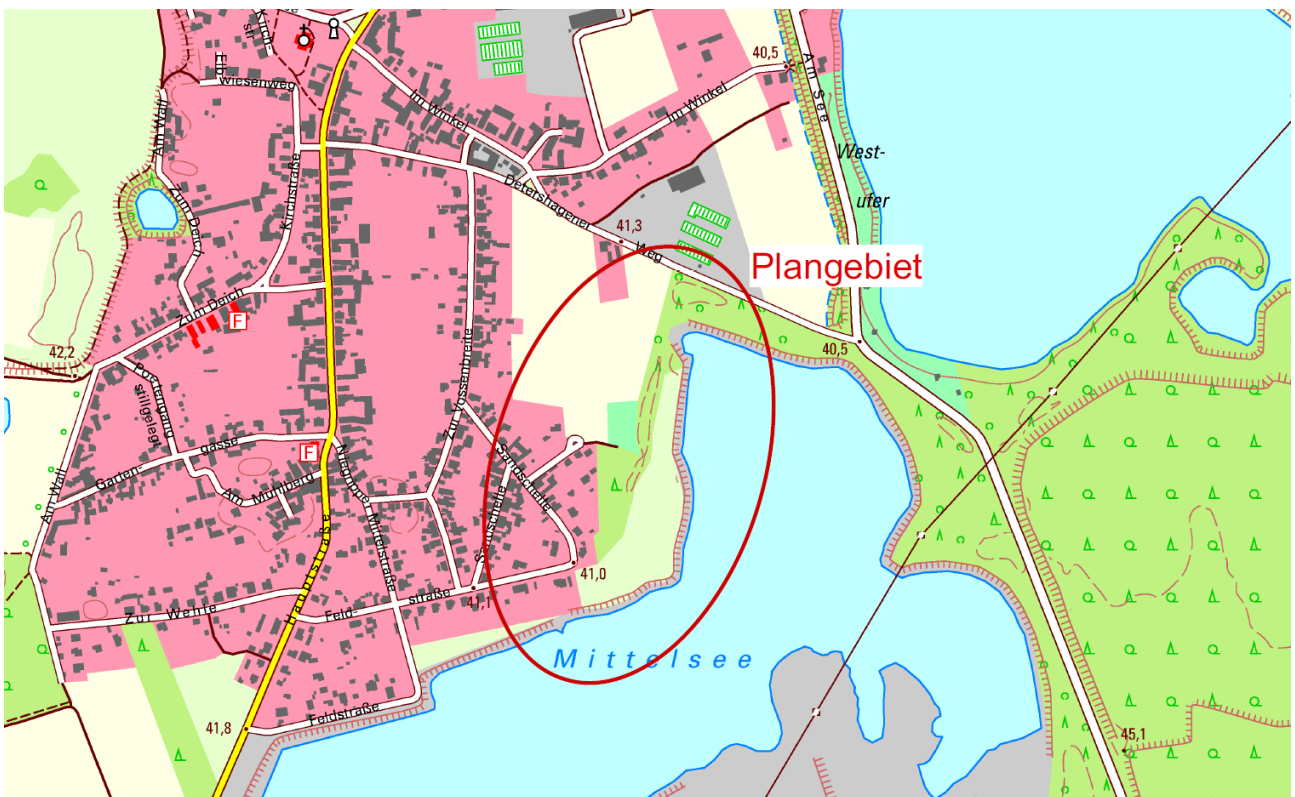


# Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

zur Aufstellung  
des Bebauungsplanes Nr. 107  
" Wohngebiet südlich des Detershagener Weges "  
in der Stadt Burg Ortschaft Niegripp



Quelle- Karte: © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2016 ([www.lvrmgeo.sachsen-anhalt.de/de/geoservice/viewer](http://www.lvrmgeo.sachsen-anhalt.de/de/geoservice/viewer))

Auftraggeber: Stadtverwaltung Burg  
Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen  
Sachgebiet Stadtplanung-Städtebauförderung  
In der Alten Kaserne 2  
39288 Burg

Ansprechpartner: Frau Elke Gebser  
Tel.: (03921) 921514  
Fax: (03921) 921 600  
email: [elke.gebser@stadt-burg.de](mailto:elke.gebser@stadt-burg.de)  
web: [www.stadt-burg.de](http://www.stadt-burg.de)

Auftragnehmer: Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR  
Käthe-Kollwitz-Straße 9  
99734 Nordhausen

Ansprechpartner: Frau Anne Dumjahn  
Freie Stadtplanerin  
Tel.: (03631) 990919  
Fax: (03631) 981300  
email: [info@meiplan.de](mailto:info@meiplan.de)  
web: [www.meiplan.de](http://www.meiplan.de)

Nordhausen / Burg, November 2021

## 1. Vorwort

Das in Rede stehende Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Wohngebiet südlich des Detershagener Weges“ in der Ortschaft Niegripp wurde durch den Stadtrat der Stadt Burg mit dem Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB vom **14.06.2018** eingeleitet und bis zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB vom **30.09.2021** durchgeführt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im klassischen Bebauungsplanverfahren mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB sowie einer formellen Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

## 2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Vorbereitung und Entwicklung eines neuen Wohngebietes am Nord- und Nordwestufer des Mittelsees, im Osten der Ortslage Niegripp. Geplant sind hier ca. 40 Wohngrundstücke für Einfamilienhäuser.

Der Mittelsee ist ein künstlich, durch Kiesabbau entstandenes Gewässer. Der Bereich des Plangebietes ist ausgeküstet. Am 21.03.2019 fand die Abschlussbefahrung zum Abschlussbetriebsplan für die Teilfläche Nord des Kiestagebaus Niegripp der NNG Norddeutsche Naturstein GmbH (Zulassung vom 23.11.2016, AZ: 13.12-34215-5044-10169/2016) statt. Nach der Umsetzung der Auflagen aus den Befahrungsergebnissen erfolgte am 20.07.2020 die Entlassung aus der Bergaufsicht für die Teilfläche Nord.

Die Flächen des Plangebietes stellen überwiegend Uferbereiche und ufernahe Flächen dar, die im Zuge der Renaturierung des Kiesabbaus bepflanzt wurden. Den westlichen Teil des Plangebietes bilden landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Plangebiet wird im Norden über eine Anbindung an den Detershagener Weg und im Süden über die Anbindung an die Feldstraße an das kommunale Straßennetz der Ortschaft Niegripp erschlossen. Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 107 beträgt ca. 11,5 ha.

Städtebauliches Ziel der Stadt Burg ist es, mit dem Bebauungsplan den Einwohnern der Stadt attraktive Wohngrundstücke zur Verfügung zu stellen und mit dem Ziel der Stabilisierung der Einwohnerzahlen ein Angebot mit besonderen Wohnqualitäten durch die Nähe zum Wasser zu schaffen. Die Stadt Burg kommt mit der in Rede stehenden städtebaulichen Entwicklung ihrer zentralörtlichen Versorgungsfunktion nach.

Das Plangebiet schließt sich im Südwesten direkt an die Bebauung der Ortslage. Durch den Bebauungsplan werden Flächen in Anspruch genommen, die durch den Kiesabbau und der Folgearbeiten vorbelastet sind und damit einer anthropogenen Veränderung des Landschaftsraumes unterliegen.

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burg als Grünflächen, Flächen für Wald (als Renaturierung in Verbindung mit dem Kiesabbau), Flächen für die Landwirtschaft und Wasserflächen dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 107 „Wohngebiet südlich des Detershagener Weges“ kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Stadt Burg führt aus diesem Grund die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durch.

Die Stadt Burg hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Wohngebiet südlich des Detershagener Weges“ in der Ortschaft Niegripp festgestellt und durch Stadtratsbeschluss am 14.06.2018 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Auf Grund der nachfolgend dargelegten städtebaulichen Ziele und Gründe sieht die Stadt Burg die Notwendigkeit der Planaufstellung:

- zur städtebaulich geordneten Entwicklung eines Wohngebietes östlich der Ortslage Niegripp, im Bereich der, durch den Kiesabbau anthropogen veränderten Flächen,
- zur effektiven Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen durch die Anbindung an die kommunale Feldstraße und den Detershagener Weg,
- um das konfliktfreie Einfügen von Bauvorhaben in die vorhandene, angrenzende Nutzungsstruktur zu ermöglichen und damit investitionssichere, städtebaulich geordnete Rahmenbedingungen zu schaffen.

Damit erfüllt der Bebauungsplan die inhaltlichen Kriterien nach § 1 (5) BauGB für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Stadt Burg.

### **3. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten / Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Planung dient der baulichen Entwicklung der Stadt Burg, OT Niegripp im Hinblick auf eine zukunftsorientierte Nutzung des nordwestlichen Uferbereiches des Mittelsees und der Ortslage Niegripp. Es wird die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgenommen.

Das durch Kiesabbau entstandene Abbaugewässer und dessen überprägte Randbereiche werden einer neuen Nutzung zugeführt. Gleichzeitig wird eine durch starke Bodenveränderungen überprägte Fläche erneut nutzbar, die anderenfalls dauerhaft brach liegen würde. Die Wahl der bereits in der Vergangenheit einem Eingriff unterzogene Fläche minimiert somit die Inanspruchnahme von Acker- und Grünlandflächen für die Schaffung von Wohnflächen.

Es wird damit dem Ziel der Stadt Burg, einer maßvollen und naturverträglichen baulichen Entwicklung sowie der Bereitstellung von Wohnbauflächen entsprochen. Hierfür bietet die Fläche optimale Voraussetzungen, für die es nach derzeitigem Kenntnisstand keine anderen sinnvollen Alternativflächen gibt.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes bleibt die derzeit vorhandene Standortsituation einer ungenutzten Brachfläche erhalten.

Die gesamte Fläche des Plangebietes ist stark anthropogen überprägt. Im Untersuchungsgebiet sind keinerlei naturnahe Biotopstrukturen (z.B. Reste ursprünglicher Vegetation) mehr zu finden. Das Gebiet ist gekennzeichnet durch ältere und jüngere Anpflanzungen sowie spontan auftretende, meist fremdländische Gehölzstrukturen. Randliche Schutzwälle im Norden und Westen wurden mit überwiegend heimischen Gehölzen bepflanzt. Das ehemalige Abbaugelände ist derzeit von einem Zaun umgeben, unwegsam und kaum begehbar. Die Uferbereiche zum See sind steil. Ein Zugang ist lediglich von Süden und auf einem Trampelpfad von Westen her möglich. Ein Teilbereich des Plangebietes im Westen befindet sich außerhalb des Abbaugeländes und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Hier befindet sich auch eine kleinere Pferdeweide. Dieser Zustand würde fortbestehen, die Uferbereiche würden der Sukzession unterliegen und einen dichten Gehölzbestand entwickeln.

Aufgrund der Lage im Außenbereich wäre keine bauliche Entwicklung im Plangebiet weder für Nebenanlagen, noch für Hauptbaukörper möglich.

Die Chance zur langfristigen Nachnutzung dieses anthropogen vorbelasteten Standortes wäre in Frage gestellt. Das geplante Wohnprojekt würde ggf. an anderer Stelle, auf bisher unverbauten Flächen und unter Inanspruchnahme von unverbrauchtem Landschaftsraum (z.B. landwirtschaftlichen Flächen) entwickelt werden müssen.

### **4. Das Planverfahren (Durchführung der Verfahrensschritte der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 3 und § 4 BauGB)**

Die Stadt Burg sah zur Erreichung dargelegten städtebaulichen Ziele die Aufstellung des Bebauungsplanes im so genannten Standardverfahren auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches als das geeignete Instrument an und hatte mit dem Aufstellungsbeschluss am 14.06.2018 gemäß § 2 (1) BauGB das dazu erforderliche Planverfahren eingeleitet.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB im Planverfahren erfolgte durch eine öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Stadtverwaltung Burg sowie auf der Internetseite der Stadt vom 21.08.2020 bis 07.09.2020. Diese wurde im "Amtsblatt der Stadt Burg und den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau" vom 12.08.2020 bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde vom 28.08.2020 bis 30.09.2020 durchgeführt.

Nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung erfolgte die Überarbeitung der Planunterlagen.

Der Stadtrat der Stadt Burg hat am 04.03.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 107 „Wohngebiet südlich des Detershagener Weges“ in der Ortschaft Niegripp der Stadt Burg und die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht beschlossen und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB im Planverfahren erfolgte durch eine öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Stadtverwaltung Burg sowie auf der Internetseite der Stadt vom 27.04.2021

bis 31.05.2021. Diese wurde im "Amtsblatt der Stadt Burg und den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegrripp, Parchau, Reesen und Schartau" vom 19.04.2021 bekannt gemacht.  
Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.04.2021.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB sind bei der Stadt Burg **keine Stellungnahme eingegangen**.

Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden im Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Wohngebiet südlich des Detershagener Weges“ in der Ortschaft Niegrripp der Stadt Burg gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) sowie § 2 (2) BauGB beteiligt und um die Mitteilung der, ihren Aufgabenbereich berührenden Belange gebeten.

(dabei erfolgte die entsprechende Kennzeichnung: (X) Stellungnahme fristgerecht; (V) Stellungnahme nach Fristablauf; (O) keine Stellungnahme abgegeben)

X	1. 50Hertz Transmission GmbH
o	2. Agentur für Arbeit
X	3. Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung
o	4. Bistum Magdeburg
o	5. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz
o	6. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
o	7. Bundesnetzagentur Magdeburg
o	8. Bundesforstamt Möser
o	9. Deutsche Bahn Netz AG
X	10. DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
X	11. AVACON Netz GmbH
o	12. Föderation Evangelischer Kirchen
o	13. Industrie- und Handelskammer
o	14. Katholisches Pfarramt
o	15. Kreishandwerkerschaft Jerichower Land
o	16. Kreishandwerkerschaft Elbe-Börde
o	17. Kreiskirchenamt Magdeburg
X	18. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA Bau- u. Kunstdenkmalpflege
X	19. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA Archäologie
X	20. Landesamt für Geologie und Bergwesen
o	21. Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt
o	22. Landesamt für Vermessung und Geoinformation
o	23. Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt Halle
o	24. Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt Magdeburg
X	25. Landesbetrieb für Hochwasserschutz
X	26. Wasserstraßenneubauamt Magdeburg
X	27. Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Spree-Havel
X	28. Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt
X	29. Landkreis Jerichower Land
X	30. Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg
X	31. Biosphärenreservat Mittelbe
X	32. NBB Netzgesellschaft
X	33. Stadtwerke Burg GmbH
o	34. Stadtwerke Energienetze GmbH, Technisches Büro und Planung Strom
o	35. Stadtwerke Energienetze GmbH, Technisches Büro und Planung Gas

<input type="radio"/>	36. TWM GmbH
<input checked="" type="checkbox"/>	37. Wasserverband Burg
<input checked="" type="checkbox"/>	38. Unterhaltungsverband Ihle/Ehle
<input checked="" type="checkbox"/>	39. Unterhaltungsverband Stremme-Fiener Bruch
<input type="radio"/>	40. GDMcom GmbH
<input type="radio"/>	41. Wasserverband Burg
<input checked="" type="checkbox"/>	42. Gemeinde Möser
<input checked="" type="checkbox"/>	43. Gemeinde Elbe-Parey
<input type="radio"/>	44. Stadt Möckern
<input checked="" type="checkbox"/>	45. Stadt Wolmirstedt
<input checked="" type="checkbox"/>	46. Stadt Elbe-Heide
<input checked="" type="checkbox"/>	47. Stadt Tangerhütte

Da von den Trägern öffentlicher Belange, welche in der o.a. Aufstellung mit (O) gekennzeichnet sind, innerhalb der vorgegebenen Frist keine Stellungnahme eingegangen ist, konnte die Stadt Burg davon ausgehen, dass deren zu vertretende Belange durch den Bebauungsplan Nr. 107 „Wohngebiet südlich des Detershagener Weges“ in der Ortschaft Niegripp der Stadt Burg nicht berührt werden.

Alle eingegangenen Stellungnahmen sind in den Verfahrensakten enthalten.

Nach Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB hat der Stadtrat Burg die Abwägung der vorgetragenen öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB vorgenommen und im Ergebnis den erforderlichen Satzungsbeschluss gefasst.

## **5. Berücksichtigung der umweltbezogenen und sonstigen Belange im Rahmen des Planverfahrens**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Wohngebiet südlich des Detershagener Weges“ in der Ortschaft Niegripp der Stadt Burg waren die nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation wurde in der Begründung sowie dem Umweltbericht des Bebauungsplanes insbesondere auf folgende Belange vertiefend eingegangen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauGB,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 1 (6) Nr. 4 BauGB,
- 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 gemäß § 1 (6) Nr. 5 BauGB,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (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 gemäß § 1 (6) Nr. 7a BauGB,
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d gemäß § 1 (6) Nr. 7i BauGB,
- die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB,
- die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen gemäß § 1 (6) Nr. 14 BauGB.

Die Ermittlung der Betroffenheit berührter Umweltbelange erfolgte durch die Einbeziehung und Auswertung folgender umweltbezogener Informationen:

- Vorgaben aus Schutzgebieten des Naturschutz und Wasserrechts,
- Vorgaben des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg (2006),
- Vorgaben des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg.

Diese wurden im Planverfahren geprüft, bewertet und in den Planunterlagen ergebnisorientiert zusammengefasst. Eine erhebliche Betroffenheit dieser übergeordneten Planungsvorgaben konnte ausgeschlossen werden.

Im Rahmen des Planverfahrens erfolgte die Erarbeitung eines Umweltberichts sowie Grünordnungsplanes mit Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung und Artenschutzfachbeitrag.

Weiterhin erfolgte im Planverfahren die Festsetzung einer externen Ausgleichsmaßnahme. Dazu erfolgt ein Wertpunktausgleich aus dem Ökokonto der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt. Der dafür erforderliche Vertragsabschluss zwischen dem Vorhabenträger, der Entwicklungsgesellschaft Niegripper See II, der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH und der Stadt Burg ist durch Vertrag vom 31.05.2021, 24.06.2021 und 16.06.2021 (Datum der Unterschriften der v.g. Reihenfolge) erfolgt.

Mit dem Vertrag erfolgt die Ablösung von 377.000 WP aus dem Ökopoolprojekt „Detershagen 5“ (Lage zwischen Bahnlinie Berlin-Magdeburg. Mit dem Projekt wird eine landwirtschaftliche Fläche von 31.056 m<sup>2</sup> aufgeforstet (Laubmischwald mit heimischen Arten sowie Krautsaum und Waldmantel).

Folgende weitere naturschutzrechtliche Anträge wurden im Planverfahren erforderlich und gestellt und sind in der Anlage des Umweltberichts zum Bebauungsplan enthalten:

- Antrag auf baubedingte Beseitigung eines Biotops gem. § 30 NatSchG LSA – Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten in einer Größe von 2.570m<sup>2</sup>,
- Antrag auf Befreiung von den Verboten gem. § 30 NatSchG LSA – Beseitigung von Röhricht für Uferzugänge der Einzelgrundstücke in einer Größe von 20 m<sup>2</sup>,
- Antrag auf Befreiung von den Verboten gem. § 21 NatSchG LSA – Einmündung Erschließungsstraße (Alleenschutz) – Beseitigung von 3 Birnbäumen im Einmündungsbereich der neu zu errichtenden Erschließungsstraße auf den Detershagener Weg.

Diese Unterlagen wurden in den Verfahrensschritten der formellen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung mit offengelegt und entsprechend bewertet.

Die Inhalte aller eingegangenen Stellungnahmen im Planverfahren wurden seitens der Stadt Burg ausgewertet (siehe dazu auch die Dokumentation des Abwägungsergebnisses in den Verfahrensakten).

Zur Übersicht werden nachfolgend die wesentlichen, umweltrelevanten Informationen, Hinweise und Anregungen aus den abgegebenen Stellungnahmen thematisch wiedergegeben und die Art und Weise deren Berücksichtigung kurz dargestellt:

- Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 30.04.2021 zum Thema Bodendenkmalpflege, keine Einwände,
- Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 04.05.2021 zum Thema Bau- und Kunstdenkmalpflege, keine Einwände
- Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen vom 19.05.2021 zu den Themen Bergbau und Geologie – die Hinweise der Stellungnahme wurden in die Begründung zum Bebauungsplan eingestellt,
- Stellungnahme des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft vom 06.05.2021 zum Thema Hochwasserschutz, keine Einwände
- Stellungnahme des Landkreises Jerichower Land vom 28.05.2021 zu den Themen
  - o Raumordnung (untere Landesentwicklungsbehörde) – keine Einwände
  - o Denkmalschutz – keine Einwände
  - o Immissionsschutz – keine Einwände
  - o Wasserrecht, keine Einwände
  - o Bodenschutz, keine Einwände

- Stellungnahme des Landkreises Jerichower Land vom 17.06.2021 zu den Themen
  - o Bauaufsicht und Allgemeine Ordnung – keine Einwände
  - o Denkmalschutz – keine Einwände
- Stellungnahme des Landkreises Jerichower Land vom 04.06.2021 zu den Themen
  - o Naturschutz und Umwelt – keine Einwände,
- Stellungnahmen des Biosphärenreservates Mittelelbe vom 23.04.2021 zum Thema Naturschutz- Ausgleichsmaßnahmen, Ausgleich des entstehenden Eingriffs wird durch die festgesetzte externe Ausgleichsmaßnahme (Ökopoolprojekt „Detershagen 5“) vollständig erbracht,
- Stellungnahmen des Wasserverbandes Burg vom 26.05.2021 zur Abwasserentsorgung, keine Einwände
- Stellungnahme des Unterhaltungsverbandes Ehle/Ihle vom 27.04.2021 zum Thema Gewässer II. Ordnung, keine Einwände
- Stellungnahme des Ministeriums für Landentwicklung und Verkehr vom 14.10.2020 zum Thema Raumbedeutsamkeit des Vorhabens, keine Einwände
- Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 15.09.2020 zum Thema Raumbedeutsamkeit des Vorhabens, keine Einwände
- Stellungnahme des Landesamtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten vom 26.05.2021 zu den Belangen der Landwirtschaft, keine Einwände.

**Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und integraler Bestandteil des Umweltberichtes:**

**1. Angaben zum Schutzgut Boden**

Die vorhandenen ursprünglichen Böden sind im Zuge der Kiessandgewinnung bereits anthropogen belastet. Im gesamten Eingriffsbereich des ehemaligen Kiesabbaus sind die ursprünglichen Bodenarten abbaubedingt beseitigt worden. Das Bodengefüge ist gestört. Das Gebiet ist daher vor allem durch junge Böden geprägt, die sich neu entwickeln. Die natürlichen Böden im Gebiet bestehen aus humosem zum Teil schluffigen Feinsand, welcher lokal von Auesedimenten unterlagert wird. Die vorläufige Bodenkarte VBK weist für das Gebiet überwiegend Gley mit Substrat Auenlehmsand über fluvilimnogenen Sand aus. Gleye bilden die natürlichen Standorte vernässungsverträglicher Pflanzengesellschaften, wie beispielsweise Bruchwälder. Das Plangebiet liegt in einer Höhe von ca. 41 m HN. Das Relief gestaltet sich insgesamt recht eben. Größere natürliche Erhebungen existieren nicht. Markante Erhebungspunkte bilden einerseits die Böschungsbereiche des Niegripper Altkanals und andererseits die künstlich aufgeschütteten Wälle des Tagebaus. Insgesamt sind die Böden anthropogen überprägt und weisen nur eingeschränkte Bodenfunktionen auf.

**2. Angaben zum Schutzgut Wasser**

Der Mittelsee ist ebenfalls durch Kiesabbau entstanden und hat keine Verbindung zur Elbe oder anderen Fließgewässern. Eine Wasserhaltung im Sinne einer Grundwasserabsenkung war beim Kiesabbau nicht erforderlich. Der Abbau erfolgte im Nassschnitt. Während und nach der Abbautätigkeit schwankt der Grundwasserspiegel im Bereich seiner natürlichen Gegebenheiten, es hat sich der natürliche Wasserspiegel eingestellt, dieser liegt um 37 m NN.

Das Regenwasser des Plangebietes versickert derzeit vor Ort, bzw. überschüssiges Regenwasser fließt auch teilweise in den See ab. Das Plangebiet stellt in weiten Teilen einen Bereich der Grundwasserzehrung dar. Die Bedeutung der Landflächen für die Grundwasserneubildung ist als mittel einzustufen. Andere „Vorbelastungen“ durch möglicherweise vorhandene Quellen von Stoffeintrag wie Altlasten sind nicht bekannt.

**3. Angaben zum Schutzgut Klima/Luft**

Die Landflächen des Plangebietes sowie die daran angrenzenden Flächen wirken derzeit als Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete. Der Niegripper See wirkt mit seiner großen Wasserfläche Feuchte produzierend und Temperatur ausgleichend. Die Windgeschwindigkeit nimmt in den Bereichen der großen Wasserflächen zu. Durch die Freiflächen, welche eine wichtige Rolle für die Kaltluftproduktion spielen, besitzt der Planungsbereich eine positive Klimawirkung.

**4. Angaben zum Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt**

Im gesamten Untersuchungsgebiet wurde eine Biotoptypenkartierung mit Erfassung der vorkommenden Pflanzenarten einschließlich Rote-Liste-Arten durchgeführt. Die Kartierung der im Bestandsplan (Karte 1 des Umweltberichtes) dargestellten Biotoptypen wurde während der Vegetationsperiode 2018 (März bis Juli) durchgeführt. Die Klassifizierung der Biotoptypen erfolgt nach Schuboth et al. (2004). Während der Begehungen wurden keine Reptilien angetroffen.



Besonders geschützte Biotope (§ 30 NatSchG LSA) sind im Plangebiet vorhanden und auch von der geplanten Bebauung teilweise betroffen. Dies betrifft insbesondere Heckenstrukturen aus überwiegend heimischen Arten. Der Schilfgürtel, der sich mit wenigen Unterbrechungen entlang der gesamten Uferlinie erstreckt ist ebenfalls ein nach § 30 NatSchG LSA geschütztes Biotop, dieser ist jedoch nicht unmittelbar von einer Bebauung betroffen.

Es konnten keine Pflanzenarten der Roten Liste bzw. regional seltene Arten nachgewiesen werden. Aufgrund der Beschaffenheit des Gebietes und der starken anthropogenen Überprägung sind seltene Arten nicht zu erwarten.

Im gesamten Untersuchungsgebiet wurde eine Erfassung der Artengruppen Amphibien und Brutvögel in der Vegetationsperiode (März – Juli 2018) durchgeführt. Zudem wurden sämtliche Beobachtungen weiterer Arten (Säugetiere und Insekten) dokumentiert. Externe Daten zu im Untersuchungsgebiet vorkommenden Tierarten liegen nicht vor.

#### **5. Angaben zum Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Das Landschaftsbild im Plangebiet und dessen Umgebung wird insgesamt überwiegend durch nicht naturnahe Elemente geprägt. Die Strukturvielfalt der Landschaft ist insgesamt als mittel einzuschätzen. Die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit ist zwar anthropogen durch die ehemalige Kiessandgewinnung überformt, es sind jedoch Strukturelemente vorhanden, die das Landschaftsbild positiv beeinflussen.

#### **6. Angaben zu Schutzgebieten**

Das Plangebiet befindet sich nicht in naturschutzfachlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebieten. In der näheren Umgebung des Plangebietes sind ebenfalls keine Schutzgebiete ausgewiesen.

#### **7. Angaben zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Bestandsbeschreibung und Bewertung der baulichen Vorbelastung sowie der Auswirkungen durch das Vorhaben, mit Hinweisen auf das Nichtvorhandensein von Kulturdenkmälern im Plangebiet.

#### **8. Angaben zum Schutzgut Mensch (Gesundheit/Lärm, Erholung/Freizeit)**

Der Niegripper See kann als bedeutsamer Landschaftsteil für natur- und landschaftsbezogene Erholung und Landschaftserleben eingestuft werden. Die gute Anbindung zur Stadt Burg und zur Elbe weist ein hohes Potential für Tourismus und Erholungsnutzung auf. Das Schutzgut ist durch die Ausweisung des Baugebietes und die Errichtung der Bebauung nicht negativ beeinträchtigt. Es kommt durch die Errichtung zu einer Aufwertung der Wohn- und Lebensbedingungen für die Ortslage Niegripp. Geringfügige Beeinträchtigungen der Anwohner der Zufahrtstraßen zum Baugebiet beschränken sich lediglich auf die Bauphase der Errichtung der Infrastruktur und Erschließung und die damit verbundenen Transporte von Baufirmen. Diese entsprechen dem normalen innerörtlichen Baugeschehen und sind zeitlich begrenzt. Weitere Beeinträchtigungen werden nicht gesehen.

#### **9. Angaben zu den Wechselwirkungen zwischen biotischen und abiotischen Faktoren sowie Schutzgütern Mensch und Kultur-/Sachgüter**

Es erfolgt eine zusammenfassende Bewertung nach der Umsetzung des Vorhabens im Plangebiet.

Im Umweltbericht wird die Bewertung der Beeinträchtigung der Schutzgüter im Ergebnis der Umsetzung der Planung vorgenommen.

### **6. Abwägungs- und Satzungsbeschluss / Anzeige der Planunterlagen**

Die eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB wurden durch die Stadt Burg ausgewertet. Das Ergebnis der vorgenommenen Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB ist der Dokumentation zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss vom 30.09.2021 in den Verfahrensakten enthalten.

Die Mitteilung des Abwägungsergebnisses gemäß § 3 (2) BauGB ist erfolgt.

Der Bebauungsplan wurde dem Landkreis Jerichower Land zur Genehmigung vorgelegt.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Wohngebiet südlich des Detershagener Weges“ in der Ortschaft Niegripp der Stadt Burg gemäß § 10 (3) BauGB erfolgte im Amtsblatt vom 24.03.2022.

Damit trat der Bebauungsplan gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

## **7. Zusammenfassung / Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen /Monitoring**

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass der Bebauungsplan keine bodenrechtlich relevanten Spannungen erzeugt und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Nicht ausgleichbare oder gar erhebliche Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der vorgenommenen Festsetzungen nicht zu erwarten.

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Seitens der Stadt Burg wird zurzeit jedoch davon ausgegangen, dass keine Maßnahmen erforderlich sein werden.

Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes haben die Behörden gemäß § 4 (3) BauGB die Stadt Burg zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplanes erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt hat. Auf Grund dieser Aussagen sind Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen zu erarbeiten.