

Stadt Burg  
Ortschaft Niegripp

## 11. Änderung des Flächennutzungsplanes

---

# Begründung mit Umweltbericht

Feststellungsexemplar

Stand: Februar 2022

---

Bärteichpromenade 31  
06366 Köthen (Anhalt)  
Tel: 03496/ 40 37 0  
Fax: 03496/ 40 37 20  
[info@buero-raumplanung.de](mailto:info@buero-raumplanung.de)

**BÜRO FÜR RAUMPLANUNG**  
**DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK**  
Raumordnung · Bauleitplanung · Städtebau  
Dorferneuerung · Landschaftsplanung

**Auftraggeber:** Stadt Burg

**Auftragnehmer:**

**BÜRO FÜR RAUMPLANUNG**  
**DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK**

Raumordnung · Bauleitplanung · Städtebau  
Dorferneuerung · Landschaftsplanung

Bärteichpromenade 31  
06366 Köthen (Anhalt)  
Tel: 03496/40 37 0, Fax: 03496/40 37 20  
E-Mail: info@buero-raumplanung.de

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Heinrich Perk  
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege Kathrin Papenroth  
M. Sc. Geographie Juliane Henze  
Techn. Mitarbeiterin Angelika Boas

**Planungsstand:**

Feststellungsexemplar  
Februar 2022

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Plangebiet, Lage und Abgrenzung .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Planungserfordernis .....</b>	<b>5</b>
2.1 Anlass der Planung .....	5
2.2 Ziele der Planung .....	6
2.3. Flächenbedarf .....	7
2.4 Rechtsgrundlagen .....	8
<b>3. Planungsrechtliche Vorgaben .....</b>	<b>8</b>
3.1 Übergeordnete Planungen .....	8
3.2 Landschaftsplanung .....	12
3.3 Bauleitplanerische Vorgaben .....	12
<b>4. Bestandsaufnahme .....</b>	<b>14</b>
4.1 Bestehende Nutzungen .....	14
4.2 Ermittlung des Bedarfs für Wohnbauflächen in der Ortschaft Niegripp .....	14
4.2.1 Bevölkerungsentwicklung .....	14
4.2.2 Bedarfsprognose der Haushaltsentwicklung .....	16
4.3 Emissionen und Immissionen .....	18
4.4 Altlasten .....	19
4.5 Kampfmittel .....	19
<b>5. Städtebauliches Leitbild/Standortdiskussion .....</b>	<b>20</b>
<b>6. Erschließung .....</b>	<b>21</b>
6.1 Verkehrserschließung .....	21
6.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung .....	21
6.3 Brandschutz .....	22
6.4 Energieversorgung/ Telekommunikation .....	23
6.5 Abfallbeseitigung .....	23
<b>7. Umweltbericht .....</b>	<b>24</b>
7.1 Kurzbeschreibung und Lage des Plangebietes .....	24
7.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung .....	24
7.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	25
7.3.1 Gesetzliche Planungsvorgaben .....	25
7.3.2. Fachplanungsvorgaben .....	26
7.4 Darstellung der derzeitigen Nutzungsstruktur .....	27
7.5 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	28
7.5.1 Prognose bei Durchführung der Planung .....	29

7.6 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen durch die Planung.....	33
7.7 Vermeidungs- Verminderungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen Alternative Planungsmöglichkeiten .....	33
7.8 Alternative Planungsmöglichkeiten .....	34
7.9 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring).....	34
7.10 Empfehlungen und Hinweise zur Eingriffskompensation.....	34
<b>8. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise.....</b>	<b>36</b>
8.1 Denkmalschutz.....	36
8.2 Kampfmittel .....	37
8.3 Naturschutz .....	37
8.4 Bergbauberechtigungen.....	37
8.5 Wasserrecht .....	38
8.6 Hinweise zum Immissionsschutz .....	39
8.7 Hinweise zur stadttechnischen Erschließung .....	40
<b>9. Inhaltliche Berücksichtigung der Stellungnahmen .....</b>	<b>40</b>
9.1 Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf .....	40
9.2 Stellungnahmen aus der formellen Beteiligung zum Entwurf .....	42
<b>10. Verfahren.....</b>	<b>43</b>
10.1 Beteiligung der Öffentlichkeit .....	43
10.2 Beteiligung der Behörden .....	43
10.3 Abwägungs- und Feststellungsbeschluss.....	44

#### Anlage:

Auszug aus dem Landschaftsplan Niegripp, Parchau, Ihleburg (2004)

## 1. Plangebiet, Lage und Abgrenzung

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg umfasst zwei Änderungsflächen (ÄF). Beide ÄF befinden sich in der Gemarkung Niegripp. Die ÄF I liegt am südöstlichen Ortsrand südlich des ‚Detershagener Weges‘ und die ÄF II nordöstlich der bebauten Ortslage Niegripps nördlich des Niegripper Sees.

- Änderungsfläche I

Westlich, nördlich und östlich des Mittelsees, südlich des ‚Detershagener Weges‘ und südöstlich der bebauten Ortslage Niegripps.

- Änderungsfläche II

Westlich der Ortslage Niegripp auf einer Halbinsel, nördlich des Niegripper Sees, südlich der L 52 ‚Am See‘ sowie des Niegripper Altkanals.

Die Abgrenzung der Änderungsfläche I wurde im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss mehrfach geändert. Es erfolgte zunächst eine Erweiterung im Osten des Mittelsees. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurde von der Öffentlichkeit angeregt, die Flurstücke 179/147, 217/63, 218/63 der Flur 12 der Gemarkung Niegripp als Sonderbaufläche Erholung auszuweisen. Die Stadtverwaltung der Stadt Burg hat dies erörtert bzw. beraten. Die Verwaltung schlug vor, der Anregung zu folgen. Um eine Inselbildung zu vermeiden, wurde zudem Rücksprache mit der Entwicklungsgesellschaft Niegripper See II (ENS II) gehalten, mit dem Ergebnis, die beantragte Sonderbaufläche für Erholung nach Norden hin zu erweitern und somit direkten Anschluss an die festgesetzte Wohnbaufläche herzustellen.

Mit Beschluss vom 24.06.2021 wird ein Teil der Ausweisung als Wohnbaufläche nicht weiter verfolgt. Das betrifft den Bereich nördlich des Mittelsees und südlich des Niegripper Sees. Diese Flächen sollen weiterhin als Sonderbaufläche „Freizeit und Erholung“ dienen. Dies hat zur Folge, dass der Bereich südlich des Niegripper Sees in der 11. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT BURG keine Berücksichtigung mehr findet, da sie mit dem Ursprungs-Flächennutzungsplan übereinstimmt.

Als Wohnbaufläche ausgewiesen wird dann lediglich der Bereich der durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 107 „Wohngebiet südlich des Detershagener Weges“ rechtlich gesichert wird.

Die genaue Lage und Abgrenzung der Änderungsflächen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## 2. Planungserfordernis

### 2.1 Anlass der Planung

Anlass für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung ist die Anpassung an den Wohnbedarf, deren langfristige Sicherung und die damit einhergehende Stabilisierung der aktuellen Bevölkerungszahlen. Dies soll insbesondere durch die Schaffung attraktiver Wohnorte in Form von Einfamilienhäusern umgesetzt werden. Ziel ist es, die Bevölkerung zum Bleiben zu bewegen bzw. neue oder ehemalige Bewohner dauerhaft in die Stadt Burg und den umliegenden Ortschaften anzusiedeln. Einer besonderen Bedeutung wird dabei der Ortschaft Niegripp beigemessen, die seit dem Jahre 2005 einen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen hat. In Verbindung mit der Lage an bzw. in der Nähe zu den Tagebauseen erfüllt Niegripp neben der Funktion als Wohnort auch die Funktion als Erholungs- und Freizeitort. Einen besonderen Erholungswert weisen die Tagebauseen im Osten des Siedlungsbereiches von Niegripp

auf, weshalb die Sicherung dieser Bereiche für Erholung und Freizeitgestaltung ein weiteres essentielles Ziel darstellt.

Um eine attraktive Wohnnutzung sowie Freizeiterholung zu schaffen, soll diese in die umliegende Struktur der Tagebauseen integriert und mit der 11. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT BURG planungsrechtlich vorbereitet werden.

Die beiden Änderungsflächen stehen im kausalen Zusammenhang zu dieser Ausweisung. Da sich eine Prognose bezüglich des Bevölkerungswachstums aufgrund verschiedener Faktoren als schwierig erweist und nur von aktuellen Trends ausgegangen werden kann, soll neben dem Entstehen einer neuen zusammenhängenden Wohnbaufläche, die unmittelbar an den Siedlungsbereich liegt, eine andere weniger attraktive und ungünstig angebundene Wohnbaufläche künftig als Grünfläche dargestellt werden (Änderungsfläche II).

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist im vorgesehenen Umfang und zeitnah erforderlich, um einen veränderten Wohnbedarf sowie den Bedürfnissen der Einwohner in Bezug auf die Freizeiterholung gerecht zu werden und diese planungsrechtlich vorzubereiten.

In der Stadtratssitzung am 05.02.2018 wurde der Beschluss zur Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg gefasst. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Burg Nr. 42/18 vom 19. November 2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss im weiter oben beschriebenen Umfang wurde in der Sitzung am 24.06.2021 gefasst.

## 2.2 Ziele der Planung

Ziel der Planung ist es, die geänderten städtebaulichen Überlegungen der Stadt Burg zur planungsrechtlichen Absicherung vorzubereiten. Dabei sollen folgende Belange untereinander abgewogen und berücksichtigt werden:

- die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, eine menschenwürdige Umwelt sichert und die natürlichen Lebensgrundlagen schützt und entwickelt,
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange der Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortschaften,
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

### 2.3. Flächenbedarf

In der nachfolgenden Flächenbilanz sind die geänderten Darstellungen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung quantitativ aufgeführt und den Darstellungen des Ursprungsflächennutzungsplanes gegenübergestellt.

**Tabelle 1: Flächenbilanz:**

Nutzungen / Darstellungen	Darstellung in der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes in ha	Ursprungs-Flächennutzungsplan in ha	Differenz zum Ursprungsflächen-nutzungsplan
Wohnbaufläche	5,75	1,55	4,20*
davon Böschungsbereich	1,44		
Sonderbaufläche Erholung	3,87		3,45*
davon Böschungsbereich	0,42		
Grünfläche	1,55	5,58	-4,03
Fläche für Wald	-	3,86	-3,86
Fläche für die Landwirtschaft	-	1,62	-1,62
<b>Gesamtfläche in ha</b>	<b>12,61</b>	<b>12,61</b>	

(\*abzüglich des Böschungsbereiches)

In der ÄF I werden 2,15 ha Sonderbaufläche Erholung, 5,58 ha Grünfläche, 3,86 ha Waldfläche und 1,62 ha Fläche für die Landwirtschaft in 5,75 ha Wohnbaufläche und in 3,45 ha Sonderbaufläche Erholung (inklusive Böschungsbereich) geändert.

Die 1,55 ha große ÄF II wird von der derzeit ausgewiesenen Wohnbaufläche in eine Grünfläche geändert.

Insgesamt werden durch die 11. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT BURG 4,2 ha Wohnbauflächen neu ausgewiesen (abzüglich des Böschungsbereiches). Bei dem Böschungsbereich handelt es sich um einen nicht bebaubaren, dem Wasserecht unterliegenden Bereich. Vor diesem Hintergrund erfolgt die Reduzierung der Wohnbaufläche. Die Darstellung der Böschungsbereiche als Wohnbaufläche folgt der üblichen Systematik des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg und wird im Rahmen der 11. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT BURG weiterhin so gehandhabt.

Der Flächenbedarf für die Sonderbaufläche für Erholung ergibt sich aus dem konkreten Bedarf der Einwohner.

## 2.4 Rechtsgrundlagen

Als planungsrechtliche Grundlagentexte sind bei der Änderung insbesondere zu beachten:

- RAUMORDNUNGSGESETZ (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694).
- BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939).
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PLAN-ZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- LANDESENTWICKLUNGSGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (LENTWG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203).
- VERORDNUNG ÜBER DEN LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2010 DES LANDES SACHSEN-ANHALT (LEP ST 2010) vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160).
- REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION Magdeburg vom 17. Mai 2006, genehmigt durch die Oberste Landesplanungsbehörde am 29. Mai 2006.
- REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION MAGDEBURG, 2. Entwurf, beschlossen durch die Regionalversammlung am 29. September 2020.
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020).
- NATURSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (NATSCHG) vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346).

Daneben wirken sich zahlreiche Fachgesetze, wie etwa das BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BIMSCHG) oder das BUNDESBERGBAUGESETZ (BBERGG) oder das NACHBARRECHTSGESETZ FÜR DAS LAND SACHSEN-ANHALT (NBG LSA) direkt auf die Planung aus und sind zu beachten.

## 3. Planungsrechtliche Vorgaben

### 3.1 Übergeordnete Planungen

Der **LANDESENTWICKLUNGSPLAN DES LANDES SACHSEN-ANHALT (LEP 2010 LSA)** gemäß der durch die Landesregierung beschlossenen Verordnung vom 16. Februar 2011 (gültig ab 12. März 2011) enthält die landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen sind.

Die Stadt Burg liegt zusammen mit der Ortschaft Niegripp im Verdichtungsraum umgebenen Raum des Oberzentrums Magdeburg und ist damit Bestandteil seines Ordnungsraums (Beikarte 1 LEP 2010 LSA). Dieser Raum weist einen zu seinen Gunsten verlaufenden Suburbanisierungsprozess und den daraus entstandenen Verflechtungen zum Verdichtungsraum auf, welcher außerdem dem ländlichen Raum zugeordnet werden kann. Gemäß Ziel 11 sind die Standortvorteile, die aufgrund der Nähe zum Oberzentrum Magdeburg bestehen, durch abgestimmte Planungen weiterzuentwickeln und zu stärken.



Diese sind auf folgende Schwerpunkte auszurichten:

- Stärkung der ‚Zentralen Orte‘
- Bündelung regionaler Wirtschaftskompetenzen und Entwicklung gemeinsamer Gewerbestandorte
- Abstimmung regionaler Siedlungsentwicklungen mit regionalen Planungen des ÖPNV
- Sicherung und Weiterentwicklung regionaler Landschafts- und Freiräume.

In den Ordnungsräumen ist gemäß Ziel 6 LEP 2010 LSA eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses unter Berücksichtigung von Rückbau- und Abrissmaßnahmen anzustreben. Zu beachten sind dabei vor allem ökologische und soziale Belange sowie der demografische Wandel. Unter Voraussetzung einer weiteren Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten sind darüber hinaus gesunde räumliche Strukturen sicherzustellen. Die verschiedenen Nutzungsansprüche an die Fläche sind aufeinander abzustimmen.

Niegripp liegt ergänzend dazu innerhalb einer überregionalen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung sowie gemäß Beikarte 3 im Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung Nr. I „Kalisalzlagerstätte Zielitz“.

Entwicklungsachsen sind durch eine Konzentration von Verkehrs- und technischer Infrastrukturtrassen und eine unterschiedlich dichte Folge von Siedlungskonzentrationen charakterisiert.

Für die ÄF I und II selbst werden in der zeichnerischen Darstellung der Verordnung über den LEP 2010 LSA keine weiteren Festlegungen getroffen.

Gemäß dem System der ‚Zentralen Orte‘ wird für die Ortschaft Niegripp keine Klassifikation vorgenommen, die Stadt Burg hingegen wird als Mittelzentrum festgelegt (Z 37 Nr. 4 LEP LSA 2010).

Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt weist in seiner Stellungnahme vom 14.10.2020 zum Vorentwurf der 11. Änderung darauf hin, dass die geänderte Bauflächendarstellung in Bezug auf die Wohnbauflächenausweisung dem Ziel 26 des LEP LSA 2020 entspricht. Demnach ist in den übrigen Orten die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Darüber hinaus sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnissen anzupassen. Da sich die Ausweisung von Wohnbauflächen im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss verringert hat, ist davon auszugehen, dass die Planung auch weiterhin dem Ziel 26 entspricht.

Außerhalb im Westen der Änderungsflächen befindet sich eine überregionale Wasserstraßenverbindung sowie ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz und im Norden, Osten und Süden ein schiffbarer Kanal.

Der **REGIONALEN ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION MAGDEBURG (REP MD 2006)** wurde durch die Regionalversammlung am 17. Mai 2006 beschlossen, am 29. Mai 2006 durch die oberste Landesplanungsbehörde genehmigt und ist seit dem 21. Juni 2006 in Kraft.

Gemäß der zeichnerischen Darstellung des REP MD 2006 liegen beide Änderungsflächen innerhalb des Vorranggebiets für Natur und Landschaft IV „Teile des Biosphärenreservats Flusslandschaft Elbe nördlich Magdeburg“.

In Anlehnung an Punkt 3.3.1 des LEP LSA 2010 sind Vorranggebiete für Natur und Landschaft für die Erhaltung und Entwicklung natürlichen Lebensgrundlagen vorgesehen. Zu ihnen gehören sowohl bedeutende naturschutzrechtliche oder forstrechtlich geschützte Gebiete als auch weitere Flächen von herausragender Bedeutung für ein landesweites ökologisches Verbundsystem oder für den langfristigen Schutz von Natur und Landschaft besonders wertvollen Flächen. Soweit die jeweiligen Schutzgebietsverordnungen es zulassen, sind auch die Belange einer natur- und landschaftsbezogenen Erholung sowie die Belange einer naturnahen Waldwirtschaft zu berücksichtigen.

Laut Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt vom 14.10.2020 zum Vorentwurf der 11. Änderung ist die Darstellung des Vorranggebietes für Natur und Landschaft eine nachrichtliche Übernahme aus dem LEP LSA 1999, der gegenwärtig keine Rechtswirksamkeit mehr besitzt.

Außerhalb der ÄF I werden außerdem folgende Ziele und Grundsätze dargestellt:

- Im Norden liegt ein Vorbehaltsgebiet für Rohstoffgewinnung Nr. 18 „Schartau-Tf III (Kiessand)“,
- im Nordosten ein Vorranggebiet zur Rohstoffgewinnung XXIV „Niegripp (Kiessand)“, sowie eine in Planung befindliche, aber bereits abgestimmte großflächige Freizeitanlage,
- von Nordosten nach Südwesten und im Westen verläuft ein in Planung befindlicher schiffbarer Kanal,
- im Westen befindet sich außerdem ein in Planung befindlicher und zum damaligen Zeitpunkt bereits abgestimmter bedeutsamer Rad-, Wander- und Reitweg und
- im Südwesten ein weiteres Vorranggebiet zur Rohstoffgewinnung XXIV „Niegripp (Kiessand)“.

Der REP Magdeburg befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Es existiert ein 2. Entwurf mit Stand vom 29. September 2020 (**REP MD 2020, 2. ENTWURF**).

Der überarbeitete REP MD 2020, 2. ENTWURF enthält für beide Änderungsflächen keine Festlegungen zum Vorranggebiet für Natur und Landschaft IV „Teile des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe nördlich Magdeburg“ mehr. Beide Änderungsflächen liegen innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Hochwasserschutz Nr. 4 „Elbe“. Gemäß dem G 102 gehören zu den Vorbehaltsgebieten auch Gebiete, die aufgrund des Hochwassers einen hohen Grundwasserstand aufweisen und vernässt werden. Durch Vernässung kann es zu Schäden an Gebäuden und Infrastruktur kommen, auch wenn die Flächen selbst nicht vom Hochwasser betroffen sind. Die Festlegung dieser Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz dient damit zur Verbeugung bzw. zur Risikovorsorge.

Die regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (Stellungnahme zum Vorentwurf vom 15.09.2020) verweist in Hinblick auf G 102 des 2. Entwurfes des REP MD 2020 außerdem auf das Ziel 126 und den Grundsatz 93 des LEP LSA 2010.

Gem. Z 126 des LEP LSA 2010 sind Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz Gebiete mit potenziellem Hochwasserrisiko, die bei Öffnen und Versagen von Hochwasserschutzanlagen und bei deren Überströmen bei Extremhochwasser überschwemmt werden können. Raumbedeutende Planungen und Maßnahmen sind so zu gestalten, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder so gering wie möglich gehalten werden. In der Begründung heißt es darüber hinaus, dass die Festlegung von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz die Träger raumbe-

deutsamer Planung in die Lage versetzen soll, unter Beachtung der Vorgabe des Wasserhaushaltsgesetzes bzw. des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt eine verantwortungsvolle Abwägung der Risiken vornehmen zu können, die mit der Lage in potenziell hochwassergefährdeten Gebieten verbunden sind.

Laut Stellungnahme vom 14.10.2020 des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt zum Vorentwurf der 11. Änderung handelt es sich aufgrund der Lage und Größe der Änderungsflächen sowie der mit der Planung verfolgten Zielstellung um eine raumbedeutsame Planung im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend.

Der G 93 verweist auf die Aufgabe der Regionalen Planungsgemeinschaften, Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz festzulegen.

Der östliche Bereich der ÄF I sowie der westlich angrenzende Mittelsee werden als Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 9 „Teile des Elbtals“ dargestellt.

Da sich die Änderungsfläche I im südwestlichen Randbereich des Vorbehaltsgebietes zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems befindet und der Mittelsee weiterhin mit dem Naturraum im Osten/Südosten verbunden ist, wird aufgrund der vorliegenden Planung keine generelle Fragmentierung des Verbundsystems initiiert. Es kann deshalb davon ausgegangen, dass die mit ihm in Verbindung stehenden Ziele und Grundsätze aufrechterhalten werden.

Für das Umfeld der ÄF I werden in der Karte 1 der zeichnerischen Darstellung folgende Festlegungen getroffen:

- Von Südwesten nach Nordosten erstreckt sich das Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 9 „Teile des Elbtals“,
- im Südwesten befindet sich auch weiterhin das Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung XXXIV „Niegripp-West (Kiessand)“ und
- von Süden nach Nordosten verläuft ein schiffbarer Kanal und östlich hiervon ein überregional bedeutsamer Radwanderweg und Wanderweg.

Außerhalb der ÄF I sind außerdem folgende Ziele und Grundsätze festgesetzt:

- Von Süden nach Nordosten erstreckt sich das Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 9 „Teile des Elbtals“, ein schiffbarer Kanal sowie ein überregional bedeutsamer Radwanderweg und Wanderweg,
- im Nordosten befindet sich eine regional bedeutsame Sport- und Freizeitanlage,
- von Westen nach Norden erstreckt sich das Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 13 „Bergbaufolgelandschaft zwischen Hötenleben und Sommersdorf“ und
- von Südwesten nach Nordosten verläuft ebenfalls ein überregional bedeutsamer Radwanderweg und Wanderweg.

Niegripp unterliegt weder im REP MD 2006 noch im REP MD 202,0 2. ENTWURF einer Einteilung nach dem ‚System der Zentralen Orte‘. Die Stadt Burg selbst wird als Mittelzentrum ausgewiesen (5.2.16 Z Nr. 1 REP MD 2006, Z 21 MD 2020, 2. ENTWURF).

Die vorliegende Planung passt sich somit gem. § 1 Abs. 4 BAUGB den aktuellen Erfordernissen der Raumordnung an bzw. steht ihnen nicht entgegen,

### 3.2 Landschaftsplanung

Der LANDSCHAFTSPLAN NIEGRIPP, PARCHAU, IHLEBURG (2004) trifft Aussagen zur Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter von Natur und Landschaft und leitet eine landschaftsplanerische Zielkonzeption ab, die in konkrete schutzgutbezogene Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen münden.

Im LANDSCHAFTSPLAN NIEGRIPP, PARCHAU, IHLEBURG (2004) wurden für die Änderungsflächen folgende Nutzungen, Ziele und Maßnahmen formuliert (vgl. Anlage 1):

Für die **ÄF I** werden mehrere Aussagen getroffen. Nördlich des Mittelsees wird die Bewirtschaftungsregelung M7 „Schutz und Erhalt von dominanten Einzelbäumen und Baumreihen“ beschrieben. In diesem Fall bezieht sich die Maßnahme auf die Baumreihen entlang des ‚Detershagener Weges‘. Aufgrund ihrer landschaftsraumprägenden Wirkung sind diese zu erhalten. Die meist aus kurzlebigen Pappeln bestehenden Baumreihen sollen durch Neuanlage bzw. durch Zwischenpflanzung in den vorhandenen Reihen sukzessiv erneuert werden. Zu verwenden sind Baumarten wie die autochthone Schwarzpappel (*Populus nigra*), die gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*) als auch resistente Formen der Ulme (*Ulmus spec.*, Resistent-Ulma „Rebona“).

Nordöstlich des Mittelsees wird im Plan 9 (Maßnahmen und Regelungen) eine Maßnahme für die Forstwirtschaft M28 „Entwicklung von Wald“ dargestellt. Zielstellung ist insbesondere die Neuaufforstung zur nachhaltigen, ökologisch stabilen Holzerzeugung, welche darüber hinaus der Allgemeinheit dienen soll.

Östlich des Mittelsees werden die Ziele M27 als auch M9 dargestellt. Das Bewirtschaftungsziel M9 „Schutz und Erhalt von Wildgrasfluren“ beschränkt sich wie auch westlich des Niegripper Sees auf den Uferbereich. Die Bewirtschaftungsregelung M27 „Umwandlung von Kiefernmonokulturen“ als Maßnahme für die Forstwirtschaft bezieht sich auf den angrenzenden Wald. Aufgrund seiner negativen Eigenschaften (Versauerung des Bodens/geringe Bedeutung für Landschaftsbild und Erholung) soll dieser sukzessiv in naturnähere Waldformationen umgewandelt werden.

Für die **ÄF II** werden keine expliziten Maßnahmen beschrieben. Im Plan 2.1 „Boden“ wird die Fläche als anthropogene vegetationsfreie Fläche dargestellt. Jedoch ist davon auszugehen, dass die Ausweisung als Grünfläche die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht berühren.

### 3.3 Bauleitplanerische Vorgaben

#### Flächennutzungsplan

Der bis zum Inkrafttreten der 11. Änderung rechtswirksame Flächennutzungsplan Burg trifft für die Änderungsflächen folgende Darstellungen:

##### Änderungsfläche (ÄF) I:

Der Ursprungs-FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT BURG, einschließlich der 8. Änderung weist für die ÄF I Grünflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BAUGB (ohne Zweckbestimmung), eine Fläche für die Landwirtschaft sowie eine Fläche für Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BAUGB) aus.

Im Norden grenzen (vom Westen nach Osten gesehen) eine gemischte Baufläche, eine Wohnbaufläche und nördlich hiervon eine Sonderbaufläche für Erholung an. Innerhalb der gemischten Baufläche nordwestlich der ÄF I erfolgt eine Kennzeichnung als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Im Osten angrenzend befindet

sich eine Grünfläche (ohne Zweckbestimmung) und im Anschluss ist eine Fläche für Wald ausgewiesen. Im Süden der ÄF I liegt der Mittelsee, welcher als Wasserfläche dargestellt wird und im Westen schließt sich eine Wohnbaufläche an sowie eine Fläche für Wald und eine Fläche für die Landwirtschaft.

#### Änderungsfläche (ÄF) II:

Die ÄF II wird im rechtswirksamen FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT BURG als Wohnbaufläche gem. (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BAUNVO) dargestellt. Im Nordosten schließt sich ebenfalls eine Wohnbaufläche an. Im Osten und Süden liegt der Niegripper See, der als Wasserfläche dargestellt wird. Im Südwesten befindet sich eine Grünfläche und im Westen und Norden wird eine Fläche für Wald dargestellt.

### **Bebauungspläne/städtebauliche Satzungen**

Für die ÄF I existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan und es befindet sich darüber hinaus ein Bebauungsplan in Aufstellung.

Der rechtskräftige BEBAUUNGSPLAN NR. 80 SONDERGEBIET FÜR FREIZEIT UND ERHOLUNG „NIEGRIPPER SEE SÜD“ umfasst den Bereich westlich des Niegripper Sees sowie nördlich des Mittelsees und stellt den Bereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung gem. § 10 Abs. 3 BAUNVO dar. Zum damaligen Zeitpunkt wurde vorrangig das Ziel verfolgt, die Flächen im Uferbereich zu Erholungs- und Freizeitzwecke ohne dauerhaften Aufenthalt zu entwickeln. So beschränken sich die Festsetzungen auf Hauptanlagen wie Lauben mit einer maximalen Grundfläche von 35 m<sup>2</sup> und einem Vollgeschoss sowie auf Nebenanlagen wie Bootschuppen, Bootsstege und Stellflächen.

Für den Bereich westlich und nordwestlich des Mittelsees befindet sich derzeit ein Bebauungsplan in Aufstellung. Der in Rede stehenden BEBAUUNGSPLAN NR. 107 „WOHNGBIET SÜDLICH DES DETERSHAGENER WEGES“ – Entwurf stellt das Areal als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BAUNVO dar, welches ca. 40 Wohngrundstücke sichern soll. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im derzeitigen rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche, Flächen für Wald, Flächen für Landwirtschaft und Wasserflächen dargestellt und lässt sie gem. § 8 Abs. 2 BAUGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Aus diesem Grund ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Zuge des Parallelverfahrens erforderlich.

Ein Teilbereich der ÄF II liegt zudem innerhalb der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB der Stadt Burg für die Ortschaft Niegripp.

Der rechtsverbindliche BEBAUUNGSPLAN NR. 68 „NIEGRIPPER SEE – NIEGRIPPER SEITE“ schließt die ÄF II mit ein und setzt hier eine Wohnbauflächen fest. Hier erfolgte bis zum jetzigen Zeitpunkt keine Umsetzung und laut Grundstückseigentümer besteht für diesen Teilbereich gegenwärtig keine Nachfrage.

Westlich an den oben genannten BEBAUUNGSPLAN NR. 80 SONDERGEBIET FÜR FREIZEIT UND ERHOLUNG „NIEGRIPPER SEE SÜD“ und damit an die Änderungsfläche II der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung grenzt der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen BEBAUUNGSPLANES NR. 103 „AM NIEGRIPPER SEE II – NIEGRIPPER SEITE“ – Entwurf an. Der Bebauungsplan setzt wie auch der BEBAUUNGSPLAN NR. 107 als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BAUNVO fest.

## 4. Bestandsaufnahme

### 4.1 Bestehende Nutzungen

#### Änderungsfläche (ÄF) I:

Die Fläche im Norden des Mittelsees ist mit dichten Gehölzstrukturen bewachsen, sodass der Wald im Osten des Mittelsees mit dem im Westen verbunden wird. In gleicherweise verhält es sich mit der Grünfläche im Südwesten, auch auf dieser haben sich bereits Gehölze ausgebreitet. Die Fläche im Nordwesten wird aktuell als Ackerfläche genutzt.

Der Niegripper See sowie der Mittelsee sind verhältnismäßig junge Gewässer, welche im Zuge eines großflächigen Kiesabbaus entstanden sind.

An die ÄF I angrenzend befinden sich folgende Nutzungen:

Nordwestlich: Ackerflächen

Nördlich: Wohnnutzung, Sondergebieb für Erholung, Wasserflächen für Freizeit- und Erholungsnutzung

Östlich: Waldflächen

Südlich: Wasserflächen

Südwestlich: Waldflächen

Westlich: Ackerflächen

Nordwestlich: Ackerflächen.

#### Änderungsfläche (ÄF) II:

Die ÄF II liegt auf einer Halbinsel nördlich des Niegripper Sees. Derzeit wird auf der Fläche keine Nutzung vollzogen. Sie weist vereinzelt Gehölzstrukturen auf und ist zum größten Teil mit Wildgräsern bewachsen. Die Halbinsel selbst befindet sich in Privatbesitz und ist aufgrund der Einzäunung nicht öffentlich zugänglich.

An die ÄF I angrenzend befinden sich folgende Nutzungen:

Nördlich: Waldflächen

Nordöstlich: Wohnnutzung

Östlich: Wildgrasflur

Südlich: Wasserflächen für Freizeit- und Erholungsnutzung

Westlich: Wildgrasfluren.

### 4.2 Ermittlung des Bedarfs für Wohnbauflächen in der Ortschaft Niegripp

#### 4.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Die 7. REGIONALISIERTE BEVÖLKERUNGSPROGNOSE DES STATISTISCHEN LANDESAMTES SACHSEN-ANHALT (7. RBP STALA LSA) von 2021 wurde vom Statistischen Landesamt im Auftrag des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr erarbeitet. Die Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes LSA betrachtet dabei einen Zeitraum bis 2035, Grundlage der Prognose bildet der Bevölkerungsstand vom 31.12.2019. Für das Land Sachsen-Anhalt wird ein Bevölkerungsrückgang im Prognose-Zeitraum von ca. 13 % erwartet. Im Rahmen der 6. RBP

STALA LSA 2016 wurde ein Zeitraum bis 2030 betrachtet und hier ein Bevölkerungsrückgang von 11 % prognostiziert. In der 7. RBP StaLa LSA sinkt die Bevölkerungsanzahl Sachsen-Anhalts allerdings nur noch um 9 %. Ursachen hierfür sind insbesondere die gegenwärtig starke Nettozuwanderung nach Sachsen-Anhalt als auch die durch medizinischen Fortschritt weiterhin steigende Lebenserwartung. Somit konnte im Jahr 2015 das permanent hohe Geburtendefizit durch hohe Wanderungsüberschüsse überkompensiert werden, sodass die Bevölkerung Sachsen-Anhalts 2015 erstmals seit deutscher Wiedervereinigung anstieg. Ein positiver Trend ist derweil allerdings nicht zu erwarten, da die Bevölkerungszahlen bis 2019 wieder rückläufig sind.

Im Land Sachsen-Anhalt vollzog sich zwischen 2009 und 2019 ein Bevölkerungsrückgang von knapp 6,9 %. Im Landkreis Jerichower Land, zu dem die Stadt Burg gehört, sinken die Bevölkerungszahlen um ca. 8 % und liegen damit oberhalb des Landesdurchschnitts. Für den Zeitraum von 2019 bis 2035 wird in der 7. RBP STALA LSA 2016 ebenfalls ein Wert für den Landkreis von 13 % prognostiziert und liegt damit im Landesdurchschnitt.

Für die Stadt Burg, einschließlich seiner Ortschaften und den dazugehörigen Ortsteilen, wird für den Zeitraum von 2019 bis 2035 in der 7. RBP STALA LSA 2020 ein Bevölkerungsrückgang von rd. 25 % vorhergesagt. Die tatsächliche Einwohnerzahl in der Gemeinde Stadt Burg im betrachteten Zeitraum von 2009 bis 2019 ist bereits kontinuierlich gesunken, in absoluter Zahl um 1.956 Personen und prozentual um 8 %. Dieser Wert unterscheidet sich damit deutlich von dem des Landes Sachsen-Anhalt, aber ist identisch mit dem des Landkreises Jerichower Land. Dabei haben sich unterschiedliche Regionen bzw. Ortschaften innerhalb des Stadtgebietes aus den verschiedensten Gründen unterschiedlich entwickelt. Hierbei ist zu konstatieren, dass sich die Mitte der 1990er Jahre zu verzeichnenden Bevölkerungsgewinne bis heute immer mehr abschwächen und nunmehr die Bevölkerungsentwicklung fast einheitlich negativ ist. Der natürliche Bevölkerungsrückgang bedingt durch geringe Geburten setzt sich mehr und mehr durch.

**Tabelle 2: Bevölkerungszahlen der Stadt Burg:**

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>EW Stadt Burg</b>	24.362	24.163	22.977	22.814	22.828	22.680	22.970	22.834	22.583	22.478
	<b>2019</b>	<b>%</b>								
<b>EW Stadt Burg</b>	22.406	- 8,0								

QUELLE: STALA LSA

**Tabelle 3: Bevölkerungszahlen der Ortschaft Niegripp:**

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>EW Niegripp</b>	1.061	1.056	1.078	1.076	1.103	1.026	1.026	1.044	1.045	1034
	<b>2019</b>	<b>%</b>								
<b>EW Niegripp</b>	1033	-2,7								

QUELLE: [HTTP://WWW.STEPHAN-WESTERMANN.DE/](http://www.stephan-westermann.de/) [HTTP://WWW.STADTBURG.INFO/DATEN\\_UND\\_FAKTEN.HTML](http://www.stadtburg.info/daten_und_fakten.html)

Der Trend des Bevölkerungsrückgangs ist auch in der Ortschaft Niegripp erkennbar. Im Zeitraum von 2009 bis 2019 ist die Einwohneranzahl um 28 Personen gesunken. Das bedeutet einen prozentualen Verlust von ca. 2,7 %. Damit liegt der Wert deutlich unter dem der Stadt Burg, als auch dem des Landes Sachsen-Anhalt. Die absoluten Einwohnerzahlen Niegripps zeigen hingegen, dass die Zahlen seit 2014 wieder kontinuierlich steigen, während die Einwohnerentwicklung Burgs eher Schwankungen in kleineren Intervallen unterliegt. So steigt die Einwohnerzahl von 2014 bis 2015 um 290 Personen an, sinkt bis 2017 jedoch wieder um 387 Einwohner. Damit hat Burg im Zeitraum von 2014 bis 2017 einen Verlust von 100 Einwohner, während Niegripp einen Zuwachs von 19 Einwohnern zu verzeichnen hatte.

Weitere wichtige Aspekte sind zum einen das Verhältnis zwischen Zu- und Abwanderung, zum anderen das Verhältnis zwischen Lebendgeborene und Gestorbenen. Die Ortschaft Niegripp als auch die Stadt Burg weisen im Zeitraum von 2010 bis 2016 einen positiven Wanderungssaldo auf, wobei Niegripp prozentual gesehen zwar weniger Einwohner über Zuzüge zeigt, im Verhältnis dazu jedoch geringere Verluste durch Abwanderung zu verzeichnen hat. Beide Ortschaften zeigen darüber hinaus einen Sterbeüberschuss sowie ein Geburtendefizit. Der Bevölkerungsgewinn bestimmt sich damit ausschließlich über den Wanderungssaldo. Da die hohen Sterbeüberschüsse/Geburtendefizite in Burg die des Wanderungssaldos übersteigen, werden hier vor allem Bevölkerungsverluste deutlich. Anders verhält es sich in Niegripp. Der aktuelle Sterbeüberschuss und das Geburtendefizit wirken sich nicht negativ auf die Bevölkerungsentwicklung auf.

Das INTEGRIERTE STADTENTWICKLUNGSKONZEPT GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPT 2030 DER STADT BURG, Entwurf vom Dezember 2020, beschreibt zudem einen möglichen Bevölkerungszuwachs von 10 % in den nächsten 10 Jahren in der Ortschaft Niegripp. Laut Zuzugsprognose werden im ISEK 2030 der Stadt Burg im Jahre 2030 1.131 Einwohner angenommen und damit 60 Einwohner mehr als in der 8. Änderung des FNP der Stadt Burg zuvor prognostiziert (ISEK 2030 STADT BURG, S. 105).

Um eine natürliche Bevölkerungsentwicklung der Ortschaft Niegripp gewährleisten zu können und hierbei insbesondere junge Menschen und Familien mit Kindern im Ort zu halten, ist es erforderlich, eine hohe Lebens- und Wohnqualität zu schaffen und aufrecht zu erhalten.

Die 8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT BURG prognostiziert für die Ortschaft Niegripp bis 2020 einen Bevölkerungsverlust, erwartet bis 2030 aber, unter Berücksichtigung der natürlichen Bevölkerungsbewegung, eine stabile Bevölkerungsentwicklung. Die Zu- und Wegzüge werden bei der Prognose nicht weiter berücksichtigt. DIE 11. ÄNDERUNG DES FNP DER STADT BURG setzt an dieser Prognose an und bereitet in Bezug darauf das Bauleitverfahren des BEBAUUNGSPLANES NR. 107 „WOHNGEBIET SÜDLICH DES DETERSHAGENER WEGES“ DER STADT BURG, ORTSCHAFT NIEGRIPP vor.

#### **4.2.2 Bedarfsprognose der Haushaltsentwicklung**

Laut ISEK 2030 DER STADT BURG, ENTWURF (2020) erfährt Niegripp seit 1990 ein stetiges Wohnungswachstum. Es wurden seit dem 160 neue Wohnungen gebaut, davon 50 in den letzten 10 Jahren. Konkret handelt es sich dabei um Ein- und Zweifamilienhäuser. Damit stellt Niegripp die Ortschaft mit der höchsten Bautätigkeit dar.

Bis zum 31.12.2018 waren in Niegripp 509 Wohnungen vorhanden mit einer Leerstandsquote von 2 % (12 Wohnungen).

Die 8. ÄNDERUNG DES FNP DER STADT BURG enthält darüber hinaus ausführlich statistische Daten darüber, wie sich die Wohnstrukturen innerhalb der letzten Jahre entwickelte und kommt zu dem Ergebnis, dass ein Bedarf von 65 Bauplätze bis 2030 bestehen wird, wovon 15



Bauplätze im rechtswirksamen FNP gewährleistet werden können. Es fehlt somit die Deckung des Bedarfes von 50 Bauplätzen. Mit der 8. ÄNDERUNG DES FNP werden in der ausgewiesenen Wohnbaufläche ca. 30 bis 40 Einfamilienhäuser vorbereitet.

Die 11. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES berücksichtigt somit zum einen die in der 8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES prognostizierte, aber nicht ausgewiesenen 10 bis 20 Bauplätze und zum anderen wird die ÄF II als überplante Wohnbaufläche in die Prognose einbezogen. Die im Ursprungs-Flächennutzungsplan dargestellte ca. 1,55 ha große Wohnbaufläche wird im Rahmen der Bedarfsprognose entsprechen „gegengerechnet“. Die Teil-aufhebung oder Änderung des BEBAUUNGSPLANES NR. 68 „NIEGRIPPER SEE – NIEGRIPPER SEITE“ wird zeitnah erfolgen.

Wie bereits angeführt, geht die 8. ÄNDERUNG bis zum Jahr 2030 von einer stabilen Einwohnerentwicklung aus. Lediglich der Parameter ‚Einwohner je Haushalt‘ unterliegt einer stetigen Veränderung. Während 2016 noch 2,20 Einwohner je Haushalt lebten, geht die Prognose der Haushaltsentwicklung im Jahre 2030 von 1,94 Einwohner je Haushalt aus, womit Niegripp über dem Landesdurchschnitt von 1,84 Einwohner je Haushalt liegt. Es entsteht, wie eingangs erwähnt, ein Defizit von 65 Haushalten, von denen 15 Haushalte über innerörtliche Bauplätze bereits abgesichert sind.

Da die 11. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES einen Planungshorizont bis 2035 abdecken soll, sind diese Parameter entsprechend anzuwenden. Bei einer Veränderung der Einwohneranzahl je Haushalt von ca. 0,02 Einwohner pro Jahr, tritt spätestens bis zum Jahr 2035 ein Wert von 1,84 Einwohnern ein. Aufgrund der differenzierten, aber gegenüber dem Land Sachsen-Anhalt positiven Entwicklung Niegripps, ist die Annahme des Wertes von 1,84 Einwohner pro Haushalt fünf Jahre später als durchaus realistisch anzusehen. Ausgehend von einer stabilen Einwohnerentwicklung auch nach 2030 ergibt sich im Jahre 2035 somit ein Bedarf an 582 Bauplätzen und damit 30 Bauplätzen mehr. Der Bereich westlich und nordwestlich des Mittelsees soll diesem langfristigen Bedarf dienen und ermöglicht eine Ausweisung von bis zu 40 Bauplätzen.

Betrachtet man die Prognose des Entwurfs des ISEK 2030 der Stadt Burg, welcher bis 2030 eine Anzahl von 1.131 Einwohnern prognostiziert, treten bei einer Haushaltsgröße von 1,94 Einwohner je Haushalt bereits im Jahre 2030 die prognostizierten 582 Haushalte ein.

**Tabelle 4: Fortschreibung der Haushaltentwicklung:**

Modellrechnung	Bestand 2016	Prognose 2020	Prognose 2025	Prognose 2030	Prognose 2035	Bedarf 2035
Einwohner Niegripp	1.071	1.060	1.063	1.071	1.071	
Anzahl der Haushalte	487	502	525	552	582	+ 95

QUELLE: EIGENE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN DIE MODELLRECHNUNG DER 8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT BURG, S. 14 - 15

**Tabelle 5: Anzahl der durch die Änderungen des FNP ausgewiesenen Bauplätze:**

Jahr	Bauplätze Defizit	8. Änderung des Flächen-nutzungsplanes	11. Änderung des Flächen-nutzungsplanes
2030	50 Bauplätze	30 - 40 Bauplätze	10 - 20 Bauplätze
2035	30 Bauplätze	–	20 - 30 Bauplätze
$\Sigma$	<b>80 Bauplätze</b>	<b>60 - 90 Bauplätze</b>	

QUELLE: EIGENE DARSTELLUNG

Von den 95 Bauplätzen sind die 15 Bauplätze, welche durch den rechtswirksamen FNP bereits gewährleistet werden können, auszuklammern. Durch die Änderung sind also weitere 80 Bauplätze bis 2035 zu sichern (vgl. Tabelle 5).

Laut ISEK ist davon auszugehen, dass die geplanten Baugebiete am Niegripper See auf eine entsprechende Nachfrage treffen und damit einen Zuzug generieren. Dies betrifft insbesondere Personengruppen wie Familien mit Kindern (ISEK 2030 STADT BURG, S. 105).

Das Interesse an Einfamilienhäusern wird weiter ansteigen, sodass der Bedarf an Wohneinheiten in Niegripp überwiegend über diese gedeckt werden kann. Vor allem junge Familien haben einen Bedarf an Einfamilienhäusern, da diese neben einer Wohnquantitäts- und -qualitätssteigerung auch die Schaffung von Eigentum ermöglichen.

Bei einer ortsüblichen Bauweise und dem Trend der letzten Jahrzehnte wird von einem Flächenbedarf von 1000 m<sup>2</sup> Bruttobauland pro Wohneinheit ausgegangen (dies entspricht bei einem Abschlag von 25 % für Erschließung, Grünflächen, Spielplatz etc. einer Nettobaufläche von 750 m<sup>2</sup>). Damit errechnet sich für die Gemeinde ein mittlerer Wohnbauflächenneubedarf von:

$$75 \text{ WE} \times 1000 \text{ m}^2/\text{WE} = 7,5 \text{ ha}$$

Das Defizit an Bauplätzen, welches im Rahmen der Haushaltsentwicklungsprognosen bis 2035 ermittelt wurde, soll mit der 8. UND 11. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT BURG überwiegend innerhalb der dargestellten Wohnbauflächen gedeckt werden.

Die genaue Anzahl der Bauplätze kann erst im Verfahren der Bebauungsplanung konkret ermittelt und dargestellt werden. Die geografischen Gegebenheiten wie der Verlauf der Uferlinien, die aufwendige Erschließung und die ungünstigen Grundstückszuschnitte erschweren die genaue Flächeneinteilung.

Die Ausweisung der Bauplätze innerhalb der Geltungsbereiche der 8. ÄNDERUNG als auch der 11. ÄNDERUNG DES FNP DER STADT BURG stellen ein Angebot dar und es kann keine Aussage darüber getroffen werden, inwieweit dieses angenommen wird.

### 4.3 Emissionen und Immissionen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden zum einen in der ÄF I eine Wohnbaufläche sowie eine Sonderbaufläche für Erholung und zum anderen in der ÄF II eine Grünfläche ausgewiesen. Im ersten Fall ergeben sich aus Immissionsschutzsicht Veränderungen, die in die Abwägung einzustellen sind.

Die geplanten Wohnnutzungen und die Nutzung als Sondergebiet für Erholung der ÄF I sollen in die vorhandene Landschaft eingebunden werden. Dies hat zur Folge, dass die geplanten Nutzungen insbesondere vor Lärmimmissionen weitestgehend geschützt sind. Immissionsquellen für den Bereich der geplanten Wohnbaufläche sind insbesondere Lärm des Verkehrs auf der anliegenden Straße ‚Detershagener Weg‘ sowie der Betrieb landwirtschaftlicher Maschinen westlich und nördlich der ÄF I. Eine weitere mögliche Immission von den Ackerflächen ausgehend kann die Geruchsmission sein. Bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind dazu keine Immissionskonflikte aufgetreten, sodass auch für die vorliegende Planung keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Für die Sonderbaufläche Erholung bestehen Immissionsquellen vorrangig ebenfalls durch Verkehrslärm als auch aufgrund von Freizeitaktivitäten auf dem Niegripper See.

Von den geplanten Nutzungen aus selbst entstehen abgesehen von der Bauphase selbst keine erheblichen Emissionen. Durch die Integration in die Landschaft kann davon ausgegangen werden, dass auch das Landschaftsbild nur gering beeinträchtigt wird.

Durch die ÄF II wird keine immissionsempfindliche Nutzung, sondern eine Grünfläche ausgewiesen. Diese Darstellung stellt gegenüber der ursprünglichen Nutzung (Wohnnutzung) aus Immissionsschutzsicht eine Verbesserung dar.

Aktuell gehen von den angrenzenden Nutzungen keine Immissionen aus. Südlich auf dem Niegripper See können Immissionen durch Touristen und Freizeitlern entstehen, welche aber als gering einzuschätzen sind.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum BEBAUUNGSPLAN NR. 103 FÜR DEN BEREICH AM NIEGRIPPER SEE II – NIEGRIPPER SEITE“ und BEBAUUNGSPLAN NR. 107 „WOHNGEBIET SÜDLICH DES DETERSHAGENER WEGES“ wurde von der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land bereits eine immissionsschutzrechtliche Betrachtung durchgeführt. Dabei besteht Konfliktpotential zwischen den geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen und dem Grundstück des Deterhagener Weges 5b in Niegripp. Die Untere Immissionsschutzbehörde erachtet es deshalb als erforderlich, eine schalltechnische Prognose in die Planungen mit einzubeziehen. Diese Aussage ist im Rahmen des entsprechenden Bebauungsplanverfahrens zu erörtern.

#### **4.4 Altlasten**

Zum derzeitigen Kenntnisstand sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Im Nordwesten außerhalb der ÄF II in der angrenzenden gemischten Baufläche ist jedoch im rechtswirksamen FNP der Stadt Burg eine Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet wird, dargestellt. Gemäß der Begründung handelt es sich hierbei um einen landwirtschaftlichen Betriebshof, der als Altlastenverdachtsfläche registriert ist.

#### **4.5 Kampfmittel**

Der gesamte Bereich ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifende Maßnahmen muss mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden.

## 5. Städtebauliches Leitbild/Standortdiskussion

Niegripp stellt gegenüber Burg und seinen Ortschaften aufgrund seiner Lage an den Tagebauseen ein hochattraktives Dorf dar. Es besitzt den Charakter eines Pendlevorortes, weist Freizeitdestination, Stationen für Radtourismus und Naturbeobachtungen auf und ist als Wohnort zudem durch ein aktives Vereinswesen sowie dörfliches Gemeinwesen geprägt und besitzt damit hohe Anziehungskraft und weiteres Entwicklungspotential (ISEK 2030 BURG, S. 205).

Im Allgemeinen wirken sich die Änderungsflächen positiv auf das gesamte Nutzungsgefüge der Ortschaft Niegripp als auch der Stadt Burg aus. Sie fügen sich in die vorhandene Nutzungsstruktur der Umgebung gut ein. Die Flächen rund um den Niegripper See und dem Mittelsee verfügen über eine sehr gute und attraktive Lage und nehmen als Wohngebiet sowie Sondergebiete für Erholung innerhalb des Stadtgebietes von Burg eine herausragende Stellung ein.

Die geplante Darstellung der ÄF I entspricht der Art der Nutzung, die sich im Laufe der letzten Jahre in der näheren Umgebung der Tagebauseen (Mittelsee, Niegripper See) etabliert hat und auch bereits Gegenstand der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg und der in Punkt 3.3 „Bauleitplanerische Vorgaben“ genannten Bebauungspläne ist. Die Entwicklung führte von ehemals vorrangig gewünschten Sonderbauflächen für Erholung hin zu einer Nutzung in Verbindung mit Wohnbauflächen. Diese Flächen befinden sich auf der Westseite der Seen unmittelbar an der im Zusammenhang bebauten Ortslage Niegripps. Lediglich die dargestellte Fläche für Landwirtschaft bildet eine optische Trennung zwischen dem dicht bebauten Ortsteil und dem Wohnen am Tagebausee. Sie dienen der Ortsgestaltung sowie der Auflockerung der dicht bebauten Ortslage und werten die Wohngebiete, welche am Mittelsee entstehen, landschaftlich auf.

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, um eine weitere Entwicklung des Bereiches um die Tagebauseen bauplanungsrechtlich vorzubereiten und an diesem Standort eine städtebauliche geordnete Entwicklung zu ermöglichen. Die am Standort bereits vorhandene Infrastruktur wirkt sich positiv auf die Planung aus und ermöglicht eine günstige Anbindung an die stadttechnische Infrastruktur.

Anders verhält es sich mit der ÄF II. Diese liegt im Nordosten auf einer Halbinsel des Niegripper Sees. Sie schließt nicht unmittelbar am Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Zur Vermeidung von Zersiedlung soll sich aus stadtplanerischer Sicht die Wohnbauentwicklung zunächst auf die Bereiche um den im Zusammenhang bebauten Bereich konzentrieren. Die vorhandene Infrastruktur (verkehrliche Erschließung) ist darüber hinaus für eine bauliche Nutzung insbesondere weiterer Wohnnutzungen nicht ausreichend. Städtebaulich ist die Sicherung solcher Bereiche insbesondere für die Naherholung sinnvoll. Vonseiten des Grundstückseigentümers gibt es keine Einwände gegen die künftige Ausweisung als Grünfläche und bislang liegen auch keine konkreten Anfragen, Bauvorhaben bzw. Bauanträge für diesen Bereich vor.

Angesichts der regionalen Raumordnung und der kommunalen Stadtentwicklungspolitik wird durch die geplante Nutzungsänderung den ÄF II die Zersiedlung verhindert und Raum für weitere Grünmaßnahmen geschaffen.

Aus oben genannten Gründen wird daher die im rechtswirksamen FNP der Stadt Burg dargestellte Wohnbaufläche in eine Grünfläche geändert. Gemäß dem LANDSCHAFTSPAN NIEGRIPP, PARCHAU, IHLEBURG (2004) kann sich die Fläche aufgrund des Vorkommens von Wildgrasfluren zumindest in Teilbereichen als geschütztes Biotop nach § 22 NATSCHG LSA i. V. m. § 30 BNATSCHG entwickeln. Die Erweiterung eines durchgängigen Grünzuges bedingt eine

Aufwertung von Natur und Landschaft. Es entsteht ein Biotopverbundsystem und dient damit zahlreichen Arten- und Lebensgemeinschaften als Lebensraum.

## 6. Erschließung

### 6.1 Verkehrserschließung

Die ÄF I liegt südlich des ‚Detershagener Weges‘. Der Bereich westlich und östlich des Mittelsees bedarf einer neuen Erschließung, die vorzugsweise am ‚Detershagener Weg‘ anzuschließen ist. Diese ermöglicht darüber hinaus einen einfachen Anschluss an die stadttechnische Infrastruktur. Die Baugrundstücke, die sich nördlich des Mittelsees befinden, sind direkt von der Straße ‚Detershagener Weg‘ erreichbar.

Die ÄF II liegt südlich der Straße ‚Am See‘. Eine unmittelbare Erschließung über diese Straße liegt nicht vor und ist im Sinne der vorliegenden Planung auch nicht erforderlich. Der Bereich kann allerdings über einen unbefestigten Weg erreicht werden.

### 6.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

#### Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung der Stadt Burg wird über das Leitungsnetz des Wasserverbandes Burg sichergestellt.

Für die bebauten Bereiche der ÄF I ist die Trinkwasserversorgung bereits sichergestellt und für die ÄF II ist keine Wasserbereitstellung erforderlich.

Für die Grundstücke, die nicht an die Trinkwasserversorgungsleitungen angeschlossen sind, muss der Investor nach Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung an diese Leitungssysteme einschließlich der Hausanschlüsse auf seine Kosten erstmalig anschließen und dem Verband daraufhin lastenfrei übertragen.

Nähere Bestimmungen zu den Anschlussmöglichkeiten ergeben sich aus dem Verfahren zum Bebauungsplan.

#### Abwasser

Der Wasserverband Burg ist darüber hinaus auch für die Entsorgung des anfallenden Abwassers zuständig. Der Verband verfügt über zwei Entsorgungsgebiete. Niegripp wird dem Entsorgungsgebiet der Abwasserreinigungsanlage Burg-Blumenthal (ARA) zugewiesen. Das anfallende Schmutzwasser wird der Abwasserreinigungsanlage in Blumenthal zugeführt. Für Grundstücke, die nicht an das zentrale Abwassernetz angeschlossen sind, erfolgt die Sammlung der Abwässer in abflusslosen Gruben oder eine Reinigung in einer Kläranlage.

Für die bebauten Bereiche der ÄF I ist ein Anschluss an das zentrale Abwassernetz vorgesehen und für die ÄF II wird kein Anschluss erforderlich.

Ein weiterer Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation ist jederzeit möglich, bedingt allerdings erhebliche Netzerweiterungen, die nur über eine vertragliche Vereinbarung mit einem Erschließungsträger gesichert werden können.

Wie auch bei der Trinkwasserversorgung hat der Investor die Aufgabe, entsprechende Anschlüsse zu vorhandenen Leitungssystemen einschließlich der Hausanschlüsse auf seine Kosten erstmalig herzustellen und dem Verband anschließend lastenfrei zu übertragen.

Genauere Bestimmungen zu den Anschlussmöglichkeiten werden auch hier erst im Bebauungsplanverfahren erarbeitet.

### Niederschlagswasser

Träger der Niederschlagsbeseitigung ist die Stadt Burg. Aufgrund der Bodeneigenschaften im Bereich der ÄF I, die eine Niederschlagsversickerung zum Teil erschwert, kann die Errichtung einer Niederschlagsrückhaltung erforderlich machen.

## **6.3 Brandschutz**

Die Stadt Burg hat nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 des BRANDSCHUTZ- UND HILFELEISTUNGSGESETZES DES LANDES SACHSEN-ANHALT (BRSCHG LSA) für eine ausreichende Löschwasserversorgung in ihrem Gebiet Sorge zu tragen. Sie ist für den abwehrenden Brandschutz, die Brandbekämpfung und die Hilfeleistung bei Unglücksfällen sowie bei Notständen zuständig (§ 1 Abs. 1 BRSCHG LSA). Sie hat dazu insbesondere eine leistungsfähige Feuerwehr aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 BRSCHG LSA).

Die Stadt Burg übernimmt gleichrangige Ziele im § 1 Abs. 2 der SATZUNG FÜR DIE FREIWILLIGE FEUERWEHR DER STADT BURG (FEUERWEHRSATZUNG) und benennt darüber hinaus im § 1 Abs. 1 FEUERWEHRSATZUNG die vorhandenen Ortsfeuerwehren. Aus dieser geht hervor, dass auch Niegripp über eine Ortsfeuerwehr verfügt und damit ausreichend gesichert ist. Hinzu kommt die günstige Lage mit Nähe zur Stadt Burg. Die Satzung wurde vom Stadtrat der Stadt Burg in einer Sitzung am 05.12.2018 beschlossen.

Für die Ermittlung des Löschwasserbedarfs sind die ERSTE WASSERSICHERSTELLUNGSVERORDNUNG VOM 31.03.1970 (BGBl. Nr. 33/ 970 S. 357) und die technischen Regeln des ARBEITSBLATTES W 405 „BEREITSTELLUNG VON LÖSCHWASSER DURCH DIE ÖFFENTLICHE TRINKWASSERVERSORGUNG“ vom Juli 1978 des DVGW e. V. zu beachten.

Laut Wasserverband Burg ist eine Löschwasserversorgung aus dem aktuell bestehenden Leitungsnetz des Wasserverbandes selbst nicht möglich.

Ist die Löschwasserversorgung über die Trinkwasserversorgung nicht möglich, kommen für die unabhängige Löschwasserversorgung infrage:

- |                                     |                |
|-------------------------------------|----------------|
| - Löschwasserteiche                 | nach DIN 14210 |
| - Löschwasserbrunnen                | nach DIN 14220 |
| - unterirdische Löschwasserbehälter | nach DIN 14230 |

Bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung sind zur Löschwasserentnahme innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten und bei der Entnahme von Löschwasser aus unabhängigen Löschwasserentnahmestellen Sauganschlüsse zu installieren.

Weitere Einzelheiten bezüglich der Standorte der Löschwasserentnahmestellen sowie der Entnahme aus dem Versorgungsnetz (zentrale Wasserversorgung) oder andere von der Feuerwehr jederzeit nutzbare Entnahmestellen (unabhängige Löschwasserversorgung) sind mit dem Stadtwehrleiter der Stadt Burg und der Brandschutzbehörde des Landkreises abzustimmen.

Im Rahmen der Bebauung sind insbesondere die landesbaulichen Vorschriften für Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte zu beachten. Zu den für den Feuerwehreinsatz erforderlichen Flächen zählen die Zu- und

Durchgänge, die Zu- und Durchfahrten und die Aufstell- und Bewegungsflächen. Hierzu wird auf § 5 BAUORDNUNG SACHSEN-ANHALT (BAUO LSA) i. V. m. Nr. 5.1 BAUO LSA hingewiesen. Für die Anordnung und Ausbildung gilt die als technische Baubestimmung eingeführte RICHTLINIE ÜBER FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF GRUNDSTÜCKEN.

#### **6.4 Energieversorgung/ Telekommunikation**

Die Ortschaft Niegripp ist an das Energieversorgungsnetz und der Gasversorgung der Stadtwerke Burg angeschlossen. Ein möglicher Anschluss an das Stromversorgungsnetz sowie an das Gasversorgungsnetz ist grundsätzlich möglich, erfordert jedoch einen Netzausbau. Die Erschließungen innerhalb der ÄF I sind über vertragliche Vereinbarung mit einem Erschließungsträger sicherzustellen.

Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz ist möglich.

Bei der Aufstellung eventueller Bebauungspläne der ÄF I sind in den Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von neu zu bauenden Telekommunikationslinien vorzusehen.

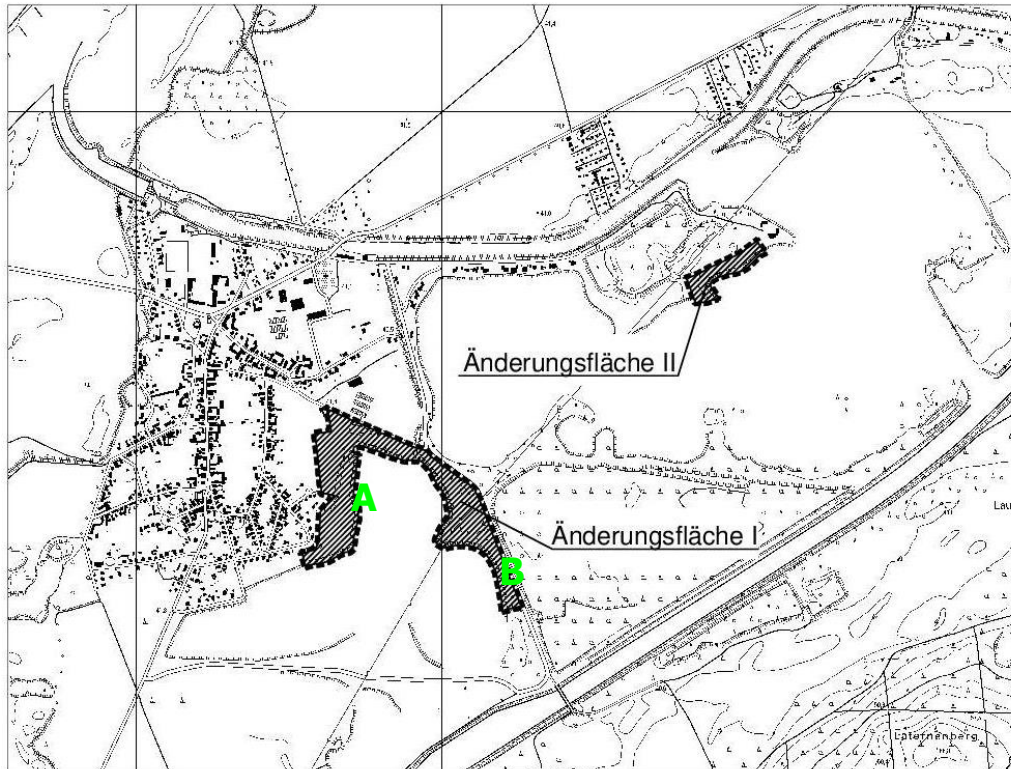
#### **6.5 Abfallbeseitigung**

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Jerichower Land. Die Entsorgung der festen Abfallstoffe wird zentral über ein vom Landkreis beauftragtes Unternehmen durchgeführt.

## 7. Umweltbericht

### 7.1 Kurzbeschreibung und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet der 11. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT BURG, ORTSTEIL NIGRIFF umfasst insgesamt 2 Änderungsflächen mit einer Flächengröße von ca. 12,61 ha.



Kartengrundlage: DTK 10/ 2018©LVermGeo LSA/ A18/1-3699509

### 7.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung

Ziel der Planung ist es, die geänderten städtebaulichen Überlegungen der Stadt Burg zur planungsrechtlichen Absicherung vorzubereiten. Dabei sollen folgende Belange untereinander abgewogen und berücksichtigt werden:

- Die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, eine menschenwürdige Umwelt sichert und die natürlichen Lebensgrundlagen schützt und entwickelt,
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange der Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortschaften,
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,



- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

### **7.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

#### **7.3.1 Gesetzliche Planungsvorgaben**

##### Baugesetzbuch

Nach § 1 Abs. 5 BAUGB sollen die Bauleitpläne eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Diese Belange sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BAUGB:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

##### Weitere Fachgesetze

In den einschlägigen Fachgesetzen sind Ziele des Umweltschutzes definiert, die für die Aufstellung bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes relevant sind. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes, die Schutzgüter Landschaft, Mensch sowie die Kultur- und Sachgüter hat der Flächennutzungsplan neben den im BAUGESETZBUCH insbesondere auch die im BUNDESNATURSCHUTZGESETZ, BUNDESBODENSCHUTZGESETZ, WASSERHAUSHALTSGESETZ, BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ sowie die im NATURSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT, WASSERGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT und DENKMALSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT formulierten Ziele zu berücksichtigen.

### 7.3.2. Fachplanungsvorgaben

#### Landschaftsplan

Der LANDSCHAFTSPLAN NIEGRIPP, PARCHAU, IHLEBURG (2004) trifft Aussagen zur Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter von Natur und Landschaft und leitet eine landschaftsplanerische Zielkonzeption ab, die in konkrete schutzgutbezogene Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen münden.

Im LANDSCHAFTSPLAN NIEGRIPP, PARCHAU, IHLEBURG (2004) wurden für die Änderungsflächen folgende Nutzungen, Ziele und Maßnahmen formuliert (vgl. Anlage 1):

Für die **Änderungsfläche I / Teilfläche A** wird folgende Aussage getroffen:

- M7 „Erhaltung und Schutz von dominanten Einzelbäumen und Baumreihen. In diesem Fall bezieht sich die Maßnahme auf die Baumreihen entlang des ‚Detershagener Weges‘. Aufgrund ihrer landschaftsraumprägenden Wirkung sind diese Baumreihen langfristige zu erhalten. Die meist aus kurzlebigen Pappeln bestehenden Baumreihen sollen durch Neuanlage bzw. durch Zwischenpflanzung in den vorhandenen Reihen sukzessive erneuert werden. Zu verwenden sind Baumarten wie die autochthone Schwarzpappel (*Populus nigra*), die gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*) als auch resistente Formen der Ulme (*Ulmus spec.*, Resistent-Ulma „Rebona“).

Für die **Änderungsfläche I / Teilfläche B** werden folgende Aussagen getroffen:

- M28 „Entwicklung von Wald“ Südlich des Niegripper Sees wird im Plan 9 (Maßnahmen und Regelungen) eine Maßnahme für die Forstwirtschaft dargestellt. Zielstellung ist insbesondere die Neuaufforstung zur nachhaltigen, ökologisch stabilen Holzherzeugung, welche darüber hinaus der Allgemeinheit dienen soll.
- M9 „Maßnahmen zum Schutz und Erhalt von Wildgrasfluren“ als Bewirtschaftungsmaßnahme östlich des Uferbereiches des Mittelsees

Für die **Änderungsfläche II** werden keine expliziten Maßnahmen beschrieben. Im Plan 2.1 „Boden“ wird die Fläche als anthropogene vegetationsfreie Fläche dargestellt. Jedoch ist davon auszugehen, dass die Ausweisung als Grünfläche die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht berühren.

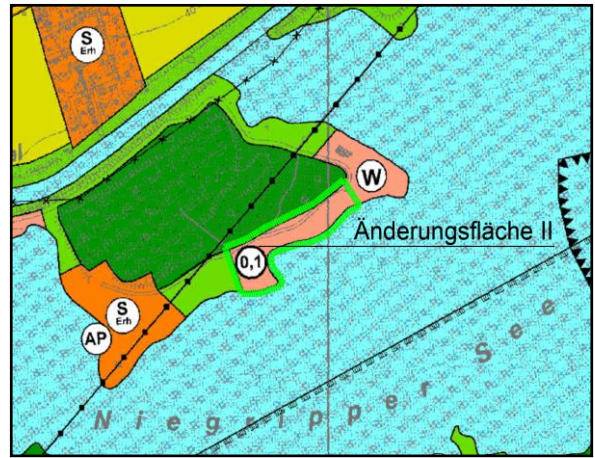
Die Darstellungen der 11. Flächennutzungsplanänderung entsprechen im Teilbereich B der Änderungsfläche I nicht den Entwicklungszielen im Landschaftsplan. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zu prüfen, inwieweit die Maßnahmen realisierbar sind.

#### 7.4 Darstellung der derzeitigen Nutzungsstruktur

**Tabelle 6: Gegenüberstellung der Änderungen der Flächennutzungen der Änderungsfläche I und II im Vergleich zum Ursprungsflächennutzungsplan**

Nutzungen / Darstellungen	Darstellung in der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes in ha	Ursprungs- Flächennutzungsplan in ha			Veränderungen zum Ursprungs- Flächennutzungs- plan in ha
		ÄF I		ÄF II	
		Teilfläche A	Teilfläche B		
Wohnbau- fläche Böschung 1,44 ha	5,75  (7,19)	/	/	1,55	Vergrößerung (Eingriff) 5,64
Sonder- baufläche Erholung Böschung 0,42 ha	3,45  (3,87)	/	/	/	Vergrößerung (Eingriff) 3,87
Grünfläche	1,55	2,97	2,61	/	Verlust (Eingriff) -4,03
Fläche für Wald	/	2,74	1,12	/	Verlust (Eingriff) -3,86
Fläche für die Land- wirtschaft	/	1,62	/	/	Verlust (Eingriff) -1,62
1,86 ha	10,75 ha	7,33 ha	3,73	1,55 ha	<b>Eingriff gegeben</b>
<b>12,61 ha</b>		<b>12,61 ha</b>			

## Darstellungen der Änderungsfläche I und Änderungsfläche II gemäß Ursprungs-Flächennutzungsplan



### 7.5 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Darstellungen im Flächennutzungsplan und die Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter unverändert bestehen.

Das bedeutet im Einzelnen:

#### Änderungsfläche I:

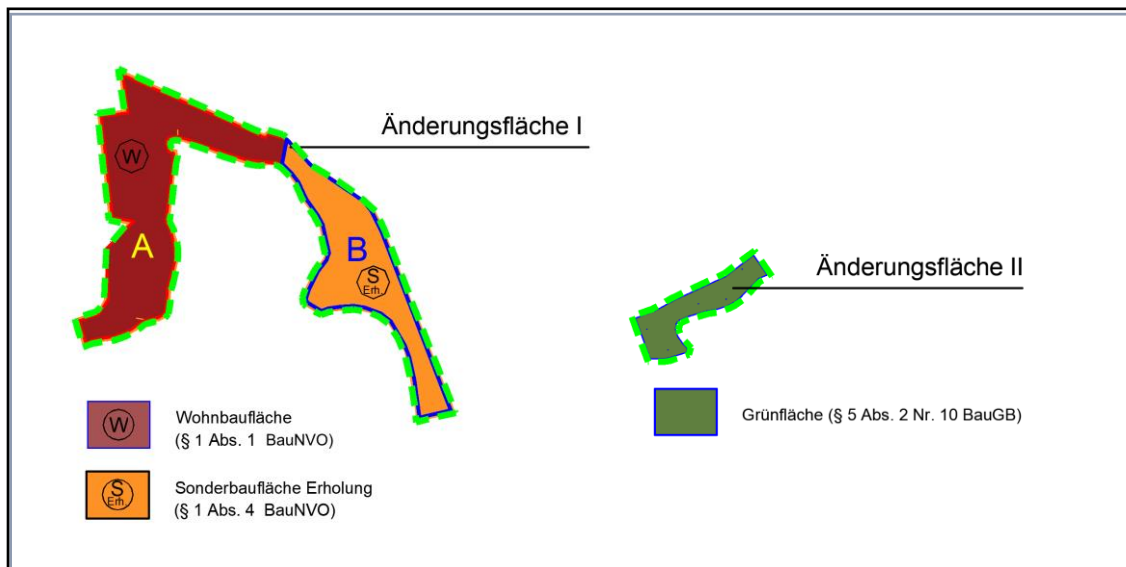
Auf der Teilfläche A bleiben die Grünflächen, die Fläche für Wald und die Landwirtschaftsfläche erhalten.

Auf der Teilfläche B bleiben die Grünfläche und die Fläche für Wald erhalten.

#### Änderungsfläche II:

Die Änderungsfläche II würde als Wohnbaufläche erhalten bleiben.

## Darstellungen der Änderungsflächen I und II in der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes



### 7.5.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Die Darstellungen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes bereiten Veränderungen des derzeitigen Nutzungsbestandes vor.

Das bedeutet im Einzelnen:

#### Änderungsfläche I:

Auf der Teilfläche A werden die bisherige Grünfläche, die Fläche für Wald und die Landwirtschaftsfläche in eine Wohnbaufläche geändert.

Auf der Teilfläche B werden die Grünfläche und die Fläche für Wald in eine Sonderbaufläche Erholung geändert.

#### Änderungsfläche II:

Die bisherige Nutzung als Wohnbaufläche auf der Änderungsfläche II wird in eine Grünfläche geändert.

Die Darstellung zusätzlicher Bauflächen in der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet einen Eingriff in die Natur und Landschaft i. S. § 18 BNATSCHG mit nachfolgenden Auswirkungen auf die einzelnen Umweltschutzgüter vor.

### Schutzgutbezogene Konflikteinschätzung

Schutzgut Mensch	Änderungsfläche I	Änderungsfläche II
<p><b><u>Betroffenheit: gering</u></b> Wohnqualität Lärm, Staub (Immissionen) Gesundheit Grün- und Waldflächen für Freizeiterholung Ertragspotential</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Neuausweisungen von Wohnbau- und Sonderbauflächen führen einerseits zur Verbesserung des Wohnumfeldes auf Grund der Gewässernähe, andererseits zur Erhöhung des Versiegelungsgrades sowie der Lärm- und Staubbelastungen.</li> <li>- Überplanung bzw. Reduzierung von Grün- und Waldflächen zum Nachteil der allgemeinen Freizeiterholung</li> <li>- Verlust von Landwirtschaftsflächen für mögliche Bewirtschaftung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung von Wohnbauflächen zugunsten einer Grünfläche</li> </ul>
Schutzgut Flora / Fauna / Biodiversität	Änderungsfläche I	Änderungsfläche II
<p><b><u>Betroffenheit: mittel-hoch</u></b> wertvolle Uferrandbereiche /Röhrichtbestände Grün- und Waldflächen als Lebensraum für Flora und Fauna</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhöhung der Flächen für Versiegelung durch die Neuausweisung von Wohnbau- und Sonderbauflächen.</li> <li>- Darstellung schließt Böschungsbereiche und mögliche Uferrandzonen mit ein, weshalb wertvolle Röhrichtbestände gefährdet werden können.</li> <li>- Verlust von Lebensräumen für</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung von Wohnbauflächen mit 1,55 ha zugunsten einer Grünfläche</li> <li>- Schaffung neuer Lebensraummöglichkeiten</li> </ul>

	<p>Flora und Fauna</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- (4,03 ha Grünfläche, 3,86 ha Waldfläche, 1,62 ha Landwirtschaftsfläche)</li> </ul> <p><b>Teilfläche A: hohe Beeinträchtigung</b> durch</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- großflächige Gehölzbeseitigung</li> <li>- unwiederbringlicher Lebensraumverlust auf sonstigen Grünflächen</li> </ul> <p><b>Teilfläche B: mittlere - hohe Beeinträchtigung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- durch Verlust von Grün- und Waldflächen zugunsten einer Sonderbaufläche Erholung (mit relativ geringem Versiegelungsgrad)</li> </ul>	
<b>Schutzgut Boden / Fläche</b>	<b>Änderungsfläche I</b>	<b>Änderungsfläche II</b>
<p><b><u>Betroffenheit: mittel - hoch</u></b>                  Unbefestigte Böden / Flächen                  Ertragspotential                  Böden im vorbelasteten Kies-Abbaugelände                  Böden mit Seltenheit / Denkmalschutz / Archivfunktion</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Allgemeine Beeinträchtigung des Schutzgutes durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades</li> </ul> <p><b>Teilfläche A: hohe Beeinträchtigung</b> durch</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust möglicher Ertragsflächen</li> <li>- Verlust unbefestigter Grün- und Waldflächen</li> </ul> <p><b>Teilfläche C: mittlere - hohe Beeinträchtigung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- durch Verlust von Grün- und Waldflächen und die Ausweisung einer Sonderbaufläche (mit relativ geringem Versiegelungsgrad)</li> <li>- Innerhalb der Gemarkung sind Bodendenkmale erfasst</li> <li>- Minimierung der Beeinträchtigung auf Grund anthropogener Vorbelastung durch ehemaligen Kiesabbau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung des Schutzgutes durch die Reduzierung von Wohnbaufläche</li> <li>- Schaffung neuer Lebensraumbedingungen bzw. Gestaltungsmöglichkeiten</li> </ul>
<b>Schutzgut Wasser</b>	<b>Änderungsfläche I</b>	<b>Änderungsfläche II</b>
<p><b><u>Betroffenheit: mittel</u></b>                  Abflussverhalten / Boden- und Wasserhaushalt                  Ökologischer Zustand/ Oberflächengewässer                  Ökologischer Zustand/ Grundwasser                  Allgemeine Schutzbereiche</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Neuausweisungen von Wohn- und Sonderbauflächen führen zur Erhöhung des Versiegelungsgrades mit allgemein nachteiliger Auswirkung auf das Schutzgut</li> <li>- Nachteilige Veränderungen der Oberflächengewässer durch Erhöhung des Besiedlungsgrades (Zunahme diverser Verschmutzungen)</li> <li>- Verlust unbebauter, versicker-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung des Schutzgutes durch Reduzierung von Versiegelungsflächen</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- rungsfähiger Bodenflächen</li> <li>- Nachteilige Veränderungen des Abflussverhaltens sowie des allgemeinen Boden- und Wasserhaushaltes</li> <li>- Nachteilige Veränderungen des Grundwassers durch geringen Grundwasserflurabstand und geringem Schutz möglicher Schadstoffeinträge</li> <li>- Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate</li> <li>- Keine Betroffenheit von Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten</li> </ul>	
<b>Schutzgut Klima / Luft</b>	<b>Änderungsfläche I</b>	<b>Änderungsfläche II</b>
<p><b><u>Betroffenheit: gering</u></b>                  Betroffenheit von unbebauter / unversiegelter Fläche                  Betroffenheit besonderer Vegetationsflächen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neue Bauflächen mit erhöhter Versiegelung</li> <li>- Verlust klimabeeinflussender Grün- Wald- und Landwirtschaftsflächen , die standörtlich und kleinklimatisch von großer Bedeutung sind</li> <li>- Entstehung von Wärmeinseln durch erhöhten Versiegelungsgrad</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung der kleinklimatischen Bedingungen durch die Reduzierung von Versiegelungsflächen</li> </ul>
<b>Schutzgut Landschaft</b>	<b>Änderungsfläche I</b>	<b>Änderungsfläche II</b>
<p><b><u>Betroffenheit: mittel-hoch</u></b>                  Landschaftsbild / Landschaftssilhouetten                  Landschaftsräume mit Eigenart, Vielfalt, Naturnähe</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nachteilige Veränderung des Landschaftsbildes durch großflächige Darstellung von Bauflächen</li> <li>- Zunahme von Lärmbelastungen durch erhöhte Besiedlung in einem bislang wenig gestörten Naturraum</li> <li>- <b>Teilfläche A: hohe Beeinträchtigung</b> durch</li> <li>- Verlust möglicher Ertragsflächen</li> <li>- Großflächige Gehölbeseitigung mit Beeinträchtigung der optischen Wahrnehmung und zum Nachteil der allgemeinen Freizeiterholung</li> <li>- Verlust sonstiger Grünflächen</li> <li>- <b>Teilfläche B: mittlere – hohe Beeinträchtigung</b></li> <li>- durch Verlust von Grünflächen durch mögliche Bebauung</li> <li>- Gehölbeseitigung mit Beeinträchtigung der optischen Wahrnehmung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung des Landschaftsbildes durch die Reduzierung von Versiegelungsflächen und die Darstellung einer Grünfläche</li> </ul>

Kultur- und Sachgüter	Änderungsfläche I	Änderungsfläche II
<p><b>Betroffenheit: gering</b>                      Bau- und Kulturdenkmä-                      len                      Betroffenheit von Boden-                      denkmälern</p>	<p>- Die Neuausweisungen von Wohnbauflächen führt zur Erhöhung von Bautätigkeiten und zur Beseitigung von Grün-, Wald-, und Landwirtschaftsflächen. Durch die baulichen Tätigkeiten können Beeinträchtigungen vorhandener Bodendenkmale nicht ausgeschlossen werden.</p>	<p>- Verbesserung des Schutzgutes durch die Reduzierung von Versiegelungsflächen</p>
<p><b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b></p>		
<p>Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern Mensch sowie Biotope, Pflanzen und Tiere, da der Mensch durch aktive Gestaltung seines Wohn- und Freizeitumfeldes Lebensräume für bestimmte Arten schafft oder zerstört.</p> <p>Weitere Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die qualitativ neue Wirkungen (positiv oder negativ) verursachen, sind nicht erkennbar.</p>		

**Tabelle 7: Gesamtübersicht der Umweltauswirkungen bei Neuausweisung von Bauflächen und Berücksichtigung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Teilflächen	Die Darstellung in der 11. Änderung mit Vorbereitung eines Eingriffs	Vorbereiteter Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch Nutzungsänderung	Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach BNatSchG in der Bauleitplanung
<p><b>Änderungsfläche I</b></p>			
Teilfläche A	Wohnbaufläche	<p><b>Eingriff gegeben!</b>                      Erhöhung des Versiegelungsgrades durch Nutzungsänderung und Verlust von:                      Grünfläche= 2,97 ha                      Fläche für Wald =2,74 ha                      Fläche für die Landwirtschaft = 1,62ha</p>	<p><b>B-Plan Nr. 107 im Parallelverfahren</b> mit vorliegendem Umweltbericht zur Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</p> <p><b>Ausgleich erfolgt über Ökokennen</b></p>
Teilfläche B	Sonderbaufläche Erholung	<p><b>Eingriff gegeben!</b>                      Erhöhung des Versiegelungsgrades durch Nutzungsänderung und Verlust von:                      Grünfläche= 2,61 ha                      Fläche für Wald = 1,12 ha</p>	<p>Im Rahmen der Bebauungsplanung Neuer Eingriff durch Nutzungsänderung und Erhöhung der GR/GRZ gegeben.</p> <p><b>Ein interner Ausgleich kann auf Grund einer geringen GR/GRZ bei gleichzeitig großen Grundstücksflächen erfolgen.</b></p>



Änderungsfläche II			
	Grünfläche	<b>Kein Eingriff gegeben!</b> Verbesserung durch Nutzungsänderung einer Wohnbaufläche in eine Grünfläche mit 1,55 ha	Grünfläche als möglicher Ausgleichspuffer für den Eingriff auf Änderungsfläche I  <b>Kein Ausgleich erforderlich!</b>

## 7.6 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen durch die Planung

Insbesondere ergeben sich auf der Änderungsfläche I für die **Schutzgüter Flora / Fauna / Biodiversität, Schutzgut Boden / Fläche** und das **Schutzgut Landschaftsbild** im Vergleich zur aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplanes erhebliche Auswirkungen. Die Neuausweisung von Bauflächen und der Verlust großflächiger Wald,- und Grünflächen führen zum unwiederbringlichen Lebensraumverlust, zur Veränderung des Bodengefüges und zu einer deutlichen Veränderung der Wahrnehmung der Landschaft.

Es wird eingeschätzt, dass die Beeinträchtigungen auf der **Teilfläche A** auf Grund der anteiligen Grün- und Gehölzflächen am höchsten ist. Die Teilfläche besteht als unterschiedlich strukturierter Lebensraum ohne bisherige Versiegelungen. Durch die zukünftige Darstellung als Wohnbaufläche können die Gehölzflächen nicht vollständig erhalten werden und die Teilfläche erfährt eine vollständige Veränderung der Bodenstruktur und des Landschaftsbildes.

**Teilfläche B** ist - wie Teilfläche A - bislang nicht als Baufläche dargestellt. Die zukünftige Darstellung einer Sonderbaufläche Erholung bedingt jedoch die Beseitigung von Wald- und Grünflächen, weshalb insbesondere bei den o.g. Umweltschutzgütern eine mittlere bis hohe Beeinträchtigung eingeschätzt wird.

Allgemein positive Auswirkungen ergeben sich innerhalb der **Änderungsfläche II**. Die zukünftige Darstellung einer ehemaligen Wohnbaufläche in eine Grünfläche führt zur Reduzierung von Versiegelungsflächen und zur Schaffung neuer Lebensraummöglichkeiten. Die Nutzungsänderung in eine Grünfläche minimiert den Gesamtanteil des Eingriffs innerhalb der Änderungsfläche I und kann für Kompensationsmaßnahmen genutzt werden.

Gemäß der Übersicht aus Tabelle 2 wird prognostiziert, dass bei Durchführung der Planung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes keine zusätzlichen Flächen für Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden, wenn im Rahmen der weiterführenden Bauleitplanung die nachfolgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Berücksichtigung finden.

**Auf Grund der zusätzlich positiven Auswirkungen der Nutzungsänderung innerhalb der Änderungsfläche II wird das Konfliktpotential gegenüber den Schutzgütern zusammenfassend mit mittel eingeschätzt.**

## 7.7 Vermeidungs- Verminderungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen Alternative Planungsmöglichkeiten

Durch die Beachtung nachfolgender Maßnahmen und Hinweise können Beeinträchtigungen auf die Umweltschutzgüter minimiert bzw. vermindert werden.

Übernahme von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen aus bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen (vergleiche z.B. Punkt 10.2.3 der Begründung B-Plan Nr. 80)

Diese Maßnahmen umfassen:

- Festsetzungen von Heckenpflanzungen
- Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen im Plangebiet
- Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers
- Festsetzungen zur Auswahl von Gehölzen

## 7.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Planung dient der baulichen Entwicklung der Stadt Burg, OT Niegripp im Hinblick auf eine zukunftsorientierte Nutzung. Auf Grund der standörtlichen Lage und der damit verbundenen Erhöhung der Wohn- und Aufenthaltsqualität werden die Uferbereiche des Mittelsees im Bereich der Ortslage Niegripp mit einbezogen. In der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Wohnbauflächen, eine Sonderbaufläche Erholung und eine Grünfläche dargestellt.

Das durch Kiesabbau entstandene Abbaugewässer und dessen überprägte Randbereiche werden einer neuen Nutzung zugeführt. Gleichzeitig wird eine durch starke Bodenveränderungen überprägte Fläche erneut nutzbar. Durch ausbleibende Nutzung etablierte Grün- und Waldflächen können durch die Nutzungsänderung nicht erhalten werden, was sich insbesondere für die Flora und Fauna nachteilig auswirkt.

Trotz der bestehenden nachteiligen Umweltauswirkungen sind insbesondere die Voraussetzungen für die bauliche Nutzung einer bereits vorbelasteten Fläche gegeben.

Es wird damit dem Ziel der Stadt Burg, einer maßvollen und naturverträglichen baulichen Entwicklung sowie der Bereitstellung von Wohnbau- und Sonderbauflächen entsprochen.

Im Rahmen der gesamtheitlichen Prüfung wurde der Planungsraum für die Nutzung einer Umwelt- und raumordnerischen Überprüfung unterzogen. Sinnvolle Alternativen sind im Umfeld des Vorhabengebietes auf Grund der standörtlichen Voraussetzungen nicht gegeben. Raumordnerische Ziele werden berücksichtigt. Die durch die Nutzungsänderung hervorgerufenen nachteiligen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft können innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden.

## 7.9 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)

Im Rahmen der weiterführenden Planung müssen Festlegungen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen vorgenommen werden.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung wird empfohlen, zusätzlich eine ökologische Bauüberwachung hinzuzuziehen.

## 7.10 Empfehlungen und Hinweise zur Eingriffskompensation

### Wohnbauflächen (Änderungsfläche I)

- Überprüfung von Erhaltungsmaßnahmen für den Gehölzbestand im Bereich bestehender Grün- und Waldflächen.
- Auswahl einer sich in die Landschaft einfügenden Bauweise, insbesondere durch Höhenbeschränkung.

- Erhaltung des Erholungs- bzw. Wohlfühlwertes durch großzügige Grundstückszuschnitte und angemessener Grundflächenzahl.
- Festsetzung der Baugrenze mit einer großzügigen Pufferzone zum Uferbereich, zum Schutz der Röhrichtbestände.
- Einschränkungen der Nutzungen im Uferbereich (ausschließlich punktuelle Zugangsmöglichkeiten).
- Interne Kompensation mit landschaftsbildverbessernden Pflanzmaßnahmen durch Festsetzung randseitiger Gehölzpflanzungen.
- Verbot von Schotterflächen und Förderung von Wiesenflächen und Kleinstbiotopen (Artenschutz).
- Festsetzungen von Baumpflanzungen mit einer Auswahl klimaresistenter Arten.
- Anwendung der vorherigen Ausführungen zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (siehe hierzu Ausführungen zur Vermeidung, zur Kompensation bzw. grünordnerischen Festsetzungen im B-Plan Nr. 107).
- Überprüfung der Ausführungen gemäß Landschaftsplan (2004), beispielsweise im Hinblick auf noch vorhandene Baumreihen und Wildgrasfluren bzw. ob die Entwicklungsmaßnahmen trotz der Nutzungsänderungen in ähnlicher Weise aufgegriffen bzw. noch verwirklicht werden können.

#### **Sonderbaufläche Erholung (Änderungsfläche I)**

- Überprüfung von Erhaltungsmaßnahmen für Gehölzbestand im Bereich bestehender Grün- und Waldflächen.
- Erhaltung des Erholungs- bzw. Wohlfühlwertes durch großzügige Grundstückszuschnitte und angemessener Grundflächenzahl.
- Festsetzung der Baugrenze mit einer großzügigen Pufferzone zum Uferbereich, zum Schutz der Röhrichtbestände.
- Einschränkungen der Nutzungen im Uferbereich (ausschließlich punktuelle Zugangsmöglichkeiten).
- Interne Kompensation mit landschaftsbildverbessernden Pflanzmaßnahmen durch Festsetzung randseitiger Gehölzpflanzungen.
- Verbot von Schotterflächen und Förderung von Wiesenflächen und Kleinstbiotopen (Artenschutz).
- Festsetzungen von Baumpflanzungen mit einer Auswahl klimaresistenter Arten.
- Anwendung der vorherigen Ausführungen zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (siehe hierzu Ausführungen zur Vermeidung, zur Kompensation bzw. grünordnerischen Festsetzungen im B-Plan Nr. 80).
- Überprüfung der Ausführungen gemäß Landschaftsplan (2004), beispielsweise im Hinblick auf noch vorhandene Wildgrasfluren bzw. ob die Entwicklungsmaßnahmen trotz der Nutzungsänderungen in ähnlicher Weise aufgegriffen bzw. noch verwirklicht werden können.

## Grünfläche (Änderungsfläche II)

Durch die Rücknahme von Bauflächen sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich

# 8. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

## 8.1 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 DENKMSCHG LSA.

Dabei handelt es sich in der ÄF I (östlicher Bereich) um einen Einzelfund des Mittelalters, eine Siedlung aus vorrömischer Eisenzeit und Brandbestattungen der vorrömischen Eisenzeit sowie in der ÄF II um eine mittelalterliche Siedlung.

Es kann davon ausgegangen werden, dass Baumaßnahmen im Bereich der ÄF I zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale führen.

Gem. § 1 und § 9 DENKMSCHG LSA ist die Erhaltung der durch o. g. Baumaßnahme tangierten archäologischen Kulturdenkmale zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht).

Gem. § 14 Abs. 9 DENKMSCHG LSA ist durch Nebenbestimmungen zu gewährleisten, dass die Kulturdenkmale in Form der fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleiben (Sekundärerhaltungspflicht). Die Dokumentation muss nach aktuellen wissenschaftlichen Methoden durchgeführt werden, hierbei sind die entsprechenden Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA) einzuhalten. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig im Vorfeld der Maßnahme mit dem LDA verbindlich abzustimmen.

Es gilt der Hinweis, dass alle Erdarbeiten im Bereich von archäologischen Kulturdenkmälern einer Genehmigung gemäß § 14 DENKMALSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (DENKMSCHG LSA) durch die Untere Denkmalschutzbehörde bedürfen. Die Genehmigungspflichten an Kulturdenkmälern sind im DENKMSCHG LSA geregelt.

Für Bodenfunde gilt gemäß DENKMSCHG LSA:

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese gem. § 9 Abs. 3 DENKMSCHG LSA zu erhalten und umgehend der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

Das Landesamt für Archäologie Sachsen-Anhalt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, „die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen“ (§ 9 Abs. 3 DENKMSCHG LSA).

„Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmale entdeckt werden, bedürfen der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde und sind rechtzeitig anzuzeigen“ (§ 14 Abs. 2 Satz 1 DENKMSCHG LSA).

## 8.2 Kampfmittel

Da der gesamte Bereich als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet, Munitionsgefährdung) eingestuft wurde, ist bei Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Munition zu rechnen.

Es sollte bei künftig geplanten erdeingreifenden Maßnahmen vor Beginn das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft werden. Sobald ein Termin für einzelne Baumaßnahmen feststeht, sollte rechtzeitig vor deren Beginn ein entsprechender Antrag unter Vorlage der benötigten Unterlagen (Flurkarten, Auflistung der betroffenen Flurstücke sowie die Benennung der entsprechenden Eigentümer) gestellt werden.

## 8.3 Naturschutz

Im Plangebiet der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg befinden sich keine Schutzgebiete/Schutzobjekte gemäß §§ 30 bis 34 und 36 NATSCHG LSA. Eine Neuausweisung von Schutzgebieten/Schutzobjekten ist im Plangebiet nicht vorgesehen.

## 8.4 Bergbauberechtigungen

Der Geltungsbereich der 11. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Burg befindet sich nach §§ 6 ff Bundesberggesetz (BBERGG) teilweise innerhalb der aufgeführten Bergbauberechtigungen.

Westlicher Bereich der ÄF I ist im Bergwerkseigentum der K+S Minerals and Agriculture GmbH, es erfolgt der Abbau Kalisalz einschließlich auftretender Sole, Formationen und Gesteine mit Eignung für behälterlose unterirdische Speicherung unter Tage.

Ca. 900 m unter Tage der Ortschaft Niegripp erfolgt der Abbau von Kalisalz. Bisher ist im Ortsgebiet eine großflächige Senkung von ca. 0,5 Meter feststellbar. Gemäß des § 110 ff. DES BUNDESBERGBAUGESETZES wird eine Anpassung und/oder gegebenenfalls eine Sicherstellung bezüglich der aus den untertägigen Abbauarbeiten verursachten Beeinträchtigung der Erdoberfläche gefordert.

Innerhalb der nächsten Jahrzehnte sind mit weiteren Absenkungen bis max. 1,0 m 50 % zu rechnen. Zulässig sind Bergsenkungen von 75 cm in einem Zeitraum von 80 Jahren und in Spezialbereichen von 1,5 m in 80 Jahren. Die Absenkungen selbst verlaufen gleichförmig über einen langen Zeitraum und haben keine bis wenige Auswirkungen auf Gebäudestrukturen und Infrastruktur (VOLKSSTIMME, 2018).

Der restliche Bereich der ÄF I sowie die ÄF II sind im Bergwerkseigentum der Norddeutschen Naturstein GmbH zum Abbau von Kiesen und Kiessanden für die Herstellung von Betonzuschlagstoffen. Konkret handelt es sich dabei um das Bergwerkseigentum Niegripp, Nr. III-A-f-801/90/706.

Gegenwärtig erfolgt in den Änderungsflächen kein Abbau von Kiesen und Kiessanden, lediglich der Fläche südöstlich des Mittelsees wird augenscheinlich zum Kiesabbau in Anspruch genommen.

Die angegebenen Bergbauberechtigungen räumen den Rechtsinhabern bzw. den Eigentümern die in den §§ 6 ff BBERGG aufgeführten Rechte ein und stellen eine durch Artikel 14 GRUNDGESETZ für die BRD geschützte Rechtsposition dar.

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt laut Stellungnahme vom 6.10.2020 zum Vorentwurf der 11. Änderung des FNP nicht vor.

Des Weiteren sind vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche in den zu beachtenden Gebieten der 11. Änderung nicht bekannt und zum Baugrund im Bereich der Änderungsfläche I gibt es grundsätzlich keine Bedenken.

Empfohlen wird dennoch die Durchführung von Baugrunduntersuchungen in jedem Einzelfall, insbesondere bei Bebauung in Böschungsnähe des Mittelsees sowie des Niegripper Sees.

## 8.5 Wasserrecht

Aufgrund der Nähe zu den Gewässern und der Belastung aufgrund des ehemaligen Kiesabbaus empfiehlt das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt in seiner Stellungnahme vom 06.10.2020 zum Vorentwurf die standortkonkrete Prüfung, ob Versickerung möglich ist.

Verwiesen wird bei geplantem Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächten usw.) dabei auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ vom April 2005. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) ist beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt einzuholen.

Laut Unterer Wasserbehörde des Landkreises Jerichower Land (Stellungnahme vom 07.09.2020 zum Vorentwurf der 11. Änderung des FNP sowie Stellungnahme vom 17.12.2021 zum Entwurf) sind folgende weitere Hinweise zu berücksichtigen:

- Die Änderungsflächen befinden sich im Bergsenkungsgebiet des Kaliwerkes Zielitz.  
Gem. § 78n Abs. 1 WHG sind die Änderungsflächen als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten in der entsprechend erstellten Gefahrenkarte durch das Landesverwaltungsamt ausgewiesen.
- Das Gebiet des FNP liegt in einem deichgeschützten Bereich und wird bei einem Hochwasserereignis HQ 200 (HQ Extrem, bei Deichbruch, ohne Deichanlage) überflutet.
- Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung für die Grundstücke sind mit dem Wasserverband Burg abzustimmen.
- Laut § 55 Abs. 2 WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers ist laut § 79b WASSERGESETZ FÜR DAS LAND SACHSEN-ANHALT (WG LSA) anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

- Die mit der Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser oder Oberflächengewässer) verbundene Gewässerbenutzung bedarf gem. § 8 Abs. 1, § 9

Abs. 1 und § 48 Abs. 1 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist entsprechend § 19 WG LSA bei der Wasserbehörde separat zu beantragen.

- Maßnahmen, bei denen eine Benutzung von Gewässern nicht ausgeschlossen ist, insbesondere das Einbringen von Stoffen, die auswaschbare oder auslaugbare schädliche Substanzen enthalten, sind entsprechend § 5 WHG generell auszuschließen.
- Sollte bei Tiefbauarbeiten Grundwasserabsenkungen notwendig werden, sind diese gem. §§ 8 und 9 Abs. 2 Nr. 1 WHG bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen bzw. anzuzeigen.
- Der Gemeingebrauch ist gem. § 25 WHG i. V. m. § 19 Abs. 1 WG LSA für den Mittelsee nicht zugelassen. Er gilt nur für natürlich fließende Gewässer.

Demnach darf das Gewässer zum Baden, zum Trinken an Tränkstellen, Schwemmen, Schöpfen mit Handgefäßen, zum Eissport, zum Tauchsport und zum Befahren mit kleinen Fahrzeugen ohne Eigenantrieb nicht benutzt werden.

- Der Gemeingebrauch ist auch gem. § 29 Abs. 4 WG LSA nicht erteilt, da dieser vor dem 8. September 1993 nicht ausgeübt wurde. Er kann jedoch mit Zustimmung des Eigentümers und des Unterhaltungspflichtigen zugelassen werden. Eine Beschränkung auf das Bebauungsplangebiet wäre nicht angebracht. Der Gemeindegebrauch müsste für den gesamten Mittelsee gelten.
- In Bezug auf die Ausführung zum Gemeingebrauch wäre die Zulässigkeit eines Boots bzw. Badesteges in der Bebauungsplanfestsetzung je Grundstück ohne die Zulassung des Gemeingebrauchs auf dem See hinsichtlich seiner Nutzung in Frage gestellt.

Um das Ufer des Sees nicht mit baulichen Anlagen für Privatzwecke auszubauen. Sollte eine entsprechende Lösung gefunden werden.

Die Genehmigung der Bootsstege bedarf dennoch der wasserrechtlichen Entscheidung gem. § 36 WHG i. V. m. § 49 WG LSA durch die untere Wasserbehörde.

- Gemäß § 38 Abs. 1 und 4 WHG i. V. m. § 50 WG LSA dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung und Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Schadstoffeinträgen. Im Gewässerrandstreifen ist es verboten, nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Wege und Plätze zu errichten. Ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen sollte öffentlich bleiben.
- Gem. § 78b Abs. 1 Pkt. 1 WHG sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 BAUGB zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BAUGB zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 BAUGB entsprechend.
- Gem. § 78c WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten verboten.

## 8.6 Hinweise zum Immissionsschutz

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark weist mit Stellungnahme vom 03.02.2022 zum Entwurf der vorliegenden Planung auf die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung und den dadurch entstehenden Emissionen hin.

Im Norden außerhalb des Geltungsbereichs in ca. 280 m Entfernung befindet sich die Rinderlage der ortsansässigen Agrargenossenschaft. Die hier auftretenden Lärm- und Geräuschemissionen sind von den Anwohnern künftiger Wohnbebauung im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft zu tolerieren.

Unmittelbar westlich der Änderungsfläche I grenzt eine landwirtschaftliche Nutzfläche an. Durch die Bewirtschaftung dieser Landwirtschaftsflächen kommt es zu Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen die ebenfalls im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft zu tolerieren sind.

## 8.7 Hinweise zur stadttechnischen Erschließung

### Gastleitungen

Die Änderungsfläche I befindet sich innerhalb der Leitungsschutzbereiche der Gashochdruckleitung „Niegripp“, GTL0002344 (PN 16/DN 100) sowie der Gasregelstation GTS0000939 „Niegripp“ und der Fernmeldeleitung der Avacon Netz GmbH.

Die unterirdischen Leitungen verlaufen entlang des ‚Detershagener Weges‘ sowie nördlich des ‚Detershagener Weges‘ westlich des Niegripper See.

Bei Einhaltung der nachfolgend beschreibenden Hinweise bestehen jedoch keine Einwände gegen das geplante Vorhaben.

Die Versorgungseinheit bzw. die Funktion des bestehenden Fernmeldekabels hat höchste Bedeutung und ist damit in seinem Bestand und Betrieb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkung zu gewährleisten.

Ferner dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches des Fernmeldekabels keine tiefwurzelnenden Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

## 9. Inhaltliche Berücksichtigung der Stellungnahmen

### 9.1 Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf

#### Öffentlichkeitsbeteiligung

Grundstückseigentümer am Mittelsee	31.08.2020
Anregung, die Flurstücke 179/147, 217/63, 218/63 der Flur 12 in der Gemarkung Niegripp im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Erholung auszuweisen	
Die Verwaltung schlägt vor, der Anregung zu folgen. Um eine Inselbildung zu vermeiden, wurde zudem Rücksprache mit der Entwicklungsgesellschaft Niegripper See II (ENS II) gehalten, mit dem Ergebnis, die beantragte Sonderbaufläche für Erholung nach Norden hin zu erweitern und somit direkten Anschluss an die festgesetzte Wohnbaufläche herzustellen.	

#### Behördenbeteiligung

Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt	14.10.2020
Hinweis auf Raumbedeutsamkeit der Planung.	
Der Hinweis wurde im Gliederungspunkt 3.1 ‚Übergeordnete Planung‘ ergänzt.	



Hinweis zum Vorranggebiet für Natur und Landschaft Nr. IV im REP MD 2006. Es handelt sich um nachrichtliche Übernahme aus dem inzwischen nicht mehr rechtwirksamen LEP LSA 1999.	
Die Aussage wurde ebenfalls im Gliederungspunkt 3.1 ‚Übergeordnete Planung‘ entsprechend ergänzt.	
Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg	15.09.2020
Weist auf Gliederungspunkt 4.2 der Begründung hin, welche die erforderliche Eigenbedarfsprognose enthält. Die Erörterung enthält noch nicht alle Anforderungen aus dem Ziel 11 des 1. Entwurfes des REP MD 2016 (inzwischen Ziel 10 des 2. Entwurfs des REP MD 2020).	
Die Bedarfsprognose wurde entsprechend ergänzt. Sie enthält zum einen Angaben zur allgemeinen Wohnungsentwicklung seit 1990 in Verbindung mit dem aktuellen Wohnungsleerstand sowie die Grundstücksgrößen pro Wohneinheit und den daraus errechneten mittleren Wohnbauflächenneubedarf.	
Ergänzend wird auf das Ziel 126 und Grundsatz 93 hingewiesen, welche sich mit dem im REP MD 2020 festgesetzten Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz beschäftigen.	
Dessen Inhalt wurde im Gliederungspunkt 3.1 ‚Übergeordnete Planung berücksichtigt und näher ausgeführt.	

Landkreis Jerichower Land - Untere Bauaufsichtsbehörde	13.10.2020
Bezieht sich auf Gliederungspunkt 3.3 ‚Bauleitplanerische Vorgaben‘. Die Angabe, dass für die ÄF I keine verbindlichen Bauleitpläne bestehen, ist zu ändern. Gleiches gilt für ÄF II.	
Der Text trifft diese Aussage lediglich für die ÄF II. Dies wurde überarbeitet und auch die nicht berücksichtigten Satzungen der ÄF I wurden ergänzt.	
Da für die ÄF II bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 68 „Niegripper See – Niegripper Seite“ besteht, kann diese in der Bedarfsprognose nicht entgegen gerechnet werden.	
Es wurde im Gliederungspunkt 4.2.2 ‚Bedarfsprognose der Haushaltentwicklung‘ hinzugefügt, dass eine Änderung oder Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 68 geplant ist.	
In der Planzeichnung ist die Rechtsgrundlage der Wohnbauflächen und Grünflächen zu ändern.	
Die Rechtsgrundlage wurde entsprechend überarbeitet.	
Gemäß § 3 Abs. 3 BauGB bedarf es ergänzend zu dem Hinweis nach § 3 Abs. 2 HS 2 BauGB eines Hinweises auf die Präklusion nach § 7 Abs. 3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG).	
Dieser Hinweis ist nicht Bestandteil der Begründung, sondern der Bekanntmachung zu den Beteiligungen.	

Landkreis Jerichower Land - Untere Immissionsschutzbehörde	13.10.2020
Hinweis auf bereits abgegebene Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 103 „Am Niegripper Seell – Niegripper Seite“ und Bebauungsplan Nr. 107 „Wohngebiet südl. Detershagener Weges“. Es besteht demnach Konfliktpotential zu den geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen und dem Grundstück Detershagener Weges Nr. 5b. Es wird als erforderlich erachtet, bei umliegender Planung zur Wohnnutzung eine schalltechnische Prognose durchzuführen.	

Die Bedenken und Hinweise wurden im Gliederungspunkt 4.3 ‚Emissionen und Immissionen‘ entsprechend ergänzt.

Sonstige Hinweise zum Vorkommen von archäologischen Kulturdenkmalen, Bodenfunde, Kampfmittelvorkommen, Bergbauberechtigungen, stadtechnische Infrastrukturen, Brandschutzhinweise sowie geologische Gegebenheiten wurden in die Begründung eingearbeitet und berücksichtigt.

## 9.2 Stellungnahmen aus der formellen Beteiligung zum Entwurf

### Öffentlichkeitsbeteiligung

Einwohner Niegripps	31.08.2020
Anmerkung, dass der Bevölkerung ein öffentlicher Zugang zum Mittelsee zugesichert wurde, welcher keine Berücksichtigung in der Flächennutzungsplanänderung findet.	
<p>Die Thematik der Sicherung eines Zugangs für die Öffentlichkeit zum sog. Mittelsee in der Ortschaft Niegripp begleitete insbesondere auch das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 107, der das Wohngebiet beinhaltet hat, welches innerhalb der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg realisiert werden soll.</p> <p>Innerhalb dieser Thematik führte Diskussionen in die Auseinandersetzung zwischen aktiven Einwohnern und dem Ortschaftsrat, welche aktuell aus Sicht der Verwaltung beigelegt und in eine Phase des Dialogs gewechselt ist.</p> <p>Intensiven Austausch gab es hinsichtlich der Frage der Sicherung eines Zugangs zum sog. Mittelsee auch zwischen Stadt Burg und den Eigentümern der an den Mittelsee angrenzenden Grundstücksflächen. Die seitens der aktiven Einwohner angeregte Möglichkeit des Zugangs zum Gewässer sollte im südöstlichen Bereich des Mittelsees verortet werden. Leider konnten die diesbezüglichen Verhandlungen über Nutzungsrechte und Zuständigkeiten und Vereinbarungen zur Risikoabsicherung der Besucher dieser Zugangsmöglichkeit zwischen Stadt Burg und Eigentümern nicht erfolgreich abgeschlossen werden. Zugleich konnte zwischen den Parteien kein Einvernehmen über die infrastrukturelle Ausstattung dieser öffentlichen Zugangsmöglichkeit zum Gewässer hergestellt werden, da die erörterten Nutzungszeiträume zu kurzfristig ausgelegt waren. Aus diesem Grunde wird es nach aktuellem Stand keinen offiziellen öffentlichen Zugang zum Gewässer des sog. Mittelsees geben.</p> <p>Als Ergebnis dieses Vorgangs ist zu vermerken, dass seitens der Verwaltung in Abstimmung mit dem Ortschaftsrat Niegripp für das Jahr 2022 die Absicht besteht, eine qualitative Entwicklung der Badestelle der Ortschaft Niegripp am Westufer des Niegripper Sees vorzubereiten, welche funktional im Jahr 2023 der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden soll. Die dazu notwendigen planerischen Arbeiten werden aktuell seitens der Verwaltung vorbereitet.</p> <p>Unabhängig von dem Vorgang für den öffentlichen Zugang am Mittelsee und der in diesem Zusammenhang unbedingt erforderlichen Ordnung von Rechtsverhältnissen und der darauf hin nicht gelungenen Einigung zwischen den Beteiligten und infolge dieser Ergebnissituation muss die Verwaltung auf die Anfrage, weshalb kein öffentlicher Zugang nicht im Flächennutzungsplan dargestellt wird, innerhalb des Verfahrens der 11. Änderung des FNP eine abschließende Antwort geben.</p> <p>Nach Auffassung der Verwaltung ist die Darstellung einer für jedermann bestehenden Zugangsmöglichkeit zu einem Gewässer kein expliziter Inhalt eines Flächennutzungsplanes, der in</p>	

der Planzeichnung oder in der Begründung zum Flächennutzungsplan darstellungsrelevant als Planinhalt gewährleistet werden muss.

Dieses begründet sich zum einen aus der Maßgeblichkeit des Flächennutzungsplanes in der Größenordnung von 1 : 10.000. Zum anderen betreffen diese Darstellungen in der Regel auch nur mit entsprechender Infrastruktur ausgestattete räumliche Situationen. Diese als „Badeplatz“ darzustellenden Einrichtungen können in der Rubrik des § 5 Abs. 2 Nummer 5 BauGB „Grünflächen“ durch Symbol dargestellt werden. Sämtliche anderen Zugänge zu Gewässern ohne entsprechende Infrastrukturausstattungen sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht darstellbar. Daher ist eine explizite Darstellung durch Symbol verzichtbar.

### Behördenbeteiligung

Die überwiegenden Hinweise wurden bereits bei der Erarbeitung des Entwurfs berücksichtigt und in die Begründung eingearbeitet.

Sonstige weitere Hinweise zum Vorkommen von Kampfmittelverdachtsflächen, zur konkreten Benennung von Bergwerkseigentumfeldern, zur Emissionssituation der im näheren Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe bzw. landwirtschaftlichen Flächen wurden in die Begründung des Feststellungsexemplars eingearbeitet und berücksichtigt.

## **10. Verfahren**

### **10.1 Beteiligung der Öffentlichkeit**

Für die vorliegende 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg wurde vom 31.08.2020 bis einschließlich 16.09.2020 eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BAUGB in der Stadtverwaltung Burg, In der Alten Kaserne 2, während der Dienstzeiten durchgeführt.

Nach erfolgter Beschlussfassung wurde der Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung und Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden im „Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau“ 25. Jahrgang, Nr. 41 vom 3. September 2021 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 13.09.2021 bis einschließlich 15.10.2021.

### **10.2 Beteiligung der Behörden**

Die Behörden, Nachbargemeinden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 07.09.2020 frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BAUGB an der Planung beteiligt. Sie wurden zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BAUGB aufgefordert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BAUGB erneut mit Schreiben vom 16.12.2021 beteiligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Auf der Grundlage des § 4 Abs. 2 BauGB setzte die Stadt den Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine Frist.

### **10.3 Abwägungs- und Feststellungsbeschluss**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BAUGB wurden auch von Bürgern Anregungen, Bedenken und/ oder Hinweisen vorgebracht, die bei der Entwurfserarbeitung entsprechend Berücksichtigung fanden.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BAUGB eingegangenen Stellungnahmen wurden ebenfalls geprüft und die relevanten Inhalte wurden im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs berücksichtigt.

Der Stadtrat der Stadt Burg hat in seiner Sitzung am .....2022 die eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und die Abwägung beschlossen.

Das Ergebnis der Abwägung wird gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitgeteilt.

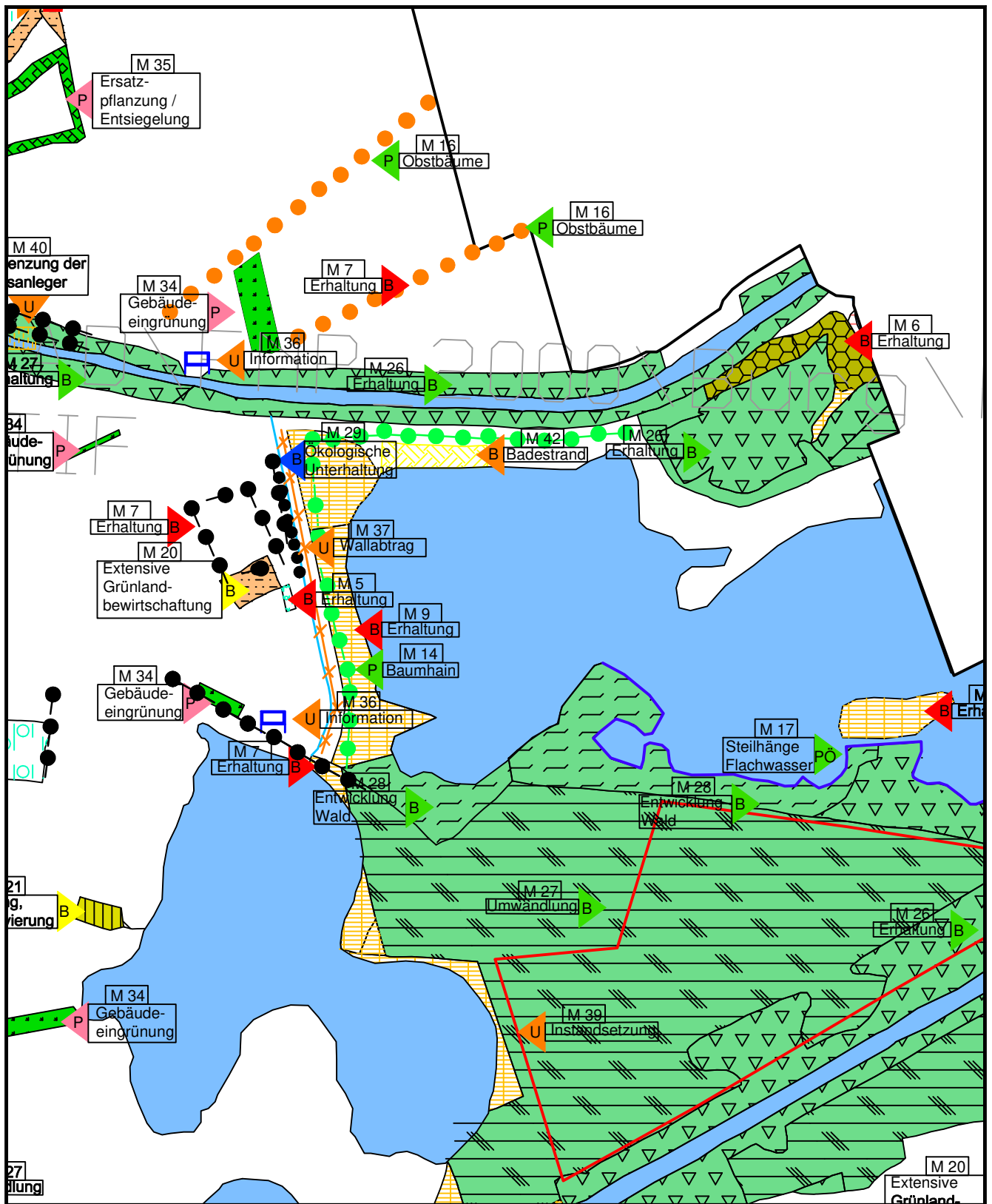
Die vorliegende Begründung mit Umweltbericht ist Grundlage des Feststellungsbeschlusses vom .....2022.

## Quellen- und Literaturverzeichnis

8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT BURG, erarbeitet durch das Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung Dipl.-Ing. J. Funke, Irxlebe, in Kraft seit 21.01.2020.
- ARBEITSBLATT W 405 „BEREITSTELLUNG VON LÖSCHWASSER DURCH DIE ÖFFENTLICHE TRINKWASSERVERSORGUNG“ vom Februar 2008 des DVGW e.V.
- AUSFÜHRUNGSGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT ZUM BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ (BODSCHAG LSA) vom 9. April 2002 (GVBl. LSA S. 214), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Dezember 2019 (GVBl. LSA S. 946).
- BASTIAN O., SCHREIBER K.-F.: Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft, Gustav Fischer Verlag, Jena, Stuttgart, 1994.
- BAUGESETZBUCH – BAUGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG – BAUNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- BAUORDNUNG SACHSEN-ANHALT – BAUO LSA, i. d. F. der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA 2013 S. 440,441), zuletzt geändert durch § 2 Satz 2 des Gesetzes vom 26.11.2020 (GVBl. LSA S. 660).
- BEBAUUNGSPLAN NR. 68 „NIEGRIPPER SEE – NIEGRIPPER SEITE“
- BEBAUUNGSPLAN NR. 80 SONDERGEBIET ERHOLUNG „NIEGRIPPER SEE SÜD“, in Kraft seit 26.06.2009
- BEBAUUNGSPLAN NR. 103 „WOHNGEBIET SÜDLICH DES DETERSHAGENER WEGES“, 2. Entwurf.
- BEBAUUNGSPLAN NR. 107 „AM NIEGRIPPER SEE II – NIEGRIPPER SEITE“, erarbeitet durch das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn, Entwurf Dezember 2020.
- BODENSCHUTZ IN DER RÄUMLICHEN PLANUNG, BERICHTE DES LANDESAMTES FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT, HEFT 29/1998 UND EMPFEHLUNGEN ZUM BODENSCHUTZ IN DER BAULEITPLANUNG, MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT DES LANDES SACHSEN-ANHALT, Zugriff über <http://www.lau-st.de> in Fachbereich 2 unter Bodenschutz/ Altlasten bei Quellenangaben, Fachartikel.
- BRANDSCHUTZ- UND HILFELEISTUNGSGESETZES DES LANDES SACHSEN-ANHALT in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. Juni 2001 (GVBl. LSA S. 190), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 24. März 2020 (GVBl. LSA S. 108).
- BUNDESSIMMISSIONSSCHUTZGESETZ – BImSchG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458).
- BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ (BBODSCHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ – BNatSchG, Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).

- DENKMALSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (DENKMSCHG LSA) - vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801).
- ERSTE ALLGEMEINE VERWALTUNGSVORSCHRIFT ZUM BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ, Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft vom 24. Juli 2002 (GMBI S. 511), in der aktuellen Fassung.
- ERSTE WASSERSICHERSTELLUNGSVERORDNUNG vom 31. März 1970 (BGBl. Nr. 33/ 970 S. 357), in der aktuellen Fassung.
- FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT BURG, in der zurzeit rechtswirksamen Fassung, einschließlich aller Änderungen und Ergänzungen, erarbeitet durch div. Planungsbüros.
- GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG IM LAND SACHSEN-ANHALT (UVP LSA) vom 27. August 2002 (GVBl. LSA S. 372), §§ 1 und 3 geändert, § 2 neu gefasst, § 4 angefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Dezember 2019 (GVBl. LSA S. 946).
- GESETZ ZUR ORDNUNG DES WASSERHAUSHALTES (WASSERHAUSHALTSGESETZ – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901).
- LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT: Karte der potentiellen natürlichen Vegetation von Sachsen-Anhalt. Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt. Sonderheft 1/2000. Halle/Saale, 2000.
- LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT: Karte der potentiellen natürlichen Vegetation von Sachsen-Anhalt. Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt. Sonderheft 1/2000. Halle/Saale, 2000.
- LANDESENTWICKLUNGSGESETZ SACHSEN-ANHALT (LENTWG LSA) vom 23. April 2015, seit 01. Juli 2015 in Kraft (GVBl. LSA S. 170), zuletzt geändert durch § 1 und 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203).
- LANDSCHAFTSPAN NIEGRIPP, PARCHAU, IHLEBURG (2004), erarbeitet durch Irene Lohaus Peter Carl Landschaftsarchitektur, Hannover.
- LOUIS, H.W. (1998): Das Verhältnis zwischen Baurecht und Naturschutz unter Berücksichtigung der Neuregelung durch das BauROG. Natur und Recht Heft 3/20 Seite 113ff. Berlin.
- MEYNEN, E./ SCHMITHÜSEN, J. U.A. (1953): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Verlag der Bundesanstalt für Landeskunde, Remagen.
- MITSCHANG, S (1996): Die Belange von Natur und Landschaft in der kommunalen Bauleitplanung. Rechtsgrundlagen, Planungserfordernisse, Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten. 2. Auflage Erich Schmidt Verlag, Berlin.
- MITTEILUNG DER LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT ABFALL (LAGA) NR. 20 in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. November 2004 i. V. m. Teil I in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. November 2003.
- NATURSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (NATSCHG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346).

- OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2006): Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, München.
- RAUMORDNUNGSGESETZ (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694).
- REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION MAGDEBURG (REP MD 2006) vom 17. Mai 2006, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 29. Mai 2006.
- REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION MAGDEBURG (REP MD 2020) vom 29. September 2020, 2. Entwurf.
- RICHTLINIE ÜBER FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF GRUNDSTÜCKEN – Mai 2000 (MBI. LSA Nr. 41/2001, S. 840).
- RICHTLINIE ZUR BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM LAND SACHSEN-ANHALT (BEWERTUNGSMODELL SACHSEN-ANHALT), gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16. November 2004 (MBI. LSA S. 685), zuletzt geändert durch RdErl. des MLU vom 24. November 2016 (MBI. LSA S. 743).
- SATZUNG FÜR DIE FREIWILLIGE FEUERWEHR DER STADT BURG (FEUERWEHRSATZUNG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 2018 (Amtsblatt der Stadt Burg Nr. 46, 22. Jahrgang)
- SECHSTE ALLGEMEINE VERWALTUNGSVORSCHRIFT ZUM BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ - TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ GEGEN LÄRM (TA-LÄRM) vom 26. August 1998 (GemMBI. S. 503).
- STATISTISCHES LANDESAMT SACHSEN-ANHALT (2016): 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt, Halle (Saale).
- STATISTISCHES LANDESAMT SACHSEN-ANHALT (2020): 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt, Halle (Saale).
- TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ ZUR REINHALTUNG DER LUFT (TA LUFT) vom 27. Februar 1986 (GemMBI. S. 95).
- VERORDNUNG ÜBER DEN LANDESENTWICKLUNGSPLAN DES LANDES SACHSEN-ANHALT 2010 - LEP-LSA - vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160), gültig seit 12. März 2011.
- VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PLANZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Volksstimme.de (27.01.2018): Bergbau Niegripp bis 2030? Url.: <https://www.volksstimme.de/lokal/burg/salzig--bergbau-in-niegripp-bis-2030>
- WASSERGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (WG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. April 2011 (GVBl. LSA S. 496), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 7. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 374).



Stadt Burg, Ortschaft Niegripp

-Anlage 1-  
Blatt 1

11. Änderung des Flächennutzungs-  
planes

- Auszug aus dem Landschaftsplan  
Niegripp, Parchau, Ihleburg (2004)

Stand: 21.07.2021  
Datei: Anlage 1 Auszug  
LP



Maßstab 1 : 10 000

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG

DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK







Raumordnung • Bauleitplanung • Städtebau  
Dorferneuerung • Landschaftsplanung
















# LEGENDE

## Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft








### Maßnahmen für Schutz und Erhaltung von Natur und Landschaft

-  Bewirtschaftungsregelungen
- M 1  Erhalt und Schutz von Sümpfen, Röhrichten, Seggenriede
- M 2  Erhalt und Schutz von Feucht- und Nasswiesen
- M 3  Erhalt und Schutz von naturnahen Kleingewässern
- M 4  Offenhaltung von Magerrasenflächen
- M 5  Erhaltung und Schutz von Streuobstwiesen
- M 6  Erhaltung und Schutz von Feldgehölzen, Gebüsch, Hecken und Ufergehölzen
- M 7  Erhaltung und Schutz von dominanten Einzelbäumen und Baumreihen
- M 8  Schutz und Erhaltung von Wildgras- und Staudenfluren
- M 9  Schutz und Erhaltung von Wildgrasfluren





### Maßnahmen für Sanierung, Renaturierung, Verbesserung, Aufwertung, Entwicklung von Natur und Landschaft

-  Bepflanzung, Neupflanzung
- M 10  Maßnahme nur in Parchau/Ihleburg vorhanden
- M 11  Anpflanzung von Kopfbäumen
- M 12  Anlage bzw. Ergänzung der vorhandenen Alleen
- M 13  Anpflanzung von dominanten Einzelbäumen bzw. kleinen Feldgehölzen
- M 14  Anlage von Baumreihen mit Heckenabschnitten
- M 15  Maßnahme nur in Parchau/Ihleburg vorhanden
- M 16  Neuanlage von Obstbaumreihen und -alleen
-  Artenschutz
- M 17  Erhalt von Flachwasserzonen und Steilhängen im Wechsel
-  Nutzungsregelungen
- M 18  Umwandlung von Acker in Sukzessionsflächen
- M 19  Maßnahme nur in Parchau/Ihleburg vorhanden






### Maßnahmen für Landwirtschaft und Flurneuordnung

-  Bewirtschaftungsregelungen
- M 20  Schutz und Erhaltung sowie extensive Pflege von mesophilem Grünland
- M 21  Schutz und Erhaltung sowie Extensivierung von Intensivgrünland
- M 22  Belassen eines Ackerrandstreifen
- M 23  Maßnahme nur in Parchau/Ihleburg vorhanden
- M 24  Umwandlung von Acker zu Grünland
- M 25  Auszäunen von Gewässern zum Schutz vor Viehtritt



### Maßnahmen für Forstwirtschaft

-  Bewirtschaftungsregelungen
- M 26  Erhalt vorhandener Laubwaldbestände
- M 27  Umwandlung von Kiefernmonokulturen
- M 28  Entwicklung von Wald




### Maßnahmen für Wasserwirtschaft

-  Bewirtschaftungsregelungen
- M 29  Unterhaltung der Bach- und Grabenläufe unter verstärkter Berücksichtigung ökologischer Belange
-  Aufwertungsmaßnahmen
- M 30  Renaturierung verlandeter Stillgewässer
- M 31, 32  Maßnahme nur in Parchau/Ihleburg vorhanden










### Maßnahmen für Verkehr, Ver- und Entsorgung

-  Nutzungsregelungen
- M 33  Wiedereinrichtung des Fährbetriebes


### Maßnahmen für Siedlungsentwicklung

-  Bewirtschaftungsregelungen
- M 34  Gebäude- und Ortsrandeingeräumung
- M 35  Ersatzpflanzungen / Entsiegelung

### Maßnahmen für Erholungsnutzung

-  Besucherlenkung
- M 36  Informationstafel
- M 37  Abtrag des Walles
- M 38  Anlage eines Steges
- M 39  Instandsetzung / Wiederherstellung des Naturlehrpfades bzw. Fußweges
- M 40  Begrenzung der Bootsanleger
-  Bewirtschaftungsregelungen
- M 41  Instandsetzung des Rastplatzes
- M 42  Anlage eines Badestrandes

3ASH5.tif

Stadt Burg, Ortschaft Niegripp	
- Anlage 1 - Blatt 2	11. Änderung des Flächennutzungsplanes <b>- Auszug aus dem Landschaftsplan Niegripp, Parchau, Ihleburg (2004)</b>
<small>Stand: 21.07.2021 Datei: Anlage 1 Auszug LP</small>	
 Maßstab 1 : 10 000	<b>BÜRO FÜR RAUMPLANUNG</b> DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK <small>Raumordnung • Bauleitplanung • Städtebau Dorferneuerung • Landschaftsplanung</small>