



# Bauleitplanung der Stadt Burg

---

## Bebauungsplan Nr. 30

### Wohngebiet „Am Holländerweg“ – 1. Änderung und Erweiterung

### Begründung



Stand: Satzungsbeschluss

Fassung: 22. April 2008





## Inhalt

---

- 1. Rechtsgrundlagen**
  - 1.1 Baugesetzbuch (BauGB)
  - 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - 1.3 Planzeichenverordnung (PlanzVO)
  - 1.5 Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA)
  - 1.6 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)
  
- 2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes**
  - 2.1 Allgemeine Ziele, Notwendigkeit
  - 2.2 Lage des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich, rechtsverbindliche Bauleitplanung
  - 2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
  - 2.4 Raumordnung und Landesplanung
  - 2.5 Landschaftsplanung
  
- 3. Bestandsaufnahme**
  - 3.1 Größe des räumlichen Geltungsbereiches
  - 3.2 Nutzungen im Bestand
  - 3.3 Schutzgebiete, geschützte Biotope
  - 3.4 Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen
  - 3.5 Vegetation und Entwässerung
  - 3.6 Erschließung
  
- 4. Stand des Verfahrens**
  
- 5. Begründung der Festsetzungen**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 5.3 überbaubare Grundstücksflächen
  - 5.4 Zahl der Vollgeschosse, Bauweise
  
- 6. Flächenbilanz**
  
- 7. Durchführung des Bebauungsplanes, Maßnahmen und Kosten**
  
- 8. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**
  - 8.1 Erschließung
    - 8.1.1 verkehrliche Erschließung
    - 8.1.2 Ver- und Entsorgung
  - 8.2 Wirtschaftliche Belange
  - 8.3 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege
    - 8.3.1 Belange von Natur und Landschaft
  
- 9. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**
  
- 10. Auswirkungen auf private Belange**
  
- 11. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange**

Anlage: Umweltbericht





## **1. Rechtsgrundlagen**

### **1.1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

### **1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 58).

### **1.3 Planzeichenverordnung (PlanZVO)**

In der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

### **1.4 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)**

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769).

### **1.5 Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA)**

Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (Gemeindeordnung – GO LSA) vom 5. Oktober 1993 (GVBl. LSA S. 568) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. November 2006 (BGBl. I S. 522).

### **1.6 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege**

(Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S.1193) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 9. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)

## **2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

### **2.1 Allgemeine Ziele, Notwendigkeit**

Die Stadt Burg hat am nördlichen Stadtrand im Jahr 1995 den Bebauungsplan Nr. 30 „Wohngebiet – Am Holländerweg“ aufgestellt.

Im Nordosten des Plangebietes wurde ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Behindertenzentrum“ ausgewiesen. Diese Flächen sind für Beschäftigung, Betreuung und Versorgung behinderter Menschen vorgesehen.

Die Lebenshilfe für Behinderte Kreisverein Burg e.V. betreibt auf dem Gelände eine Werkstatt und ein Wohnheim für behinderte Menschen.

Die Lebenshilfe hat die Aufgabe und den Zweck Einrichtungen zur Betreuung und Rehabilitation lern-, geistig- und mehrfach behinderter Menschen anzuregen, zu schaffen und zu unterhalten. Einrichtungen sollen für die verschiedenen Altersstufen und Bedürfnisse der behinderten Menschen entsprechend dem Bedarf angeboten werden.

Um auch den Bedürfnissen der arbeitsmäßigen Versorgung der psychisch (seelisch) behinderten Menschen gerecht zu werden, möchte die Lebenshilfe die Voraussetzungen durch den Neubau einer entsprechenden Werkstatt schaffen.



□

Die geplante Werkstatt für psychisch behinderte Menschen soll nördlich der vorhandenen Werkstatt erfolgen. Die vor geraumer Zeit durchgeführte Erweiterung der vorhandenen Werkstatt war planungsrechtlich nur auf der Grundlage einer Befreiung gem. § 31 BauBG möglich. Planungsrechtliche Voraussetzung für die geplante Werkstatt ist nun hier die Erweiterung des Plangebietes des bisherigen Bebauungsplanes. Für diese Zielsetzung werden die erforderlichen überbaubaren Grundstückflächen nach Norden bedarfsgerecht erweitert, die notwendigen Pflanz- und Grünflächenbereiche werden entsprechend verschoben.

Gleichzeitig besteht auch weiterhin Bedarf für Heimplätze im vorhandenen Wohnheim für behinderte Menschen der Lebenshilfe, so dass hier eine Erweiterung geplant ist.

Die geplante Erweiterung des Wohnheimes für behinderte Menschen erfolgt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, erfordert aber die Ausweisung weiterer überbaubarer Grundstückflächen im betreffenden Bereich. Die Baugrenze soll entsprechend verschoben werden. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung bleibt davon unberührt.

Die Sondergebiete 1 und 2 werden auf diesen Grundlagen und in Abstimmung mit der Lebenshilfe für Behinderte, Kreisverein Burg e. V. auch bezgl. möglicher weiterer Objektplanungen in den überplanten Grundstücksbereichen situationsgerecht flächenmäßig neu festgelegt.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Wohngebiet – Am Holländerweg“ entspricht der Grundstücksfläche des Behindertenzentrums der Lebenshilfe. Die planungsrechtlichen Vorgaben für das Behindertenzentrum werden damit zukünftig in einem Bebauungsplan zusammengefasst.

Im nachstehenden Luftbild ist die Lage im Ortsbild und die Bebauungs-Struktur erkennbar.



□

□

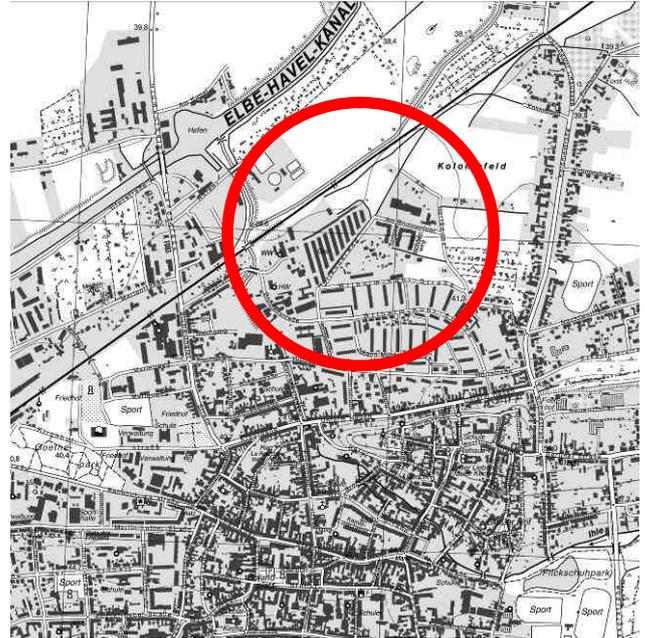
## 2.2 Lage des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich, rechtsverbindliche Bauleitplanung

Der Planungsraum liegt am nördlichen Stadtrand der Stadt Burg.

Der Zuschnitt ist aus der nebenstehenden Lageplandarstellung ersichtlich.

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird von der Straße „Am Brunnenfeld“ im Süden, vom „Holländerweg“ im Westen, vom Flurstück 45/2 im Norden und von dem Weg „Am Holländer“ im Osten begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 65/4, 83/3, 658/45 und 45/7 (alle Flur 21) der Gemarkung Burg.



Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 65/4 und 83/3, der Bereich der Erweiterung umfasst die Flurstücke 658/45 und 45/7.

Der Planzeichnung ist die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches zu entnehmen.

Südlich an das Plangebiet grenzt Wohnnutzung an, in den anderen Richtungen schließen sich landwirtschaftliche bzw. gärtnerische Nutzungen an.

Südlich des Plangebietes der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Wohngebiet – Am Holländerweg“ grenzt der rechtsverbindliche Ursprungs-Bebauungsplan für diesen Bereich an.

## 2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP 2020) bildet für das Änderungsverfahren des B-Planes die Beurteilungsgrundlage.

Der FNP 2020 weist für die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes betroffenen Flächen Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Einrichtungen und landwirtschaftliche Fläche aus. Dabei reicht der Geltungsbereich (Erweiterungsbereich) des Bebauungsplanes ca. 20 m in die landwirtschaftliche Fläche hinein.

Wird aus einem im FNP als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Gebiet durch Bebauungsplan ein davon abweichendes Gebiet ausgewiesen, so richtet sich nach der ständigen Rechtsprechung das „Entwickeln“ gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach der Größe die der Bebauungsplan vom FNP abweicht.

Dabei kann im Einzelfall das Verhältnis der Größe des geplanten Baugebietes zum Gemeindegebiet herangezogen werden. Dies vorausgesetzt handelt es sich bei der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche um eine als geringfügig zu betrachtende Überschneidung bzw. Randfläche. Daher kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt.

□



## 2.4 Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung und Landesplanung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 13.08.1999 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vom 28.06.2006 dokumentiert.

Die geringfügige Vergrößerung eines vorhandenen Sondergebietes ergibt keinen Konflikt mit den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung.

Aus der Abstimmung mit dem Raumordnungskataster ergeben sich, bezogen auf den Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 30, folgende Hinweise:

- Lage in deichgeschützter Fläche (Bereich Elbe),
- Bauschutzbereich Sonderlandeplatz Burg.

## 2.5 Landschaftsplanung

Für den Raum wurden ein **Landschaftsrahmenplan** und ein **Landschaftsplan** erarbeitet. Diese werden im weiteren Verfahren in die Unterlagen eingearbeitet.

Den Landschaftsplan erarbeitete 1996 das Büro Lohaus - Landschaftsarchitekten aus Hannover. Im Landschaftsplan sind die folgenden Entwicklungsziele definiert:

1. Die Siedlungsentwicklung soll an der bestehenden Grenze des Sondergebietes in Richtung Nordosten begrenzt werden.
2. Das Grundwasser soll durch eine Reduzierung des Nitratreintrages und des Eintrags von Agrarchemikalien (vor allem Dünger) geschützt werden.

Das erste Entwicklungsziel wird durch den Bebauungsplan verschoben. Insgesamt ist die Verschiebung minimal und die Verluste an offenen Flächen sind tolerierbar. Bei dem Vorhaben überwiegen die Vorteile für die Allgemeinheit durch die Stärkung der sozialen Funktion im vorhandenen Sondergebiet. Eine Neuausweisung an anderer Stelle wäre ebenfalls mit Eingriffen in den Naturhaushalt verbunden.

Es ist für den Bauherrn von besonderem Interesse, den bestehenden Standort zu stärken und zu erweitern. Dies ist nur durch die relativ geringfügige Verschiebung des Siedlungsrandes in Richtung offene Landschaft möglich.

Aus dem Landschaftsrahmenplan für den Landkreis konnten keine näheren Ziele oder Angaben zur Fläche des Bebauungsplanes entnommen werden.

## 3. Bestandsaufnahme

### 3.1 Größe des räumlichen Geltungsbereiches

Die innerhalb des geplanten räumlichen Geltungsbereiches liegenden Flurstücke haben insgesamt eine Größe von ca. 24.850 m<sup>2</sup>. Davon entfallen 19.310 m<sup>2</sup> auf den Änderungsbereich und 5.540 m<sup>2</sup> auf den Erweiterungsbereich.





### **3.2 Nutzungen im Bestand**

In der näheren Betrachtung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich folgende Beschreibung:

Im südwestlichen und überwiegenden Teilbereich des Plangebietes (Änderungsbereich) befinden sich die Gebäude der vorhandenen Werkstatt für behinderte Menschen.

Es handelt sich im Wesentlichen um eingeschossige Gebäude mit Flachdach bzw. flach geneigten Dächern. Die Freiflächen sind als Wege- und Hofflächen befestigt und als Grünflächen angelegt.

Planungsrechtlich ist der Teilbereich als Teilsondergebiet I ausgewiesen:

Zulässig sind Werkstätten für die Beschäftigung behinderter Menschen deren Betrieb im Sinne des § 6 Abs.1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stört, sowie die für den Betrieb der Werkstätten erforderlichen Anlagen.

Im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes (Änderungsbereich) befindet sich das Gebäude des Wohnheimes für behinderte Menschen.

Es handelt sich um ein differenziert gegliedertes, zweigeschossiges Gebäude mit flach geneigten Dächern. Im östlichen Bereich befindet sich das Gebäude des Förderbereiches für behinderte Menschen. Dabei handelt es sich um ein eingeschossiges Gebäude mit geneigten Dächern und Flachdach.

Planungsrechtlich ist der Teilbereich als Teilsondergebiet II ausgewiesen:

Zulässig sind Einrichtungen der schulischen Aus- und Weiterbildung, sowie Wohnheime zum Zwecke des betreuten Wohnens und Wohnungen für Betriebspersonal in für den Betrieb erforderlichem Umfang.

Der nördliche Teilbereich (Erweiterungsbereich) ist unbebaut. Hier befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

### **3.3 Schutzgebiete, Vermerke gem. § 9 (6a) BauGB**

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Landes-, Bundes – und Europarecht werden durch das Vorhaben nicht betroffen.

Auch sind keine entsprechend der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG Flora – Fauna – Habitat – Richtlinie vom 21.05.1992, §§ 32 - 37 BNatSchG) Anhang I geschützten Lebensräume und nach Anhang II geschützten Arten in der näheren Umgebung zu finden. Ebenso befindet sich kein gemeldetes FFH oder EU SPA – Gebiet in der näheren Umgebung des Untersuchungsraumes. Deshalb kann auf der Grundlage von Artikel 6 Abs. 2 und 3 eine Verträglichkeitsuntersuchung für dieses Vorhaben entfallen.

Es ist entsprechend des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit (UVPG) vom 12.02.1990, zuletzt geändert am 09. September 2005, nach Anlage, 1 für das vorliegende Vorhaben keine UVP durchzuführen.

Das gesamte Plangebiet liegt im überschwemmungsgefährdeten Bereich der Elbe. Diese Tatsache wurde als Vermerk gem. § 9 (6a) BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **3.4 Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen**

Für die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigte zukünftige Nutzung ist die Tragfähigkeit des Bodens wichtig. Die geologische Situation in dem betreffenden Bereich stellt sich wie folgt dar:





Auszug aus Geotechnischem Bericht:

„Das Plangebiet befindet sich im südlichen Randbereich der relativ breiten und insgesamt ebenen holozänen Elbeaue. Charakteristisch für die regionalgeologische Situation ist eine mindestens 10 m starke, allgemein als Elbschotter bezeichnete fluviale Sand- und Kiesdecke, die direkt über ebenfalls stärke mächtigen tertiären Sedimenten lagert, im oberflächennahen Bereich allerdings eine sehr geringe Lagerungsdichte aufweist.

Der für flach gegründete Gebäude relevante Baugrundbereich ist damit allgemein als gut einzuschätzen; in Abhängigkeit der Größe der Fundamente und der Lasteintragung ist mit überwiegend geringen bis mittleren Setzungen und Setzungsdifferenzen zu rechnen.“

#### **Altlasten:**

Für das nähere Umfeld des Plangebietes sind nach derzeitigem Erkenntnisstand keine Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen bekannt.

#### **Archäologische Bodendenkmale:**

Im Plangebiet befinden sich keine archäologischen Bodendenkmale.

### **3.5 Vegetation und Entwässerung**

Der Änderungsbereich des Plangebietes ist überwiegend baulich genutzt und somit in den unbebauten Bereichen der Freiflächen als Wege- bzw. Hofflächen befestigt oder gärtnerisch angelegt. Natürliche Vegetation in Form von Sträuchern und Bäumen ist nicht vorhanden.

Der Erweiterungsbereich des Plangebietes wird landwirtschaftlich genutzt.

Im Plangebiet verlaufen keine Gewässer.

Niederschlagswasser von befestigten Flächen und von Dachflächen wird der Regenwasserkanalisation zugeführt.

### **3.6 Erschließung**

Das Plangebiet wird insbesondere durch die südlich des Plangebietes verlaufende öffentliche Straße „Am Brunnenfeld“ erschlossen. Diese Verkehrsfläche ist ausgebaut.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird ebenso wie das Regenwasser der öffentlichen Kanalisation im Trennsystem zugeführt.

## **4. Stand des Verfahrens**

Der Stadtrat der Stadt Burg hat in seiner Sitzung am 12. Juli 2007 in der Beschlussvorlage Nr. 2007/112 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Daraufhin erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher belange gem. §§ 3, 4 BauGB.

Die Zusammenstellung der Stellungnahmen aus den Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die Abwägung der Stadt Burg ist Teil der Begründung (siehe Pkt. 11).





Die Beteiligung umliegender Gemeinden ergab keine Bedenken.

Die Beteiligung der Landesplanung ergab keine Einwände, da der B-Plan mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist und den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen steht.

## 5. Begründung der Festsetzungen

In diesem Kapitel werden die einzelnen Festsetzungen hinsichtlich ihrer Inhalte begründet.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

#### 5.1.1 Festsetzung der Gebietsart Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Behindertenzentrum“

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt in Bebauungsplänen ausgerichtet nach dem Ziel der Planaufstellung, im vorliegenden Fall kommt der § 11 BauNVO zum Einsatz. Hiernach wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt. Diese Gebietsart ist aufgrund der bisherigen Festsetzung im Plangebiet (Änderungsbereich), den entsprechend vorhandenen Nutzungen und der zukünftig beabsichtigten Nutzung im Plangebiet (Erweiterungsbereich) die geeignete Gebietskategorie.

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzung im Plangebiet (Werkstatt für behinderte Menschen und Wohnheim für behinderte Menschen), wurde seinerzeit bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die zulässige bauliche Nutzung entsprechend differenziert festgesetzt:

#### Teilsondergebiet SO I

Zulässig sind Werkstätten für die Beschäftigung behinderter Menschen, deren Betrieb im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stört, sowie die für den Betrieb der Werkstätten erforderlichen Anlagen.

#### Teilsondergebiet SO II

Zulässig sind Einrichtungen der schulischen Aus- und Weiterbildung, sowie Wohnheime zum Zwecke des betreuten Wohnens und Wohnungen für Betriebspersonal in für den Betrieb erforderlichem Umfang.

Diese differenzierte Festsetzung wird für den Änderungsbereich unverändert übernommen. Hier werden lediglich bisher im Randbereich befindliche private Grünflächen, die jetzt in das Innere des Baugebietes vorrücken den angrenzenden Teilsondergebieten zugeordnet. Für die Baugebietsflächen im Erweiterungsbereich wird aufgrund der vorgesehenen Errichtung einer Werksatt für psychisch behinderte Menschen vollständig Teilsondergebiet I festgesetzt.

Im Sondergebiet sind entsprechend § 12 (6) BauNVO und (2) BauNVO Stellplätze und Garagen nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Die überbaubaren Flächen sind großzügig bemessen worden. Stellplätze und Garagen sind daher außerhalb dieser Flächen nicht erforderlich.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt mit der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl die Dichte der Bebauung auf den Baugebietsflächen innerhalb des Plangebietes.





Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bereich des gesamten Teilsondergebietes I entsprechend der bisherigen Festsetzung im Änderungsbereich festgesetzt. Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl werden jeweils mit 0,8 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bereich des Teilsondergebietes II entsprechend der bisherigen Festsetzung (Änderungsbereich) festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 die Geschossflächenzahl mit 1,0 festgesetzt.

### **5.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen festgelegt.

Diese bleiben im Änderungsbereich des Plangebietes überwiegend unverändert. Im Anschlussbereich des Erweiterungsbereiches an den Änderungsbereich werden die bisherigen Baugrenzen zwangsläufig aufgehoben. Im Westen und Norden des Erweiterungsbereiches werden neue Baugrenzen im Abstand von 10 m von der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches festgesetzt. Die Breite des Randstreifens, der als private Grünfläche festgesetzt wird, ermöglicht eine angemessene Ortsrandbegrünung.

Im Bereich der geplanten Erweiterung des Wohnheimes für behinderte Menschen im Teilsondergebiet II werden ebenfalls Baugrenzen aufgehoben. Die neuen Baugrenzen werden hier im Abstand von 3 m von der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches festgesetzt. Die Breite des Randstreifens, der auch hier als private Grünfläche festgesetzt wird, ist hier in dieser Breite ausreichend.

Die großflächige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen schränkt die mögliche Anordnung der baulichen Anlagen überwiegend lediglich durch die nach Bauordnungsrecht erforderlichen Abstandsflächen ein.

### **5.4 Zahl der Vollgeschosse, Bauweise**

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse innerhalb des Sondergebietes wird entsprechend den vorhandenen Festsetzungen in den jeweiligen Teilsondergebieten I und II übernommen. Dies gilt auch für die Erweiterungsfläche des Plangebietes die als Teilsondergebiet I festgesetzt wird. Damit wird im Teilsondergebiet I die Zahl der Vollgeschosse mit „I“, im Teilsondergebiet II mit „II“ festgesetzt.

Weiterhin erfolgt gem. Pkt 2 der Textlichen Festsetzungen zum B - Plan die Festsetzung der Traufhöhen im Teilsondergebiet I und II. Als Traufhöhe gilt dabei das von der genannten Bezugsebene der Höhenbestimmung (hier: mittlere Höhe der am Grundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie bzw. das Mittel der am Gebäude angrenzenden natürlichen Geländehöhe) lotrecht gemessene Maß bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Außenfläche der Dachhaut des Gebäudes.

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt, weil derartige Beschränkungen der Größe und Zuordnung von Gebäuden hier wenig sinnvoll und nicht erforderlich sind.



□

## 6. Flächenbilanz

Aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen ergibt sich folgende Flächenbilanz:

### Änderungsbereich:

Teilsondergebiet I: (davon ca. 2.200 m <sup>2</sup> Pflanzfläche)	11.535 m <sup>2</sup>	
Teilsondergebiet II:	4.050 m <sup>2</sup>	
Private Grünfläche:	3.690 m <sup>2</sup>	
Flächen für Versorgungsanlagen:	35 m <sup>2</sup>	
Gesamtfläche Änderungsbereich:		<u>19.310 m<sup>2</sup></u>

### Erweiterungsbereich:

Teilsondergebiet I	3.240 m <sup>2</sup>	
Private Grünfläche:	2.300 m <sup>2</sup>	
Gesamtfläche Erweiterungsbereich:		<u>5.540 m<sup>2</sup></u>

Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches  
 der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes  
 Nr. 30 „Wohngebiet – Am Holländerweg“ 24.850 m<sup>2</sup>

Derzeit belaufen sich die Nutzungen auf folgende Größenanteile:

Sondergebiet I : Baulandfläche: rd. 14.800 m<sup>2</sup>

	Grundfläche:	Geschossfläche:	befest. Fläche:
- Werkstatt	3.490 m <sup>2</sup>	3.790 m <sup>2</sup>	5.800 m <sup>2</sup>
- Lagerhalle	728 m <sup>2</sup>	728 m <sup>2</sup>	
- geplante Werkstatt	863 m <sup>2</sup>	863 m <sup>2</sup>	
Zwischensumme:	5.081 m <sup>2</sup>	5.381 m <sup>2</sup>	5.800 m <sup>2</sup>

Grundflächenzahl: .  $(5.081 \text{ m}^2 + 5.800 \text{ m}^2) / 14.800 \text{ m}^2 = 0,74 \text{ GRZ}$

Geschossflächenzahl:  $5.381 \text{ m}^2 / 14.800 \text{ m}^2 = 0,36 \text{ GFZ}$

□



Sondergebiet II : Baulandfläche: rd. 4.050 m<sup>2</sup>

	Grundfläche:	Geschossfläche:	befest. Fläche:
- Förderbereich	390 m <sup>2</sup>	390 m <sup>2</sup>	780 m <sup>2</sup>
- Wohnheim	799 m <sup>2</sup>	1.182 m <sup>2</sup>	
- gepl. Erw. Wohnheim	491 m <sup>2</sup>	988 m <sup>2</sup>	
Zwischensumme:	1.680 m <sup>2</sup>	2.560 m <sup>2</sup>	780 m <sup>2</sup>

Grundflächenzahl: .  $(1.680 \text{ m}^2 + 780 \text{ m}^2) / 4.050 \text{ m}^2 = 0,61 \text{ GRZ}$

Geschossflächenzahl:  $7.941 \text{ m}^2 / 24.860 \text{ m}^2 = 0,63 \text{ GFZ}$

Festsetzung des Bebauungsplanes: Geschossflächenzahl: 0,8 - 1,0 / Grundflächenzahl: 0,8

## 7. Durchführung des Bebauungsplanes, Maßnahmen und Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen.

## 8. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

### 8.1 Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§1 Abs. 6 Nr. 8d)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz in der Grundsicherung für die entsprechende Gebietskategorie.

Dieses kann im öffentlichen Bereich bereits mit den vorhandenen Anlagen gewährleistet werden.

#### 8.1.1 verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch die zur Verfügung stehenden öffentliche Straße „Am Brunnenfeld“ gesichert. Die Verkehrsfläche ist endgültig hergestellt durch die Stadt Burg.





### 8.1.2 Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wasserverband Burg. Anschlüsse an die zentrale Trinkwasserversorgung sind vorhanden.

Die Löschwasserversorgung des Gebietes steht über das Netz des Wasserverbandes Burg zur Verfügung, d. h. der geforderte Grundschutz nach DVGW-Arbeitsblatt TRW 405 wird sichergestellt.

- Träger der Versorgung mit Elektroenergie sind die Stadtwerke Burg GmbH. Das Plangebiet ist an das Elektroenergienetz angeschlossen. Eine Netzerweiterung ist voraussichtlich nicht erforderlich, aber jederzeit möglich.
- Träger der Fernwärmeversorgung sind die Stadtwerke Burg GmbH. Eine Netzerweiterung ist voraussichtlich erforderlich und kann durch das Netz der Stadtwerke gewährleistet werden.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Eine Netzerweiterung ist nicht erforderlich.
- Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Jerichower Land. Zur Aufgabenerfüllung bedient sich der Landkreis eines beauftragten leistungsfähigen Unternehmens. Die Abfallentsorgung kann über die vorhandenen öffentlichen Flächen gesichert werden.
- Träger der Schmutzwasserentsorgung ist der Wasserverband Burg (WVB). Das Plangebiet ist an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen. Der Erweiterungsbereich des Plangebietes wird über den Änderungsbereich angeschlossen.
- Die Abführung des Niederschlagswassers von den öffentlichen Flächen erfolgt durch die Stadt Burg. Die hierzu erforderlichen Anlagen sind abschließend hergestellt.

## 8.2 **Wirtschaftliche Belange**

Auf die die wirtschaftlichen Belange gem. § 1 Abs. Nr. 8a BauGB lassen sich positive Auswirkungen des geänderten und erweiterten Bebauungsplanes ableiten.

Schaffung von Arbeitsplätzen durch die Kapazitätserweiterung der Werkstatt- und Wohnheimbereiche.

Synergieeffekte durch den wirtschaftlicheren Betrieb des erweiterten Wohnheimes (Personaleinsatz, allgemeine Bewirtschaftung) und den Neubau der Werkstatt für psychisch behinderte Menschen im unmittelbaren Bereich der Hauptwerkstatt mit Anbindung an die vorhandene Logistik können erwartet werden.

## 8.3 **Belange des Umweltschutzes**

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).



### 8.3.1 Belange von Natur und Landschaft

Mit den Vorhaben werden eingriffe in den Naturhaushalt vorbereite. Dies sind im einzelnen:

- Mit dem Vorhaben wird die Neuversiegelung von ca. 3.525 m<sup>2</sup> Boden ermöglicht.
- Es werden die folgenden Lebensräume zerstört
  - o Vorhandene private Grünfläche (Streuobstwiese) ca. 1177 m<sup>2</sup>
  - o Gebüsch am Rand des vorhandenen Sondergebietes ca. 507 m<sup>2</sup>
  - o Rasenflächen ca. 1327 m<sup>2</sup>
  - o Ruderale Wiesenflächen ca. 921 m<sup>2</sup>
  - o Ackerflächen (zur Zeit Brachland) ca. 2071 m<sup>2</sup>

Die Eingriffe werden auf der Grundlage der „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ bewertet und es werden die folgenden Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

- Anlegen von Grünflächen innerhalb des Sondergebietes ca. 882 m<sup>2</sup>
- Anlegen einer Rahmenpflanzung aus einheimischen und Standortgerechten Baum- und Straucharten auf einer Fläche von 2.290 m<sup>2</sup>
- Im Bereich der vorhandenen Sondergebietsfläche werden 1.623 m<sup>2</sup> Flächen mit einer Pflanzbindung aufgewertet.
- Es werden insgesamt 591 m<sup>2</sup> extensive Dachbegrünungsflächen festgesetzt. Davon sind 171 m<sup>2</sup> vorhandenen. Weitere 420 m<sup>2</sup> müssen mit dem Vorhaben angelegt werden.
- Für den Erweiterungsbau des Wohnheims wird eine Fassadenbegrünung festgeschrieben.

Mit diesen Maßnahmen können die Eingriffe vollständig im Geltungsbereich ausgeglichen werden.

## 9. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

Hinsichtlich der möglicherweise durch die Planung betroffenen Belange wurde die nachfolgende Übersicht erarbeitet, welche eine Groborientierung und Kurzübersicht bietet.

Rechts- grundlage §1 Abs. 5 BauGB	Belang	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung
		ü	n	n	
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,	●			Bebauung wird durch Bebauungsplan in einem erweiterten Umfang als momentan zulässig möglich
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Förderung Kosten sparenden Bauens und die Bevölkerungsentwicklung,	□	●	□	Nicht betroffen
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	●	□	□	Wohn- und Arbeitsverhältnisse behinderter Menschen werden verbessert

Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nicht betroffen
Nr. 5	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	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Nr. 7a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und biologische Vielfalt	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Geringe Auswirkungen, da Ausgleich geschaffen wird. Siehe Umweltbericht.
Nr. 7b	die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nicht betroffen
Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte
Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nicht betroffen
Nr. 7e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte
Nr. 7f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung der Energie	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte
Nr. 7g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Tolerierbare minimale Verschiebung der Siedlungsgrenze.
Nr. 7h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nicht betroffen
Nr. 7i	die Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bereits ausgeprägte Nutzung vorhanden
Nr. 8a	die Belange der Wirtschaft, auch Ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Konzentration des Angebotes
Nr. 8b	die Land- und Forstwirtschaft,	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nicht betroffen
Nr. 8c	die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Schaffung von Arbeitsplätzen
Nr. 8d	des Post- und Telekommunikationswesens,	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nicht betroffen
Nr. 8e	die Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nicht betroffen
Nr. 8f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nicht betroffen

Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschl. des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nicht betroffen
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nicht betroffen
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nicht betroffen
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nicht betroffen

## 10. Auswirkungen auf private Belange

Zu den durch die Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Eigentum an Grund und Boden bzw. Baulichkeiten resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten oder Eigentümer.

Dabei können als zentrale Interessen herausgestellt werden:

- das Interesse an der Erhaltung des vorhandenen Bestandes an Nutzungen,
- das Interesse an der Erweiterung der vorhandenen Nutzung,
- das Interesse an der Änderung der vorhandenen Nutzung.

Die Erhaltung des vorhandenen Bestandes an Nutzungen wird durch die beabsichtigte Planung im Änderungsbereich des Plangebietes nicht beeinträchtigt oder erschwert; im Erweiterungsbereich des Plangebietes wird durch den Bebauungsplan eine Nutzungsänderung von der landwirtschaftlichen Nutzfläche zur Baugebietsfläche vorbereitet.

Die Erweiterung des vorhandenen Bestandes wird durch die vorliegende Bauleitplanung dahingehend ermöglicht, dass durch die Erweiterung des Baugebietes einerseits sowie eine großzügigere Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen im Änderungsbereich andererseits weitere Bebauungen ermöglicht werden.

Die Änderung der vorhandenen Nutzung wird durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Änderungsbereich des Plangebietes weder erleichtert noch erschwert, da die zulässigen Nutzungen unverändert beibehalten werden. Die abschließende Regelung der zulässigen Nutzungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gibt die Nutzungsmöglichkeiten vor.

Es kann hier zusammenfassend festgestellt werden, dass nach Einschätzung der Stadt Burg eine umfassende negative Betroffenheit der Belange der privaten Grundstückseigentümer insgesamt durch die gesamten Planungsziele nicht erkennbar ist.

## 11. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Die Interessen der privaten Eigentümer an Grund und Boden und an der Zulässigkeit der baulichen Anlagen werden nicht unzulässig und nicht unzumutbar durch die vorliegende Planung eingeschränkt.

### Zusammenstellung

der in den Verfahrensschritten gemäß §3 und §4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 30 „Am Holländerweg“ - 1. Änderung und Erweiterung der Stadt Burg abgegebenen Stellungnahmen (Anregungen) und Darstellung der Bewertung (Abwägung).

- I. Stellungnahmen im Originaltext
- II. Abwägung der Stadt Burg

#### 1. Stellungnahmen und Abwägung aus dem Verfahrensschritt gem. §§ 3(1), 4(1) BauGB

##### Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte vom 06.11.2007 bis 20.11.2007 und ergab keine Stellungnahmen.  
Dazu lagen der Planvorentwurf sowie die dazugehörige Begründung zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich in der Stadtverwaltung Burg aus.  
Auf die Auslage wurde im Amtsblatt, 11. Jahrg., Nr. 58 vom 29.10.2007 hingewiesen.

##### Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

###### I. Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg

Mein Zeichen: RPM -Bo

Ihr Zeichen: 6.3.2/6.3.5

Telefon, Bearbeiter:  
Herr Bohnstedt, 0391/6273534

Datum: 16.11.2007

Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg nimmt gem. § 17 Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG LSA) die Belange der Regionalplanung für das Gebiet ihrer Mitglieder wahr.

Die Regionale Planungsgemeinschaft hat den Regionalen Entwicklungsplan gemäß § 7 LPIG LSA durch die Regionalversammlung am 17.05.2006 beschlossen. Der Plan wurde am 29.05.2006 von der obersten Landesplanungsbehörde genehmigt und die Bekanntmachung erfolgte im Landkreis Jerichower Land am 30.06.2006. Somit ist der Plan rechtskräftig. .

Es gelten die Ziele des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999, zuletzt geändert durch das Dritte Gesetz zur Änderung des Gesetzes über den Landesentwicklungsplan vom 15. August 2005 und des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg (REP MD).

Im REP MD ist die Stadt Burg im Zentralörtlichen System als Mittelzentrum festgelegt (LEP-LSA Pkt. 3.2.11 Nr. 4, Übernahme in den REP MD Pkt. 5.2.16). Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im sozialen Bereich [u.a.] zu sichern und zu entwickeln (LEP-LSA Pkt. 3.2.3, Übernahme in den REP MD Pkt. 5.2.6).

Durch o.g. Vorhaben wird geplant, ein bestehendes und etabliertes soziales Unternehmen zu erweitern. Die Fläche des o.g. Vorhabens reicht in geringen Teilen über das im

Flächennutzungsplan der Stadt Burg festgelegte Gebiet für Gemeinbedarfsfläche (mit der Festlegung: sozialen Zwecken dienende Einrichtungen) hinaus. Aus diesem Grund erscheint es sinnvoll und erforderlich, mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen, ob und inwieweit eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

Das o.g Vorhaben ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

## **II. Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Stadt Burg zur Kenntnis genommen.**

**Im Rahmen der Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB) erfolgte die Beteiligung der Fachbehörden des Landesverwaltungsamtes Halle als Obere Fachbehörden sowie der Fachbehörden des Landkreises Jerichower Land in ihrer Zuständigkeit als Untere Fachbehörden am Planverfahren. Seitens dieser Behörden bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Einwände bezüglich des über die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gering herausreichenden Geltungsbereiches des in Rede stehenden B- Planes.**

### **I. Landesverwaltungsamt Halle, Referat Raumordnung Landesentwicklung**

Mein Zeichen:  
309.3.1/21102/01-00783.1

Ihr Zeichen:  
6.3.2/6.3.5

Telefon, Bearbeiter:  
(0345) 514-1508, Herr Höhne

Datum 26.11.2007

Nach Prüfung der mir vorgelegten Unterlagen stelle ich fest, dass die Erfordernisse der Raumordnung der vorgesehenen 1. Änderung des raumbedeutsamen Bebauungsplanes Nr. 30 "Am Holländerweg" der Stadt Burg nicht entgegenstehen.

Der FNP 2020 der Stadt Burg weist für die vom Änderungsbereich des Bebauungsplanes betroffenen Flächen im Wesentlichen Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Einrichtungen aus.

Die im Flächennutzungsplan aufgezeigte Entwicklung habe ich mit den landesplanerischen Stellungnahmen vom 18. Juli 2006, 13. November 2006 und 23. März 2007 grundsätzlich befürwortet. Hinsichtlich des in geringen Teilen über die Darstellung des Flächennutzungsplanes hinausreichenden Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Planes Nr. 30 bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Einwände. Freiraumstrukturelle Festlegungen des LEP-LSA und des REP MD sind für diesen Bereich nicht getroffen.

Aus der Abstimmung mit dem Raumordnungskataster ergeben sich, bezogen auf den Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 30, folgende Hinweise:

- Lage in deichgeschützter Fläche (Bereich Elbe),
- Bauschutzbereich Sonderlandeplatz Burg.

## **II. Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Stadt Burg zur Kenntnis genommen.**

### **I. Landesverwaltungsamt Halle, Referat Raumordnung Landesentwicklung**

Aktenzeichen: 21102/01-00783.1  
Mein Zeichen: 309.4.5

Ihr Zeichen:

Telefon, Bearbeiter:  
(0345) 514-1381, Frau Scholz

Datum 27.11.2007

Im Beteiligungsverfahren nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB) gebe ich als Träger öffentlicher Belange nachfolgende gebündelte Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes ab.

Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden damit weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt.  
Meine Behörde nimmt keine Vorabwägung vor.

Diese Stellungnahme enthält die Einzelstellungen der Fachreferate wie folgt:

### **1. Als obere Luftfahrtbehörde und Erlaubnisbehörde für den Großraum und Schwerverkehr (Referat 307)**

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange stehen dem Vorhaben aus fachlicher Sicht in Bezug auf die Belange des Referates 307 keine Einwände entgegen.

### **2. Als obere Abfallbehörde (Referat 401)**

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 30, Wohngebiet "Am Holländerweg" soll das bereits bestehende Gelände (Wohnungen und Werkstätten) für psychisch behinderte Menschen nach Norden durch den Bau von weiteren Werkstätten erweitert werden.

Die Bodenverhältnisse werden unter Punkt 3.4 abgehandelt. Altlasten sind im Bebauungsplangebiet nicht bekannt.

Das Referat Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Landesverwaltungsamtes ist Träger öffentlicher Belange, soweit abfallwirtschaftliche bzw. abfallplanerische Belange berührt werden.

1. Belange der Abfallwirtschaftsplanung, d. h. in Aufstellung befindliche Abfallwirtschaftspläne einschließlich geplanter konkreter Abfallentsorgungsanlagen werden vom aktuellen BPP Nr. 30 nicht berührt.
2. Abfallwirtschaftliche Belange: Im Geltungsbereich des BBP befinden sich keine betriebenen, bzw. in Stilllegung befindlichen Deponien, die der Zuständigkeit der oberen Abfallbehörde unterfallen.

### **3. Als obere Immissionsschutzbehörde (Referat 402)**

Gemäß den Planungsunterlagen ist mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Burg die Erweiterung des bestehenden Teilsondergebietes (SO) I in nördliche Richtung vorgesehen, um ein neues Werkstattgebäude errichten zu können. Im SOII sind Einrichtungen der schulischen Aus- und Weiterbildung sowie die Erweiterung des Wohnheims zum betreuten Wohnen und Wohnungen für Betriebspersonal geplant.

Zu dieser Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken. Folgende Hinweise sollten jedoch beachtet werden:

Entsprechend § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG in der aktuellen Fassung) sind Flächen so zu planen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen soweit wie möglich vermieden werden.

Im Planungsgebiet besteht aufgrund der geringen Entfernung zu der nordwestlich des Planungsgebietes verlaufenden Bahnstrecke Braunschweig - Berlin und des Lärms der auf der Sondergebietsfläche vorhandenen Werkstatt eine Geräuschvorbelastung.

Daher sollte entsprechend den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan im SO I nur das

Wohnen nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe zugelassen werden.

In der DIN 18005 Teil 1/Beiblatt 1 "Schallschutz im Städtebau" sind schalltechnische Orientierungswerte angegeben, bei deren Einhaltung gesunde Lebensverhältnisse ermöglicht werden können. Danach sollten in Sondergebieten die für die jeweilige Nutzungsart empfohlenen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Im SO II sollte daher die Einhaltung der Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet von tags 55 dB(A) und nachts 45/40 dB(A) angestrebt werden, wobei der höhere Nachtwert für Verkehrslärm und der niedrigere Nachtwert für Industrie- Gewerbe- und Freizeitlärm gelten. Bei Überschreitung der Orientierungswerte sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen wie Einbau von Schallschutzfenstern vorzusehen.

Innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung befinden sich keine Anlagen, für deren Überwachung das Landesverwaltungsamt zuständig ist.

#### **4. Als obere Behörde für Wasserwirtschaft (Referat 404)**

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Gebietes nach § 98a Abs. 1 Nr. 2 WG LSA, d. h. das Gebiet kann bei Öffnen oder Versagen eines Deiches oder Hochufers (hier: des Elbdeiches) überschwemmt werden. Gemäß § 98a Abs. 2 WG LSA sind überschwemmungsgefährdete Gebiete in Raumordnungs- und Bauleitplänen darzustellen. Die fehlenden Angaben sind in die Karte zum BP und in den textlichen Teil (Begründung/ Umweltbericht) aufzunehmen. Die Daten zum überschwemmungsgefährdeten Gebiet können auf Antrag in digitaler Form (Format SHAPE, Gauß-Krüger-Koordinaten, Bessel) vom Landesverwaltungsamt, Referat 309 "Raumordnungskataster" zur Verfügung gestellt werden.

Weitere wasserrechtliche Belange in der Zuständigkeit des Referates 404 "Wasser" als obere Wasserbehörde werden nicht berührt.

#### **5. Als obere Behörde für Abwasser (Referat 405)**

Aus der Sicht des Sachgebietes Kommunalabwasser sind die abwassertechnischen Belange unter den Punkten: 8.1.2. Ver.- u. Entsorgung korrekt dargestellt.

Im Übrigen werden keine Belange des Referates Kommunalabwasser berührt.

Hinweis:

Bei Lösungen der Oberflächenentwässerung ist darauf zu achten, dass nur unverschmutztes Niederschlagswasser zur Versickerung gelangen darf.

#### **6. Als obere Naturschutzbehörde (Referat 407)**

Ein bestehendes oder geplantes Naturschutzgebiet wird von dem o. g. Bebauungsplan nicht berührt. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vertritt die untere Naturschutzbehörde (hier: Landkreis Jerichower Land) als zuständiger TÖB, auf deren Stellungnahme hiermit verwiesen wird.

## **II. Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Stadt Burg zur Kenntnis genommen.**

**Im Rahmen der Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB) erfolgte die Beteiligung der Fachbehörden des Landkreises Jerichower Land in ihrer Zuständigkeit als Untere Fachbehörden am Planverfahren.**

**Zu 3.):**

**Gemäß Pkt.1 „Art der baulichen Nutzung“ der Textlichen Festsetzungen zum B- Plan**

**sind im Teilsondergebiet I (SO I) nur Werkstätten für die Beschäftigung behinderter Menschen, deren Betrieb im Sinne des § 6 (1) BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stört, sowie der für den Betrieb der Werkstätten erforderlichen Anlagen zulässig. Die Schallschutzwerte der DIN 18005 im Gebiet werden eingehalten. Seitens der Oberen Immissionsschutzbehörde bestehen keine Einwände zur Planung.**

**Zu 4.):**

**Die Daten des von der Planung betroffenen überschwemmungsgefährdeten Gebietes nach § 98a (1) Nr. 2 WG LSA werden gem. § 9 (6a) BauGB als Vermerk in den B- Plan Nr. 30 „Am Holländerweg“, 1. Änderung und Erweiterung der Stadt Burg aufgenommen.**

#### **I. Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen – Anhalt / Flussbereich Genthin**

**Mein Zeichen:** 4.6.2 – Ha/Ni

**Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht vom:**  
6.3.2/6.3.5 – 25.10.07

**Telefon, Bearbeiter:**  
(03933) 907-204  
Herr Hamann

**Datum:** 09.11.07

Gegen die o. g. Bauleitplanung /1. Änderungsverfahren/ B-Planes Nr. 30 für das Wohngebiet "Am Holländerweg" besteht aus Sicht des LHW, Flussbereich Genthin keine Bedenken. Belange des Hochwasserschutzes werden nicht berührt.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes "Wohngebiet Am Holländerweg" Nr. 01/94 befindet sich im Uferbereich der Ihle.  
Hier sind die Bestimmungen des § 94 WG LSA, wonach ein Gewässerschonstreifen von 10 m Breite einzuhalten ist, zu beachten.

Diese Stellungnahme erfolgt als TÖB in Eigenschaft des LHW als Betreiber und Eigentümer am Gewässer 1. Ordnung und wasserwirtschaftlichen Anlagen.  
Weitere fachliche Auskünfte und Informationen sind vom Gewässerkundlichen Landesdienst beim LHW zu erhalten.

**II. Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Stadt Burg zur Kenntnis genommen. Der Planbereich berührt den Gewässerschonstreifen der Ihle nicht.**

#### **I. Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen - Anhalt, Halle**

**Mein Zeichen:** TÖB-34942-2145/2007

**Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom:**  
6.3.2/6.3.5 vom 25.10.07

**Telefon, Bearbeiter:**  
0345/5212151 Frau Koch  
0345/5212187 Herr Thurm

**Datum:** 28.11.2007

Am o.g. Vorhaben haben Sie das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) beteiligt.

Das LAGB plant bzw. unterhält am Standortbereich keine eigenen Anlagen oder Einrichtungen. Ihre eingereichten Unterlagen erhalten Sie hiermit unter Einbehalt der Planzeichnung zum Bebauungsplans (Stand 16.10.2007) zurück.

Zu den Belangen Geologie (Teil I) und Bergbau (Teil II) nimmt das LAGB wie folgt Stellung:

##### **Teil I - Geologische Belange:**

Ingenieurgeologische, bodenkundliche sowie umwelt- und hydrogeologische Belange stehen

dem Vorhaben bzw. der 1. Änderung des B-Planes nicht entgegen.  
Eine Stellungnahme des damaligen GLA zum Bebauungsplan 1/94 des Wohngebietes "Am Holländerweg" erfolgte mit Datum vom 03.05.1995. Auch nach der jetzt vorgesehenen Änderung bestehen dazu keine weiteren Ergänzungen.

Mein Zeichen: R 764//2007

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom: 6.3.2/6.3.5 vom 25.10.07

Telefon, Bearbeiter: 039265/53152 Frau Deickel

Datum: 28.11.2007

### **Teil II - Bergbauliche Belange:**

Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/die Planung nicht berührt.

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt ebenfalls nicht vor.

**II. Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Stadt Burg zur Kenntnis genommen.**

### **I. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen – Anhalt, Halle**

Unser Zeichen: 24465-2007

Ihr Zeichen: 6.3.2/6.3.5

Telefon, Bearbeiter: Dr. M. Klamm

Datum: 13.11.2007

Zu o.g. Vorhaben erhalten sie aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) folgende fachliche Stellungnahme zu archäologischen Belangen:

Von Seiten des LDA bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das geplante Vorhaben. Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz von Sachsen – Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen – Anhalt sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§14 (2) DenkmSchG LSA). Im Übrigen bitte ich, auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des DenkmSchG LSA aufmerksam zu machen, insbesondere dessen § 14 (9).

Als Bearbeiter steht Ihnen Dr. Götz Alper (Tel. 039292/699821, fax 039292/699850) zur Verfügung.

Unser Zeichen: Ida-21.11/21.13

Ihr Zeichen: 6.3.2/6.3.5, 25.10.07

Telefon, Bearbeiter: Herr Bosch, 0345/ 2939762

Datum: 21.11.2007

Gegen die vorliegenden Planungsunterlagen werden aus der Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Bedenken vorgetragen.

Am Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden keine besonderen Anforderungen gestellt.

Ich bitte außerdem um Beachtung der separaten Stellungnahme der Abt. 4 (Archäologie) des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt.

**II. Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Stadt Burg zur Kenntnis genommen. Die Meldepflicht archäologischer Funde und Befunde wird als Hinweis in die Planunterlage des B- Planes aufgenommen.**

## I. Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark

**Mein Zeichen:** 21.3, 61220/2-33-2007 **Ihr Zeichen:** 6.3.2/6.3.5, 25.10.07 **Telefon, Bearbeiter:** 03931/ 633105, Frau Krumsieg **Datum:** 22.11.2007

Es ist geplant, mit dem Bebauungsplan das Wohngebiet "Am Holländerweg" in nördlicher Richtung zu erweitern. Das hier befindliche Sondergebiet "Behindertenzentrum" soll vergrößert werden.

Es werden ca. 2.800 m<sup>2</sup> landwirtschaftliche Nutzfläche (Stilllegung) in Anspruch genommen. Der Flächenentzug wird begründet.

Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft notwendigen Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Plangebietes durchgeführt.

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans keine Bedenken, wenn folgende Hinweise beachtet werden:  
Die überplante Fläche wird von einem Landwirt bewirtschaftet. Der Zeitpunkt der Baumaßnahmen ist mit dem Bewirtschafter abzustimmen. Im Rahmen der EU-Agrarreform müssen die Bewirtschafter auf ihren Flächen einen 10monatigen Mindestbewirtschaftungszeitraum zur Aktivierung von Zahlungsansprüchen einhalten.

Wird durch den Flächenentzug in landwirtschaftliche Nutzungsrechte (Pachtrechte) eingegriffen, können Ausgleichs- und Entschädigungsansprüche entstehen.

## II. Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Stadt Burg zur Kenntnis genommen. Die genannten Hinweise werden bei der Realisierung des Vorhabens beachtet.

## I. Landkreis Jerichower Land, der Landrat

**Mein Zeichen:** 63 sr-2007-02296 **Ihr Zeichen:** 6.3.2/6.3.5, 25.10.07 **Telefon, Bearbeiter:** 03933/9496362, Frau Schrock **Datum:** 28.11.2007

Sie haben dem Landkreis Jerichower Land die o. g. Planung zur Stellungnahme gemäß § 4 BauGB vorgelegt. Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen wird wie folgt Stellung genommen.

### **Fachbereich 6 Bau** Bauaufsichtsbehörde

Laut textlicher Festsetzung Nr. 1 sind Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie der Ableitung von Abwasser nur im SO II zulässig. Lagerplätze, die nicht Teil des zulässigen Betriebes sind, sind im SO II ausgeschlossen. Diese Festsetzung kann so nicht stimmen, da sich die vorhandenen Stellplätze im SO I befinden. Diese Festsetzung ist zu überdenken.

Die Festsetzung von Nebenanlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie für die Ableitung von Abwasser ist als Ausnahme nach § 14 Abs.2 BauNVO nur zulässig, wenn keine Ausweisung an anderer Stelle im Bebauungsplan nach § 9 Abs.1 erfolgt. Dies sollte hinsichtlich der Ausweisung in der Planzeichnung und der unter Punkt 7 der Planzeichenerklärung angegebenen Flächen nochmals überprüft werden.

In der Planzeichenerklärung sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nach § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB ausgewiesen. Diese unterliegen dem Bestimmtheitsgebot. Dementsprechend müssen der Inhalt der dinglichen Rechte und der Kreis der Begünstigten eindeutig benannt sein. Diese Festsetzung ist zu überarbeiten.

In der Begründung Punkt 2.2. Absatz 3 und 4 sind unterschiedliche Flurstücke benannt. Dabei wird es sich sehr wahrscheinlich um einen Schreibfehler handeln. Dies ist zu korrigieren.

#### Landesplanungsbehörde

Hinsichtlich der Abstimmung der o. g. Bauleitplanung mit den wahrzunehmenden Belangen der Raumordnung verweise ich auf die landesplanerische Abstimmung des Landesverwaltungsamtes als obere Landesplanungsbehörde vom 26. November 2007.

#### Sachgebiet vorbeugender Brandschutz

In Abhängigkeit von der baulichen Nutzung bzw. der überwiegenden Bauart und der Gefahr der Brandausbreitung wird für den entsprechend § 2 Abs. 2 Pkt. 1 BrSchG durch die Gemeinde sicherzustellenden Grundschutz nach DVGW-Arbeitsblatt TRW 405 eine Löschwassermenge von 48 m³/h bis 96 m³/h für eine Löszeit von 2 Stunden gefordert. Dabei umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das mögliche Brandobjekt.

#### **Fachbereich 7 Umwelt, Veterinärwesen und Landwirtschaft**

##### Naturschutzbehörde

###### - *Schutzgebiete*

Die mit der 1. Änderung zusätzlich vorgesehenen Flächen für den B-Plan liegen in keinem naturschutzrechtlichen Schutzgebiet nach den §§ 17-22 NatSchG LSA.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 37 NatSchG LSA sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

In räumlicher Nähe zum Vorhaben liegt kein besonderes Schutzgebiet NATURA 2000 nach der FFHRichtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie. Der Fortbestand eines besonderen Schutzgebietes mit einem günstigen Erhaltungszustand für die natürlichen Lebensraumtypen, Habitate und Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet wird durch das Vorhaben nicht gefährdet. Eine Prüfung der Verträglichkeit nach § 34 BNatSchG ist deshalb für das Vorhaben nicht erforderlich.

###### - *Artenschutz*

Artenschutzrechtliche Belange nach § 42 (1) Nr.1 bis 4 i. V. m. § 10 BNatSchG werden nicht berührt. Weiterführende Untersuchungen sind entsprechend dem Umweltbericht, Punkt 3.2, Seite 5, nicht erforderlich.

###### - *Eingriffsregelung / Umweltbericht*

Für den B-Plan ist auf der Grundlage des § 1 a (2) Nr. 2 BauGB die Eingriffsregelung nach den §§ 18 bis 21 BNatSchG anzuwenden. Für Ausgleichsmaßnahmen ist § 200a BauGB heranzuziehen. Da nach § 18 (1) BNatSchG ein Eingriff mit der Planung beabsichtigt ist, ist nach § 19 (2) BNatSchG der Verursacher des Eingriffs zu verpflichten, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist nach § 19 (3) Satz 1 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Nach §

20 (4) BNatSchG sind Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in einem Fachplan mit Text und Karte darzustellen.

Der Umweltbericht, die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und die Begründung zum B-Plan sind grundsätzlich geeignet, die Wirkungen / Wechselwirkungen zu erkennen, die mit der Planung eintreten. Der B-Plan folgt dem Prinzip, Eingriffe zu vermeiden, zu vermindern und erst dann den naturschutzrechtlichen Ausgleich aufzugreifen. Dabei sind die Ausgleichsmaßnahmen grundsätzlich geeignet, die Eingriffe auszugleichen, die mit der Planung verbunden sind. Die Berechnung nach dem Bewertungsmodell zeigt rechnerisch die vollständige Kompensation der Eingriffe auf.

Gegen die Planung bestehen keine naturschutzrechtlichen Einwände oder Bedenken.

- *Informationspflichten zur Führung des Naturschutzverzeichnisses der Naturschutzbehörde nach § 42 (2) NatSchG LSA*

Nach dem Runderlass des MLU vom 27.07.2005, Umsetzung der §§ 18-28 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und Sicherung des nachhaltigen Erfolgs der durchgeführten Maßnahmen (MBI. LSA vom 29.8.2005 Nr. 34 S.498) hat die Genehmigungsbehörde gegenüber dem Landkreis als Naturschutzbehörde Informationspflichten.

Die unter Punkt 5.1 a- j und unter Berücksichtigung von Punkt 5.2 genannten Informationen sind in der entsprechenden Reihenfolge der Naturschutzbehörde unter Beachtung der Fristen nach Bekanntmachung des B-Planes in geeigneter Weise zu übermitteln.

- *Rechtsgrundlagen*

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. Teil I Nr. 22 Seite 1193 vom 3. April 2002), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der RL des EU-Parlaments und des Rates über die Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (BGBl. Teil 1 Nr. 19, Seite 666 vom 14.05.2007)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 23. Juli 2004 (GVBl. LSA Nr. 41 S. 454 vom 29. Juli 2004), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des NatSchG LSA vom 14.1.2005 (GVBl. LSA Nr. 4 S. 14 vom 19.01.2005)

Runderlass MLU vom 16.11.2004 Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), (MBL LSA vom 27.12.2004 Nr. 53 S.685)

Runderlass MLU vom 27.7.2005 Umsetzung der §§ 18-28 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und Sicherung des nachhaltigen Erfolgs der durchgeführten Maßnahmen (MBI. LSA vom 29.08.2005 Nr. 34 S. 498)

Verordnung zur Neufassung der Bundesartenschutzverordnung und zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 16. Februar 2005 (BGBl. Teil I Nr. 11 Seite 258 vom 24. Februar 2005)

Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt (RdErl. des MU) vom 01. Juni 1994 (MBI. LSA S. 2099), geändert durch die zweite Änderung der Biotoptypen-Richtlinie des LSA RdErl. des MU vom 5. November 1998 (MBI. LSA S. 2225)

Richtlinie des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/ EWG) Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften L 103/ 22 vom 25. April 1979 (Novellierung durch Richtlinie 91/ 244/ EWG des Rates vom 6. März 1991, Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften L 115/41 vom 8. Mai 1991) - Vogelschutzrichtlinie

Richtlinie 92/43/ EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaft Nr. L 206/ 7 vom 22.7.1992 ( Novellierung durch Richtlinie 97/62 EG des Rates vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/ 43 EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt, Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften L 305/42 vom 8.11.97) - Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH RL)

Neufassung des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. Teil I Nr. 52 Seite 2413 vom 1. Oktober 2004)

#### Immissionsschutzbehörde

Gemäß der §§ 1 und 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der zurzeit geltenden Fassung sind Flächen so zu planen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen soweit wie möglich vermieden werden.

Der Bebauungsplan Nr. 30 Wohngebiet "Am Holländer" wurde von der Stadt Burg 1995 aufgestellt. Der Planungsraum liegt am nördlichen Stadtrand der Stadt Burg. Im Nordosten des Plangebietes wurde ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Behindertenzentrum" ausgewiesen. Die Lebenshilfe für Behinderte Kreisverein Burg eV. betreibt auf dem Gelände eine Werkstatt und ein Wohnheim für behinderte Menschen. Mit der 1. Änderung ist beabsichtigt, die Voraussetzungen zu schaffen, den bestehenden Standort (Werkstatt und Wohnheim) der Lebenshilfe entsprechend des Bedarfs zu erweitern. Dabei ist geplant, die vorhandene Werkstatt in Richtung Norden zu erweitern. Gleichzeitig soll auch die Kapazität des Wohnheims erhöht werden. Erhebliche Beeinträchtigungen der Anwohner durch Lärm oder Luftverunreinigungen sind durch den Erweiterungsbau der Werkstatt nicht zu erwarten.

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen zum vorliegenden Planentwurf keine Einwände.

#### Wasserbehörde

Zum o. g. Vorhaben bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Hinweise:

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung haben gemäß §§ 146,150 und 151 (1), (3) Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. April 2006 (GVBl. LSA S. 248) in nachweisbarer Abstimmung mit dem Wasserverband Burg über die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze zu erfolgen.

Niederschlags- und Abwasser sind gemäß §§ 150 (2) und 151 (2), (3) WG LSA getrennt abzuführen.

Die Niederschlagsentwässerung ist entsprechend dem Niederschlagswasserbeseitigungskonzept der Stadt Burg vorzunehmen.

Die Einleitung des Abwassers in öffentliche Abwasseranlagen, dessen Schmutzfrachten aus dem Werkstattbereich stammen und gegebenenfalls wassergefährdende Stoffe beinhalten, bedarf gemäß § 152 (1) WG LSA i. V. m. § 1 der Indirekteinleiterverordnung (Ind-EinIVO) vom 2. Juli 1999 (GVBl. LSA Nr. 23/99 S. 202) der Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde. Die Genehmigung ist gemäß § 2 IndEinIVO beim Landkreis Jerichower Land als Wasserbehörde zu beantragen.

Sollten bei Tiefbauarbeiten zeitweise Grundwasserhaltungen bzw. -absenkungen erforderlich werden, sind diese zwecks Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 4, 5, und 139 WG LSA bei der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen.

Unterbrochene Dränleitungen sind gemäß § 2 WG LSA grundsätzlich wieder anzuschließen.

Aufgrund der o. a. gesetzlichen Bestimmungen des WG LSA und den daraus resultierenden Erfordernissen hinsichtlich wasserrechtlichen Entscheidungen wird empfohlen, innerhalb der Bauleitplanung / Bauausführung die Wasserbehörde weiterhin zu beteiligen.

#### Abfallbehörde

Im Bereich des geänderten B-Planes befinden sich nach dem jetzigen Erkenntnisstand keine Altlastverdachts- oder Altlastflächen. Dem vorliegenden B-Plan wird zugestimmt.

Hinweise:

1. Eine satzungsgemäße Abfallentsorgung im Bereich des B-Planes ist gewährleistet, wenn die Zuwege für die Aufnahme von 25 t schweren, 10m langen, 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen geeignet sind.
2. Die satzungsgemäße Abfallentsorgung entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Jerichower Land in der geltenden Fassung ist gewährleistet, wenn der Straßenausbau entsprechend der EAE 85/95 "Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen" ausgeführt wird.
3. Der Transport der zugelassenen Abfallbehälter ist nach § 28 Absatz 10 der derzeit gültigen Abfallentsorgungssatzung bis zu einer Entfernung von 80 m zulässig.
4. Eine weitere Beteiligung im Aufstellungsverfahren ist erforderlich, wenn die Planung inhaltlich geändert wird.

### **Fachbereich 3 Ordnung**

#### Sachgebiet 38 - Brand- und Katastrophenschutz

Die betreffende Fläche wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt (KBD) anhand der vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Erkenntnisse über eine Belastung der Fläche mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden, so dass davon auszugehen ist, dass bei beabsichtigten Baumaßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden. Gleichwohl mache ich darauf aufmerksam, dass Kampfmittel jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.

Insoweit bestehen vorbehaltlich der o. a. Ausführungen meinerseits keine Bedenken gegen die Durchführung der geplanten Maßnahmen.

Hinweis:

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen jedoch Kampfmittel gefunden werden, ist unverzüglich das Sachgebiet 38 des Landkreises Jerichower Land zu verständigen (Notruf 112).

**Diese Stellungnahme ersetzt nicht die Genehmigung, Planfeststellung oder sonstige behördliche Entscheidungen entsprechend den Rechtsvorschriften.**

**II. Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Stadt Burg zur Kenntnis genommen.**

**Zur Einzelstellungnahme des Fachbereiches Bau:**

Die Textlichen Festsetzungen wurden hinsichtlich einer eindeutigen Lesbarkeit der Festsetzungen überarbeitet. Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen, Nebenanlagen der Versorgung ist sowohl im SO I, wie auch im SO II möglich.

Die konkrete Festsetzung von Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Nr.12 und 14 BauGB wurde aus der Planzeichnung herausgenommen. Eine Errichtung von Nebenanlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie der Ableitung von Abwasser ist gem. Pkt.1 der Textlichen Festsetzungen im Geltungsbereich zulässig.

Die in der Planzeichnung als „mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche“ (gem. § 9 (1) Nr. 21) festgesetzte Fläche ist auf der Planunterlage bereits bezeichnet als „Leitungsrecht zugunsten der Stadt Burg für Regenentwässerung“. Diese Festsetzung wird beibehalten.

Der Schreibfehler bei der Bezeichnung der Flurstücke (Begründung Pkt. 2.2 Abs. 3 und 4) wurde korrigiert.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserbereitstellung für die zu errichtenden Gebäude und Anlagen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Die Löschwasserbereitstellung nach DVGW-Arbeitsblatt TRW 405 erfolgt aus dem Versorgungsnetz des Wasserverbandes Burg.

**Zur Einzelstellungnahme der Unteren Wasserbehörde:**

Das Plangebiet wird an das Trinkwasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsnetz des Wasserverbandes Burg angebunden. Der Wasserverband wurde im Rahmen der TÖB- Beteiligung gem. § 4 BauGB am Planverfahren beteiligt. Eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung über die Netze des Wasserverbandes Burg für das Planverfahren ist gesichert. (siehe Stellungnahme vom 20.11.07)

Die Genehmigung zur Einleitung von Abwässern aus dem Werkstattbereich in öffentliche Abwasseranlagen wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens beantragt.

**Zur Einzelstellungnahme der Unteren Abfallbehörde:**

Die Zuwegung für die Abfallentsorgungsfahrzeuge erfolgt über die Erschließungsstraßen „Am Brunnenweg“ und „Am Holländer“ der Stadt Burg. Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung für die Einrichtungen des Plangebietes ist auch im Bereich der Grundstücke der Werkstatt für behinderte Menschen gegeben.

**I. Wasserverband Burg**

Unser Zeichen: Hö      Ihr Zeichen: 6.3.2/6.3.5, 25.10.07      Telefon, Bearbeiter: 03921/93630, Herr Höll      Datum: 20.11.2007

Die ordnungsgemäße Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung ist im Betrachtungsbereich gesichert.  
Weitere Belange des Wasserverbandes Burg werden nicht berührt.

**II. Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Stadt Burg zur Kenntnis genommen.**

### I. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Magdeburg

**Unser Zeichen:** PTI 24; PuB 3-1; BLP12230420/07 **Ihr Zeichen:** 6.3.2/6.3.5 **Telefon, Bearbeiter:** 0391/5859603, Herr Panknin **Datum:** 12.11.2007

Wir bedanken uns für die Beteiligung im Rahmen der Träger öffentlicher Belange.

Die Belange der Deutschen Telekom AG sind in der Begründung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes unter Punkt 8.1.2 aufgeführt und berücksichtigt. .  
Bei eventuell entstehenden Neubauten muss unser Telekommunikationsnetz bei Bedarf erweitert werden.

**II. Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Stadt Burg zur Kenntnis genommen.**

### I. Stadtwerke Burg, Energienetze GmbH

**Unser Zeichen:** **Ihr Zeichen:** **Telefon, Bearbeiter:** 03921/4822530, Herr Kilz **Datum:** 29.11.2007

Die gegenwärtig betriebenen Anlagen des Behindertenzentrums werden direkt aus einer MS-Station der SWB-EN im Bereich Am Brunnenfeld versorgt. Bei Überschreitung der gegenwärtig vorgehaltenen Anschlussleistung durch die geplanten Neubauten ist ein weiterer Anschluss aus der Station oder über eine NS-Netzerweiterung erforderlich.

**II. Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Stadt Burg zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde ergänzt. Träger der Versorgung mit Elektroenergie sind die Stadtwerke Burg GmbH. Das Plangebiet ist an das Elektroenergienetz angeschlossen. Eine Netzerweiterung ist voraussichtlich nicht erforderlich, aber jederzeit möglich.**

### I. Stadtwerke Burg GmbH

**Unser Zeichen:** T-Si **Ihr Zeichen:** 6.3.2/6.3.5 **Telefon, Bearbeiter:** 03921/918450, Herr Siwon **Datum:** 23.11.2007

Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 25. Oktober 2007 nehmen wir zu den o. a. Änderungsverfahren wie folgt Stellung:

Die Belange der Gas- und Stromversorgung betreffend verweisen wir auf die Stellungnahme der SWB Energienetze GmbH.

#### **Fernwärmeversorgung**

Der Punkt 8.1.2 der Begründung zum Bebauungsplan sollte wie folgt ergänzt werden:

Das gesamte B- Plan Gebiet "Am Holländer" (Windmühlenweg, Turnerweg, Brunnenweg) ist durch Fernwärmeversorgungsanlagen erschlossen.

Eine Erweiterung des Fernwärmenetzes zur Versorgung der geplanten Kapazitätserweiterungen für Werkstatt und Wohnheim des Lebenshilfe KV Burg e.V. ist jederzeit möglich und sollte zur Vermeidung von Mehrfachversorgungen im B- Plangebiet angestrebt werden.

**Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Stadt Burg zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde ergänzt. Träger der Fernwärmeversorgung sind die Stadtwerke Burg GmbH. Eine Netzerweiterung ist voraussichtlich erforderlich und kann durch das Netz der Stadtwerke gewährleistet werden.**

**I. Industrie- und Handelskammer Magdeburg**

**Unser Zeichen:**                      **Ihr Zeichen:**                      **Telefon, Bearbeiter:**0391/5693162, Frau Evers                      **Datum:** 28.11.2007

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Magdeburg hat die Unterlagen zum Vorentwurf des o.g. Bebauungsplans vom 25. Oktober 2007 erhalten und macht im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange grundsätzlich keine Anregungen geltend.

**II. Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Stadt Burg zur Kenntnis genommen.**

**I. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Magdeburg**

**Geschäftszeichen:** VA 110301                      **Ihr Zeichen:**                      **Telefon, Bearbeiter:**0391/50665135, Frau Krüger                      **Datum:** 20.11.2007  
03.12.2007

Als Träger öffentlicher Belange ist der Bund, soweit die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zuständig ist, durch das oben genannte Planverfahren nicht berührt.

**II. Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Stadt Burg zur Kenntnis genommen.**

**I. Liegenschafts- und Immobilienmanagement Sachsen- Anhalt, Magdeburg**

**Mein Zeichen:** MD-E                      **Ihr Zeichen:** 6.3.2/6.3.5                      **Telefon, Bearbeiter:**0391/5674859, Frau Ide                      **Datum:** 12.11.2007

Die o.g. Unterlagen habe ich zuständigkeitshalber an das Liegenschafts- und Immobilienmanagement Sachsen- Anhalt, Niederlassung Dessau gesandt.

**I. Liegenschafts- und Immobilienmanagement Sachsen- Anhalt, Dessau**

**Mein Zeichen:** G-02                      **Ihr Zeichen:** 6.3.2/6.3.5 vom 25.10.07                      **Telefon, Bearbeiter:** 0340/2168938, Frau Schulenburg                      **Datum:** 22.11.2007

Die Belange des LIMSA sind nicht berührt.

**II. Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Stadt Burg zur Kenntnis genommen.**

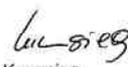
## 2. Stellungnahmen und Abwägung aus dem Verfahrensschritt gem. §§ 3(2), 4(2) BauGB

### Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB

Die Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung für die Dauer eines Monats beteiligt. Dazu lagen der Planentwurf sowie die dazugehörige Begründung in der Zeit vom 12. März 2008 bis zum 14. April 2008 zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich in der Stadtverwaltung Burg aus. Auf die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau und Schartau am 4. März 2008 hingewiesen. Aus der öffentlichen Auslage sind **keine** Stellungnahmen eingegangen.

### Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

#### I. Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten vom 02.04.2008

<p>Stadtverwaltung Burg 04. April 2008 63 1496 74 W 632 W</p>		 <p>SACHSEN-ANHALT</p> <p>Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark</p>
<p>Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark • Postfach 10 14 32 • 39554 Stendal</p> <p>Stadt Burg Amt für Stadtentwicklung Stadtplanung In der Alten Kaserne 2 39288 Burg</p>	<p>Stendal, 02.04.2008</p> <p><b>1. Änderung Bebauungsplan Nr. 30 für das Wohngebiet „Am Holländer“</b> hier: Beteiligung des ALFF Altmark als Träger öffentlicher Belange</p> <p>Anlagen: <input checked="" type="checkbox"/> keine <input type="checkbox"/> Antragsunterlagen/Unterlagen Planfeststellungsverfahren zurück <input type="checkbox"/> Vermessungsunterlagen <input type="checkbox"/> Übersichtskarte</p> <p><b>Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark (ALFF Altmark)</b></p> <p>Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen ergeben sich keine Bedenken und Hinweise.</p> <p>Im Auftrag</p> <p> Krumsieg</p>	<p>Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom: 6.3.2/6.3.5 07.03.2008</p> <p>Mein Zeichen: 21.3, 61220/2-33-1-2007</p> <p>Bearbeitet von: Frau Krumsieg</p> <p>Tel.: (03831) 633 - 105 E-Mail: Katrin.Krumsieg@alff.mlu.sachsen-anhalt.de</p>
<p><b>II. Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Stadt Burg zur Kenntnis genommen.</b></p>		

## **I. Kirchliches Verwaltungsamt Burg vom 26.03.2008**



**II. Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Stadt Burg zur Kenntnis genommen.**

## I. Industrie- und Handelskammer vom 08.04.2008

### Industrie- und Handelskammer Magdeburg



Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2000

Industrie- und Handelskammer Magdeburg, 39093 Magdeburg

Stadt Burg  
Amt für Stadtentwicklung  
Stadtplanung  
Frau Hildebrand  
In der Alten Kaserne 2  
**39288 Burg**

Stadtverwaltung Burg  
Posteingang

6  
10. April 2008

Nr.	1563	
Dtm.	10/4	

W. 632

W. Evers

Industrie- und Handelskammer Magdeburg

Alter Markt 8, 39104 Magdeburg

Telefon 03 91 56 93-0

Telefax 03 91 56 93-1 93

E-Mail: [kammer@magdeburg.ihk.de](mailto:kammer@magdeburg.ihk.de)

Internet: [www.magdeburg.ihk.de](http://www.magdeburg.ihk.de)

Ihre Nachricht

Unsere Zeichen

Telefon  
0391/5693-162

Name  
Dörte Evers

Datum  
08.04.2008

### **Bebauungsplan Nr. 30 für das Wohngebiet „Am Holländerweg“ der Stadt Burg – Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Frau Hildebrand,

die Industrie- und Handelskammer (IHK) Magdeburg hat die Unterlagen zum Vorentwurf des o.g. Bebauungsplans vom 7. März 2008 erhalten und macht im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange grundsätzlich keine Anregungen geltend.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer Magdeburg  
Abteilung Raumordnung/Verkehr/Tourismus  
Referat Raumordnung  
i.A.

  
Dörte Evers

## II. Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Stadt Burg zur Kenntnis genommen.

## I. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie vom 31.03.2008



Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt  
LANDESMUSEUM FÜR VORGESCHICHTE

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt • Richard-Wagner-Str. 9 • D-06114 Halle

**Stadt Burg**  
**Amt für Stadtplanung**  
**In der Alten Kaserne 2**  
**39288 Burg**



**Dr. Mechthild Klamm**  
**Sabine Oszmer**

Zentrale Stellungnahmenkoordination

zsk@lda.mk.lsa-net.de

www.archlsa.de

**Bebauleitplanung der Stadt Burg/ Änderungsverfahren / 1. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 30 für das Wohngebiet Am Holländerweg  
(Stand: Februar 2008) Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

31. März 2008

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genanntem Vorhaben erhalten sie aus Sicht des Landesamtes für  
Denkmalpflege und Archäologie (LDA) folgende fachliche Stellungnahme zu  
archäologischen Belangen:

Ihr Zeichen  
6.3.2/6.3.5

Von Seiten des LDA bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das  
geplante Vorhaben.

Unser Zeichen  
08 0635, 06212  
Grubitzsch/Alper

Folgende Hinweise sollten in die textlichen Festsetzungen und in die Begründung  
des Flächennutzungsplanes aufgenommen werden:

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen  
**Meldepflicht** im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde  
hinzuweisen. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind  
Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche  
nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über  
die weitere Vorgehensweise entschieden.

Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für  
Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen Unteren  
Denkmalschutzbehörde anzuzeigen [§ 14 (2) DenkmSchG LSA].

Im Übrigen bitte ich, auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des  
DenkmSchG LSA aufmerksam zu machen, insbesondere dessen § 14 (9).

Postanschrift

**Als Ansprechpartner steht Ihnen Herr Dr. Alper (Tel.: 039292/699821, Fax:  
039292/699850, Email: galper@lda.mk.sachsen-anhalt.de) zur Verfügung.**

**Das geplante Vorhaben berührt keine Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege.  
Als Ansprechpartner steht Ihnen Herr Grubitzsch Tel: 0345-2939734 zur  
Verfügung.**

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Dr. M. Klamm / S. Oszmer  
Zentrale Stellungnahmenkoordination

**II. Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Stadt Burg zur Kenntnis genommen.  
Es handelt sich dabei um die Wiedergabe von Landesrecht, welches per se für alle  
unerwartet auftretenden Funde gilt. Die Hinweise werden in der Begründung ergänzt.  
Die Hinweise wurden als solche in die Planunterlage aufgenommen.**

**I. Landesamt für Vermessung und Geoinformation vom 31.03.2008**



Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass die Übereinstimmung der Planunterlage mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) gem. §1 Planzeichenverordnung (PlanzV) im Rahmen einer Stellungnahme nicht geprüft werden würde. Diese Übereinstimmung wird nur noch durch eine kostenpflichtige Prüfung und Auskunft aus dem Liegenschaftskataster erteilt.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Ronald Hünecke

**II. Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Stadt Burg zur Kenntnis genommen. Der Vervielfältigungsvermerk wird auf der Satzungsfassung ergänzt.**

## I. Landesamt für Geologie und Bergwesen vom 28.03.2008

Stadtwahlamt Burg  
Tel.: 0345 5212-0

01 April 2008  
6.3/1433  
1/4

  
**SACHSEN-ANHALT**  
Landesamt für  
Geologie und Bergwesen

Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt • PF 156 • 06035 Halle

Stadtwahlamt Burg  
Amt für Stadtentwicklung  
Stadtplanung  
In der Alten Kaserne 2  
39288 Burg

W. 632  
L. P.

**Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange (TÖB)  
zum Vorhaben/ im Verwaltungsverfahren**

**1. Änderung /Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 30 für das  
Wohngebiet "Am Holländerweg" der Stadt Burg, LK Jerichower Land**

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht  
6.32/6.3.5 vom 07.03.2008

Mein Zeichen/Meine Nachricht  
TÖB-34942-2145/2007

Vorgangsnummer  
zu R 764/2007

Halle, 28.03.2008

Auskunft erteilen:  
Babett Koch  
Tel.: 0345 5212 151  
Stefan Thurm  
Tel.: 0345 5212 187

Sehr geehrte Damen und Herren,

am o.g. Vorhaben haben Sie das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) erneut beteiligt. Zuletzt haben wir mit Schreiben vom 28.11.2008 (R 746/2007) zum Vorhaben Stellung genommen.

Das LAGB plant bzw. unterhält auch im erweiterten Standortbereich keine eigenen Anlagen oder Einrichtungen.

Ihre eingereichten Unterlagen erhalten Sie hiermit unter Einbehalt der Planzeichnung (17.01.2008) und dem Bebauungsplans (13.02.2008) zurück.

Zu den Belangen Geologie und Bergbau nimmt das LAGB wie folgt Stellung:

Die Stellungnahme vom 28.11.2008 (R 746/2007) bleibt weiterhin gültig. Es werden keine weiteren Hinweise gegeben oder Forderungen erhoben. Die beschlossene Änderung des o.g. B-Planes nehmen wir zur Kenntnis. Die durch das LAGB wahrzunehmenden öffentlichen Belange werden dadurch nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag  
  
Thurm

Köthener Str. 34  
06118 Halle / Saale  
Telefon (0345) 5212-0  
Telefax (0345) 522 99 10

E-Mail: poststelle  
@lagb.mw.sachsen-anhalt.de  
E-Mail-Adresse nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur  
Internet:  
www.lagb.sachsen-anhalt.de

Landeshauptkasse Dessau

Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Stadt Burg zur Kenntnis genommen.

II.

## I. Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft vom 28.03.2008

Stadterwaltung Burg  
Zentraler Posteingang

flk 31. März 2008

Nr.	63	1385	
Btm.		31/3	J. 632

UH



SACHSEN-ANHALT

Landesbetrieb für  
Hochwasserschutz und  
Wasserwirtschaft

Geschäftsbereich  
Betrieb und Unterhaltung

Flussbereich  
Genthin

Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft, Sachsen-Anhalt  
Flussbereich Genthin • Heinigtenweg 14 • 39307 Genthin

Stadt Burg  
Amt für Stadtentwicklung  
Bereich Stadtplanung  
In der Alten Kaserne 2  
39288 Burg

Genthin, den 28.03..2008

**Bauleitplanung der Stadt Burg / Änderungsverfahren /**  
**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 für das Wohngebiet**  
**„Am Holländerweg“**  
**Hier: Beteiligung TÖB gem. § 4 BauGB**

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom  
6.3.2/6.3.5 v. 07.03.08

Mein Zeichen: 4.6.2 – Ha/Ni

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 für das Wohngebiet  
„Am Holländerweg“ bestehen aus Sicht des LHW, Flussbereich Genthin  
keine Bedenken.

Bearbeitet von:  
Herrn Hamann

Tel.: (03933) 907-204

Belange des Hochwasserschutzes und der Unterhaltung von Gewässern  
1. Ordnung werden nicht berührt.

e-Mail: Volker.Hamann@lhw.  
mlu.sachsen-anhalt.de

Diese Stellungnahme erfolgt als TÖB in Eigenschaft des LHW als Betreiber  
und Eigentümer an Gewässern 1. Ordnung und wasserwirtschaftlichen  
Anlagen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage

Reinhard Kürschner

**Flussbereich Genthin:**  
Heinigtenweg 14  
39307 Genthin  
Tel.: (03933) 907-0  
Fax: (03933) 907-240  
e-mail: FB\_GNT@  
lhw.mlu.sachsen-anhalt.de

**Hauptsitz:**  
Otto-von-Guericke-Str. 5  
39104 Magdeburg

II. Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Stadt Burg zur Kenntnis genommen.

## I. Landkreis Jerichower Land vom 07.04.2008

# Landkreis Jerichower Land

## Der Landrat



Landkreis Jerichower Land – 39281 Burg – Postfach 11 31

Stadt Burg  
Amt für Stadtentwicklung  
In der Alten Kaserne 2  
39288 Burg

Stadtverwaltung Burg	
Zentraler Posteingang	
1. April 2008	
an:	1584
Dtm.:	m/4 W. G32

### Fachbereich Bau Fachbereich Bau

Auskunft erteilt: Frau Schrock  
Mein Zeichen: **63 sr-2008-00486**  
Dienstgebäude: Genthin, Brandenburger Straße 100  
Zimmer-Nr.: 264  
Telefon: 03921 949-6362  
Telefax: 03921 949-9663  
E-Mail: bau@lkjl.de  
Abweichende Sprechzeiten für den o. g. Bereich:  
Dienstag 9.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr  
Donnerstag 9.00 - 12.00 und 13.00 - 17.00 Uhr

Ihre Nachricht vom

Ihr Zeichen

Datum  
**7. April 2008**

**Aktenzeichen:** 63 sr-2008-00486

**Eingangsdatum:** 10. März 2008

**Baumaßnahme:** Bauleitplanung der Stadt Burg / 1. Änderungsverfahren / Bebauungsplan Nr. 30 für das Wohngebiet „Am Holländerweg“ (Stand: Entwurf / Fassung: Januar 2008) / Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

**Bauort:** Burg Am Brunnenfeld; Am Holländer

**Gemarkung:** Burg **Flur:** 21 **Flurstück(e):** 65/4; 83/3; 658/45; 45/7

Sie haben dem Landkreis Jerichower Land die o. g. Planung zur Stellungnahme gemäß § 4 BauGB vorgelegt. Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen wird wie folgt Stellung.

### **Fachbereich 6 Bau**

#### Bauaufsichtsbehörde

Bei dem Begriff „Traufhöhe“ handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der näher zu definieren ist.

#### Landesplanungsbehörde

Hinsichtlich der wahrzunehmenden Belange wird auf die Stellungnahme der oberen Landesplanungsbehörde vom 18. März 2008 verwiesen.

#### Sachgebiet vorbeugender Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes wurden berücksichtigt.

### **Fachbereich 7 Umwelt und Landwirtschaft**

#### Naturschutzbehörde

#### Schutzgebiete



Seite 3 von 5 zum Aktenzeichen 63 sr-2008-00486

14.01.2005 (GVBl. LSA Nr. 4 S. 14 vom 19.01.2005)

Runderlass MLU vom 16.11.2004 Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), (MBL LSA vom 27.12.2004 Nr. 53 S.685)

Runderlass MLU vom 27.07.2005 Umsetzung der §§ 18-0 28 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und Sicherung des nachhaltigen Erfolgs der durchgeführten Maßnahmen (MBL LSA vom 29. 8.2005 Nr. 34 S. 498)

Verordnung zur Neufassung der Bundesartenschutzverordnung und zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 16. Februar 2005 (BGBl Teil I Nr. 11 Seit 258 vom 24. Februar 2005)

Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt (RdErl. des MU) vom 01. Juni 1994 (MBL LSA S. 2099), geändert durch die zweite Änderung der Biotoptypen-Richtlinie des LSA RdErl. des MU vom 5. November 1998 (MBL LSA S. 2225)

Richtlinie des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG) Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften L 103/ 22 vom 25. April 1979 (Novellierung durch Richtlinie 91/244/EWG des Rates vom 6. März 1991, Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften L 115/ 41 vom 8. Mai 1991) - Vogelschutzrichtlinie

Richtlinie 92/ 43/ EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaft Nr. L 206/7 vom 22.07.1992 (Novellierung durch Richtlinie 97/62 EG des Rates vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43 EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt, Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften L 305/ 42 vom 08.11.1997) – Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH RL)

Neufassung des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. Teil I Nr. 52 Seite 2413 vom 1. Oktober 2004)

#### Immissionsschutzbehörde

Gemäß der §§ 1 und 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der zurzeit geltenden Fassung sind Flächen so zu planen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen so weit wie möglich vermieden werden.

Der Bebauungsplan Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländer“ wurde von der Stadt Burg 1995 aufgestellt. Im Nordosten des Plangebietes wurde ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Behindertenzentrum“ ausgewiesen. Die Lebenshilfe für Behinderte Kreisverein Burg e.V. betreibt auf dem Gelände eine Werkstatt und ein Wohnheim für behinderte Menschen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Erweiterung des bestehenden Teilsondergebietes (SO) I in nördlicher Richtung vorgesehen, um ein neues Werkstattgebäude errichten zu können. Im SO II sind Einrichtungen der schulischen Aus- und Weiterbildung sowie die Erweiterung des Wohnheims zum betreuten Wohnen und Wohnungen für Betriebspersonal geplant.

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen zu dieser Änderung des Planentwurfs keine Einwände.

#### Wasserbehörde

Zur o. g. Planung bestehen keine Bedenken, soweit die Hinweise meiner Stellungnahme zum Vorentwurf sowie diese Ergänzung beachtet werden.

#### **Ergänzung:**



Seite 5 von 5 zum Aktenzeichen 63 sr-2008-00486

**Diese Stellungnahme ersetzt nicht die Genehmigung, Planfeststellung oder sonstige behördliche Entscheidungen entsprechend den Rechtsvorschriften.**

Im Auftrag

Girke

**II Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Stadt Burg zur Kenntnis genommen.**

**Fachbereich 6 Bau**

Die Bauaufsichtsbehörde weist darauf hin, dass der Begriff Traufhöhe ein unbestimmter Rechtsbegriff ist, der im Bebauungsplan genauer zu definieren ist. Das nimmt die Stadt Burg zur Kenntnis und schlägt vor, die Definition der Traufhöhe in der Begründung des Bebauungsplanes mit aufzunehmen.

Die Stellungnahmen der Landesplanungsbehörde und des Sachgebietes vorbeugender Brandschutz bedarf keiner weiteren Behandlung.

**Fachbereich 7 Umwelt und Landwirtschaft**

Die Stellungnahmen der Naturschutzbehörde, Immissionsschutzbehörde und Abfallbehörde werden zur Kenntnis genommen, bedürfen jedoch keiner weiteren Behandlung.

Die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf der Planzeichnung auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Gebietes nach § 98a Abs. 1 Nr. 2 WG LSA wird als ausreichend betrachtet. Diese Einstellung wird von der oberen Wasserbehörde (Landesverwaltungsamt) ebenso getragen (siehe Stellungnahme).

**Fachbereich 3 Ordnung**

Die Hinweise des Sachgebietes Brand- und Katastrophenschutz werden zur Kenntnis genommen, bedürfen jedoch keiner weiteren Behandlung.

## I. Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt vom 18.03.2008



SACHSEN-ANHALT

LANDESVERWALTUNGSAMT

Referat Raumordnung,  
Landesentwicklung

Landesverwaltungsamt · Postfach 20 02 56 · 06003 Halle (Saale)

Stadtverwaltung Burg  
Amt für Stadtentwicklung  
In der Alten Kaserne 2

39288 Burg

632/1326

### Bauleitplanung der Stadt Burg, Landkreis Jerichower Land

#### 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 30 „Am Holländerweg“

hier: **landesplanerische Abstimmung**

Vorhaben: B-Plan Nr. 30 „Am Holländerweg“, 1. Änderung  
Vorgelegte Unterlagen: Entwurf – Stand 17. Januar 2008  
Antragsteller: Stadt Burg

Halle, 18. März 2008

Ihr Zeichen: 6.3.2/6.3.5

Mein Zeichen:  
309.3.1/21102/01-00783.2

Bearbeitet von:  
Herrn Höhne  
Andreas.Hoehne@  
lvwa.sachsen-anhalt.de

Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 26. November 2007. Die Erfordernisse der Raumordnung stehen der vorgesehenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Holländerweg“ der Stadt Burg nicht entgegen.

Tel.: (0345) 514-1508  
Fax: (0345) 514-1509

Im Auftrag

Höhne

II. Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Stadt Burg zur Kenntnis genommen.

## I. Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt vom 07.04.2008



Seite 2/3

## **2. Als obere Abfallbehörde (Referat 401)**

Die im Rahmen der Träger öffentlicher Belange zum **Vorentwurf** der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ der Stadt Burg (**Stand: 16. Oktober 2007**) abgegebene Stellungnahme bleibt bestehen.

## **3. Als obere Immissionsschutzbehörde (Referat 402)**

Grundlage der Stellungnahme bildet der geänderte Planentwurf sowie die Begründung.

Zur Erweiterung des Sondergebietes SO I in nördliche Richtung bestehen keine Bedenken in Bezug auf die in unserem Zuständigkeitsbereich erfassten immissionsschutzrechtlichen Belange. Durch die Einschränkung des Gebietes ist nicht mit Störungen der im Süden angrenzenden Wohnbebauung zu rechnen. Für das neu zu errichtende Werkstattgebäude ist das Umweltamt des Landkreises zuständige Überwachungsbehörde im Immissionsschutzrecht und damit diesbezüglich Träger öffentlicher Belange. In der Umgebung und im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen, für deren Überwachung das Landesverwaltungsamt zuständig ist.

## **4. Als obere Behörde für Wasserwirtschaft (Referat 404)**

Die in der Stellungnahme zum Vorentwurf geforderte Darstellung der Lage des Plangebietes innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Gebietes nach § 98a Abs. 1 Nr. 2 WG LSA wurde in den BP aufgenommen.

Weitere wasserrechtliche Belange in der Zuständigkeit des Referates 404 „Wasser“ als obere Wasserbehörde werden nicht berührt.

## **5. Als obere Behörde für Abwasser (Referat 405)**

Aus der Sicht des Sachgebietes Kommunalabwasser sind die abwassertechnischen Belange unter den Punkten: 8.1 Erschließung korrekt dargestellt.

Im Übrigen werden keine Belange des Referates Kommunalabwasser berührt.

Seite 3/3

Hinweis:

Bei Lösungen der Oberflächenentwässerung ist darauf zu achten, dass nur unverschmutztes Niederschlagswasser zur Versickerung gelangen darf.

#### **6. Als obere Naturschutzbehörde (Referat 407)**

Von der 1. Änderung und Erweiterung des hier benannten Bebauungsplanes wird kein bestehendes bzw. geplantes Naturschutzgebiet berührt. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vertritt die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land, auf deren Stellungnahme hiermit verwiesen wird.

Im Auftrag



Scholz

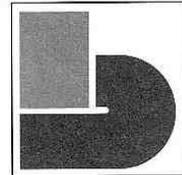
**II. Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Stadt Burg zur Kenntnis genommen.**

## I. Stadtwerke Burg GmbH vom 13.03.2008

Stadtwerke Burg  
GmbH



SWB



Stadtwerke Burg GmbH • Niegripper Chaussee 38 a • 39288 Burg

Stadtverwaltung Burg  
Amt für Stadtentwicklung  
In der Alten Kaserne 2

39288 Burg

Ihr Zeichen: 6.3.2/6.3.5

Unser Zeichen: T-Si

Name: Herr Siwon

Telefon: 03921 / 918-450

E-Mail: joerg.siwon@swb-burg.de

Datum: 2008-03-13

**Bauleitplanung der Stadt Burg / 1. Änderungsverfahren / Bebauungsplan Nr. 30  
für das Wohngebiet „Am Holländer“**  
hier: Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 7. März 2008 verweisen wir auf unsere  
Stellungnahme vom 23. November 2007. Die darin enthaltenen Hinweise bezüglich  
der Fernwärmeversorgung wurden entsprechend berücksichtigt. Darüber hinaus  
werden die Belange der Fernwärmeversorgung nicht berührt.

Die Belange der Gas- und Stromversorgung betreffend verweisen wir auf die Stel-  
lungnahme der SWB Energienetze GmbH.

Mit freundlichen Grüßen

Stadtwerke Burg GmbH

**II. Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Stadt Burg zur Kenntnis genommen.**

## I. Wasserverband Burg vom 15.04.2008



Stadt Burg  
Amt für Stadtentwicklung  
Frau Hildebrand  
In der Alten Kaserne 2  
39288 Burg

Ihr Zeichen  
6.3.2/6.3.5

Ihre Nachricht vom  
07.03.2008

Unsere Zeichen  
Hö  
Bearbeiter: Herr Höll

Telefon: (03921) 93 63 0  
Telefax: (03921) 93 63 40  
Durchwahl: (03921) 936334

Burg, den  
15.04.08

### Bauleitplanung der Stadt Burg / Änderungsverfahren / 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 für das Wohngebiet „Am Holländerweg“ / Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Hildebrand,

die ordnungsgemäße Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung ist im Betrachtungsbereich gesichert.  
Eine Erweiterung der Trinkwasserversorgungsanlage (innerhalb des Objektes) muss durch den Planer geprüft werden.

Weitere Belange des Wasserverbandes Burg werden nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

S. Jungnickel  
Verbandsgeschäftsführer  
als Beauftragter des Landrates

## II. Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Stadt Burg zur Kenntnis genommen.

Herzberg, 22.04.2008

Wolfgang Probst