



# Bauleitplanung der Stadt Burg

---

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 103 für das Gebiet „Niegripper See II – Niegripper Seite“ mit teilweiser Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 68 für das Gebiet „Niegripper See – Niegripper Seite“ in Burg OT Niegripp**



**Fassung:**  
**Stand:**

**Satzung**  
**April 2021**

---

Verfasser: Ingenieurbüro Lange & Jürries ■ Niels-Bohr-Straße 1 ■ 39106 Magdeburg

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>VERFAHRENSSTAND.....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>PLANUNGSERFORDERNIS.....</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>BESTAND.....</b>	<b>13</b>
<b>4.1.</b>	<b>Realnutzung .....</b>	<b>13</b>
<b>4.2.</b>	<b>Eigentumssituation .....</b>	<b>13</b>
<b>4.3.</b>	<b>Bebauung und Gebäudestruktur.....</b>	<b>13</b>
<b>4.4.</b>	<b>Geologische Verhältnisse.....</b>	<b>14</b>
<b>4.5.</b>	<b>Funktion des Gebietes / stadträumliche Einordnung .....</b>	<b>15</b>
<b>5.</b>	<b>PLANUNGSEINSCHRÄNKUNGEN.....</b>	<b>15</b>
<b>6.</b>	<b>PLANUNGSINHALT.....</b>	<b>20</b>
<b>6.1.</b>	<b>Intention des Planes / Leitvorstellung .....</b>	<b>20</b>
<b>6.2.</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>20</b>
<b>6.3.</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>22</b>
<b>6.4.</b>	<b>Beschreibung der Festsetzungen nach Art und Maß der baul. Nutzung .....</b>	<b>25</b>
6.4.1.	<i>Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung .....</i>	<i>25</i>
6.4.2.	<i>Festsetzungen der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung.....</i>	<i>26</i>
6.4.3.	<i>Festsetzungen zur Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....</i>	<i>27</i>
6.4.4.	<i>Flächenübersicht.....</i>	<i>27</i>
<b>6.5.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange .....</b>	<b>27</b>
<b>7.</b>	<b>ANLAGE UMWELTBERICHT .....</b>	<b>30</b>

## 1. Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- das Baugesetzbuch in der Fassung der letzten Änderung vom 27. März 2020 (BGBL. I S. 857)
- die Baunutzungsverordnung - Verordnung über bauliche Nutzung von Grundstücken, in der Fassung der Bekanntmachung 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 4. Mai.2017 (BGBl. I S.1057)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA Nr. 25 vom 16.09.2013 S.440), Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187)
- Gesetz zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. April 2019 (GVBl. LSA S. 66)
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), in der zuletzt geänderten Fassung vom vom 17. Februar 2017 (GVBl. LSA S. 33)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist,
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) - Gesetz vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569) , zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 15 G v. 20.7.2017
- Landesentwicklungsgesetz vom 01. Juli 2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203)

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

## 2. Verfahrensstand

Der Stadtrat der Stadt Burg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 2. Februar 2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Am Niegripper See II – Niegripper Seite“ in der Ortschaft Niegripp im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der zu erarbeitende Bebauungsplan soll in seinem geplanten räumlichen Geltungsbereich die Bebauung mit Wohngebäuden, der zugehörigen Nebenanlagen einschließlich Garagen und Gartenhäusern ermöglichen.

Der zukünftige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird über die auf dem Flurstück 10019 in der Flur 12 liegende öffentliche Straße „Am See“ erschlossen. Die Straße „Am See“ ist zusätzlich über die auf dem Flurstück 10126 liegende Straße „Detershagener Weg“ erreichbar. Zur Vereinfachung der Darstellung des geplanten räumlichen Geltungsbereiches ist das Flurstück 10019 vollständig in den Bebauungsplan einbezogen.

Den geplanten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 „Am Niegripper See II – Niegripper Seite“ in der Ortschaft Niegripp ist in der nachfolgenden Übersichtskarte dargestellt.

Zur Erörterung und Erläuterung der Planungsziele wurden zum Zwecke der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB der Planvorentwurf, die dazugehörige Begründung und der Umweltbericht für die Dauer von einem Monat in der Zeit vom 13. Juni 2018 bis zum 16. Juli 2018 in der Stadtverwaltung Burg, In der Alten Kaserne 2, 39288 Burg, Haus 2, 2. Obergeschoss, Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen öffentlich ausgelegt.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 103 für den Bereich „Am Niegripper See II – Niegripper Seite“ in der Ortschaft Niegripp wurde am 4. Dezember 2019 vom Stadtrat der Stadt Burg gefasst. Der Entwurf und die dazugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die umweltrelevanten Stellungnahmen lagen in der Zeit vom 2. Januar 2020 bis zum 3. Februar 2020 öffentlich und zu jedermanns Einsicht aus. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Stadt Burg vom 17. Dezember 2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Über die während des Beteiligungsverfahrens zum Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 103 für den Bereich „Am Niegripper See II – Niegripper Seite“ in der Ortschaft Niegripp gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde entschieden.

Dem Hinweis auf eine mögliche verkehrliche Überlastung des Detershagener Weges wurde gefolgt. Der Ausbau des nicht versiegelten Teiles der Verkehrsfläche wurde im städtebaulichen Vertrag geregelt. Eine Beschilderung zur Tonnagebegrenzung während der Bauzeit soll den Baustellen- und Schwerlastverkehr über die Straße „Am See“ organisieren und den Detershagener Weg entlasten.

Der Gewässerunterhaltungstreifen des Heixtergrabens ist im vorliegenden Entwurf mit Planzeichen versehen und zur genaueren Beurteilung weitestgehend vermaßt. Für die Einleitung von Oberflächenwasser in die Vorflut- und Versickergräben liegen entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen vor.

Möglichen Beeinträchtigungen (Vernässung, geringer Grundwasserabstand), durch das Landesamt für Geologie und Bergwesen angezeigt, wurde in den Genehmigungsverfahren zur wasserrechtlichen Erlaubnis (u.a. Baugrundgutachten mit Aussagen zum Grundwasser) nachgegangen. Die Schwankungen sind aufgrund der Kanalisierung gering, der Abstand zum Grundwasser für eine Versickerung von Oberflächenwasser geeignet.

Den Hinweisen des Landkreises wurde durch Einarbeitung derselben und Aktualisierung der Rechtsgrundlagen gefolgt. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für die Ausgleichsmaßnahmen wurde von 3 auf insgesamt 5 Jahre erhöht.

Die entsprechend des Beschlusses vom 02.04.2020 geänderten Unterlagen in Form des 2. Entwurfes des Bebauungsplanes vom November 2020 einschließlich des Umweltberichtes sowie der umweltrelevanten Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 22.02.2021 bis zum 10.03.2021 zur Einsicht öffentlich in der Stadtverwaltung Burg ausgelegt.

Auf der Grundlage des § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde der Zeitraum für die Beteiligung der Öffentlichkeit auf zwei Wochen verkürzt. Zudem wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen zu den geänderten Inhalten abgegeben werden können.

Auf die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich mit Bekanntmachung im „Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau“ 25. Jahrgang, Nr. 07 vom 12. Februar 2021 hingewiesen.

Über die während des Beteiligungsverfahrens zum 2. Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 103 für den Bereich „Am Niegripper See II – Niegripper Seite“ in der Ortschaft Niegripp gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit wird in der kommenden Stadtratssitzung entschieden.

Der Inhalt der Stellungnahme B001 (Miteigentümerin von Flurstücken) war bereits Gegenstand der Behandlung von Stellungnahmen im Rahmen der Beschlussvorlage 038/2020, welche im Stadtrat der Stadt Burg am 29.04.2020 bzw. durch Wiederholung der Beschlussfassung im Stadtrat am 23.06.2020 beraten und entschieden wurde. Konkret wurde der Sachverhalt durch die Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft Flurneuordnung und Forsten Altmark vom 23.01.2020 aufgeworfen. Die damalige Entscheidung im Stadtrat beinhaltete die im Vorfeld durchzuführende Untersuchung von drei Lösungswegen, einer dieser Lösungswege bestand in der Kontaktaufnahme mit den Eigentümern von südlich an die geplante Ausstellung Ersatzmaßnahme an der L 52 angrenzenden Flächen, in die der Investor seine geplante Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme hinein tauschen könnte. Seitens der Verwaltung wurden die nach Auswertung der Eigentümerdaten im geographischen Informationssystem der Stadt Burg festgestellten Eigentümer der hierfür infrage kommenden Flurstücke zu einem Gespräch am 23.09.2020 in die Verwaltung eingeladen. Im Rahmen der Gesprächsführung äußerten sich die anwesenden Eigentümer hinsichtlich eines Verkaufs ihrer Flurstücke an den Investor negativ, begrüßten allerdings die Möglichkeit des Flächentausches.

Diese Information wurde mit E-Mail vom 29.09.2020 an den Investor weitergeleitet mit der Bitte, die Möglichkeiten des Flurstückstausches abschließend zu überprüfen und die Eigentümer anzusprechen um die weiteren Formalitäten abzustimmen. Zu diesem Flurstückstausch ist es letztendlich nicht gekommen, da der Investor nach Erstgesprächen mit der Eigentümerin einen ablehnenden Bescheid zum Kauf erhielt und die nunmehr umgesetzte Lösung mittels notarieller Urkunde ohne Ankauf von Flächen erzielt wurde. Zwischenzeitlich wurde die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme sowie in der Planung auf den entsprechenden Flurstücken festgesetzt, in der Örtlichkeit auch hergestellt. Es besteht eine zur Straße hin orientierte 7 m breite Überfahrt

auf die räumlich nun von dem Schlag durch die Anpflanzung abgetrennten Ackerflächen.

Die Hinweise zur notwendigen Ergänzung in der Planzeichnung und die fehlende Planzeichenerklärung sowie der redaktionelle Mangel wurden für die Überarbeitung des Planes zum Satzungsbeschluss korrigiert.

Die Hinweise der unteren Immissionsschutzbehörde sind gleichlautend in der Stellungnahme der Behörde vom 27.01.2020 bereits vorgelegt worden. In der Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nummer 103 für den Bereich „Am Niegripper See II – Niegripper Seite“ im Rahmen der Beschlussvorlage 038/2020 hat der Stadtrat in seinen Sitzungen am 29.04.2020 und 23.06.2020 entschieden, dieser Stellungnahme nicht zu folgen. Insbesondere die Tatsachenbeschreibung der seitens der unteren Behörde vermuteten gewerblichen Nutzung des westlich an das im Bebauungsplan Nummer 103 ausgewiesene Wohngebiet angrenzenden Bereiches wird seitens der Stadt nicht geteilt. Es besteht aktuell keine gewerbliche Nutzung bei den baulich genutzten Flächen (ehemals Reiterhof und Pension) westlich des neuen Plangebietes. Es bestehen und bestanden für diese Flächen keine Baugenehmigungen zur Ausübung eines Gewerbes. Insofern ergibt sich daraus der Umstand, dass Lärmimmissionen gewerblichen Ursprungs, die die schutzbedürftige Wohnbebauung beeinträchtigen können, aufgrund eines fehlenden Bestandsschutzes von ausgeübten gewerblichen Nutzungen unzulässig sind. Es besteht für den Grundstückseigentümer des westlich angrenzenden Grundstückes keine Anspruchsgrundlage auf Emission von Lärm in das neue Wohngebiet, die über das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme hinausgehen. Dieser Grundsatz lag der im Rahmen der Behandlung der Beschlussvorlage 038/2020 zugrunde und wird seitens der Stadt Burg auch zum aktuellen Zeitpunkt aufrechterhalten.

Die in der Teilstellungnahme gegebenen Hinweise werden seitens der Stadt Burg insoweit berücksichtigt, als dass die Aufgabe des zurückzubauenden Zaunes, der die Unterhaltung des Gewässers 14/1 für den Unterhaltungspflichtigen Verband erschwert, an den Verursacher, den Investor weitergegeben wurde (siehe auch Stellungnahme Unterhaltungsverband Ehle/Ihle).

Die Anordnung von Drainsträngen im Bereich des Gewässerteils Nummer 14/1/1, welcher aus dem Kataster des Unterhaltungsverbandes Ehle/Ihle herausgenommen wurde, wird seitens der Stadt Burg als entbehrlich angesehen, da dieses Gewässer bereits in der Vergangenheit nicht mehr als Gewässer Oberflächenwasser abgeführt hat. Dieses führt im Übrigen zur Aufgabe der Gewässerfunktion und zur Herausnahme aus dem Kataster des Unterhaltungsverbandes Ihle/Ihle. Die Nutzung in der räumlichen Umgebung des ehemaligen Gewässers ändert sich wesentlich, sodass die durch den ehemaligen Gewässerlauf bedingten Grundwasserströmungen sich im oberflächennahen Bereich ebenfalls wesentlich ändern. Im Weiteren hat das Baugrundgutachten des Investors zum Sachverhalt des gegebenenfalls notwendigen Einrichtens von Drainsträngen im Bereich des ehemaligen Gewässers keine wesentlichen Hinweise geliefert.

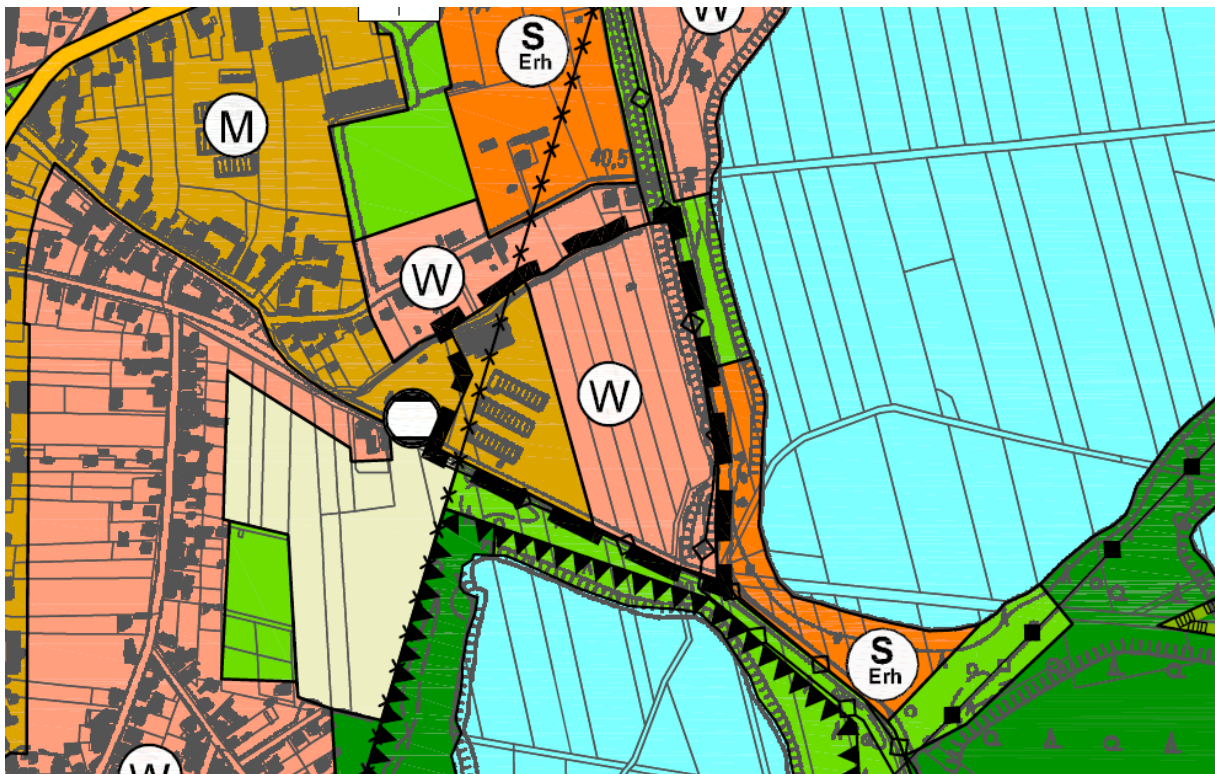
Für die Einleitung der Niederschlagswässer aus dem Bereich der Straßenflächen des Wohngebietes in das Grundwasser und in den Heixtergraben wurde eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt. Dieser wasserrechtliche Erlaubnis ist mit Eigentümern von

angrenzenden Grundstücken seitens des Vorhabenträgers bzw. seines beauftragten Planers inhaltlich erörtert worden.

Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren § 8, Abs. 3 BauGB im betroffenen Bereich geändert und liegt mit der 8. Änderung in der Ortschaft Niegripp, Detershagener Weg, rechtskräftig vor.

### 3. Planungserfordernis

Die Stadt Burg besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung darstellt. Der aktuell geltende Flächennutzungsplan zeigt für den Bereich folgende Darstellung:



Auszug aus dem Flächennutzungsplan, 8. Änderung

Das Gebiet ist als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird aus einem rechtskräftigen Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 103 für das Gebiet „Niegripper See II - Niegripper Seite“ in Burg OT Niegripp soll auf den Flurstücken 97, 98, 99, 100, 101, 102, 163, 10008 und 10002 sowie die Flurstücke 161 und 10019 (beide teilweise) der Flur 12 in der Gemarkung Niegripp die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vornehmen.

Für die Ortschaft Niegripp ist der Wohnbauflächenbedarf in der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung einer Wohnbaufläche und einer gemischten

Baufläche in der Ortslage Niegripp im Punkt 4 "Ermittlung des Eigenbedarfes für Wohnbauflächen in der Ortschaft Niegripp" der zugehörigen Begründung mit einer Betrachtung zur Bevölkerungsentwicklung bis 2016, beginnend mit der Bevölkerungsentwicklung und eine Auswertung der Haushalte in der Ortschaft Niegripp sowie einer Prognose der Einwohnerentwicklung und der Entwicklung der Haushalte in der Ortschaft Niegripp bis zum Jahr 2030 nachgewiesen worden.

In diesem Zusammenhang ist festgestellt worden, dass in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen aktuell keine Angebote von Wohnbauflächen im Planungszeitraum vorhanden sind. Weiterhin sind diverse innerörtliche Flächenreserven angesprochen und hinsichtlich ihrer Verfügbarkeit für eine Bebauung überprüft worden. Insbesondere sind hier auch Flächen untersucht und angesprochen worden, die sich nicht in jedem Falle als zusammenhängendes Baugebiet präsentieren, sondern innerhalb der Ortslage Niegripp kleinräumlich verteilt sind.

Im Endergebnis ist festgestellt worden, dass aktuell ca. 50 Bauplätze in der Ortschaft Niegripp vom Bedarf nicht gedeckt werden können. Ab Seite 9 bis zur Seite 19 der Begründung zur 8.Änderung des Flächennutzungsplanes kann dieses nachgelesen und nachvollzogen werden. Somit kann festgestellt werden, dass die Ausweisung der Wohnbaufläche und die Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechend den aktuellen vorhersehbaren Erfordernissen für die Ortschaft Niegripp erfolgen.

Eine städtebauliche Planung berücksichtigt vorhandene Entwicklungspotenziale von Flächen in ihrer Gesamtheit und auf ihre Umgebung bezogen und führt hinsichtlich der Einbeziehung von gegebenenfalls anliegenden Flächen zu einer sinnvollen und die vorhandenen Entwicklungspotenziale ausschöpfenden Entwicklungsvariante der städtebaulichen Planung.

Bei der Untersuchung bezüglich der für die Ausweisung von Bauland geeigneten Flächen kommt der geografischen Lage der Ortschaft Niegripp eine besondere Bedeutung zu.

Den westlichen Ortsrand bildet der Elbdeich als Hochwasserschutzanlage, die nördliche Begrenzung wird gebildet durch den Niegripper Altkanal, im östlichen Bereich begrenzt der Niegripper See die räumliche Entwicklung, im südlichen Bereich schließt sich ebenfalls ein Tagebausee eng um die vorhandene Ortslage.

Damit sind die topographischen Gegebenheiten hinsichtlich einer Siedlungsentwicklung in Niegripp definiert und bieten keinen größeren räumlichen Spielraum hinsichtlich einer städtebaulichen Entwicklung. Bei der zukünftigen Entwicklung der Ortschaft Niegripp bestehen also enge räumliche Grenzen.

Die Vermeidung der Zersiedelung der freien Landschaft durch neue Siedlungsteile ohne eine räumliche Anbindung an die bestehende Ortslage und die Förderung eines kompakten und geschlossenen Ortsbildes durch städtebauliche Planungen stehen für die Stadt Burg OT Niegripp bei der Bewertung der von der Planung betroffenen Belange im Vordergrund.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im Parallelverfahren.

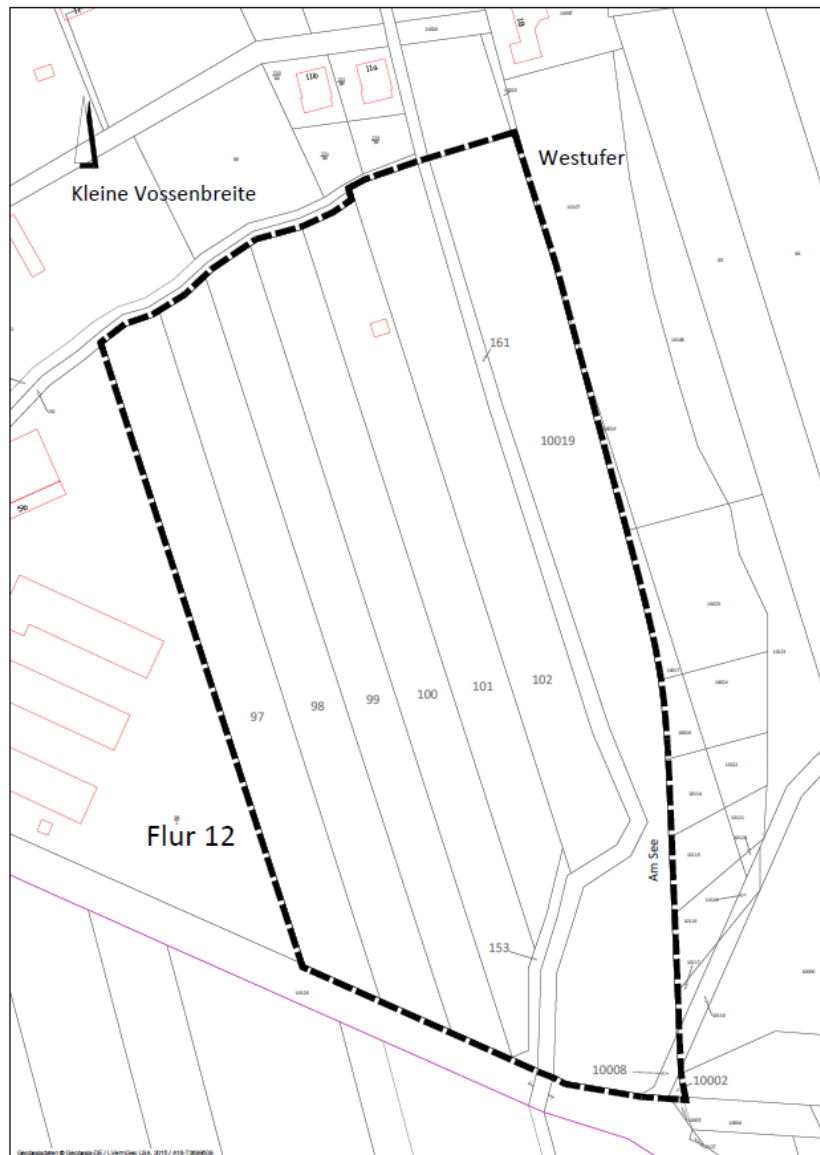
Der Änderungsbereich befindet sich im Osten der Ortschaft Niegripp.

- Im Osten grenzen ein Weg und nordöstlich eine öffentlich Grünfläche an, südöstlich ein Wochenendhausgebiet und daran angrenzend der Niegripper See.



- Im Süden grenzen der Detershagener Weg und südlich der Mittelsee an.
- Im Westen befinden sich die gemischten Bauflächen entlang des Detershagener Weges.
- Im Norden befinden sich Einfamilienhäuser.

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



Bebauungspläne sind nicht ohne weiteres zu "dynamisieren", an neue Erkenntnisse und Forderungen sowie Wünsche anzupassen. Teilweise konnten - vom Alter des Planes abhängig - zwischenzeitliche Entwicklungen überhaupt nicht oder zumindest nicht in dem Umfang vorhergesehen werden.

Ältere Pläne sind auch rechtlich weiter gültig, soweit sie "übergeleitetes Baurecht" sind, und nicht qualifiziert überplant oder aufgehoben wurden.

Der Bebauungsplan Nr. 103 für das Gebiet „Niegripper See II - Niegripper Seite“ überlagert mit seinem geplanten räumlichen Geltungsbereich teilweise den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 für das Gebiet „Niegripper See - Niegripper Seite“ in der Fassung der 1. Änderung. Diese 1. Änderung ist mit ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 19.11.2008 in Kraft getreten.

Der Überlagerungsbereich hat eine Größe von 5.200 m<sup>2</sup> und ist in der Planzeichnung mit der Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 68 (1. Änderung) erkennbar.

Der Bebauungsplan Nr. 68 (1. Änderung) ist durch die Überlagerung in folgenden Festsetzungen betroffen:

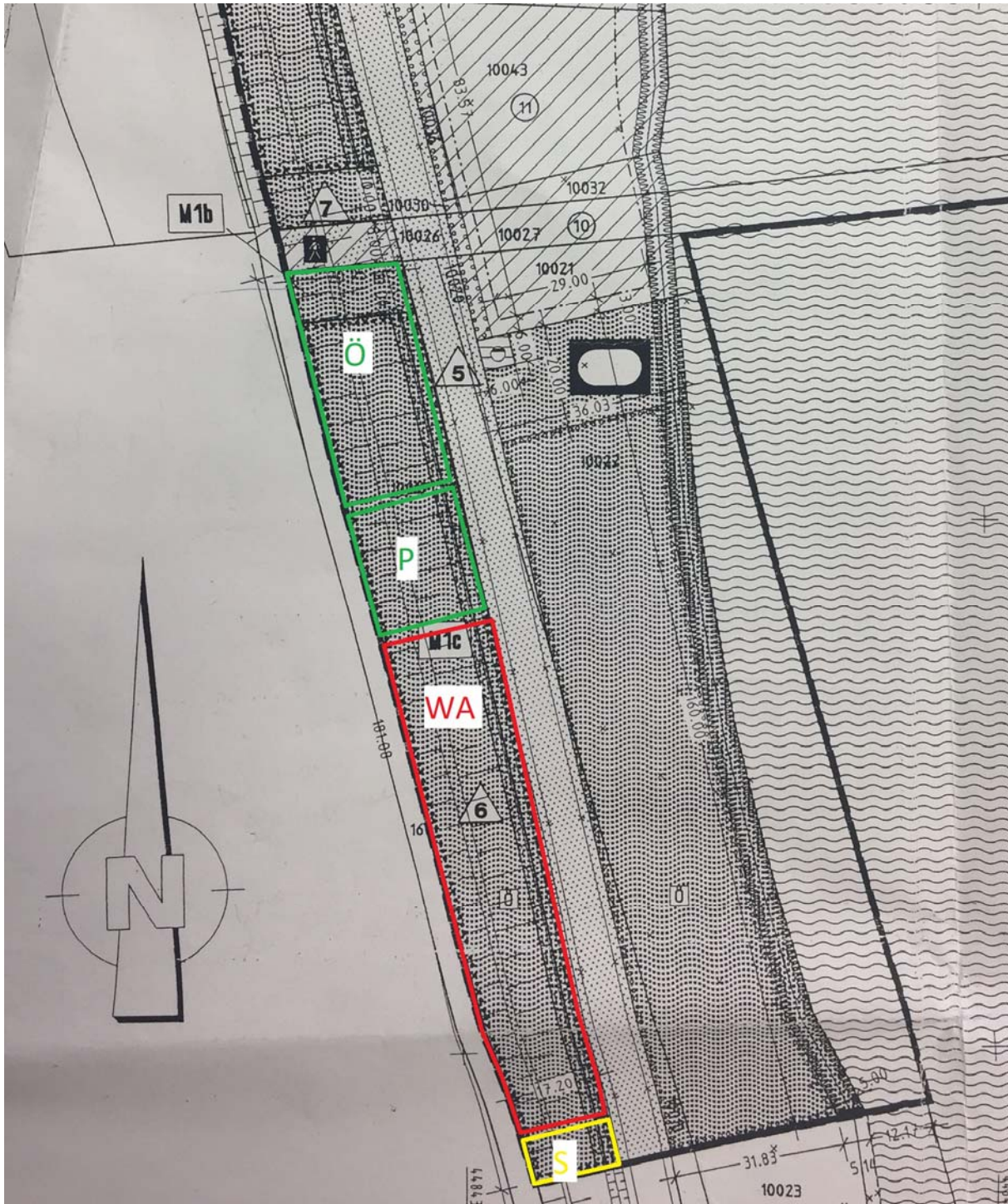
1. Festsetzungen zum Erhalt von Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b im Bereich des vorhandenen ehemaligen Lärmschutzwalles, welcher aktuell im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 103 als gesetzlich geschützter Biotop festgestellt wurde

sowie

2. Festsetzungen von Planungen Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

hier: M1c - Pflanzung einer Baumreihe am Böschungsfuß entlang der Planstraße A1 (heute: Straße „Am See“).

Die räumliche Überlagerung des Bebauungsplanes Nr. 68 (1. Änderung) ist auf dem nachstehenden Bild im Bezug auf die betroffenen Festsetzungen dargestellt.



Innerhalb des Überlagerungsbereiches werden im Bebauungsplan Nr. 103 ca. 45 m entlang der Straße „Am See“ als öffentliche Grünfläche (950 m<sup>2</sup>) festgesetzt und weitere ca. 20 m entlang der Straße „Am See“ als private Grünfläche (350 m<sup>2</sup>) festgesetzt. Weitere ca. 115 m der ursprünglich zum Erhalt von Anpflanzungen festgesetzten Fläche wird nunmehr Wohngebiet (2.000 m<sup>2</sup>) bzw. öffentliche Straße (100 m<sup>2</sup>).

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 103 ergeben sich Betroffenheiten des Bebauungsplanes Nr. 68 (1. Änderung) hinsichtlich der Veränderung der entsprechenden Festsetzungen in der Form, dass diese Festsetzungen durch die

neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 103 aufgehoben werden und der neue Bebauungsplan an die Stelle des alten tritt.

Die entsprechenden Auswirkungen der zu verändernden Festsetzungen hinsichtlich der Beseitigung des gesetzlich geschützten Biotops sind im Umweltbericht und in der Eingriffsbilanz des Bebauungsplanes Nr. 103 abgearbeitet. Die entsprechende Ausnahmegenehmigung zur Beseitigung des gesetzlich geschützten Biotops wurde erteilt.

Hinsichtlich der Umsetzung der Bebauungsplan Nr. 68 (1. Änderung) festgesetzten Maßnahme M1c ist festzuhalten, dass diese Maßnahme durch den damaligen Investor nicht ausgeführt wurde. Damit besteht ein Vollzugsdefizit innerhalb des Bebauungsplanes Nummer 68 (1. Änderung).

Hinsichtlich dieses vorhandenen Vollzugsdefizit und des Umgangs damit besteht seitens der Stadt Burg folgende Strategie:

Aktuell befindet sich die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg in der Ortschaft Niegripp für ein Wohngebiet südlich des Detershagener Weges im Aufstellungsverfahren. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist der örtliche Bedarf der Wohnbauflächen für die Ortschaft Niegripp zu definieren. Im Zuge dieser Bedarfsdefinition besteht die planerische Konzeption darin, Darstellungen zu Wohnbauflächen, welche im Flächennutzungsplan der Stadt Burg innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 68 (1. Änderung) liegen, zu streichen und an deren Stelle Grünflächen darzustellen.

Diese Änderungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind nach Wirksamkeit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg in einem Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 68 (1. Änderung) auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu übertragen. In diesem zukünftig zu führenden 2. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 68 (1. Änderung) wird eine Bilanzierung der durch den Bebauungsplan vorgesehenen Eingriffe in Natur und Landschaft durchgeführt und innerhalb des planerischen Konzeptes die flächenmäßige Reduzierung der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete gem. § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO entsprechend berücksichtigt. Damit ist eine neue Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen, die erwartungsgemäß die Reduzierung der aktuell festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich zur Folge haben wird. Ein Bestandteil zur Berücksichtigung der nicht mehr erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird die Reduzierung oder der Entfall der Maßnahme M1c - Pflanzung einer Baumreihe entlang der Straße „Am See“ sein.

Somit ergeben sich nach Ansicht der Stadt Burg für den Bebauungsplan Nr. 103 keine Notwendigkeiten, die nicht durchgeführte Maßnahme M1c aus dem Bebauungsplan Nr. 68 (1. Änderung) innerhalb seines Konzeptes der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu berücksichtigen.

## **4. Bestand**

### **4.1. Realnutzung**

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Niegripp, einem Ortsteil der Stadt Burg. Gegenwärtig besteht das Plangebiet überwiegend aus einer landwirtschaftlich genutzten Fläche (Acker), linearen Gehölzstrukturen sowie der öffentliche Verkehrsfläche.

Der östliche Randbereich des Plangebietes wird durch eine Strauch-Baumhecke mit einer Breite von ca. 10 bis 25 m geprägt. Hierbei handelt es sich um eine als Lärmschutzwand und mit Gehölzen bepflanzte Aufschüttung. Die Strauch-Baumhecke des Walls setzt sich aus überwiegend heimischen Arten zusammen. Den Unterwuchs bilden gräserdominierte Ruderalfluren sowie stellenweise flächiger Efeu- und Immergrünbewuchs. Gemäß zu § 30 des BNatSchG i. V. m. § 22 NatSchG LSA ist diese Strauch-Baumhecke gesetzlich geschützt.

Im Norden und Osten des Plangebietes befinden sich entlang des nördlichen Entwässerungsgrabens sowie zwischen der Strauch-Baumhecke und dem südlichen Gehölzbestand Ruderalfluren gebildet von ausdauernden Arten. Die Vegetation wird von Gräsern dominiert.

Auf der Intensivackerfläche befindet sich zudem ein Fundamentrest (ggf. eines ehemaligen Mastes).

Die angrenzenden Nutzungen sind Wohn- und Gewerbeflächen im Westen, Wohnbebauung mit anschließendem Grünland im Norden und private Grünflächen sowie Ortsstraßen (Detershagener Weg, Am See) und die Niegripper Seen im Süden und Osten.

### **4.2. Eigentumssituation**

Die Grün- und landwirtschaftliche Nutzfläche befindet sich in privatem und die Verkehrsfläche in kommunalem Eigentum.

### **4.3. Bebauung und Gebäudestruktur**

Im Norden schließen sich private Wohngrundstücke, umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen an. Im Westen befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Betriebsstätte. Auf dem Gelände befinden sich vier Gebäude. Ein Wohngebäude und drei Lagerhallen. Das Wohngebäude besteht aus insgesamt fünf Wohneinheiten. Eine davon wird vom Eigentümer bewohnt drei werden als Ferienwohnungen oder dauerhaft vermietet und in einer befindet sich eine Übernachtungsstätte mit fünf Gästezimmern, welche wir auch als solche betrieben werden. An diesen Nutzungen wird

vom Eigentümer festgehalten, da sie erst seit kurzer Zeit durch Aus-, Umbau- und Renovierungsarbeiten ermöglicht worden sind. Die Lagerhallen werden bereits seit Jahren als Kleinlager bzw. zu Unterstellung von Booten, Wohnwagen oder Wohnmobilen genutzt. In der Halle am Detershagener Weg wird ein Ausbau einer weiteren Wohnung am Ostgiebel angestrebt. Es ist nicht auszuschließen, dass die Hallen nach Änderung des FNP auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Der ehemalige Pferdestall käme auch als Wohngebäude, für Einzelhandel oder/und Gastronomie in Betracht.

Eine Nutzung als Reitanlage findet schon seit 2015 nicht mehr statt und ist auch nicht vorgesehen. Vernachlässigt war die Anlage bis zur Übernahme durch den Eigentümer im November 2015. Seitdem wurde das Erscheinungsbild ständig verbessert.

Im Süden begrenzt ebenfalls der Detershagener Weg mit anschließender Grün- und Wasserfläche aus dem Kiessandabbau den Geltungsbereich. Im Osten befindet sich die Verkehrsfläche „Am See“ mit anschließender Bungalowbebauung (südlicher Bereich) sowie öffentlicher Badestelle des Niegripper Sees. Im Nordosten grenzt das Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 68 der Stadt Burg „Am Niegripper See“ an.

#### **4.4. Geologische Verhältnisse**

Die Oberbodenschicht bilden schwach humose, schwach tonige Sande bis in 0,3m bis 0,8m Tiefe unter GOK, die mitteldicht gelagert waren. Lokal waren humose, stark sandige Tone (BS 3, BS 8) mit Schichtdicken von 0,8m bis 1,0m in steifer Konsistenz an der Oberfläche zu verzeichnen.

Unter diesen Oberbodenschichten wurden lokal Reste von Auetonschichten in Form stark sandiger Tone mit Sandbändern festgestellt, die sich bis in Tiefen von 0,8m bis 2,4m unter GOK ausdehnen können ( BS 2, BS 3, BS 7, BS 8).

Die weitere Schichtenfolge bestimmen fein- bis grobsandige Mittelsandschichten, die lokal und schichtenweise auch kiesig sein können. Die Lagerungsdichte dieser Sande liegt vorrangig im mitteldichten Bereich.

Im Trassenbereich ist ein permanenter Grundwassereinfluss zu verzeichnen. Die unterlagernden Sande stellen dabei den oberflächennahen Grundwasserleiter dar.

Die regionale Grundwasserfließrichtung verläuft in Richtung Westen dem Elbtal zu. Zum Erkundungszeitpunkt wurde Grundwasser bei ca. 2,4-3,1m unter GOK (03/17) angetroffen. Aufgrund der Lage am Elbtalrand wird der Grundwasserstand vom Wasserstand der Elbe beeinflusst. Insbesondere bei Hochwasserführung der Elbe ist ein nachlaufendes Ansteigen des Wasserspiegels zu erwarten. Angaben zum möglichen Grundwasserhöchststand lagen zum Bearbeitungszeitpunkt nicht vor.

Aus der Erfahrung benachbarter Bauvorhaben ist ein Anstieg um ca. 1,0m bis 1,5m im Extremfall möglich.

Die anfallenden Regenwässer der Straße können über Mulden- oder Rigolenversickerungsanlagen schadlos in den durchlässigen Sanduntergrund versickert werden. Die Schichtdurchlässigkeit des Sandes kann mit  $1,1-4,9 \cdot 10^{-4}$  m/s angenommen werden.

Die Sickerstrecken sind vor Suffosion und Kolmation durch Filtervliesummantelung (Rigolenanlagen) zu schützen. Anstehende Tonschichten sind entsprechend zu durchfahren.

Das Plangebiet ist nicht als Altlastenfläche oder Bodendenkmal ausgewiesen.

#### **4.5. Funktion des Gebietes / stadträumliche Einordnung**

Niegripp ist ein Ortsteil der Stadt Burg und befindet sich ca. 24 km nordöstlich der Landeshauptstadt Magdeburg inmitten des Landkreises Jerichower Land.

Die verkehrliche Anbindung an das Autobahnnetz (Bundesautobahn BAB A2) sowie die Bundesstraßen B1 ist über die Landesstraße L 52 gegeben.

Die gegenwärtige Nutzung sind Grünland (Wall) und landwirtschaftliche Nutzfläche.

### **5. Planungseinschränkungen**

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

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

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

Die betreffenden Flächen wurden noch nicht durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Sachsen-Anhalt anhand der z. Z. vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft.

Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen muss mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Insoweit sollten diese Flächen, auf denen künftig erdeingreifende Maßnahmen vorgenommen werden, vor deren Beginn auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft werden. Sobald ein Termin für einzelne Baumaßnahmen feststeht, sollte rechtzeitig vor ihrem Beginn ein entsprechender Antrag unter Vorlage der benötigten Unterlagen (Flurkarten, Auflistung der betroffenen Flurstücke sowie die Benennung der entsprechenden Eigentümer) gestellt werden.

Die Änderungsbereiche befinden sich innerhalb des Bergwerkseigentumsfeldes Zielitz I Nr. III-Ad-613/90/1007. Rechtsinhaber des Bergbaufeldes ist die K+S Kali GmbH Zielitz. Unter der Ortslage Niegripp erfolgt der Abbau von Kalisalz. Daraus resultierend sind bisher großflächige Senkungen von ca. 0,5 Meter feststellbar. Entsprechend § 110 ff des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 wird eine Anpassung an die aus dem untertägigen Abbau resultierenden Deformationen gefordert. Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit weiteren Absenkungen bis max. 1,0 m  $\pm$ 50 % zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schiefungen werden max. 2 mm/m, die Längenänderungen (erst Zerrungen, dann Pressungen) max. 1 mm/m betragen. Der minimale Krümmungsradius ist bei Erreichen der maximalen Verformungswerte größer als 20 km. Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben kaum bergschadenskundliche Bedeutung. Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte bei der Projektierung und bei der Bauausführung sind Beeinträchtigungen der Vorhaben im Plangebiet weitestgehend auszuschließen.

Entsprechend Stellungnahme des Landkreises Jerichower Land, Sachgebiet Naturschutz, befindet sich ein geschütztes Biotop (Hecke aus überwiegend heimischen Arten) nach § 22 Abs.1 Nr.8 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt auf dem Flurstück 10119.

Die Ausweisung des geplanten Wohngebietes, welches im 8. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg und im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes 103 Wohngebiet "Am Niegripper See II - Niegripper Seite" seitens der Stadt Burg vorbereitet wird, bezieht die Fläche dieses geschützten Biotopes in die Planung ein.

Aufgrund des öffentlichen Interesses ist es eine Aufgabe des laufenden Verfahrens darzustellen, daß es sich hier um eine sachgerechte umfassende städtebauliche Planung handelt, die ein öffentliches Interesse darstellt und dieses dem öffentlichen Interesse am Biotopschutz überwiegt.

Da die Verbote des gesetzlichen Biotopschutzes an tatsächliche Handlungen anknüpfen, finden sie auf die Bauleitplanung keine unmittelbare Anwendung, diese kann Beeinträchtigungen gesetzlich geschützter Biotope nur vorbereiten. Die konkret beeinträchtigenden Handlungen erfolgen erst bei der Realisierung der geplanten Vorhaben, deshalb findet eine unmittelbare Anwendung der Verbotsvorschriften erst im Rahmen der Zulassungsentscheidung (z.B. Baugenehmigung oder immissionsschutzrechtliche Genehmigung) statt.

Nach der Auffassung der Stadt Burg stellen die städtebaulichen Planungsverfahren nach dem BauGB zur Schaffung von Wohnraum (Darstellung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan und Festsetzung eines Wohngebietes im Bebauungsplan) unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die dafür notwen-



dige Einbeziehung der Fläche des geschützten Biotopes ein wesentliches öffentliches Interesse dar. Da der Flächennutzungsplan eine Steuerungsfunktion für die Entwicklung der Stadt Burg und der Ortschaften übernimmt, kann formuliert werden, dass die getroffenen Darstellungen im Flächennutzungsplan und letztlich die dann im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ein öffentliches Interesse an der Steuerung und Sicherung einer gemeindlichen Entwicklung formulieren.

Für die Ortschaft Niegripp ist der Wohnbauflächenbedarf in der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung einer Wohnbaufläche und einer gemischten Baufläche in der Ortslage Niegripp im Punkt 4 "Ermittlung des Eigenbedarfes für Wohnbauflächen in der Ortschaft Niegripp" der zugehörigen Begründung mit einer Betrachtung zur Bevölkerungsentwicklung bis 2016, beginnend mit der Bevölkerungsentwicklung und eine Auswertung der Haushalte in der Ortschaft Niegripp sowie einer Prognose der Einwohnerentwicklung und der Entwicklung der Haushalte in der Ortschaft Niegripp bis zum Jahr 2030 nachgewiesen worden.

In diesem Zusammenhang ist festgestellt worden, dass in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen aktuell keine Angebote von Wohnbauflächen im Planungszeitraum vorhanden sind. Weiterhin sind diverse innerörtliche Flächenreserven angesprochen und hinsichtlich ihrer Verfügbarkeit für eine Bebauung überprüft worden. Insbesondere sind hier auch Flächen untersucht und angesprochen worden, die sich nicht in jedem Falle als zusammenhängendes Baugebiet präsentieren, sondern innerhalb der Ortslage Niegripp kleinräumlich verteilt sind.

Im Endergebnis ist festgestellt worden, dass aktuell ca. 50 Bauplätze in der Ortschaft Niegripp vom Bedarf nicht gedeckt werden können. Ab Seite 9 bis zur Seite 19 der Begründung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes kann dieses nachgelesen und nachvollzogen werden. Somit kann festgestellt werden, dass die Ausweisung der Wohnbaufläche und die Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechend den aktuellen vorhersehbaren Erfordernissen für die Ortschaft Niegripp erfolgen.

Mit einer erfolgreichen Umsetzung dieser gemeindlichen Entwicklung durch die Bereitstellung von 49 neuen Wohnbauflächen auch im Bereich des gesetzlich geschützten Biotops stabilisiert sich die Einwohnerzahl in der Ortschaft Niegripp. Mit einer sich stabilisierenden Einwohnerzahl in der Ortschaft Niegripp und insbesondere mit einem zu erwartenden Zuzug von neuen Einwohnern in der Ortschaft Niegripp, welche sich für einen Bauplatz im neuen Wohngebiet entscheiden, kann die Stadt Burg davon ausgehen, dass die in Niegripp vorhandene kommunale Infrastruktur in Gestalt einer Grundschule und einer Kindertagesstätte hinsichtlich ihrer Auslastung und Inanspruchnahme weiterhin effizient genutzt wird. Auch die zu erwartende weitere Sicherung der effektiven Nutzung dieser kommunalen Infrastruktur stellt ein öffentliches Interesse dar.

Eine städtebauliche Planung berücksichtigt vorhandene Entwicklungspotenziale von Flächen in ihrer Gesamtheit und auf ihre Umgebung bezogen und führt hinsichtlich der Einbeziehung von gegebenenfalls anliegenden Flächen zu einer sinnvollen und die vorhandenen Entwicklungspotenziale ausschöpfenden Entwicklungsvariante der städtebaulichen Planung.

Bei der Untersuchung bezüglich der für die Ausweisung von Bauland geeigneten Flächen kommt der geografischen Lage der Ortschaft Niegripp eine besondere Bedeutung zu.

Den westlichen Ortsrand bildet der Elbdeich als Hochwasserschutzanlage, die nördliche Begrenzung wird gebildet durch den Niegripper Altkanal, im östlichen Bereich begrenzt der Niegripper See die räumliche Entwicklung, im südlichen Bereich schließt sich ebenfalls ein Tagebausee eng um die vorhandene Ortslage. Damit sind die topographischen Gegebenheiten hinsichtlich einer Siedlungsentwicklung in

Niegripp definiert und bieten keinen größeren räumlichen Spielraum hinsichtlich einer städtebaulichen Entwicklung. Bei der zukünftigen Entwicklung der Ortschaft Niegripp bestehen also enge räumliche Grenzen.

Die Vermeidung der Zersiedelung der freien Landschaft durch neue Siedlungsteile ohne eine räumliche Anbindung an die bestehende Ortslage und die Förderung eines kompakten und geschlossenen Ortsbildes durch städtebauliche Planungen stehen für die Stadt Burg OT Niegripp bei der Bewertung der von der Planung betroffenen Belange im Vordergrund.

Die Stadt Burg ist der Auffassung, dass die im vorliegenden Bauleitplanverfahren bearbeiteten Flächen geeignet sind, als Wohnbaufläche bei der zukünftigen Entwicklung der Ortschaft Niegripp einen wesentlichen Beitrag leisten zu können.

Daher steht die effektive Auslastung der vorhandenen Entwicklungsreserven für die städtebauliche Entwicklung der Ortschaft Niegripp nach Ansicht der Stadt Burg und aufgrund der topografischen Situation die fehlenden zumutbaren Alternativlösungen über dem Interesse an der Erhaltung der Landschaftshecke.

Die Berücksichtigung der Lagegunst von Flächen, die sich insbesondere beim Vorhandensein von Gewässern im direkten Umfeld dieser städtebaulichen Planungen gegebenenfalls ergeben, ist bei den Grundsatzentscheidungen zur Entwicklungsfähigkeit und zur Entwicklungswürdigkeit dieser Flächen mit maßgeblich. Dieses qualifizierende Merkmal der Lagegunst bewirkt in der Regel eine schnelle Nachfrage beim Absatz der Flächen. Andererseits wirkt sie auch im wesentlichen preisbildend, dieser Umstand kann sich auf die wirtschaftlichen Aspekte der Umsetzung der Planung aus der Sicht des Aufwands, der Kosten und der Erlöse begünstigend auswirken.

Bei der Entwicklung eines Wohngebietes und die Festlegung einer inneren Erschließungsstruktur steht insbesondere das Verhältnis von Erschließungsfläche und entstehenden Baulandfläche bei der Auslastung des Baugebietes im Vordergrund. Im vorliegenden Falle ergänzen die Teile der Baugrundstücke, welche zukünftig im Bereich des geschützten Biotopes etabliert werden sollen, die Gesamtentwicklung des festgelegten Planungsraumes.

Bei der Ermittlung von innerörtlichen Flächenpotenzialen in Niegripp wurde festgestellt, dass in Niegripp innerörtlich oder durch Lückenschließung vorhandene Flächen für voraussichtlich 10 Bauplätze genutzt werden können. Diese wurden in der Bedarfsberechnung angerechnet. Trotzdem verblieb ein erheblicher Bedarf von zusätzlich 50 Bauplätzen, der die Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken erfordert.

Im Rahmen der Umsetzung der Empfehlungen des Flächennutzungsplanes zeigte sich, dass bisher lediglich zwei der als innerörtliche Flächenreserven bilanzierten Grundstücke an der Vossenbreite tatsächlich von den Eigentümern für eine Bebauung zur Verfügung gestellt wurden.

Es kann daher festgestellt werden, dass der aktuell vorhersehbare Bedarf an Wohnplätzen in der Ortschaft Niegripp mit dem nun vorliegenden Bebauungsplan abgedeckt werden kann. Insofern ist die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen sowie der vom gesetzlichen Biotopschutz betroffenen Heckenformationen unumgänglich zur Deckung des bestehenden Bedarfes. Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 103 "Am Niegripper See II- Niegripper Seite" und der angedachten Parzellierung der auszuweisenden Baulandflächen kann der Bedarf somit vollständig gedeckt werden, so dass aus heutiger Sicht keine weiteren Eingriffe in den Naturhaushalt der Ortschaft Niegripp erforderlich werden.

**Ein Antragsverfahren nach § 30 Abs. 3 BNatSchG auf Ausnahme vom Verbot des § 30 Abs. 2 BNatSchG wurde eingeleitet und genehmigt.**

Östlich (14/1/1) und nördlich (14/1 – Heixtergraben) der Intensivackerfläche befinden sich zugehörige Entwässerungsgräben. Diese waren zum Begehungszeitpunkt nicht wasserführend und von artenarmer Ruderalvegetation geprägt. Im östlich Grabenabschnitt wuchsen bereits Gehölze innerhalb des Grabens aufgrund fehlenden Betriebes sowie einer Unterhaltung in den letzten zwei Jahrzehnten auf.

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Jerichower Land, Sachgebiet Wasserbehörde, sind diese Gräben nicht zu überbauen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes befinden sich die Gräben im Innenbereich.

Der im Gebiet zu erhaltende Heixtergraben dient der großräumigen Oberflächenentwässerung. Eine Unterhaltung des Grabens ist zu gewährleisten. Damit ist der Graben einschließlich seiner Ufer- und Böschungsausformung so zu erhalten wie es durch die Erschließungs- und Grünordnungsplanung festgesetzt wird. Eine Eintragung einer Grunddienstbarkeit für den Unterhaltungstreifen auf der öffentlichen Grünfläche ist nicht erforderlich und nur ggf. zu prüfen, um zu gewährleisten, dass die Gewässerunterhaltung jederzeit möglich ist.

Der ehemalige Graben 14/1/1 auf dem Flurstück 161 kann aus dem Kataster gelöscht werden. Die Stadt Burg hat zur Vorbereitung der Gewässerschau 2019 in diesem Teil des Verbandsgebietes mit einem Schreiben an die Untere Wasserbehörde beantragt, den Teil des Gewässersnummer 14/1/1 aus dem Kataster zu entfernen. Die Zustimmung des Unterhaltungsverbandes liegt zwischenzeitlich vor. Die Löschungsbewilligung des Sachgebietes Wasserbehörde des Landkreises Jerichower Land wurde mit Schreiben vom 26.11.2019 erteilt. Der Graben 14/1/1 ist nicht wasserführend und trägt somit nicht den Charakter eines Gewässers.

Einschränkungen aus Lärm- und Geruchsemissionen landwirtschaftlicher Anlagen sind nicht zu berücksichtigen, da die nachbarschaftliche Landwirtschaft aufgegeben wurde.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Region Magdeburg (REP MD) wurde von der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg aufgestellt und im Jahr 2006 beschlossen. Der REP orientiert sich als Raumordnungsinstrument des Landes Sachsen-Anhalt an den Vorgaben der Landesentwicklungsplanung.

Der REP MD weist für das Plangebiet und dessen weiteren Umkreis ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft (IV) „Teile des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe nördlich Magdeburg“ aus. Weitere Festlegungen bestehen für das Plangebiet nicht.

Nordwestlich des Plangebietes ist im REP ein bedeutsamer Wanderweg ausgewiesen sowie nördlich ein Vorbehaltsgebiet für Rohstoffgewinnung (> 5 ha im Tagebau) (18 Schartau-Tf III Kiessand) und nordöstlich und südwestlich ein Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung (> 5 ha im Tagebau) (XXIV Niegripp Kiessand) ausgewiesen.

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

## **6. Planungsinhalt**

### **6.1. Intention des Planes / Leitvorstellung**

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Umwandlung einer Acker-, Kleingarten- und Grünfläche in Wohnbaufläche vorgesehen. Die hierzu in einem Parallelverfahren durchgeführte 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg in der Ortschaft Niegripp zum Zwecke der Darstellung einer Wohnbaufläche gem. §1 (2) Nr. 2 BauNVO ist rechtskräftig, die Verfügbarkeit weiterer Flächen für die Bebauung nicht gegeben. Somit wurden keine Alternativen untersucht.

Andere Baupotenzialflächen wurden durch die Stadtverwaltung als auch dem Vorhabenträger eruiert und bei den Grundstückseigentümern hinterfragt. Eine Verfügbarkeit ist derzeit nicht gegeben. Mögliche Flächen stehen derzeit für eine Bebauung nicht zum Verkauf. Vordergründig wurde dies mit Eigenbedarf begründet. Die Betrachtungen zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der Bauflächen begründen den Bedarf: *...“Im Bestand einschließlich der im Flächennutzungsplan südlich des Detershagener Weges vorgesehenen Flächen fehlen ca. 50 Bauplätze. Diese sollen überwiegend im Plangebiet der Änderung des Flächennutzungsplanes innerhalb der dargestellten Wohnbauflächen gedeckt werden.“...*

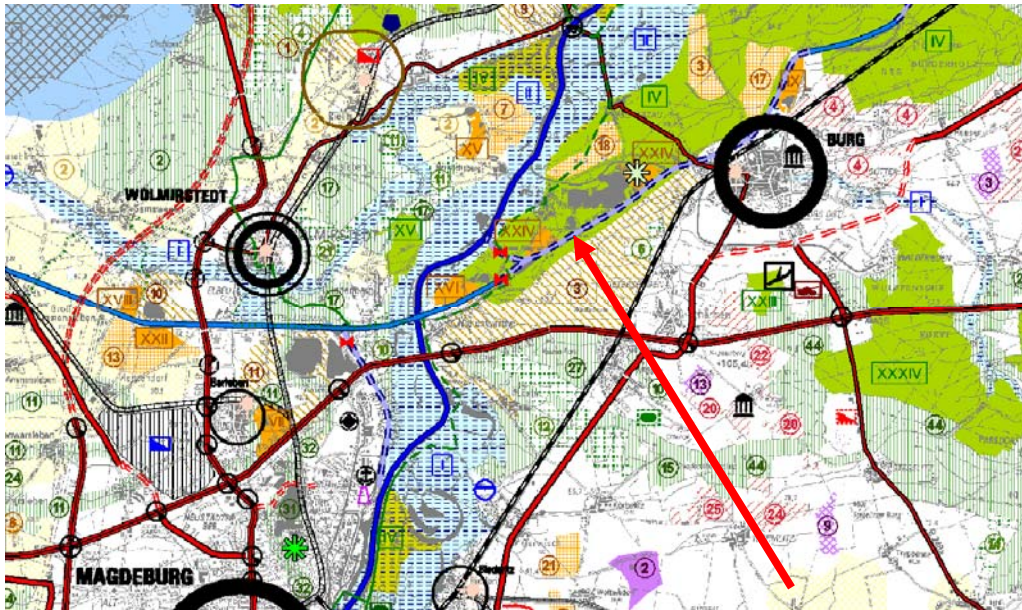
Die im Geltungsbereich überstrichene Fläche des B-Planes befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers und der Kommune (Verkehrsfläche). Aufgrund der Nichtverfügbarkeit von vorhandenem Bauland zielt der B-Plan auf die Eigennutzung zur städtebaulichen Entwicklung der Ortschaft ab.

Die verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung des Gesamtareales wurde durch städtebauliche Verträge mit der Stadt Burg und den Ver- und Entsorgungsträgern gesichert.

### **6.2. Städtebauliches Konzept**

Gemäß § 1 Abs.4 des Baugesetzbuches (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die verbindlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsplan und dem Regionalen Entwicklungsplan festgestellt.

Die Stadt Burg übernimmt im raumordnerischen Konzept die Funktion eines Mittelzentrums. Für den Geltungsbereich sind keine konkreten Ziele festgelegt. Die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Grundstücke sind nicht bebaut.



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

Der Landesentwicklungsplan gibt dafür als Zielsetzung vor:

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

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

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

Entsprechend Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr ist die Größe des Plangebietes sowie der mit der Planung verfolgten Zielstellung raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend.

Der seit dem 12.03.2011 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) enthält die landesbedeutsamen Grundsätze und Ziele der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen sind. Diese festgelegten Grundsätze und Ziele sollen in die Regionalen Entwicklungspläne übernommen und soweit erforderlich konkretisiert und ergänzt werden. Gemäß der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Am Niegripper See II- Niegripper Seite“ zu beachtenden bzw. zu berücksichtigenden Erfordernisse der Raumordnung, sich insbesondere ergebend aus dem LEP 2010 und dem Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg (REP MD), wurden in der Planbegründung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg für den Bereich "Niegripp Detershagener Weg" sachgerecht analysiert.

Der dort seitens der Stadt Burg vorgenommenen Einschätzung, wonach keine Konflikte zwischen den im Flächennutzungsplan vorgesehenen geänderten Darstellungen und den raumordnerischen Festlegungen des LEP 2010 und des REP MD bestehen, wird seitens der obersten Landesentwicklungsbehörde gefolgt. Dies ist insbesondere dahingehend von Bedeutung, dass die Stadt Burg aus Sicht der obersten Landesentwicklungsbehörde nachvollziehbar begründet hat, dass die vorgesehenen geänderten Bauflächendarstellungen sowohl dem Ziel Z 26 des LEP 2010 (Ausrichtung der städtebaulichen Entwicklung nichtzentraler Orte auf den Eigenbedarf) als auch dem Grundsatz G 13 des LEP 2010 (vorrangige Nutzung der vorhandenen Potenziale in den Siedlungsgebieten) entsprechen.

Nach Beurteilung der Regionalen Planungsgemeinschaft sind die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus dem in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes vereinbar.

### **6.3. Erschließung**

Der Planungsbereich kann durch die anliegenden öffentlich gewidmeten Straßen „Am See“ und den „Detershagener Weg“ (fußläufige 2,50 m breite Anbindung) verkehrstechnisch erschlossen werden.

Im Bereich des Baufeldes befinden sich folgende versorgungstechnische Anlagen:

#### ***Detershagener Weg - Avacon Gashochdruck:***

Die Gashochdruckleitung Niegripp, GTL0002344 (PN 16 | DN 1 00) ist zum Teil in einem dinglich gesicherten Schutzstreifen, bzw. in einem Schutzstreifen in Anlehnung an das EnWG § 49, laut dem geltenden DVGW-Arbeitsblatt G 463 (A) | Kapitel 5.1.4 verlegt.

Die Schutzstreifenbreite für die o.g. Gashochdruckleitung beträgt 8,00 m, das heißt, jeweils 4,00 m vom Rohrscheitel nach beiden Seiten gemessen. Innerhalb des Schutzstreifens sind Maßnahmen jeglicher Art, die den Bestand oder den Betrieb der Gashochdruckleitung beeinträchtigen oder gefährden könnten, nicht gestattet. Es

dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden.

Das Überfahren der Gashochdruckleitung während der Bauphase ist nur an gesicherten Überfahrten mittels Baggermatten oder Mineralgemischrampen zulässig. Für den Fall, dass unsere Gashochdruckleitung durch ihre Maßnahme gesichert oder umgelegt werden muss (nur in lastschwachen Zeiten möglich) berücksichtigen Sie bitte, dass wir eine Vorlaufzeit von ca. neun Monaten für Planung und Materialbeschaffung benötigen. Die Kosten hierfür sind durch den Verursacher zu tragen.

Die Lage der Gashochdruckleitung entnehmen Sie bitte dem beigefügtem Übersichtsplan der Sparte Gashochdruck.

### ***Detershagener Weg - Avacon Fernmeldekabel:***

Für das im Planungsgebiet befindliche Fernmeldekabel benötigen wir einen Schutzbereich von 3,00 m, d. h. 1,50 m zu jeder Seite der Kabelachse. Über dem Kabel benötigen wir einen Schutzbereich von 1,00 m.

Innerhalb dieses Schutzstreifens darf ohne vorherige Abstimmung mit uns über dem vorhandenen Geländeniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden.

### ***Am See – EMB Kabelanlage***

Die Kabelschutzrohranlage/n (KSR) mit einliegenden LWL-Kabeln Teltow-Glindenberg 400,00LL-LWL-Kabel verläuft parallel der Straße am See auf der westlichen Seite. Zur Vermeidung von Verzögerungen empfehlen wir bis spätestens 2 Wochen vor dem beabsichtigten Baubeginn die Vereinbarung eines Einweisungstermins mit dem folgenden für das Territorium zuständigen Betreiber/Dienstleister GDMcom mbH Service KGT Nord/ Ketzin.

### ***Telekom***

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die vorhandenen Telekommunikationslinien durchlaufen das Plangebiet oder dienen zur Versorgung der bestehenden Bebauung und sind zurzeit ausreichend.

Werden weitere Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt, ist rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit der Telekom Kontakt aufzunehmen.. Es wird dann geprüft, wie und mit welcher Telekommunikationsinfrastruktur das neue Wohngebiet versorgt werden kann.

### ***Wasserverband Burg***

Es wird eine Erschließungsvereinbarung mit dem Vorhabenträger geschlossen. Erst in diesem Zuge kann der technische Aufwand für die Erschließung des Plangebietes ermittelt werden. Eine Freigefälleentwässerung der Grundstücke bis zum vorhandenen Schmutzwasserpumpwerk ist nach Prüfung durch das planende Ingenieurbüro möglich. Eine Trinkwasserversorgung liegt an. Die Kapazität oder eine großräumige Netzerweiterung sind zu prüfen.

### ***Löschwasser***

Entsprechend § 2 Abs. 2 Pkt. 1 Brandschutzgesetz (BrSchG) ist die für den Brandschutz erforderliche Löschwassermenge durch die Gemeinde sicherzustellen. Die tatsächliche Löschwassermenge ist von der baulichen Nutzung, der Anzahl der Voll-

geschosse und der überwiegenden Bauart bzw. der Gefahr der Brandausbreitung abhängig. Nach DVGW Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008) ist für die Sicherstellung des Grundschutzes in einem allgemeinen Wohngebiet mit Gebäuden mit maximal 2 Vollgeschossen eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von 2 Stunden erforderlich. Dabei können sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das mögliche Brandobjekt zur Löschwasserversorgung herangezogen werden.

In Abstimmung mit dem zuständigen Wasserversorger kann die Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz erfolgen. Im Bereich des B-Plangebietes befindet sich der einzig hier vorhandene Unterflurhydrant unmittelbar vor dem Grundstück "Am See 18" mit einer Dimensionierung DN 100. Somit müssen für die Löschwasserversorgung des Plangebietes entsprechend Hinweis des Fachbereiches Recht und Ordnung der Stadt Burg Unterflurhydranten in den Erschließungsstraßen integriert werden. Diese werden beim Abschluß der Erschließungsverträge mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen Berücksichtigung finden.

### **Niederschlagswasser**

Das Regenwasser soll im Geltungsbereich versickert werden. Die privaten Grundstücke halten das Wasser daselbst zurück, die Straßenverkehrsflächen entwässern und versickern das Oberflächenwasser in straßenbegleitenden Mulden und Gräben.

Die straßenbegleitenden Mulden und Gräben dürfen zum Zwecke der verkehrlichen Erschließung für Zufahrten und Zuwegungen auf einer Breite von max. 5 m je Grundstück unterbrochen werden. Somit wird der erforderliche hydraulische Querschnitt zur Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser gewährleistet.

Dem Heixtergraben (14/1) wird lediglich eine Einzugsfläche von ca. 750 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsfläche der nord-südlich verlaufenden Erschließungsstraße mit Wendehammer zur Verbringung des Niederschlagswassers zugeordnet. Alle anderen Verkehrsflächen werden im Geltungsbereich versickert. Für die Einleitung in den Graben wird eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt.

Bei Querungen der Gewässer mit Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Abstand von 1,50 m zur Gewässersohle einzuhalten. Dabei ist zu beachten, dass die Gewässersohle durch zeitweise Verschlammung oder durch Sedimentauftrag temporär auch höher liegen kann. Als Gewässersohle ist dann die Unterkante der Verschlammung bzw. der Sedimente anzunehmen.

Es muss sichergestellt werden, dass keine wassergefährdenden Stoffe in die sich in der Umgebung befindlichen Gewässer eingeleitet werden und dass mit möglichen Abwässern kein erhöhter Nährstoffgehalt verbunden ist. Weiterhin darf durch die Einleitung von Wasser in unsere Gewässer keine Erosionserscheinungen an diesen auftreten. Ein schneller ungehinderter Abfluss von Niederschlägen von großen befestigten Flächen ist zu vermeiden. Ggf. ist der Wassereintrag zu drosseln bzw. zurückzuhalten und Einlaufbereiche sind zu befestigen. Feststoffe dürfen nicht in unser Gewässer eingetragen werden. Es sind daher technische Möglichkeiten zum Rückhalt von Schwebstoffen mittels Sandfängen, Absetzbecken oder -gräben anzubringen. In Teilflächen besteht die unwahrscheinliche Möglichkeit, dass sich dort verrohrte Gewässer befinden, die aufgrund Ihres Alters allerdings nicht genau kartographiert sind. Es sind ggf. Maßnahmen zu treffen, dass der ungehinderte Abfluss des Wassers in diesen unbekanntem Verrohrungen erfolgen kann und dass Neubauten durch eine mögliche Verrohrung nicht gefährdet werden. Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass die schadlose Abführung des Wassers, insbesondere bei Hochwasser, die Funktionsfähigkeit bestehender Gewässer sowie die Einhaltung schadloser Grundwasser-



stände während und nach einer Baumaßnahme zu sichern ist. Der Ehle/Ihle Verband weist auf die besondere Bedeutung dieser Aussage hin und geht davon aus, dass sich die Baumaßnahmen, sowie ergriffene und/oder unterlassene begleitende/ergänzende Maßnahmen nicht nachteilig auswirken dürfen.

Für die Unterhaltung des Heixtergrabens wurde in der Planzeichnung ein 5 m Streifen parallel zur südlichen Böschungsoberkante in öffentlichem Grün festgesetzt und zusätzlich vermaßt.

Für die Realisierung eines westlichen Entwässerungsgraben an der Straße „Am See“ wurde neben der befestigten Verkehrsfläche ein paralleler und 2,25 m breiter Grundstückstreifen der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche zugewiesen.

Das Abwasser kann nach den Erschließungsmaßnahmen in Freigefällekanälen dem bestehenden Pumpwerk zugeführt werden. Die Kapazität der Pumpwerkstechnik wird geprüft und ggfs. angepaßt.

Die Erschließung soll durch den Vorhabenträger erfolgen. Die verkehrs- und ver- bzw. entsorgungstechnische Erschließung ist durch einen Erschließungsvertrag (UR-Nr. 151/2020) am 15.10.2020 mit der Stadt Burg vertraglich geregelt worden.

Die versorgungstechnische Erschließung Dritter ist durch Vereinbarungen mit den Versorgungsträgern (Wasserverband Burg am 05.10.2020 / Stadtwerke Burg am 08.05.2020) gesichert.

Private Straßenverkehrsflächen und ein Teil des ausgewiesenen Wohngebietes erhalten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) zugunsten der Versorgungsträger

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

Die nicht versiegelten Flächen werden als Haus- und Ziergarten mit Rasenanteil gestaltet. Innerhalb dieser Grünflächen werden bauliche Anlagen, wie Gartenhäuschen, Terrassendeck, Swimmingpool oder technische Nebenanlagen zugelassen. Das Pflanzgebot A1 kann zu diesem Zwecke auf einer Fläche von maximal 10 m<sup>2</sup> pro zu bildendes Grundstück unterbrochen und verlagert werden. Die Verlagerung hat am Pflanzgebot zu erfolgen, um den Charakter der Strauchhecke zu erhalten.

#### **6.4. Beschreibung der Festsetzungen nach Art und Maß der baul. Nutzung**

##### **6.4.1. Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung**

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

Der Geltungsbereich des B-Planes knüpft an die Prägung des Dorfgebietes (Wohnen, Erholung, Gewerbe) an, nimmt diese auf und wird deshalb als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

#### **6.4.2. Festsetzungen der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung**

Um die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die geplante Errichtung von Wohnbebauung im Geltungsbereich zu sichern, wurde für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei orientiert sich diese Festsetzung an der Art der baulichen Nutzung der angrenzenden städtebaulichen Bereiche.

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ 0,4) im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet soll erreicht werden, daß die maximal in Anspruch zu nehmende Fläche gem. der Obergrenzen des § 17 BauNVO im Plangebiet gesichert wird.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein topographisch wenig bewegtes Gelände. Um das städtebauliche Ziel einer harmonischen Einordnung der geplanten Baukörper in den vorhandenen baulichen Bestand sowie den umgebenden Landschaftsraum zu erreichen, erfolgte die Höhenbegrenzung für die baulichen Anlagen durch die entsprechende Festsetzung der maximalen Firsthöhe im Baufeld 4 von 9,00 m der Gebäude. Die südlichen Baufelder mit Annäherung an die südöstlich bestehende Bungalowbebauung dürfen mit maximal 2 Vollgeschossen bebaut werden.

Die Bevölkerungsdichte des entstehenden Wohngebietes sollte sich am dörflichen Charakter orientieren. Somit wurden maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt.

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

- GRZ 0,4                      Grundflächenzahl 0,4
- GFZ 0,8                      Geschoßflächenzahl 0,8
- II                              Anzahl der Vollgeschosse
- FH max. 9,00 m            max. Firsthöhe
- max. 2 WE                    max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude

Als untere Bezugsebene für die Firsthöhe gilt die endgültige Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße in der Mitte der Straßenfront des Grundstückes (Straßenseite, von der die Erschließung erfolgt). Für Grundstücke mit mehreren Straßenseiten gilt die gemittelte Höhe gemäß der vorgenannten Definition.

### 6.4.3. Festsetzungen zur Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend § 22 BauNVO wird für das allgemeine Wohngebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Diese garantiert eine gewisse Flexibilität in der Gestaltung geplanter wohnbaulicher Anlagen für die zukünftigen Bauherren.

Das Pflanzgebot A1 kann zur Errichtung von zulässigen Nebenanlagen auf einer Fläche von maximal 10 m<sup>2</sup> pro zu bildendes Grundstück unterbrochen und verlagert werden. Die Verlagerung hat am Pflanzgebot zu erfolgen, um den Charakter der Strauchhecke zu erhalten.

### 6.4.4. Flächenübersicht

Geltungsbereich	4,33 ha
Wohnbaufläche	3,47 ha
Grünfläche	0,14 ha
Straßenverkehrsfläche	0,71 ha

### 6.5. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

Nr.	Pkt. besonders zu berücksichtigende Belange entsprechend BauGB § 1 (6)	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung
		positiv	neutral	negativ	
01.	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	X			planungsrechtliche Vorbereitung für die bauliche Nutzung
02.	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	X			Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauland, kostengünstige Baulandentwicklung durch Ausnutzung bereits verkehrlich erschlossener Flächen

03.	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 des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung		X		nicht berührt
04.	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	X			planungsrechtliche Vorbereitung für die bauliche Nutzung
05.	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes		X		nicht berührt
06.	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge		X		nicht berührt
07.	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere				
	a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,		X		Betroffenheit (Biotop) besonders geschützter und bestimmter andere Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG wird gemäß Umweltbericht ausgeglichen
	b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes		X		nicht erkennbar
	c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,		X		nicht erkennbar
	d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		X		nicht erkennbar

e)	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		X	nicht erkennbar
f)	die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie		X	nicht berührt
g)	die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts,		X	nicht berührt
h)	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		X	nicht berührt
i)	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,		X	nicht erkennbar
08.	die Belange			
a)	der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung		X	nicht berührt
b)	der Land- und Forstwirtschaft		X	nicht berührt
c)	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen		X	nicht berührt
d)	des Post- und Telekommunikationswesens		X	nicht berührt
e)	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschl. der Versorgungssicherheit		X	nicht berührt
f)	der Sicherung von Rohstoffvorkommen		X	nicht berührt

09.	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung		X		nicht erkennbar
10.	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften		X		nicht erkennbar
11.	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung		X		Dem Bedarf an Wohnraum wird gefolgt. Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB wird entsprochen, 8. Änderung des FNP
12.	die Belange des Hochwasserschutzes		X		nicht erkennbar

Die Auswirkungen auf öffentliche Belange sind überwiegend positiv bzw. neutral.

## 7. Anlage Umweltbericht