, die eine Stärke von ca. 0,7- 1,0 Meter aufweist, weisen die Böden eine für die geplante

Nutzung ausreichende Tragfähigkeit auf. Für Bauvorhaben wird zur genaueren Erkundung der Tragfähigkeit ein Baugrundgutachten empfohlen.

bergbauliche Belange

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Bergwerkseigentumsfeldes Zielitz 1 Nr. III-A-d/h-613/90/1007. Rechtsinhaber des Bergbaufeldes ist die K+S Salz GmbH Kassel. Unter der Ortslage Niegripp erfolgt der Abbau von Kalisalz. Daraus resultierend sind bisher großflächige Senkungen von ca. 0,5 Meter feststellbar.

Entsprechend § 110 ff des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 wird eine Anpassung an die aus dem untertägigen Abbau resultierenden Deformationen gefordert. Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit weiteren Absenkungen bis max. 1,0 m \pm 50 % zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schiefelagen 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 bergschadenskundliche Bedeutung. Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte bei der Projektierung und bei der Bauausführung sind Beeinträchtigungen der Vorhaben im Plangebiet weitestgehend auszuschließen.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet innerhalb des Bergwerkseigentumsfeldes Niegripp Nr. III-A-f-801/90/706. Rechteinhaber ist die Norddeutsche Naturstein GmbH, Flechtingen. Das Bergwerkseigentum umfasst Kiese und Kiessande zur Herstellung von Betonzuschlagstoffen. Der Abbau nördlich des Detershagener Weges ist mit der Entlassung des Niegripper Sees aus dem Bergrecht abgeschlossen. Im Plangebiet ist kein Abbau vorgesehen.

archäologische Bodendenkmale

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen aufgrund der topographischen Situation begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen im Bereich der betreffenden Flurstücke 97, 98, 99, 100, 101, 102 sowie der Teilflächen der Flurstücke 153, 161 und 10019 der Flur 12 der Gemarkung Niegripp bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Direkt südöstlich befindet sich ein archäologisches Kulturdenkmal. Es handelt sich um eine Siedlung, einen Brandbestattungsplatz der vorrömischen Eisenzeit und um einen mittelalterlichen Einzelfund. Die Fundstelle ist bislang in ihrer Ausdehnung nicht klar umrissen. Es ist wahrscheinlich, dass sie sich bis in die geplante Wohnbaufläche erstreckt.

Zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass aus Luftbildbefunden, Lesefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind. Vielmehr werden diese oftmals erstmals bei invasiven Eingriffen erkannt. Im Fall von Bodeneingriffen empfiehlt es sich, so frühzeitig wie möglich zur Klärung der archäologischen Notwendigkeiten Kontakt mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie aufzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt unerwartet freigelegte archäologische Funde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen sind. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Kampfmittel

Die betreffende Fläche wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse durch den Landkreis Jerichower Land überprüft. Erkenntnisse über eine Belastung der Fläche mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden, so dass davon auszugehen ist, dass bei beabsichtigten Baumaßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die beim Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen gegebenenfalls von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen

kann. Ungeachtet dessen wird darauf aufmerksam gemacht, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art generell niemals ganz ausgeschlossen werden können.

Wasser, Gräben

Das Oberflächenwasser des Änderungsbereiches entwässert derzeit nach Norden in das Gewässer (Graben) 14/1 und nach Osten in das Gewässer 14/1/1 am Rande des Walles. Das Gewässer 14/1 wird regelmäßig vom Ehle / Ihle Verband unterhalten. Das Gewässer 14/1/1 ist von starkem Bewuchs umgeben und kann daher bislang aus Naturschutzgründen kaum unterhalten werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist eine Aufgabe dieses Gewässers vorgesehen. Zur Unterhaltung von Gewässern wird ein 5 Meter breiter Unterhaltungstreifen auf einer Seite des Gewässers benötigt, um mit den entsprechenden Arbeitsgeräten eine maschinelle Unterhaltung vornehmen zu können. Der Ehle / Ihle Verband fordert daher an den Gewässern 2. Ordnung einen 5 Meter breiten Bearbeitungstreifen, der von Bebauung, dauerhafter Bepflanzung oder Einzäunung freizuhalten ist, um die Gewässerunterhaltung und Pflege gewährleisten zu können. Auch die Zufahrt zu diesen Bearbeitungstreifen ist zu gewährleisten. Sollte dennoch die Unterhaltung durch die Nichteinhaltung des 5 Meter breiten Bearbeitungstreifens erschwert werden, fallen Mehrkosten an, die dem Grundstückseigentümer gegenüber jährlich erhoben werden. Der Sachverhalt ist im Rahmen des Bebauungsplanes zu beachten.

Bei Querungen der Gewässer mit Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Abstand von 1,5 Meter zur Gewässersohle einzuhalten. Dabei ist zu beachten, dass die Gewässersohle durch zeitweise Verschlammung oder durch Sedimentauftrag temporär auch höher liegen kann. Als Gewässersohle ist dann die Unterkante der Verschlammung bzw. der Sedimente anzunehmen. Aufgrund der undurchlässigen Bodenoberschichten sind die Bedingungen zur Versickerung des Niederschlagswassers ungünstig.

Nutzungen, Vegetation

Der Änderungsbereich ist im Bestand auf der dargestellten gemischten Baufläche Detershagener Weg 5b baulich genutzt.

Nach örtlicher Überprüfung im betreffenden Bereich konnte festgestellt werden, dass an immisionsschutzrechtlichen relevanten Nutzungen auf dem Grundstück Detershagener Weg 5b eine private Pferdehaltung betrieben wird, im Westen ein landwirtschaftlicher Betriebshof und im Norden ein landwirtschaftliches Lagergebäude vorhanden sind. Bei dem Betriebshof ist von einer Fortsetzung der Altnutzung auszugehen. Bei der Pferdehaltung handelt es sich nicht um eine landwirtschaftliche Pferdezucht im Sinne des BauGB, sondern um eine private Tierhaltung. Für die Pferdehaltung oder einen Reiterhof liegt eine Genehmigung der Nutzungsänderung gegebenenfalls auch für Reitveranstaltungen nicht vor. Die Dächer der Gebäude werden für Photovoltaikanlagen genutzt.

Eine ehemals dort vorhandene Tierhaltung von Rindern und Schweinen wurde seit mindestens 2006 am Standort nicht mehr betrieben, insofern ist gemäß § 18 Abs.1 Nr.2 BImSchG jeglicher Bestandsschutz dieser das Wohnen erheblich beeinträchtigenden Tierhaltungen erloschen.

Der als Wohnbaufläche dargestellte Bereich wird derzeit auf einer Fläche von 2,94 ha als Ackerfläche genutzt. Im Norden ist ein Gartengrundstück vorhanden. Am Ostrand zum See befinden sich ein mit Gehölzen bepflanzter Schutzwall und im Süden ein kleinerer Gehölzbereich. Die Gehölzbereiche wurden durch die Untere Naturschutzbehörde als gesetzlich geschützter Biotop nach § 22 Abs.1 Nr.8 NatSchG LSA eingestuft. Es handelt sich hierbei um eine Hecke außerhalb erwerbsgärtnerisch genutzter Flächen. Soweit die Hecke beseitigt werden soll, ist hierfür eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich. Diese soll im Laufe des Verfahrens beantragt werden. Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass die Erhaltung der Hecke auch im Rahmen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche durch ein Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB möglich ist. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes stehen dem gesetzlichen Schutz nicht entgegen.

rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr.68 "Am Niegripper See - Niegripper Seite" umfasst eine kleine Teilfläche im Nordosten des Plangebietes, die bisher als Grünfläche dargestellt ist. Er setzt für diese Fläche Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung gemäß § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB fest. Die Fläche soll mit in den aufzustellenden Bebauungsplan Nr.103 "Niegripper See II - Niegripper Seite" einbezogen und als Wohngebiet festgesetzt werden. Je nach Erteilung der Befreiung nach § 67 BNatSchG kann die Hecke beseitigt werden oder ist in die Planungen des Wohngebietes durch ein Erhaltungsgebot einzubeziehen.

vorhandene Leitungen und Kanäle

Im Detershagener Weg verläuft die Gashochdruckleitung Niegripp, GTL0002344 (PN16 / DN100) der Avacon Netz GmbH und parallel dazu ein Fernmeldekabel. Die Leitungen sind zum Teil in einem dinglich gesicherten Schutzstreifen, bzw. in einem Schutzstreifen in Anlehnung an das EnWG § 49, laut dem geltenden DVGW-Arbeitsblatt G 463 (A) / Kapitel 5.1.4 verlegt. Die Schutzstreifenbreite für die Gashochdruckleitung beträgt 8,0 Meter, das heißt, jeweils 4,0 Meter vom Rohrscheitel nach beiden Seiten gemessen. Für das im Planungsgebiet befindliche Fernmeldekabel wird einen Schutzbereich von 3,0 Meter benötigt, das heißt 1,5 Meter zu jeder Seite der Kabelachse. Innerhalb des Schutzstreifens sind Maßnahmen jeglicher Art, die den Bestand oder den Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden könnten, nicht gestattet. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen, keine Pfähle und Pfosten eingebracht und nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Ferner dürfen im Schutzbereich des Fernmeldekabels keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Das Überfahren der Gashochdruckleitung während der Bauphase ist nur an gesicherten Überfahrten mittels Baggermatten oder Mineralgemischrampen zulässig.

Für den Fall, dass die Gashochdruckleitung oder das Fernmeldekabel durch die Maßnahme gesichert oder umgelegt werden muss (nur in lastschwachen Zeiten möglich), ist zu berücksichtigen, dass die Avacon Netz GmbH eine Vorlaufzeit von ca. neun Monaten für Planung und Materialbeschaffung benötigt. Die Kosten hierfür sind durch den Verursacher zu tragen.

Östlich des Plangebietes verläuft innerhalb der Wegeparzelle des Weges entlang des Seeufers die Kabelschutzrohranlage Teltow - Glindenberg mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln der EMB GmbH. Für die Leitung ist ein Schutzstreifen von 2 Metern zu beachten. Auskünfte zur Leitung erteilt die GDMcom GmbH Service Nord in Ketzin.

4. Ermittlung des Eigenbedarfes für Wohnbauflächen in der Ortschaft Niegripp

4.1. Bevölkerungsentwicklung

Eine wesentliche Grundlage zur Ermittlung des zukünftigen Bauflächenbedarfs an Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in der Ortschaft Niegripp ist die bis zum Jahr 2030 zu erwartende Entwicklung der Bevölkerung.

Da die Ortschaft Niegripp gemäß den Zielen der Raumordnung eine am Eigenbedarf zu orientierende Entwicklung nehmen soll, ist die Ermittlung dieses Eigenbedarfes von besonderer Bedeutung. Er wird bezüglich der Wohnbauflächen wesentlich durch die Bevölkerungsentwicklung bestimmt.

Bevölkerungsentwicklung bis 2016

Analyse der bisherigen Entwicklung

Die Einwohnerentwicklung seit 1990 in der Ortschaft Niegripp und der Stadt Burg stellt sich wie folgt dar:

Jahr	Stadt Burg gesamt	Ortschaft Niegripp
1964	34.004	1.182
1990	29.606	899
1995	29.442	933
2000	27.078	973
2005	25.301	993
2010	24.197	1.016
2011	23.959	1.037
2012	23.794	1.011
2013	23.831	1.060
2014	23.530	1.020
2015	23.985	1.000
2016	23.827	1.071

Die Einwohnerentwicklung von Niegripp ist abweichend von der allgemeinen Entwicklung des Landkreises Jerichower Land durch eine stärkere Kontinuität gekennzeichnet. Der in allen ländlichen Bereichen festzustellende Einwohnerrückgang während der DDR-Zeit ist auch in Niegripp zu verzeichnen. Seit 1990 stieg die Einwohnerzahl in Niegripp gleichmäßig von 898 auf 1.071 Einwohner an. Die Bevölkerungsentwicklung wird durch zwei Komponenten, die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Migration (Wanderung) bestimmt, deren Anteil am Bevölkerungsverlust für die Prognose der zukünftigen Entwicklung bedeutsam ist.

Entwicklung der Einwohnerzahlen in Niegripp von 1964 bis 2016

Migration (Bevölkerungswanderung) 2010 bis 2016

Die nachstehende Tabelle beinhaltet die im Zeitraum der letzten sieben Jahre zu verzeichnende Entwicklung von Zu- und Fortzügen in der Ortschaft Niegripp.

Ortschaft Niegripp	Zuzüge	Wegzüge	Saldo
Jahr 2010	32	14	+18
Jahr 2011	33	21	+12
Jahr 2012	14	25	- 9
Jahr 2013	25	17	+ 8
Jahr 2014	28	29	- 1
Jahr 2015	14	24	-10
Jahr 2016	48	14	+34
Σ	194	144	+50

Wanderungsbewegungen Niegripp

Die Wanderungsbewegungen zwischen dem 01.01.2010 und dem 31.12.2016 zeigen insgesamt eine leicht positive Wanderungstendenz. Folgende Gründe sind für Wanderungen ursächlich:

- Arbeitsplatzorientierte Gründe
Von arbeitsplatzorientierten Gründen spricht man, wenn ein Wechsel des Arbeitsplatzes den Wohnsitzwechsel verursacht hat. Die Entfernung zwischen dem neuen Arbeitsplatz und dem bisherigen Wohnsitz ist so groß, dass sie durch tägliches Pendeln nicht überbrückt werden

kann. Eine Verlegung des Wohnsitzes wird erforderlich. Zuzüge und Wegzüge aus arbeitsplatzorientierten Gründen finden wegen der ständigen Fluktuation der Arbeitskräfte in allen Städten und Gemeinden statt.

Wanderungsgewinne entstehen dann aus arbeitsorientierten Gründen, wenn entweder die Zahl der Arbeitsplätze zunimmt oder wenn bei gleichbleibender Anzahl von Arbeitsplätzen aufgrund der demografischen Entwicklung immer weniger Menschen im arbeitsfähigen Alter vorhanden sind, die die Arbeitsplätze nicht mehr belegen und ein Potential durch freie Arbeitsplätze für Arbeitssuchende aus anderen Regionen der europäischen Union entsteht. Da sich der Arbeitsmarkt in der Regel regional ausbildet, wirken sich Sonderentwicklungen im Ort selbst nur gering auf die Nachfrage aus. Der Arbeitsmarkt in der Region Magdeburg war in den letzten Jahren weitgehend stabil, weshalb vom Arbeitsmarkt bisher keine erkennbaren Impulse für Wanderungsbewegungen ausgegangen sind.

Aufgrund der demografischen Entwicklung, die zukünftig mit einer erheblichen Abnahme der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter verbunden sein wird, ist auch bei einem stagnierenden Arbeitsmarkt ein arbeitsplatzorientierter Zuzug erforderlich. Dieser soll gemäß den Zielen der Raumordnung zunächst auf die zentralen Orte konzentriert werden. Aufgrund unterschiedlicher Nachfragepräferenzen nach Wohnformen wird jedoch auch der zentrumsnahe ländliche Raum, insbesondere die Ortschaften mit guter Infrastrukturausstattung und guter Erreichbarkeit in landschaftlich attraktiver Lage wie Niegripp, hiervon profitieren.

- **Wohnungsorientierte Gründe**

Von wohnungsorientierten Gründen spricht man, wenn jemand seinen Wohnsitz wechselt, weil er seine bisherige Wohnung räumen muss, oder weil er eine Wohnung haben möchte, die seinen Wohnbedürfnissen besser entspricht als seine bisherige Wohnung. Ein Wechsel des Arbeitsplatzes findet dabei nicht statt. Wanderungen aus wohnungsorientierten Gründen finden vor allem in der gleichen Region statt. Wanderungsgewinne schlagen sich in einer Zunahme der Berufsauspendler nieder, Wanderungsverluste in einer Zunahme der Berufseinpendler.

Niegripp ist ein attraktiver, ländlicher Wohnort in der Stadt Burg, der über die Landesstraße L52 von der Bundesautobahn A2 schnell erreichbar ist. Die Stadt Burg rechnet daher auch weiterhin mit einem ausgeglichen bis leicht positiven Wanderungssaldo aus wohnungsorientierten Gründen.

- **Persönliche Gründe**

Von persönlichen Gründen spricht man, wenn jemand seinen Wohnsitz wechselt, um beispielsweise zu heiraten oder mit seiner Familie zusammenzuziehen. Diese Gründe haben zwar einen großen Einfluss auf die räumliche Mobilität der Bevölkerung, da sie jedoch überall gleichermaßen vorkommen, ist ihr Einfluss auf die Höhe der Wanderungssalden gering.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Wanderungsbewegungen der letzten Jahre eine leicht positive Wanderungsbilanz ergeben. Sie überschreiten den gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gesetzten Rahmen der Eigenentwicklung der Ortschaft Niegripp nicht.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung bis 2016

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Ortschaft Niegripp wird durch zwei Sachverhalte geprägt:

- eine dem Landesdurchschnitt von 7,28 ‰ pro Jahr entsprechende Geburtenrate
- eine deutlich unter dem Landesdurchschnitt von 12,86 ‰ pro Jahr liegende Sterberate von 8,86 ‰.

Die geringe Sterberate ist auf die vom Landesdurchschnitt abweichende Bevölkerungsstruktur von Niegripp zurückzuführen, da zu einem großen Anteil junge Familien mit Kindern nach Niegripp gezogen sind.

Dies bildet eine deutlich bessere Voraussetzung für die zukünftige natürliche Bevölkerungsentwicklung als der Landesdurchschnitt bzw. der Durchschnitt des Landkreises Jerichower Land.

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2010 bis 2016
Ortschaft Niegripp	Lebendgeborene	6	7	11	7	1	7	11	50
	Gestorbene	8	7	12	7	7	14	7	62
	Saldo	- 2	± 0	- 1	± 0	- 6	- 7	+ 4	- 12

Geburten und Sterbefälle seit dem Jahr 2010

Haushalte in der Ortschaft Niegripp

Das statistische Landesamt Sachsen- Anhalt hat die Haushaltsdaten bis zum Zensus 2011 nur auf Grundlage einer Fortschreibung der Zählung aus dem Jahr 1995 im Rahmen des Mikrozensus auf Kreisebene ermittelt. Im Landkreis Jerichower Land fand wie im gesamten Land Sachsen- Anhalt eine erhebliche Verkleinerung der Haushaltsgrößen statt. Die Daten des Mikrozensus, die von einer Verringerung der Haushaltsgröße von 2,10 Einwohnern pro Haushalt im Jahr 2008 auf 1,90 Einwohner pro Haushalt ausgehen, sind nicht nachvollziehbar. Sie wurden durch den Zensus /15/ nicht bestätigt. Im Landkreis Jerichower Land wurden am Zensusstichtag 44.080 Haushalte bei einer Einwohnerzahl von 93.849 Einwohnern gezählt. Die tatsächliche Haushaltsgröße beträgt damit 2,13 Einwohner/Haushalt.

Landkreis Jerichower Land	2008	2009	2010	2011	2011*
Einwohner pro Haushalt	2,10	2,05	1,93	1,90	2,13*

Größe der Haushalte

Die Anzahl der Haushalte in Niegripp wurde im Zensus nicht separat erhoben. Sie lässt sich anhand der bewohnten Wohnungen in Niegripp ermitteln. Danach sind in Niegripp 487 bewohnte Wohnungen = Haushalte im Jahr 2016 vorhanden. Bei einer Einwohnerzahl von 1.071 Einwohnern beträgt die durchschnittliche Haushaltsgröße 2,20 Einwohner pro Haushalt. Dies liegt erheblich über dem Wert der Stadt Burg (2,02 Einwohner pro Haushalt) und dem Durchschnittswert des Landkreises Jerichower Land mit 2,13.

Prognose der Einwohnerentwicklung in der Ortschaft Niegripp bis 2030

Grundlage für die Prognose der Einwohnerentwicklung in der Ortschaft Niegripp bis zum Jahr 2030 ist zunächst die 6. regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes (STALA) /13/ für das Land Sachsen-Anhalt nach Gemeinden. Die Prognose beinhaltet eine Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2030.

Wie schon die 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose stellt auch die 6. regionalisierte Bevölkerungsprognose keine abschließend geeignete Grundlage für die Entwicklungsprognosen auf städtischer und gemeindlicher Ebene dar, weil wesentliche, die zukünftige Entwicklung beeinflussende Faktoren keine Berücksichtigung gefunden haben. Dies sind insbesondere:

- die regional stark differierenden Fruchtbarkeitszahlen (Anzahl der Kinder je Frau)
Diese wurden vereinheitlichend angenommen.
- der Sachverhalt der arbeitsplatzbezogenen Migration, die ab dem Zeitpunkt zu zusätzlichen Zuzügen führt, ab dem die vorhandenen Arbeitsplätze aufgrund des demografischen Wandels nicht allein aus dem vorhandenen Bevölkerungspotential besetzt werden können.

Diese Sachverhalte bedürfen auf kommunaler Ebene der Berücksichtigung, so dass eine Erarbeitung von Entwicklungsszenarien auch weiterhin erforderlich ist.

Darauf und auf der tatsächlichen Entwicklung bis 2015 aufbauend wurde durch das Büro Stephan

Westermann, Stadt- und Landschaftsplanung ein Trendszenario und ein Positivszenario für die Gesamtstadt Burg entwickelt /3/. Zur Methodik führt das Büro Stephan Westermann, Stadt- und Landschaftsplanung aus /3/:

"Das Szenario schreibt als Basis das jahrgangsspezifische Wanderungsverhalten der Bürger, die Geburtenquote und die Veränderung der Lebenserwartung zwischen 2009 und 2014 fort. Dieser Trend wird von zwei Faktoren verändert.

Veränderungsfaktor Geburtenquote: 2014 lag die Geburtenquote in Burg bei durchschnittlich 1,30 Kindern pro Frau im gebärfähigen Alter (15-44 Jahre) und damit unter dem Bundesdurchschnitt vom 1,41 im Jahr 2013. Bleibt diese Quote stabil, ist aufgrund der geringer werdenden Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter auch von einem stetigen Rückgang der Geburtenzahlen auszugehen.

Das Landesamt für Statistik setzt in seiner 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose einen landesweiten Anstieg der Geburtenquote auf 1,49 bis zum Jahr 2025 an. Würde sich dies auch in Burg sukzessiv einstellen, bliebe die Zahl der Neugeborenen bis zum Jahr 2025 annähernd stabil. Der Rückgang der Frauen im gebärfähigen Alter und der Anstieg der Geburtenquote würden sich in ihren jeweiligen Auswirkungen auf die Geburtenzahl ausgleichen. Ab 2025 wäre dann von einem Rückgang der Geburtenzahl auszugehen, so die Geburtenquote nicht weiter ansteigt.

Veränderungsfaktor arbeitsplatzbedingte Zuwanderung: Im Zuge des demografischen Wandels steigt die Diskrepanz zwischen der Zahl der altersbedingt in den Ruhestand Gehenden und die der Schulabgänger kontinuierlich. Setzt man die Zahl der Berufsaussteiger (60-69 jährigen/10) in Relation zu den Berufseinsteigern (18-27 jährigen /10) ergibt sich im Jahr 2014 eine „Deckungslücke“ von 771. Diese Deckungslücke wächst in Folge des Eintritts der geburtenstarken Jahrgänge in das Rentenalter jährlich.

Für ein Szenario wird unterstellt, dass diese "Deckungslücke" durch auswärtige Arbeitnehmer gedeckt werden kann. 2014 waren 57 % der Bürger Arbeitsplätze mit Einpendlern besetzt. (Quelle Bundesagentur für Arbeit) Dieser Wert wird fortgeschrieben. Entsprechend könnten 43 % der neuen Arbeitnehmer ihren Hauptwohnsitz in Burg nehmen. Weiterhin wird unterstellt, dass die Zahl der Arbeitsplätze stabil bleibt, die Zuzieher zwischen 20 und 40 Jahre alt sind, zu 50 % weiblich sind sowie dass jeder 2. Zuzieher ein zweites Haushaltsmitglied mitbringt.

Das Szenario stellt eine gemäßigte positive Variante dar einer aus heutigen Sicht plausiblen möglichen Entwicklung dar."

Inzwischen liegen statistische Daten für die Entwicklung in den Jahren 2015 und 2016 vor. Die Einwohnerzahlen für die Gesamtstadt Burg und die Ortschaft Niegripp haben sich in diesem Zeitraum deutlich positiver entwickelt als dies in der Positivvariante vorausgesagt wurde. Statt eines Rückgangs um 283 Einwohner in der Stadt Burg ist die Einwohnerzahl um 297 Einwohner angestiegen. Nachfolgend wird daher die Positivvariante für die Entwicklungsprognose berücksichtigt.

Jahr	6. regionalisierte Bevölkerungs- prognose des Landes Sachsen-Anhalt	Büro Westermann		Ortschaft Niegripp eigene Prog- nose
		Trendszenario (Daten mit Zweitwohnungen) 2015	Positivszenario	
2016	22.538	23.169	23.247	1.071
2017	22.356	22.979	23.103	1.068
2018	22.171	22.788	22.965	1.065
2019	21.953	22.598	22.833	1.062
2020	21.744	22.420	22.721	1.060
2021	21.530	22.424	22.614	1.060
2022	21.285	22.065	22.514	1.061
2023	21.070	21.887	22.420	1.061
2024	20.808	21.709	22.333	1.062
2025	20.563	21.564	22.285	1.063
2026	20.332	21.419	22.244	1.064
2027	20.122	21.275	22.208	1.065
2028	19.908	21.130	22.180	1.067
2029	19.710	20.985	22.158	1.069
2030	19.525	20.852	22.157	1.071

Modellrechnung zur Bevölkerungsentwicklung

Aus der gesamtstädtischen Einwohnerprognose eine Prognose für die Ortslage Niegripp zu entwickeln, ist nur unter Berücksichtigung der bisher abweichenden Entwicklungstendenzen möglich. So ist die Einwohnerzahl in Niegripp seit 1990 stetig angestiegen, obwohl die Einwohnerzahlen der Stadt Burg bis zum Jahr 2014 rückläufig waren. Der Einwohneranstieg ist durch einen erhöhten Zuzug gegenüber den Wegzügen begründet. Dieser Trend darf im Rahmen einer Eigenentwicklungsprognose, die auf der natürlichen Bevölkerungsentwicklung basieren soll, nicht fortgeschrieben werden. Die Modellrechnung berücksichtigt daher nur die natürliche Bevölkerungsentwicklung. Angenommen wurden die Geburtenzahlen der letzten Jahre. Diese lagen deutlich über den Werten des Referenzzeitraumes der Prognosen. Dies führt dazu, dass die Einwohnerzahl von Niegripp nur leicht sinkt und ab 2020 ansteigt, so dass bis zum Jahr 2030 eine stabile Einwohnerentwicklung erwartet wird, in der sich Rückgänge und Zuwächse weitgehend ausgleichen. Zu- und Wegzüge werden nicht berücksichtigt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Genauigkeit von Entwicklungsprognosen nicht überschätzt werden sollte. Die Zuverlässigkeit von Prognosen gestattet lediglich die Ableitung grundlegender Entwicklungstrends. Dass in Bezug auf die 6. regionalisierte Bevölkerungsprognose bereits nach zwei Jahren, also innerhalb des Zeitraumes der die größte Prognosegenauigkeit aufweisen sollte, in Burg solch gravierende Abweichungen auftreten, verdeutlichen diesen Sachverhalt eindrucklich. Gefragt ist daher eine flexible Planung, um auf die Schwankungen von Entwicklungen kurzfristig reagieren zu können.

Prognose der Entwicklung der Anzahl der Haushalte in Niegripp

Eine Prognose der Entwicklung der Haushalte und Haushaltsgrößen auf Landesebene oder Kreisebene existiert derzeit nicht, deshalb wird die Vorausberechnung bis zum Jahr 2030 des Bundes aus dem Jahr 2010 verwendet. In der Tendenzvariante für die neuen Bundesländer wird

eine weitere Abnahme der Haushaltsgrößen für Sachsen-Anhalt von 2,03 auf 1,84 Einwohner pro Haushalt im Jahr 2030 prognostiziert. Die Abnahme der Haushaltsgröße wird für Verdichtungs-räume tendenziell höher erwartet als für den ländlichen Raum. Niegripp liegt mit 2,20 Einwohnern je Haushalt derzeit deutlich über dem Landesdurchschnitt von 2,03 Einwohnern je Haushalt. Dies resultiert daraus, dass bisher vor allem Familien mit Kindern Einfamilienhäuser in Niegripp errichtet haben. In den Baugebieten vollzieht sich derzeit eine rapide Abnahme der Haushaltsgrößen und der Bevölkerungsdichte, da bisher familienangehörige Kinder eigene Haushalte an anderer Stelle gründen. Dies wirkt sich aufgrund der relativ homogenen Altersstrukturen in den Neubaugebieten gravierend aus. Dieser Prozess wird sich auch in der Zukunft weiter in den seit dem Jahr 2000 erschlossenen Gebieten fortsetzen, weshalb mit einer deutlichen Abnahme der Haushaltsgrößen bis 2030 zu rechnen ist. Der Abstand zum Landesdurchschnitt beträgt derzeit 0,17 Einwohner je Haushalt (Land Sachsen-Anhalt 2,03 Einwohner je Haushalt, Burg 2,02 Einwohner je Haushalt). Die Stadt Burg geht davon aus, dass sich aufgrund des demografischen Wandels dieser Abstand verringern wird. Für das Jahr 2030 wird eine Haushaltsgröße von 0,10 Einwohnern je Haushalt über dem Landesdurchschnitt von 1,84 Einwohnern je Haushalt erwartet. Die Haushaltsgröße wird somit für das Jahr 2030 mit 1,94 Einwohner je Haushalt in Niegripp prognostiziert. Hieraus ergibt sich eine Anzahl von ca. 552 Haushalten für das Jahr 2030. Trotz der stabilen Einwohnerzahl wird unter Zugrundelegung der Modellrechnung die Anzahl der Haushalte damit von 487 auf 552 ansteigen. Dies wäre eine Zunahme um ca. 65 Haushalte.

Modellrechnung	Bestand 2016	Prognose 2020	Prognose 2025	Prognose 2030	Bedarf im Jahr 2030
Stadt Burg gesamt	11.564	11.383	11.231	11.151	- 413
Ortschaft Niegripp	487	502	525	552	+ 65

Haushaltsentwicklung: Modellrechnung Gesamtstadt und Ortschaft Niegripp

Aufnahme und Ansiedlung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen in der Stadt Burg

Mit der Änderung des Baugesetzbuches im Jahre 2014 wurde den Belangen der Asylbegehrenden und der Flüchtlinge besonderes Gewicht eingeräumt. Gemäß § 1 Abs.6 Nr. 13 BauGB sind ihre Belange dezidiert bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachten. Weitere Regelungen zur Vereinfachung von Planverfahren beispielsweise zum befristeten Verzicht auf diese wurden in § 246 BauGB in einer weiteren Novelle im Jahre 2015 aufgenommen. Dem Flächennutzungsplan kommt hierbei eine wesentliche Bedeutung zu.

Auf die allgemeine Einwohnerentwicklung in Deutschland wird der Umfang der Aufnahme von Asylsuchenden mit dauerhaftem Bleiberecht wesentliche Auswirkungen haben. Hierbei ist zu unterscheiden zwischen der Aufnahme während des Asylverfahrens und dem aus der Gewährung von Asyl resultierenden Bedarf. Die aus der Gewährung von Asyl resultierende Zunahme der Einwohner ist in den Bevölkerungsprognosen bisher nicht berücksichtigt. Da die Flüchtlinge, die über ein Bleiberecht verfügen, in Wohnungen untergebracht werden, sind sie einwohnerwirksam auch im Sinne der Wohnungsnachfrage.

Bedarf während des Asylverfahrens:

Die durch die Länder aufzunehmenden Quoten an Flüchtlingen und Asylbegehrenden werden durch den Königsteiner Schlüssel festgelegt. Das Land Sachsen-Anhalt hat 2,86% der in Deutschland ankommenden Asylbegehrenden und Flüchtlinge aufzunehmen. Diese werden zunächst in den zentralen Aufnahmestellen (ZAS) aufgenommen. Die Asylbegehrenden mit anzunehmenden Bleiberecht werden danach auf die Landkreise nach dem Königsteiner Schlüssel verteilt. Diese werden in der Stadt Burg im zentralen Stadtgebiet untergebracht. In Niegripp sind keine Wohnungen für die Unterbringung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen vorgesehen.

Bedarf aus der Einwohnerzunahme durch die Gewährung von Asyl:

Entscheidend für die zukünftige Einwohnerentwicklung ist es, ob es gelingt, die Flüchtlinge mit anerkanntem Bleiberecht an die Stadt zu binden. Aufgrund der Erfahrungen der Behörden und

der geäußerten Ziele der Asylbegehrenden ist jedoch davon auszugehen, dass sich diese auf größere Städte und Ballungszentren orientieren. Sie werden sich daher vornehmlich im Gebiet der Kernstadt Burg ansiedeln. Für die Ortschaft Niegripp ist hieraus kein erhöhter Wohnbedarf abzuleiten.

4.2. Wohnbauflächen in Niegripp

Wohnungsbestand / Wohnungsleerstand

Im Rahmen der Erarbeitung und Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes /7/ wurden in Niegripp der Wohnungsbestand und der Wohnungsleerstand ermittelt. Derzeit sind in Niegripp 503 Wohnungen vorhanden. Davon stehen 16 Wohnungen leer (3,2%). Dies ist als struktureller Leerstand bei Wohnungswechsel oder Hausverkauf (ca. 3%) zu bewerten. Der dauerhafte substanzbedingte Wohnungsleerstand, der in der Stadt Burg inzwischen den weitaus überwiegenden Anteil der leerstehenden Wohnungen bildet, ist in Niegripp kaum vorhanden. Daher bestehen aus dem Gebäudebestand heraus keine weiteren Möglichkeiten zur Deckung von zusätzlichem Wohnungsbedarf.

Prognose der Entwicklung der Wohnfläche pro Einwohner

Der Prozess der Zunahme von 1-Personen-Haushalten wird begleitet durch eine erhebliche Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner. Gemäß der Prognose des Berliner Forschungsinstitutes Empirica /17/ wird die Wohnfläche pro Einwohner bis zum Jahr 2030 in den neuen Bundesländern von derzeit ca. 44 m²/Einwohner auf 55 m²/Einwohner zunehmen. Dies bedeutet, dass die Wohnfläche pro Einwohner um ca. 25% steigt. Laut der Analyse erweist sich als maßgeblicher Grund für den wachsenden Wohnflächenbedarf, dass die Menschen immer älter werden und in ihren Einfamilienhäusern und Wohnungen möglichst lange leben bleiben, auch wenn die Kinder längst aus dem Haus ausgezogen sind. Dies wird belegt durch aktuelle Zahlen, nach denen die pro Kopf Wohnfläche der unter 50- Jährigen derzeit ca. 38 m²/Einwohner beträgt. Mit ca. 48 m²/Einwohner liegt sie für Personen im Alter zwischen 50 und 65 Jahren bereits deutlich höher und für Personen über 65 Jahren steigt die pro Kopf Wohnfläche auf ca. 62 m²/Einwohner an. Empirica geht davon aus, dass die Nachfrage nach größeren Wohnungen auf zwei Wegen befriedigt wird, durch die Zusammenlegung kleiner Wohnungen und durch ein Steigen der Wohnfläche, bei verminderter Anzahl der Anzahl der Wohnungen beim Ersatzneubau.

Die Prognose geht davon aus, dass im Jahr 2030 die Wohnfläche in den neuen Bundesländern mit 55 m²/Einwohner noch höher liegt als in den alten Bundesländern (54 m²/Einwohner). Deutliche Differenzen zwischen städtischen und ländlichen Gebieten wurden jedoch nicht festgestellt. Die prognostizierte gravierende Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner ist mit einem erheblichen Flächenverbrauch an Siedlungsfläche verbunden. Diesem Prozess entgegenzuwirken ist kaum möglich, da hierdurch Auswirkungen auf die Wohnungsversorgung finanziell schlechter gestellter Bevölkerungsschichten zu erwarten wären. Weiterhin trägt die Bindung an die eigene Wohnung im Alter, auch wenn die Wohnfläche deutlich über dem Bedarf liegt, erheblich zur Lebensqualität bei. Eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum ist somit erforderlich.

Prognose der Entwicklung des Bedarfs an Wohnformen

Die derzeit angebotenen Wohnformen entsprechen nicht der Nachfrage nach Wohnraum im Zeitraum bis zum Jahr 2030. Zu diesem Ergebnis kommt die Empirica Prognose für langfristige Trends für den deutschen Wohnungsmarkt. /18/

In einer regionalisierten Prognose werden folgende Entwicklungstendenzen für den Landkreis Jerichower Land bis 2030 ermittelt:

	Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern bis zum Jahr 2030	Bedarf an Geschosswohnungen bis zum Jahr 2030
Landkreis Jerichower Land	- 5 bis 5 %	> - 45 %

Hieraus ist deutlich erkennbar, dass ein erhebliches Überangebot an Wohnungen im Geschosswohnungsbau besteht. Die Entwicklung des Bedarfs an Einfamilienhäusern ist differenziert zu beurteilen. Während in ausschließlich ländlich geprägten Bereichen abseits der Verdichtungsräume ein Bedarfsrückgang an Einfamilienhäusern zu verzeichnen sein wird, ist für die den Verdichtungsraum Magdeburg umgebenden Bereiche des Landkreises eine Bedarfszunahme zu erwarten. Die Eigentumsquote liegt in den neuen Bundesländern deutlich unter der Quote der alten Bundesländer. Hieraus resultiert ein Nachholbedarf.

Der Wohnungsbestand in Niegripp ergibt sich aus 348 Wohnungen in Einfamilienhäusern und 155 Wohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern. Bei einer Bedarfszunahme von 5% ergibt dies einen strukturellen Wohnbedarf von 17,4 Einfamilienhäusern bis zum Jahr 2030.

Dies wird auch durch die Wohnungsmarktprognose des Bundesinstitutes für Bau-, Raum- und Stadtforschung Juli 2015 /22/ bestätigt. Diese Prognose geht von Disparitäten zwischen Angebot und Nachfrage nach Wohnformen aus. Für die Jahre 2017 bis 2020 wurde für den Landkreis Jerichower Land ein jährlicher Bedarf von 20 bis 30 Einfamilienhäusern pro 10.000 Einwohnern als struktureller Wohnungsbedarf ermittelt (S. 15 der Prognose). Dies wären für Niegripp mit 1.071 Einwohnern ca. 2 bis 3 Einfamilienhäuser pro Jahr bis 2020. Nach 2020 wird ein Rückgang erwartet, so dass ein struktureller Wohnbedarf von ca. 17,4 Einfamilienhäusern bis 2030 auch durch diese Untersuchung gestützt wird.

Wohnbauflächenbedarf

Der Bedarf an Wohnbauflächen, teilweise auch gemischten Bauflächen, in der Ortschaft Niegripp der Stadt Burg wird durch folgende Determinanten bestimmt:

1. die Bevölkerungsentwicklung und Haushaltsentwicklung im Prognosezeitraum bis zum Jahr 2030
Maßgeblich ist hierfür die Anzahl der Haushalte. Gemäß der Bevölkerungsprognose (Modellrechnung) wird für die Ortschaft Niegripp eine stabile Einwohnerzahl bis zum Jahr 2030 prognostiziert, die Anzahl der Haushalte wird jedoch voraussichtlich zunehmen, da eine Angleichung an den Landestrend kleinerer Haushalte zu erwarten ist. Die prognostizierte Zunahme der Haushalte beträgt ca. 65 Haushalte bis zum Jahr 2030.
2. struktureller Wohnungsbedarf
Wie bereits vorstehend dargestellt, besteht in Niegripp ein struktureller Wohnungsbedarf durch den Mangel an angebotenen Ein- und Zweifamilienhäusern. Dieser strukturelle Wohnungsbedarf ist, wie die nachfolgende Tabelle belegt, überwiegend geringer als der Bedarf, der sich aus der zukünftigen Haushaltsentwicklung ergibt. Insofern sind zusätzliche Wohnbauflächen hierfür nicht erforderlich.

Wohnungsbedarf	aus der Haushaltsentwicklung	aus dem strukturellen Bedarf	aus erwarteten Wohnungsabgängen	berechneter Bedarf
Ortschaft Niegripp	65	17,4	0	65

Wohnungsbedarf in der Ortschaft Niegripp

Gemäß der Nachfrageprognose nach Wohnformen /22/ beschränkt sich der Bedarf auf Einfamilienhäuser. Ein quantitativer Bedarf an Wohnungen im Geschosswohnungsbau ist nicht gegeben. Jedoch entspricht auch dort die Angebotsstruktur nicht der Nachfrage. Ein Defizit besteht vor allem an seniorengerechtem Wohnraum. Dieser wird im Planungszeitraum auch Neubauten im Geschosswohnungsbau erfordern, da die bestehenden Wohnungen häufig nicht mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand in seniorengerechte Wohnungen umgebaut werden können. Die hierfür erforderlichen Bauflächen sollten generell im Innenbereich möglichst ortskernnah auf bisher bereits baulich genutzten Grundstücken bereitgestellt werden, deren Gebäude abgebrochen werden. Ein gesonderter Bauflächenbedarf ist hieraus nicht abzuleiten, jedoch wird dieser Prozess zu einer Reduktion des Angebotes an Geschosswohnungen führen, wie dies der Bedarfsprognose entspricht.

Angebot an Wohnbaufläche für den Planungszeitraum in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen

Die zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen in der Ortschaft Niegripp wurden differenziert nach den Flächen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und im Zusammenhang bebauter Ortslage erhoben. Ergänzungssatzungen bewirken, dass das betroffene Gebiet dem Innenbereich zugeordnet wird. Baulücken in Ergänzungsbereichen werden daher wie freie Bauplätze im Zusammenhang bebauter Ortslage bewertet.

Folgende Bebauungspläne für Wohngebiete und Wohngebäude in Mischgebieten sind in Niegripp rechtsverbindlich:

Ortschaft	Bebauungsplan Bezeichnung	freie Baugrundstücke gesamt	davon voll erschlossen	davon teilweise erschlossen	davon nicht erschlossen
Niegripp	Nr.88 Nordufer Niegripper See	0	0	0	0

Angebot an Wohnbaufläche für den Planungszeitraum innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen

Folgende nach § 34 BauGB bebaubare, erschlossene, innerörtliche Baulücken sind in Niegripp vorhanden:

- Hauptstraße	südlich Nr.31 östlich Nr.32	2
- Feldstraße	Nr.5, Nr.9	2
- südlich Feldstraße		2
- Zur Vossenbreite	zwischen Nr.33a u. Nr.33e , zwischen Nr.34b und Nr.35	5
- Im Winkel	zwischen Nr.11 und Nr.12 sowie nördlich der Straße Im Winkel	3
- Niegripper Kanalstraße	zwischen Nr.10 und Nr.11	1
- südlich Elbwiesenweg		1
- zwischen Hauptstraße Nr.47 und Kirchstraße Nr.2		1
- Gartengasse	zwischen Nr.17 u. Nr.18, zwischen Nr.14b u. Am Wall 10	1
- Zur Wehle	südlich zwischen Nr.7a und Nr.7c	<u>1</u>
Σ Bauplätze innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage		19

Die innerörtlichen Flächenreserven umfassen überwiegend Flächen in Wohngebieten und gemischten Bauflächen. Die innerörtlichen Flächenreserven stehen in der Regel nicht uneingeschränkt für eine Bebauung zur Verfügung. Die Verfügbarkeit ist abhängig von der Art und der Stabilität der derzeit ausgeübten Nutzung, dem Grundstückspreisniveau, der Zersplitterung des Grundeigentums und dem Erschließungsaufwand. Eine stabile ausgeübte Nutzung, ein geringes

Grundstückspreisniveau und eine starke Zersplitterung des Grundeigentums senken die Wahrscheinlichkeit, dass diese Flächen auch tatsächlich für die Nutzung bereitgestellt werden. Aus den Erfahrungen der letzten 25 Jahre (von 1990 bis 2016) werden in Abhängigkeit vom Grundstückspreisniveau nur ca. 50 % der Flächen tatsächlich für eine Wohnnutzung zur Verfügung gestellt.

Weitere Flächen, die im Flächennutzungsplan vorgesehen sind:

- südlich Detershagener Weg zwischen Nr.6 und Nr.6a Bauplätze 5

	Ortschaft Niegripp
innerörtliche Bauplätze gesamt	19
davon voraussichtlich verfügbare Bauplätze nach § 34 BauGB erschlossen	10
Grundstücke in Bebauungsplangebieten	0
sonstige Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt	5
vorhandene Bauplätze gesamt	15
Bedarf an Bauplätzen	65
Bedarfsdeckung an Bauplätzen	-50

Bedarfsdeckung an Wohnbauflächen im Bestand

Im Bestand einschließlich der im Flächennutzungsplan südlich des Detershagener Weges vorgesehenen Flächen fehlen ca.50 Bauplätze. Diese sollen überwiegend im Plangebiet der Änderung des Flächennutzungsplanes innerhalb der dargestellten Wohnbauflächen gedeckt werden.

5. Begründung der geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Die Änderungen des Flächennutzungsplanes umfassen die Darstellung einer Wohnbaufläche mit einer Größe von 3,93 Hektar und einer gemischten Baufläche von 1,69 Hektar auf einer bisher als Sonderbaufläche Erholung **und in geringem Umfang als Grünfläche** dargestellten Fläche. Die Planung eines Wochenend- oder Ferienhausgebietes, die im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burg im Jahr 2007 verfolgt wurde, ist bisher nicht umgesetzt worden. Wochenendhäuser werden überwiegend von Bauherren nachgefragt, die in der Hauptwohnnutzung als Mieter im Geschosswohnungsbau wohnen und die Wochenenden im Grünen im Wochenendhaus verbringen wollen. Ausnahmen stellen Wochenendhäuser dar, die besondere Formen der Freizeitgestaltung ermöglichen, zum Beispiel des Wassersports mit unmittelbarem Zugang zu Gewässern. Da der Anteil der Bewohner von Geschosswohnungsbauten in der Vergangenheit rückläufig ist und die Eigentumsquote für Einfamilienhäuser deutlich gestiegen ist, ist in der Folge ein Bedarfsrückgang für Wochenendhäuser zu verzeichnen, so dass neue Wochenendhausgebiete nicht dem derzeitigen Bedarf entsprechen.

Weiterhin hat sich die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes eher vernachlässigte landwirtschaftliche Betriebsstätte im Westen des Plangebietes verfestigt. Die Dächer wurden erneuert und mit Photovoltaikanlagen versehen. In den Gebäuden wird zum Teil Pferdehaltung betrieben. Weitere Gebäude werden als Lagerfläche genutzt, so dass eine Überplanung dieses Bereiches mit neuen Nutzungen nicht umsetzbar erscheint. Der westliche Teil des Plangebietes wurde bestandsorientiert als gemischte Baufläche dargestellt.

Im östlichen Bereich des Plangebietes in der Nähe des Niegripper Sees soll das neue Wohngebiet eingeordnet werden, um einen wesentlichen Anteil des unter Punkt 4. der Begründung bezifferten Eigenbedarfes von Niegripp zu decken. Dieser wurde mit ca. 50 Bauplätzen ermittelt. Einschließlich der Erschließungsanlagen können auf der dargestellten Fläche mit einer Größe

von 3,93 Hektar ca. 30 bis 40 Einfamilienhäuser entstehen. Der Standort ist hierfür besonders geeignet. Er ist im Landschaftsplan Niegripp, Parchau und Ihleburg als Wohnbauentwicklungsfläche vorgesehen. Das Gebiet weist aufgrund der Nähe zum Niegripper See eine besondere Attraktivität auf. Es ergänzt die Ortslage im Osten geordnet. Die vorhandene landwirtschaftliche Fläche stellt eine Splitterfläche dar, deren Bewirtschaftung derzeit möglich ist, unter den sich verschärften Wettbewerbsbedingungen der Landwirtschaft jedoch langfristig eine Wirtschaftlichkeit in Frage stellt. Die Ortslage Niegripp wird im Norden durch den Niegripper Altkanal, im Westen durch die Hochwasserdeiche und im Südosten durch den Mittelsee begrenzt, so dass wesentliche Entwicklungsalternativen in den Außenbereich nur südlich des Detershagener Weges bestehen. Diese sind vom Eingriff in Boden, Natur und Landschaft und von der Lagegunst ähnlich zu bewerten.

Innerörtliche Erschließungspotentiale wurden geprüft. Die Ortschaft Niegripp verfügt zwischen der Hauptstraße und der Vossenbreite über innerörtliche Freiflächen, die sich für eine Verdichtung eignen. Planungsansätze diese Flächen für eine bauliche Nutzung zu aktivieren, scheiterten an der mangelnden Bereitschaft der Eigentümer die derzeit stabil ausgeübten Nutzungen als Garten- und Grabelandflächen aufzugeben, so dass die vorliegende Entwicklung erforderlich ist. Die nach § 34 BauGB ermittelten Baulücken decken den Eigenbedarf von Niegripp nicht.

Im Rahmen der Bebauungsplanung soll die Einbeziehung von vorhandenen Gehölzstrukturen in die Planung geprüft werden. Insgesamt ist die Wohnbauentwicklung in Richtung Osten städtebaulich erforderlich.

6. Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Der Standort soll über den Detershagener Weg erschlossen werden. Belange einer geordneten Verkehrserschließung finden somit Berücksichtigung.

Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Wasserverband Burg (WVB). Die Abstimmungen zu den Anschlussmöglichkeiten erfolgen im Bebauungsplanverfahren. **Der Wasserverband weist darauf hin, dass grundsätzlich eine Wasserversorgung möglich ist. Hierfür sind Netzerweiterungen erforderlich, die nur über eine vertragliche Vereinbarung mit einem Erschließungsträger gesichert werden können.**

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung sind die Stadtwerke Burg (SWB). **Ein Anschluss an das Stromversorgungsnetz ist möglich. Hierfür sind Netzerweiterungen und gegebenenfalls der Bau einer neuen Trafostation erforderlich. Die Abstimmungen erfolgen im Bebauungsplanverfahren. Zur Erschließung ist eine vertragliche Vereinbarung mit einem Erschließungsträger erforderlich.**

Gasversorgung: Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Burg (SWB). **Ein Anschluss an das Gasversorgungsnetz ist möglich. Hierfür sind Netzerweiterungen erforderlich. Die Abstimmungen erfolgen im Bebauungsplanverfahren. Zur Erschließung ist eine vertragliche Vereinbarung mit einem Erschließungsträger erforderlich.**

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Die Abstimmungen erfolgen im Bebauungsplanverfahren.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wasserverband Burg (WVB). Die Abstimmungen zu den Anschlussmöglichkeiten erfolgen im Bebauungsplanverfahren. **Der**

Wasserverband weist darauf hin, dass grundsätzlich ein Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation möglich ist. Hierfür sind erhebliche Netzerweiterungen erforderlich, die nur über eine vertragliche Vereinbarung mit einem Erschließungsträger gesichert werden können.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist die Stadt Burg. Für das Plangebiet ist aufgrund der für eine Niederschlagswasserversickerung ungeeigneten Böden voraussichtlich die Errichtung einer Niederschlagswasserrückhaltung erforderlich. Dies ist im Rahmen der Bebauungsplan vorzusehen.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burg überwiegend als Baufläche und am Ostrand als Grünfläche dargestellt. Die zu beurteilende Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet den Wechsel von einer Sonderbaufläche Erholung zu einer Wohnbaufläche. Mit dieser Änderung ist aufgrund des zu erwartenden höheren Versiegelungsgrades der Wohnbauflächen gegenüber der Bauflächen mit Erholungsnutzungen ein höherer Eingriffsumfang in das Schutzgut Boden verbunden. Die Grünfläche im Osten verfügt über Aufschüttungsböden. Auf dieser ist bei Genehmigung der Beseitigung der Hecke ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes zu erwarten. Eine konkrete Eingriffsbewertung ist im Rahmen der Bebauungsplanung vorzunehmen.

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes (Teil B) geprüft. Die konkrete Bilanzierung im Rahmen der Eingriffsregelung ist Gegenstand der Untersuchungen im Bebauungsplanverfahren.

6.3. Belange der Landwirtschaft

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sind die Belange der Landwirtschaft betroffen. Die Betroffenheit bezieht sich nicht auf den Entzug der Ackerfläche, da der Flächenentzug bereits im wirksamen Flächennutzungsplan vorgesehen war. Durch das Heranrücken der Wohnbebauung an landwirtschaftliche Betriebsstätten werden die Belange der Landwirtschaft berührt. Die in den Hallen des Landwirtschaftsbetriebes befindliche Pferdehaltung ist nicht mit wahrnehmbaren Geruchsauswirkungen auf das Plangebiet verbunden, so dass keine erheblichen Konflikte zu erwarten sind. Der landwirtschaftliche Betriebshof befindet sich westlich der Hallen. Hier grenzen nördlich Wohngrundstücke in deutlich geringerer Entfernung an, so dass eine wesentliche Entwicklung des Standortes aufgrund benachbarter Immissionsorte ohnehin nicht möglich ist. Auf die durch den Betriebshof und die Pferdehaltung entstehenden Immissionen im Bereich der Wohnbaufläche wird hingewiesen. Diese sind bestandsgeschützt und somit durch die heranrückende Wohnbebauung zu tolerieren.

In einer Entfernung von ca. 300 Meter nordöstlich befindet sich die Rinderanlage der Agrargenossenschaft, von der Geruchsemissionen ausgehen, die im Plangebiet jedoch nicht als erhebliche Belästigung wahrnehmbar sind. Zwischen der Anlage und dem Plangebiet befinden sich weitere Wohngebiete, die als maßgebliche Immissionsorte bei Änderungen der Tierhaltung heranzuziehen sind. Durch das Plangebiet entstehen somit keine Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes.

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist rechtzeitig mit dem Bewirtschafter abzustimmen.

6.4. Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß § 1a Abs.2 Satz 4 BauGB bedarf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für eine bauliche Nutzung der besonderen Begründung, dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Vorliegend wird eine für die Landwirtschaft genutzte Fläche in Anspruch genommen. Die Ermittlungen von innerörtlichen Flächenpotenzialen in Niegripp erfolgte unter Punkt 5. der Begründung. Hierbei wurde festgestellt, dass in Niegripp innerörtlich oder durch Lückenschließung vorhandene Flächen für voraussichtlich 10 Bauplätze genutzt werden können.

Diese wurden in der Bedarfsberechnung angerechnet. Trotzdem verblieb ein erheblicher Bedarf von zusätzlich 50 Bauplätzen, der die Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken erfordert. Im Rahmen der Umsetzung der Empfehlungen des Flächennutzungsplanes zeigte sich bisher, dass bisher lediglich zwei der als innerörtliche Flächenreserve bilanzierten Grundstücke an der Vossenbreite tatsächlich von den Eigentümern für eine Bebauung zur Verfügung gestellt wurden. Insofern ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen unumgänglich zur Deckung des Bedarfes.

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 8.Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg Detershagener Weg Niegripp stehen die Belange der Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund.

Dem entgegen steht die erhöhte Beeinträchtigung des Schutzgutes des Bodenschutzes am Standort gegenüber der bisherigen Darstellungen als Sonderbauflächen Erholung. Die weiteren Belange werden beachtet. Insgesamt rechtfertigt die mit der Flächennutzungsplanänderung verbundene Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung die Durchführung des Änderungsverfahrens auch entgegen den erhöhten Eingriffen in das Schutzgut Boden. Es erfordert auch die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen, da geeignete innerörtliche Flächenpotenziale nicht zur Verfügung stehen.

8. Flächenbilanz

	<u>Flächen vor der Änderung</u>	<u>Flächen nach der Änderung</u>
• Wohnbauflächen		3,93 Hektar
• gemischte Bauflächen		1,69 Hektar
• Sonderbauflächen Erholung	5,57 Hektar	
• Grünflächen	<u>0,05 Hektar</u>	_____
Σ Flächen der Änderung des Flächennutzungsplanes	5,62 Hektar	5,62 Hektar

TEIL B: Umweltbericht zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1.	Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	24
1.1.	Ziele der der Änderung des Flächennutzungsplanes	24
1.2.	Inhalt der Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes	24
1.3.	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	24
1.4.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Flächennutzungsplanes	24
1.4.1.	Gesetzliche Grundlagen	24
1.4.2.	Aussagen planerischer Grundlagen	27
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	27
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	27
2.1.1.	Schutzgut Biotope	27
2.1.2.	Schutzgut Arten	28
2.1.3.	Schutzgut Boden	29
2.1.4.	Schutzgut Wasser	30
2.1.5.	Schutzgut Klima / Luft	30
2.1.6.	Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)	30
2.1.7.	Schutzgut Mensch	31
2.1.8.	Schutzgut Kultur und Sachgüter	32
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	32
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	33
2.3.1.	Allgemeine Handlungsempfehlungen	34
2.3.2.	Festsetzungsempfehlungen für den Bebauungsplan	34
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	34
3.	Ergänzende Angaben	35
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	35
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	35
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	35

1. Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

1.1. Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

- Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen in der Ortschaft Niegripp
- Sicherung des Bestandes der vorhandenen landwirtschaftlich genutzten, baulichen Anlagen im Änderungsbereich

1.2. Inhalt der Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes

- Darstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen im Plangebiet nördlich des Detershagener Weges in Niegripp auf bisher als Sonderbauflächen Erholung dargestellten Flächen

1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Für die vorstehenden Planungsinhalte werden die in der nachfolgenden Flächenbilanz angeführten Flächen benötigt.

	<u>Flächen vor der Änderung</u>	<u>Flächen nach der Änderung</u>
• Wohnbauflächen		3,93 Hektar
• gemischte Bauflächen		1,69 Hektar
• Sonderbauflächen Erholung	5,57 Hektar	
• Grünflächen	<u>0,05 Hektar</u>	_____
Σ Flächen der Änderung des Flächennutzungsplanes	5,62 Hektar	5,62 Hektar

1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Flächennutzungsplanes

1.4.1. Gesetzliche Grundlagen

- Schutzgut Mensch
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

Ziele des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen im Änderungsbereich und Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten

Art der Berücksichtigung:

Bodenrechtliche Spannungen, aus denen eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzungen im Plangebiet oder in benachbarten Gebieten zu erwarten ist, sind nicht erkennbar. Das Gebiet am Detershagener Weg befindet sich abseits viel befahrener Hauptverkehrsstraßen und ist nicht erkennbar erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Die benachbarten Nutzungen,

wie die Pferdehaltung verursachen keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Nutzung. Es erfolgt eine verbal argumentative Beurteilung.

- Schutzgut Artenschutz und Biotope
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Ziele des Umweltschutzes:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen, sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
- der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Art der Berücksichtigung:

verbal argumentative Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die vorgenannten Ziele, Empfehlung von Vermeidungs-, Minderungs- oder Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in das Schutzgut auf Grundlage der Aussagen des Landschaftsplanes Niegripp

- Schutzgut Boden
Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Ziele des Umweltschutzes:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätz-

lichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§ 1a Abs.2 BauGB).
Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag

Art der Berücksichtigung:

verbal argumentative Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion, Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs, Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB

- Schutzgut Wasser
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung von vorhandenen Oberflächengewässern, Erhöhung des Regenerationsvermögens durch Renaturierung naturferner Gewässerstrukturen, Schutz der Gewässer vor Schadstoffeintrag, Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag, Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate und der Filterfunktion des Bodens
Art der Berücksichtigung:
Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht erkennbar beeinträchtigt, Empfehlung zur Minimierung des Umfangs von Versiegelungen zur Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate im Änderungsbereich, Nutzung der Filterfunktion des Bodens
- Schutzgut Luft / Klima
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Luft (TA Luft)
Ziel des Umweltschutzes:
Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas
Art der Berücksichtigung:
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes, Minimierung der Auswirkungen
- Schutzgut Landschaftsbild
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder
Art der Berücksichtigung:
Beurteilung der Auswirkungen der Bebauung im Änderungsbereich, Empfehlung von Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter
Art der Berücksichtigung:
Archäologische Bodendenkmale sind im Änderungsbereich bisher nicht bekannt.

1.4.2. Aussagen planerischer Grundlagen

Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP)

Das Plangebiet ist Bestandteil des unterirdischen Vorranggebietes Kalisalzlagerstätte Zielitz. Unter der Ortschaft Niegripp wird bereits Kalisalz abgebaut. Die hieraus resultierenden Absenkungen der Bodenoberfläche sind großflächig und gleichmäßig. Bei Berücksichtigung der Deformationswerte sind Schäden durch den Kalisalzabbau nicht zu erwarten.

1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes (Juni 2016)

Im 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes sind für das Plangebiet keine Vorrang- oder Vorsorgegebiete festgelegt.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Burg des Landkreises Jerichower Land wurde 1996 erstellt. Die grundlegenden Bestandsaufnahmen und Bewertungen wurden in einem Zeitraum von 1993 bis 1995 durchgeführt. Das Plangebiet befindet sich in der Landschaftseinheit des Elbtales (Märkische Elbtalniederung). Das Gebiet ist im Landschaftsrahmenplan als Bestandteil der Kiessandlagerstätte Niegripp dargestellt. Die Ziele beinhalten allgemeine Aussagen zur Rekultivierung von Kiessandabbaugebieten und zur Entwicklung von Erholungsschwerpunkten, hierzu gehört auch der Niegripper See. Diese Ziele finden Berücksichtigung soweit sie auf das Plangebiet zutreffen. Die Bereiche des unmittelbaren Seeufers östlich des Plangebietes werden weiterhin allgemein zugänglich bleiben.

Landschaftsplan Niegripp, Parchau, Ihleburg (Lohaus / Carl Landschaftsarchitekten 2004)

Der Landschaftsplan Niegripp sieht das Plangebiet in Punkt 5.7.1. als potentielles Siedlungsgebiet für Wohnen in Seenähe vor. Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht den Zielen des Landschaftsplanes.

Schutzgebiete

Das Plangebiet und die umgebenden Landschaften liegen nicht innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete nach dem BNatSchG oder nach EU Recht (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung).

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden

2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

2.1.1. Schutzgut Biotope

Das Plangebiet ist im Westteil durch vier landwirtschaftliche Betriebsgebäude baulich geprägt. Die Dächer der Gebäude wurden in den letzten Jahren saniert und mit Photovoltaikanlagen versehen. Sie dienen teilweise der Lagerung landwirtschaftlicher Produkte und teilweise der Pferdehaltung. Der Hauptteil des für die Wohnnutzung vorgesehenen Plangebietes wird als Ackerfläche intensiv genutzt. Eine ausgeprägte Ackerrandkultur ist nicht vorhanden. Im Osten befindet sich ein Erdwall, der im Rahmen des Kiesabbaus errichtet und mit standortgerechten Laubgehölzen bepflanzt wurde und als Baum-Strauch-Hecke (Biotoptyp HHB) zu bewerten ist. Im Südosten ist ein weiterer Gehölzbereich standortgerechter Laubgehölzarten vorhanden, der als Baumgruppe aus überwiegend heimischen Arten (Biotoptyp HEC) einzustufen ist. **Die Gehölzbereiche wurden**

durch die Untere Naturschutzbehörde als gesetzlich geschützter Biotop nach § 22 Abs.1 Nr.8 NatSchG LSA eingestuft. Es handelt sich hierbei um eine Hecke außerhalb erwerbsgärtnerisch genutzter Flächen. Im Norden des Gebietes ist am Rand der Ackerfläche ein Garten (Biototyp AKB) vorhanden.

Bewertung

Die im Änderungsbereich überwiegend vorzufindenden Biototypen stellen im Landschaftsraum verbreitete Biototypen geringer Wertigkeit (Ackerflächen, Siedlungsflächen) dar. Die Biototypen Feldgehölz aus überwiegend heimischen Arten und Baum-Strauch-Hecke aus überwiegend heimischen Arten sind als hochwertige Biototypen zu bewerten.

2.1.2. Schutzgut Arten

Bundes- bzw. landesweit gefährdete Pflanzenarten bzw. solche, die dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen, sind im Änderungsbereich nicht angetroffen worden. Entsprechende Vorkommen können aufgrund der Landschaftsstruktur und Nutzungssituation in den siedlungsnahen Bereichen weitgehend ausgeschlossen werden. Hinsichtlich des Pflanzenartenschutzes kommt dem betrachteten Landschaftsausschnitt folglich eine geringe Bedeutung zu.

Artenschutzrelevante Tierarten

Artenschutzrechtliche Bestandsaufnahmen der Fauna wurden im Rahmen der Erarbeitung des Landschaftsplanes nicht durchgeführt. Von Bedeutung für den Schutz besonders gefährdeter Tierarten sind die Biototypen Feldgehölz aus überwiegend heimischen Arten und Baum-Strauch-Hecke aus überwiegend heimischen Arten. Inwieweit für diese Bereiche artenschutzrechtliche Bestandskartierungen erforderlich werden, ist im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Allgemein wird eingeschätzt, dass die Biototypen Baumgruppe aus überwiegend heimischen Arten und Baum-Strauch-Hecke aus überwiegend heimischen Arten eine hohe Bedeutung für den faunistischen Artenschutz aufweisen. Am Standort sind aufgrund der Störeinflüsse durch die intensive Nutzung des Seeufers nur ubiquitäre Arten zu erwarten. Für nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten weist das Plangebiet keine wesentliche Standorteignung auf. Für Lurche und sonstige teilweise wassergebundene Arten ist das Plangebiet nur eingeschränkt als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte geeignet, da zwischen dem Seeufer und dem Plangebiet eine befestigte Straße verläuft und mit Ausnahme der Gehölzbereiche eine intensive landwirtschaftliche Nutzung erfolgt. Ein Vorkommen ist gleichwohl nicht vollständig auszuschließen.

Bewertung

Entsprechend der Biotopausstattung, Landschaftsstruktur und Nutzungssituation kommt dem Plangebiet eine allgemeine Bedeutung für den faunistischen Artenschutz zu. Die wesentliche Bedeutung beschränkt sich auf die im Osten vorhandenen gehölzbestandenen Bereiche. Aufgrund der auf das Gebiet einwirkenden Störungen sind nur häufige und verbreitete Arten mit vergleichsweise geringen Ansprüchen an den Lebensraum zu erwarten.

Der Landschaftsraum des märkischen Elbtales zählt nicht zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters. Von einem Vorkommen dieser gefährdeten und gesetzlich geschützten Tierart ist folglich nicht auszugehen.

2.1.3. Schutzgut Boden

Bestand

Auf den Ackerflächen stehen gemäß dem Landschaftsplan oberflächlich Gley-Vegas über sandigem Substrat an. Die Böden gehören der Grundmoräne der Saale Eiszeit an, die durch eine geringmächtige Schicht alluvialer lehmiger Sedimente überlagert werden.

Die Böden weisen mit Bodenwerten von ca. 40-60 Bodenpunkten ein mittleres bis hohes landwirtschaftliches Ertragspotential auf. Eine Gefahr der Bodenerosion durch Wasser besteht nicht. Die Durchlässigkeit des Bodens ist oberflächlich gering ausgeprägt. Das Pufferungsvermögen ist mittel. Das Bindungsvermögen für Schadstoffe ist mittel. Die Böden sind im Bereich der Stallanlagen im Osten des Plangebietes und im Bereich des Erdwalles stark und auf den Ackerflächen gering anthropogen überprägt. Ein regelmäßiger Bodenbruch findet auf den Ackerflächen statt.

Bewertung

Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt nach den in § 2 BBodSchG bestimmten Funktionen:

1. natürliche Funktionen als
 - a) Lebengrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
 - b) Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
 - c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers
2. Funktionen als Archiv der Natur und Kulturgeschichte
3. Nutzungsfunktionen als
 - a) Rohstofflagerfläche
 - b) Fläche für Siedlung und Erholung
 - c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung
 - d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Böden der Ackerflächen bilden eine geeignete Lebensgrundlage für die Flora und Fauna. Als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sind die unversiegelten Flächen von allgemeiner Bedeutung. Ihre Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen ist aufgrund des Puffervermögens bei geringer Durchlässigkeit durchschnittlich ausgeprägt. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist durchschnittlich. Die Nutzungsfunktionen sind aufgrund des durchschnittlichen Ertragspotentials mittel. Insgesamt ist einzuschätzen, dass die unversiegelten Böden der Ackerflächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt sind.

Die Böden im bebauten Bereich und des Erdwalles sind aufgrund der anthropogenen Überprägung geringwertig.

Ablagerungen/Altlasten

Im Rahmen der Auswertung relevanter Unterlagen fanden sich keine Hinweise auf mögliche Ablagerungen oder Altlasten im Änderungsbereich. Westlich grenzt an den Änderungsbereich ein landwirtschaftlicher Betriebshof an, der als Altlastenverdachtsfläche registriert ist.

2.1.4. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Der Niegripper See ist von der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht unmittelbar betroffen.

Grundwasser

Das Grundwasser steht im Änderungsbereich oberflächennah an. Der Grundwasserflurabstand beträgt zum Teil 1 bis 2 Meter. Das Grundwasser ist mäßig geschützt.

Die Grundwasserbeschaffenheit ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt. Die Flächen befinden sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Eine aktive Nutzung des Grundwassers ist nicht bekannt.

Bewertung: Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

- der Grundwasserdargebotsfunktion (Ergiebigkeit u. Beschaffenheit des Grundwasserleiters),
- der wasserhaushaltlichen Funktion (Grundwasserneubildung) und
- der Funktion für die Trinkwasserversorgung.

Zur Ergiebigkeit des Grundwassers liegen keine Aussagen vor. Der Änderungsbereich hat für die Grundwasserneubildung eine allgemeine Bedeutung. Eine Nutzung für die Trinkwasserversorgung findet nicht statt. Insgesamt ist das Schutzgut als von allgemeiner Bedeutung zu bewerten.

2.1.5. Schutzgut Klima / Luft

Für die Einschätzung der Klimarelevanz der Flächen im Bebauungsplangebiet und den angrenzenden Bereichen wurde der Landschaftsplan zugrunde gelegt.

Vegetationsbestandene Flächen beeinflussen das Klima positiv durch:

- gleichmäßige Verdunstung und damit konstante Luftbefeuchtung
- Temperaturabsenkung durch Verdunstung
- Verringerung des oberirdischen Wasserabflusses
- Verbesserung der Luftqualität durch Ausfilterung
- Kleinräumige Luftbewegung
- Entzug von CO₂ bei der Photosynthese

Vegetationsbeständen mit einer großen Oberfläche und einem großen Wurzelvolumen, wie sie vor allem große und alte Bäume haben, wird dabei eine besondere Bedeutung zugemessen, ebenso wie geschlossenen Baumbeständen.

Die als Acker genutzten Flächen des Änderungsbereiches weisen ein mittleres Potential zur Entstehung von Frischluft auf. Bedingt durch die ebene Lage ohne ausgeprägte Ventilationsbahnen vergeht die Kaltluft im Plangebiet jedoch weitgehend wieder. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass konventionell bewirtschaftete landwirtschaftlich genutzte Böden einen starken direkten und indirekten Ausstoß klimaschädlicher Gase (Kohlendioxid, Methan) verursachen.

2.1.6. Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)

Landschaft hat neben ökologischen und nutzungsorientierten Funktionen auch Wirkungen auf den Menschen, die auf das äußere, sinnliche Erleben der Landschaft gerichtet sind. Damit verbunden ist das Bedürfnis der Menschen nach Schönheit, Orientierung, Identifikation und Heimat. Da die menschlichen Sinne durch das Bild dieses Gebietes direkt angesprochen werden, sind die Betrachtung und Bewertung auf den Menschen ausgerichtet.

Die wesentlichen Strukturmerkmale, die hier berücksichtigt werden, sind die naturgeprägten Elemente wie Relief, Topografie, Gewässer, Vegetationsflächen sowie Einzelelemente wie z.B. alte, einzeln stehende Bäume oder kleine Baumgruppen. Die Eigenart einer Landschaft wird aber vor allem durch die für den Naturraum charakteristische Zusammensetzung und Verteilung im Raum bestimmt.

Großräumig betrachtet ist der Änderungsbereich eingebettet in die Elbtalaue, die aufgrund des Kiessandabbaus um Niegripp durch mehrere stehende Gewässer umgeben von Gehölzflächen geprägt ist. Das Plangebiet selbst wird durch die Ackerflächen und den Gehölzbereich zum See hin geprägt. Auf der Nord- und Westseite ist die Ortsrandlage mit der angrenzenden Bebauung des Ortsrandes von Niegripp für den Standort prägend.

Der Landschaftsplan bewertet das Landschaftsbild des Änderungsbereiches und deren angrenzende Umgebung als nachrangig (geringer als mittelwertig - Stufe IV).

2.1.7. Schutzgut Mensch

Gegenstand bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind die Voraussetzung für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse (Lärmimmissionen und Luftschadstoffbelastung) sowie die Verfügbarkeit von erreichbaren Erholungsräumen.

Erholung

Der Niegripper See und das Seeufer in Richtung des Ortes haben für die Erholung der Niegripper Bevölkerung eine besondere Bedeutung. Der Weg am Seeufer und als Zuwegung der Detershagener Weg werden durch Spaziergänger intensiv genutzt. Das Plangebiet selbst ist nicht erschlossen und wird mit Ausnahme eines Gartens nicht zur Erholung genutzt.

Lärmsituation, Immissionen

Wesentliche Voraussetzung für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse ist eine störungsfreie Wohnlage. Gewerbliche Einrichtung oder Freizeiteinrichtungen befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe des für die Wohnnutzung vorgesehenen Bereiches. Erhebliche Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet gehen von Straßen nicht aus. Die im Westen des Plangebietes befindlichen, landwirtschaftlichen Betriebsgebäude werden nur extensiv zur Pferdehaltung genutzt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind hierdurch nicht zu erwarten.

Durch den Landkreis Jerichower Land wurde darauf hingewiesen, dass zur lärm- und geruchs-technischen Beurteilung der Planung die tatsächliche Nutzung des Grundstückes Detershagener Weg 5b in Niegripp geklärt werden muss. Der Antrag Aktenzeichen 63 ba-2006-01764 vom 14.09.2012 auf Nutzungsänderung von einer landwirtschaftlichen Anlage (Schweine- und Rinderstallanlage) zu einer Reitsportanlage wurde zurückgenommen bzw. nicht abschließend genehmigt.

Nach örtlicher Überprüfung im betreffenden Bereich konnte festgestellt werden, dass an immissionsschutzrechtlichen relevanten Nutzungen auf dem Grundstück Detershagener Weg 5b eine private Pferdehaltung betrieben wird, im Westen ein landwirtschaftlicher Betriebshof und im Norden ein landwirtschaftliches Lagergebäude vorhanden sind. Bei dem Betriebshof ist von einer Fortsetzung der Altnutzung auszugehen. Bei der Pferdehaltung handelt es sich nicht um eine landwirtschaftliche Pferdezucht im Sinne des BauGB, sondern um eine private Tierhaltung. Für die Pferdehaltung oder einen Reiterhof liegt eine Genehmigung der Nutzungsänderung gegebenenfalls auch für Reitveranstaltungen nicht vor. Die Dächer der Gebäude werden für Photovoltaikanlagen genutzt.

Eine ehemals dort vorhandene Tierhaltung von Rindern und Schweinen wurde seit mindestens 2006 am Standort nicht mehr betrieben, insofern ist gemäß § 18 Abs.1 Nr.2 BImSchG jeglicher Bestandsschutz dieser das Wohnen erheblich beeinträchtigenden Tierhaltungen erloschen.

2.1.8. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen aufgrund der topographischen Situation begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen im Bereich der betreffenden Flurstücke 97, 98, 99, 100, 101, 102 sowie der Teilflächen der Flurstücke 153, 161 und 10019 der Flur 12 der Gemarkung Niegripp bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Direkt südöstlich befindet sich ein archäologisches Kulturdenkmal. Es handelt sich um eine Siedlung, einen Brandbestattungsplatz der vorrömischen Eisenzeit und um einen mittelalterlichen Einzelfund. Die Fundstelle ist bislang in ihrer Ausdehnung nicht klar umrissen. Es ist wahrscheinlich, dass sie sich bis in die geplante Wohnbaufläche erstreckt.

2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Schutzgut Biotope und Arten

Die Planung beinhaltet die Änderung einer geplanten Sonderbaufläche für Erholung in Wohnbauflächen auf einem überwiegend als Ackerfläche genutzten Bereich. Der durch die Änderung entstehende Biototyp verursacht wie die bisher vorgesehene Planung einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut, dessen Umfang gegebenenfalls durch die Änderung zunimmt. Die Schwere des Eingriffs ist abhängig vom Umfang der Möglichkeiten der Einbeziehung und Erhaltung der für das Schutzgut hochwertigen Gehölzbereiche. Es ist davon auszugehen, dass bei Durchführung der Planung die Flächen als Brut- und Nahrungshabitat für die Avifauna und als Lebensraum für Tierarten verloren gehen. Die Gehölzbereiche wurden durch die Untere Naturschutzbehörde als gesetzlich geschützter Biotop nach § 22 Abs.1 Nr.8 NatSchG LSA eingestuft. Soweit die Hecke beseitigt werden soll, ist hierfür eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich. Dies soll im Laufe des Verfahrens beantragt werden. Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass die Erhaltung der Hecke auch im Rahmen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche durch ein Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB möglich ist. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes stehen dem gesetzlichen Schutz nicht entgegen.

Die Auswirkungen auf Brutvögel sind im Bbauungsplan unter artenschutzrechtlichen Prämissen zu prüfen. Allgemein kann davon ausgegangen werden das im räumlichen Zusammenhang weitere geeignete Habitatstrukturen zur Verfügung stehen und erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen sind, wenn der Beginn der Baudurchführung außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgt. Eine vorübergehende Störung während der Bauphase ist artenschutzrechtlich ohne Belang soweit Brutplätze noch nicht bezogen sind. Wegen des vergleichsweise hohen Störungspotenzials wird das Planungsgebiet weitgehend gemieden werden.

Der Verlust an (potentiellem) Nahrungshabitat für diverse Vogelarten ist vernachlässigbar, da die Vorhabensfläche nur einen geringen Teil des Vogel-Lebensraumes ausmacht und Ausweichmöglichkeiten in ausreichendem Maße vorhanden sind.

Schutzgut Boden

Die Änderungen sind mit einer Steigerung des Umfangs an Bodenversiegelungen verbunden, da Sonderbauflächen für Wochenendhäuser auf eine maximale Grundflächenzahl von 0,2 und Wohngebiete auf eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 begrenzt sind. Die Schwere des Eingriffs in die Bodenfunktion wird sich gegenüber der Nichtdurchführung der Planänderung voraussichtlich erhöhen. Die Bodenversiegelung ist mit einem Verlust der natürlichen Funktionen des Bodens verbunden. Sie stellt einen erheblichen, nicht reversiblen Eingriff in das Schutzgut dar. Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien könnten die Eingriffe in das Schutzgut Boden verringert werden. Eine wesentliche Verminderung des Eingriffes in die Bodenfunktion ist, soweit eine Umsetzung der Planung verfolgt wird, nicht möglich.

Schutzgut Wasser

Auswirkungen für das Grundwasser entstehen durch den Verlust von Infiltrationsfläche sowie durch die Verminderung der Grundwasserneubildungsrate durch die Versiegelung von Böden. Durch die Versiegelung durch Bebauung ist außerdem von einem erhöhten Oberflächenabfluss auszugehen. Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Versiegelungen, Dachbegrünungen auf Nebenanlagen wie Garagen, Carports usw. könnte ein Teil des Oberflächenabflusses verzögert bzw. zur Versickerung gebracht werden.

Schutzgut Klima, Luft

Der Umfang der Versiegelung im Änderungsbereich führt zu einer Verringerung der Verdunstungsrate und Verlust von Frischluftentstehungsflächen. Für das örtliche Klima haben die Flächen keine besondere Bedeutung. Sie sind kein Bestandteil ausgeprägter Ventilationsbahnen. Der Ausstoß von Verbrennungsabgasen durch Heizanlagen allgemein erhöht die Luftschadstoffemissionen. Besonders relevant sind hierbei die klimarelevanten Gase CO₂ und Stickoxide sowie gesundheitsschädliche Feinstäube. Durch die Nutzung regenerativer Energiequellen können die zusätzlichen Luftschadstoffemissionen minimiert werden.

Schutzgut Mensch

Die Planung beinhaltet die Neuanlage eines Wohn- und Mischgebietes am östlichen Ortsrand von Niegripp. Das Plangebiet ist nicht erkennbar erheblichen Immissionen durch benachbarte Nutzungen ausgesetzt. Die Nachbarschaft mit der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebsstätte und der dort vorhandenen Pferdehaltung erfordert die Toleranz der gebiets-typischen Tätigkeiten und die dadurch entstehenden Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird sich durch die Realisierung des Wohngebietes am Ostrand von Niegripp auf den bisher unbebauten Flächen verändern. Der freie Blick über die Ackerfläche bis zum Ortsrand im Norden durch Einzelhausbebauung verstellt. Durch die Anordnung einer Gehölzhecke am Südrand und durch einen teilweisen Erhalt der Gehölzhecke im Osten ist es möglich, die Eingriffe durch das Baugebiet in das Landschaftsbild zu mindern. Dieser Sachverhalt ist im Bebauungsplanverfahren zu prüfen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Beeinträchtigung von Belangen des Umweltschutzes aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits vorliegend dargelegten Auswirkungen hinausreichen, ist nicht erkennbar.

2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Verursacher von Eingriffen sind nach § 1a Abs.3 BauGB zur Vermeidung erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigungen verpflichtet. Das Vermeidungsgebot bedeutet, ein Vorhaben planerisch und technisch so zu optimieren, dass die möglichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben minimiert werden.

Im Folgenden werden Handlungsempfehlungen und Maßnahmen dargestellt, die zur Verringerung bzw. zur Vermeidung der prognostizierten Auswirkungen geeignet sind. Die Festsetzung von Maßnahmen kann nur im Bebauungsplanverfahren erfolgen.

2.3.1. Allgemeine Handlungsempfehlungen

Baubezogene Handlungsempfehlungen

- Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sollten zukünftige Gartenflächen nicht von schweren Baufahrzeugen befahren werden. Ist eine Befahrung unvermeidbar, sind möglichst leichte bzw. mit entsprechenden technischen Vorrichtungen bestückte Baufahrzeuge einzusetzen.
- Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abschnittsweise abzuschieben und bis zur Wiederverwertung fachgerecht in Mieten zu lagern, bei längerer Lagerdauer zu begrünen und nach erfolgter Untergrundlockerung nach Ende der Bauarbeiten in den Grünflächenbereichen wieder aufzutragen.
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.
- Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
- Die während der Bauphase durch Maschinenfahrzeuge entstehenden Geruchs- und Lärmemissionen sind durch Nutzung von Fahrzeugen aktueller Abgasnormen sowie durch deren sparsamen Einsatz möglichst gering zu halten. Auch ist auf eine zügige Durchführung der Arbeiten zu achten, um Anwohner und Tiere nicht unnötig zu belästigen.

Anlagenbezogene Handlungsempfehlungen (ohne Verbindlichkeit)

- Die wasserundurchlässig zu befestigenden Verkehrsflächen sollten auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt werden.
- Fuß- und Radwege sind, soweit möglich, mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen.
- Die Dachflächen von Nebengebäuden mit einer Neigung $\leq 15^\circ$ sollten flächendeckend dauerhaft extensiv begrünt werden, sofern sie nicht zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden.

2.3.2. Festsetzungsempfehlungen für den Bebauungsplan

- Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,3 für die Einfamilienhausgrundstücke zur Begrenzung der versiegelbaren Flächen
- teilweiser Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen
- Festsetzung einer Baum-Strauch-Hecke am Süd- und Ostrand des neuen Wohngebietes
- Die nicht überbauten Flächen der zu überbauenden Grundstücke im Wohngebiet sollen als Grünflächen angelegt werden. Die Bodenversiegelungen in den Bauflächen sollen begrenzt werden.
- externe Kompensation des verbleibenden Eingriffes

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zu untersuchen ist zunächst die Nullvariante, das heißt das Plangebiet wird zu einem Wochenendhausgebiet entwickelt. Der Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild wäre hierdurch voraussichtlich geringer gegenüber dem Eingriff nach der Änderung des Flächennutzungsplanes. Dennoch werden die derzeitigen Biotoptypen ebenso weitgehend

verloren gehen. Für die Deckung des Wohnbedarfes müssten andere Flächen herangezogen werden. In Frage kommen hierfür Flächen südlich des Detershagener Weges in Richtung Mittelsee. Auf diesen Flächen wären die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ähnlich umfangreich wie am vorliegenden Standort. Da dieser bereits für eine bauliche Entwicklung vorgesehen war, wurde dem Plangebiet der Vorzug vor alternativen Standorten gegeben.

3. Ergänzende Angaben

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern.

Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung erfolgt im Bebauungsplanverfahren nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt, da nur unter Berücksichtigung der in den Baugebieten möglichen Versiegelungen eine Bewertung möglich ist.

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsanalyse) unter Auswertung vorhandener Unterlagen
- Konfliktanalyse
- Erarbeitung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz in der Begründung

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen der bisher erarbeiteten Planungen, Kartierungen. Die Bedeutung der Biotopie wurde entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG bzw. § 18 NatSchG LSA relevant sind.

Im Anschluss daran wurden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen und nach Art, Umfang, Standort und zeitlicher Abfolge dargestellt. Bezüglich der Übernahme in den Bebauungsplan und zur Überwachung der geplanten Maßnahmen werden Hinweise gegeben.

3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Die Festlegung von Maßnahmen zur Überwachung erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung.

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ermöglicht die Entwicklung einer Wohnbaufläche in einem Gebiet, das bisher als Sonderbaufläche für Erholung vorgesehen war. Diese Planung wurde bisher nicht umgesetzt. Eine im Bestand vorhandene

landwirtschaftliche Betriebsfläche, die auch als Sonderbaufläche Erholung überplant war, soll erhalten bleiben, sie wurde inzwischen saniert. Das Plangebiet der Wohnbauflächen wird derzeit als Acker genutzt. Die Fläche ist von allgemeiner Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Schwerpunkt der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist der Entzug von Boden, der ackerbaulich genutzt wird, für eine Bebauung und Versiegelung. Der Eingriff ist erheblich und nicht reversibel. Die Böden sind bisher unversiegelt. Der Schwerpunkt möglicher Eingriffe in das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes sind die Gehölzbereiche im Osten des Plangebietes. Es wird empfohlen, im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes zu prüfen, inwieweit eine Erhaltung möglich ist.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Grundwasser, Klima / Luft und Landschaftsbild stehen im Zusammenhang mit der Zunahme der möglichen Versiegelungen. Die Eingriffe sind zu kompensieren. Die konkrete Bewertung anhand des Bewertungsmodells des Landes Sachsen-Anhalt findet im Bebauungsplanverfahren statt.

Stadt Burg, **September** 2018