



Bauleitplanung der Stadt Burg

**Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32
für das Gebiet
„Ihletal“ in Burg
mit Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB**



Fassung: Oktober 2008
Stand: Satzung

Verfasser: Stadtverwaltung Burg ▪ Amt für Stadtentwicklung ▪ In der Alten Kaserne 2 ▪ 39288 Burg

Ansprechpartner: Frau N. Hildebrand, Telefon: (03921) 921 512 / Telefax: (03921) 921 600

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen	4
2. Verfahrensstand	4
3. Anlass der 1. Änderung	7
4. Geltungsbereich	8
5. Bestand	11
5.1. Natürliche Grundlagen	11
5.2. Realnutzung Bebauung und Gebäudestruktur	11
5.3. Eigentumssituation	11
5.4. Erschließung	12
5.5. Funktion des Gebietes / stadträumliche Einordnung	12
6. Planungseinschränkungen	12
6.1. Wasserrecht	12
6.2. Denkmalschutz	13
6.3. Altlasten	13
7. Vorgaben übergeordneter Planung	13
7.1. Landesentwicklungsplan	13
7.2. Regionaler Entwicklungsplan	14
7.3. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	14
7.4. Stadtumbau Ost	15
8. Planungsinhalt	15
8.1. Intention des Planes / Leitvorstellung	15
8.2. Städtebauliches Konzept	15
8.3. Beschreibung und Begründung der Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung	16
8.4. Verkehrsflächen / Erschließung	17
8.5. Bilanz der Wohneinheiten	18
8.6. Flächenbilanz	19
9. Durchführung des Bebauungsplanes	19
10. Auswirkungen des Bebauungsplanes	21
10.1. Tabellarische Übersicht über die Auswirkungen der Planung	21
10.2. Erläuterung der betroffenen Belange	22
10.2.1. <i>Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)</i>	22
10.2.2. <i>Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderung Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)</i>	22
10.2.3. <i>die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und der Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)</i>	23
10.2.4. <i>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 (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)</i>	23
10.2.5. <i>Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)</i>	23
10.2.6. <i>Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung, sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen, Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)</i>	23

10.2.7. Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	24
10.3. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange.....	24
10.4. Abwägung in der Entwurfsphase	24
11. Umweltbericht.....	25
11.1. Beschreibung der Planung.....	25
11.1.1. Inhalt und wichtigste Ziele des Planes	25
11.1.2. Beschreibung der Festsetzungen des Planes	25
11.1.3. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden.....	25
11.1.4. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	26
11.2. Methodik der Umweltprüfung	26
11.2.1. Technisches Verfahren	26
11.2.2. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	26
11.3. Planerische Vorgaben	27
11.3.1. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind	27
11.3.2. Berücksichtigung der Zielvorgaben	27
11.4. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	28
11.4.1. Vorhandene und geplante Schutzgebiete	28
11.4.2. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes – Bestand, Vorbelastung und Wertigkeit	28
11.4.3. Beschreibung der Umweltauswirkung der Planung	28
11.5. Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter – Konfliktanalyse und Erheblichkeitsprüfung	28
11.5.1. Schutzgut Mensch	28
11.5.2. Schutzgut Flora und Fauna.....	28
11.5.3. Schutzgut Boden	29
11.5.4. Schutzgut Wasser.....	29
11.5.5. Schutzgut Luft und Klima	29
11.5.6. Schutzgut Landschaftsbild	30
11.6. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	30
11.6.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	30
11.6.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung	30
11.7. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen.....	30
11.8. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen.....	31
11.8.1. Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen.....	31
11.8.2. Ausgleichsmaßnahmen.....	31
11.8.3. Ermittlung der Beeinträchtigten Flächen und des Kompensationsbedarfs.....	32
11.8.4. Berechnung des Kompensationsumfanges.....	35
11.8.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	37
11.8.6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen für in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	37
11.9. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt	37
11.10. Zusammenfassung	37

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch 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) m.W.v. 1. Januar 2007

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. 466).

Planzeichenverordnung (PlanZVO)

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

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)

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

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 3 des Gesetzes vom 14. Februar 2008 (GVBl. LSA S. 40, 46).

Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. April 2006 (GVBl. LSA S. 248).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 2008 (BGBl. I S. 686).

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 23. Juli 2004 (GVBl. LSA S. 454) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801).

2. Verfahrensstand

Der Stadtrat der Stadt Burg hat in seiner Sitzung am 28. September 2006 mit Beschluss Nr. 2006/145 die Einleitung des 1. Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 32 „Ihletal“ beschlossen. Gleichzeitig wurde mit diesem Beschluss auch das frühzeitige Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingeleitet.

2.1. Frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 12. Februar 2007 bis zum 26. Februar 2007 öffentlich und zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Burg ausgelegen. Es wurden währenddessen keine Einwände bzw. Hinweise zum Planentwurf geltend gemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 5. Februar 2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Seitens der Sparkasse Jerichower Land wurden innerhalb des Planungsverfahrens folgende Hinweise eingebracht.

1. Erhalt des Kopfbaus am WA 5,
Begründung: freiwerdende Flächen lassen sich wirtschaftlich nicht mehr verwerten, optischer Abschluss fehlt.
2. Ausweisung eines Sondergebietes Einzelhandel für den Bereich an der Grabower Landstraße,
Begründung: Schaffung der Möglichkeit der Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes, welcher der Versorgung des Gebietes und umliegender Randbereiche dient.

3. Beibehaltung der Wohnbauflächen im Umfang der Teilerschließung im nord-westlichen Bereich, Begründung: Beibehaltung der Vermarktungsfähigkeit gerade unter dem Aspekt der Teilerschließung, weitere Flächen gelten durch Ausweisung des Überschwemmungsgebietes als nicht vermarktungsfähig.

Die Stadt Burg hat in ihren planerischen Überlegungen diese Anregungen einer Prüfung unterzogen.

Zu Punkt 1:

Der erhebliche Überhang an Wohnungen im mehrgeschossigen Wohnungsbau auch an zentralen Lagen und die massiven wirtschaftlichen Probleme, die mit dem Leerstand einhergehen, haben auch unter Berücksichtigung der fehlenden optischen Schließung des Gebietes zu einer Ablehnung dieser Überlegung geführt. Es führt die Förderpolitik der Stadt und des Landes ad absurdum, zum einen Leerstand durch Abriss zu beseitigen und zum anderen mehrgeschossigen Wohnungsbau an nicht integrierten Standorten auszuweisen, wenn an integrierten zentralen Lagen abgerissen wird und zusätzlich weiterhin ausreichend Baulücken zur Bebauung vorhanden sind.

Zu Punkt 2

Das Gutachten „Perspektiven für den Einkaufsstandort Burg – unter besonderer Berücksichtigung der Innenstadt“ aus Dezember 2006 hat den Standort an der Grabower Landstraße untersucht. Vor dem Hintergrund der formulierten Zielvorstellungen zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung sollten die Verträglichkeit eines Anbieters mit einer Verkaufsfläche von rund 1.000 m² für einen Lebensmitteldiscounter sowie rund 2.000 m² für einen Verbrauchermarkt bzw. Lebensmittelvollsortimenter hinsichtlich möglicher städtebaulich negativer Auswirkungen auf bestehende Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Stadt Burg untersucht werden. Für Vorhaben dieser Größenordnung ist die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich. Obwohl diese Vorhaben nicht innerhalb eines Bürger Versorgungszentrums verortet sind, kann es möglicherweise mit dem Ziel der Stärkung und Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung im Einklang stehen, sofern es tatsächlich der Nahversorgung dient. Von einer Nahversorgungsfunktion kann dann ausgegangen werden, wenn der zu erwartende Umsatz des geplanten Vorhabens im wesentlichen aus dem fußläufigen Einzugsbereich (bis etwa zu 700 Meter-Radius) realisierbar ist, also über eine entsprechende Mantelbevölkerung verfügt. Selbst unter Zugrundelegung einer optimistischen Schätzung der Zahl der im fußläufigen Einzugsbereich lebenden Wohnbevölkerung von ca. 2.000 Personen (unter Einbeziehung der Siedlung Ost, das Ihletal erreicht selbst nur etwa 950 Einwohner) wurde anhand von Berechnungsmodellen deutlich gemacht, dass der zu erwartende Umsatz entsprechender Vorhaben die im fußläufigen Einzugsbereich insgesamt vorhandene sortimentsspezifische Kaufkraft deutlich übersteigt. Das geplante Vorhaben ist somit nicht allein im Kontext der Nahversorgung zu betrachten, da mit mehr als 70 % ein erheblicher Anteil des Umsatzes aus Gebieten außerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs erzielt werden muss. Damit können auch bei positiv einzuschätzender Auswirkung hinsichtlich der wohnortnahen Versorgung gleichwohl negative Auswirkungen auf städtebaulich-funktionale Zentren bestehen. Angesichts der hohen Zentralitäten sowie des gleichzeitig geringen zu erwartenden zusätzlichen Kaufkraftzuflusses aus umliegenden Orten ist davon auszugehen, dass der durch das Planvorhaben zusätzlich generierte Umsatz sich fast vollständig durch Umsatzumverteilungen innerhalb des Kernorts Burg ableitet (Annahme für die Modellrechnung: zu 95 %). Im Rahmen dieser Untersuchung sind vor allem die konkreten städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens auf die örtliche Angebotsstruktur, d.h. für die zentralen Versorgungsbereiche Burgs näher zu betrachten. Hier ist vor allem die mögliche schädliche städtebauliche Folgewirkung auf die Funktionsfähigkeit dieser zentralen Versorgungsbereiche zu untersuchen, da schon einzelne durch Umsatzeinbußen bedingte Betriebsaufgaben zu nicht unwesentlichen Veränderungen der Angebotsstruktur und Ausstrahlungskraft eines Einzelhandelsstandorts beitragen können. An den dargestellten Berechnungsergebnissen wurde im Gutachten herausgearbeitet, dass die durch das Planvorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte deutliche Auswirkungen auf die verschiedenen Bürger Standorte haben. Die prozentualen Umsatzverluste bewegen sich – je nach Lage –in Spannweiten zwischen 4 und 24 % am Gesamtumsatz der jeweils vorhandenen Betriebe, dabei fast ausnahmslos in nicht vertretbaren Spannweiten von deutlich über 10 %. Insgesamt ist somit von gravierenden Auswirkungen auf die Anbieter der genannten Standorte und daraus resultierenden städtebaulichen Auswirkungen auf den Hauptgeschäftsbereich, die Nahversorgungszentren sowie solitäre Nahversorgungsbetriebe auszugehen, da durch den Verlust dieser frequenzerzeugenden Magnetbetriebe nicht nur markante städtebauliche Leerstandssituationen entstehen, sondern auch die anderen dort verorteten Betriebe unter den ausbleibenden Kundenfrequenzen leiden bzw. eine Ausdünnung des wohnortnahen Nahversorgungsnetzes zu erwarten ist. Angesichts der perspektivisch rückläufigen Kaufkraftentwicklung ist eine Entwicklung von Einzelhandelsangeboten in dem

betreffenden Sortimentsbereich jedoch zukünftig, hier zunächst ohne Berücksichtigung weiterer konkreter Bewertungsfaktoren vor Ort, grundsätzlich an städtebaulich integrierten Standorten in den zentralen Versorgungsbereichen zu empfehlen.

Die Stadt Burg hat sich zum Ziel gesetzt, die Nahversorgung für den Bereich Ihletal zu gewährleisten ohne dass ein zusätzlicher Anbieter negative Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche der Stadt hat. Aus diesem Grund wurde das WA direkt an der Grabower Landstraße ausgewiesen.

Zu Punkt 3

Im Vorgriff auf die geplante Bebauung wurde in den Straßen Bedrich-Smetana-Weg, Johannes-Offenbach-Weg, A.-Lortzing-Weg und Georg-Philip-Telemann-Straße bereits Gas- und Stromleitungen sowie Wasser- und Abwasserleitungen verlegt. Mit der Stadtwerke Burg GmbH und dem Wasserverband Burg wurde der Erschließungsstand abgestimmt. Teilweise sind sogar für die Parzellierung bereits Hausanschlüsse vorverlegt. Für eine bedarfsgerechte Planung muss jedoch auch die Nachfrage ins Verhältnis gesetzt werden. Durch eine vereinzelte Bebauung am Rande des Gebietes werden die Aufwendungen für Erschließung und Unterhaltung der öffentlichen und technischen Infrastruktur unverhältnismäßig hoch, gleichzeitig leidet das geschlossene Siedlungsbild. Diese Mehrkosten müssen den Rückbau- bzw. den Abklemmkosten in der wirtschaftlichen und städtebaulichen Betrachtung gegenübergestellt werden. Aus diesem Grund bleibt es bei der bisher vorgeschlagenen Rücknahme.

Seitens eines Haupteigentümers wurde nachgefragt, warum die Geschossflächenzahl von 0,5 auf 0,3 herabgesetzt wurde. Gleichzeitig wurde angeregt, die Grundflächenzahl für den Bereich an der Grabower Landstraße auf wenigstens 0,4 anzuheben. Die festgesetzte Grundflächenzahl resultierte jedoch aus der Änderung des Flächennutzungsplanes. Insofern wird auf diese Planung verwiesen. Rechtmäßige Baugenehmigungen behalten selbstverständlich ihre Gültigkeit. Bei der Betrachtung des bestehenden Bestandes wurde festgestellt, dass die Bestandsbebauung der Gebäude alle deutlich unterhalb der Grenze von GRZ 0,3 liegen. Die Grundflächenzahl kann für Zufahrten und Stellplätze um bis zu 50% überschritten werden. In der Bestandssituation wird die damit mögliche Grundflächenzahl nur in zwei Bereichen minimal (Franz v. Litz Straße um 0,006 und in der Georg-Friedrich-Händel-Straße um 0,023) überschritten. Hier gilt der Bestandsschutz. Erst neue Bauvorhaben müssen sich an der festgesetzten Grundflächenzahl messen. Auch an der Fläche an der Grabower Landstraße stehen ausreichend Flächenreserven zur Verfügung, um eine Nutzung im beabsichtigten Kontext zu ermöglichen.

Seitens des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft wurde gefordert, dass sämtliche Baurechte, welche sich innerhalb des vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes befinden, ausgesetzt werden. Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB sind vorläufig festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Bebauungsplan zu vermerken. Nach § 97 Abs. 1a WG LSA gilt „Die Errichtung von neuen, zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Gebäuden und neuen, nicht standortgebundenen gewerblichen Anlagen ist in Überschwemmungsgebieten im Sinne von § 96 Abs. 1 und 2 verboten. Eine zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens des Vierten Gesetzes zur Änderung des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt zulässige bauliche Nutzung bleibt unberührt. Die zulässige bauliche Nutzung und Änderungen bestehender Gebäude und Anlagen nach Satz 1 unterliegen der Genehmigungspflicht nach Absatz 2.“. Dieser Genehmigungsvorbehalt wird seitens der Stadt Burg als ausreichend erachtet, zumal hier die Wegnahme von Baurechten in bereits bebauten Bereichen erhebliche Entschädigungsansprüche nach sich ziehen würde. Diese lägen ursächlich im Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt, welches jedoch ausdrücklich das klare Bauverbot nur in Überschwemmungsgebieten nach § 96 Abs. 1 und 2 festsetzt. Für den überarbeiteten Entwurf wird vorgesehen, dass unter dem Punkt Hinweise auf der Planfassung die Gesetzlichkeiten und der Genehmigungsvorbehalt aufgenommen wird. Der Hochwasserschutzplan der Ihle für den Landkreis in Auftrag gegeben vom Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt von März 2007 zeichnet bereits einen anderen Verlauf für ein Hochwasserereignis HQ200 auf. Dabei ist die Gefährdungslinie im Osten des Gebietes hinter den so genannten Fliegergraben gerückt, so dass das Ihletal von der Überschwemmungsgebietslinie HQ200 nur im Norden gering berührt wird.

Seitens der oberen Immissionsschutzbehörde wurde angemerkt, dass auf der Fläche an der Grabower Landstraße entsprechend der Begründung ein Nahversorger angesiedelt werden soll, sich diese Nutzungsbeschränkung jedoch nicht in den textlichen Festsetzungen niederschlägt. Stattdessen ist nur ein Allgemeines Wohngebiet mit einer teilweisen Beschränkung für lärmempfindliche Nutzungen festgesetzt. Dem Vorschlag, die Nutzung Nahversorger für diese Fläche über die

Regelung des § 4 BauNVO Allgemeines Wohngebiet hinaus festzuschreiben, wird seitens der Stadt Burg nicht entsprochen. Die Ansiedlung eines Nahversorgers ist zwar politisch gewünscht, aber aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten keinesfalls sicher. Die Festschreibung Allgemeines Wohngebiet mit der Beschränkung für lärmempfindliche Nutzungen wird als ausreichend erachtet. Die Ansiedlung anderer Nutzungen im Rahmen dieser Einschränkung bleibt damit möglich und ist erwünscht. Die Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden jedoch in den textlichen Festsetzungen nochmals überarbeitet (§ 3 der textlichen Festsetzungen Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes).

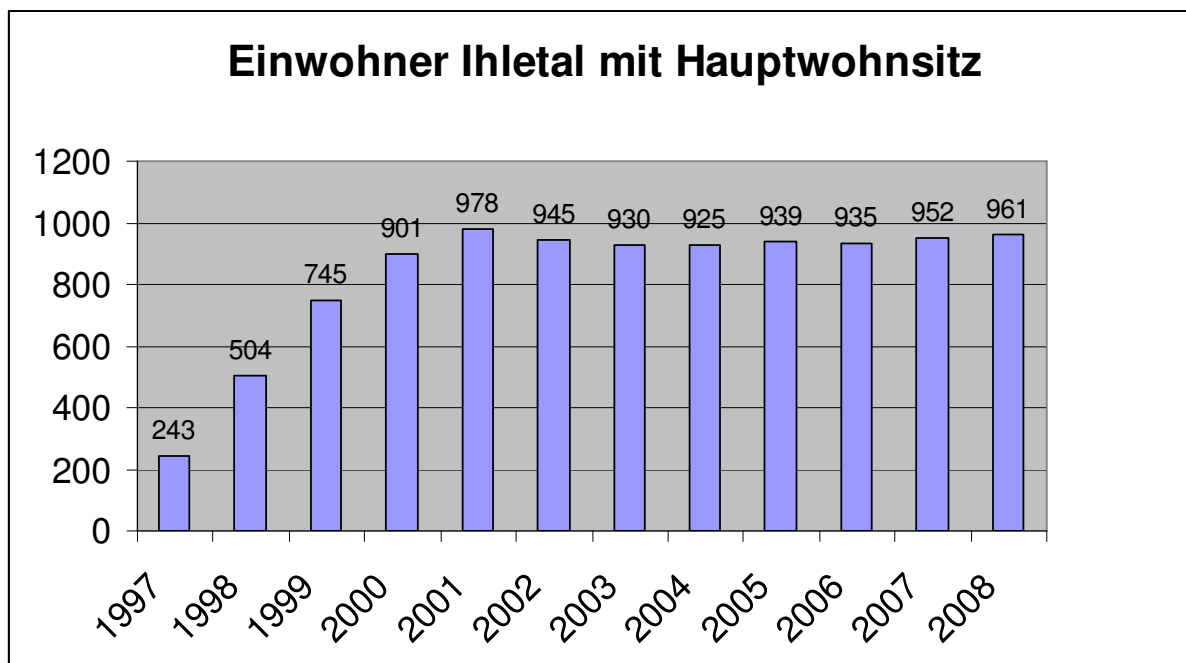
Aufgrund der Hinweise der Versorgungsträger wurde deutlich, dass durch die Rücknahme des Geltungsbereiches bereits vorverlegte Leitungen zurückgebaut bzw. abgeklemmt werden müssen. Diese Problematik wird im Punkt Erschließung näher erläutert. Ein zusätzliches Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurde eingefügt.

3. Anlass der 1. Änderung

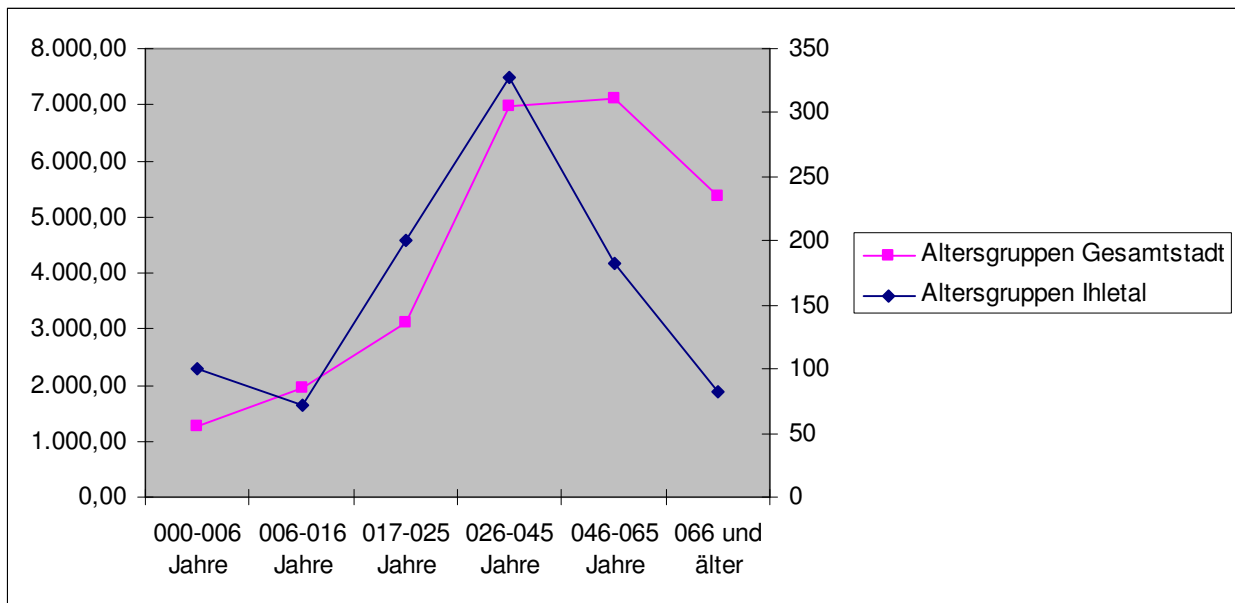
Die Stadt Burg hat, wie die meisten der Gemeinden in den ostdeutschen Bundesländern einen gravierenden Einwohnerrückgang zu verzeichnen. Auf diesen Einwohnerrückgang muss die Stadt planerisch reagieren, um eine zukunfts- und leistungsfähige Stadtstruktur erhalten zu können.

Wesentlicher Bestandteil der Bürger Stadtentwicklung ist der Stadtumbau Ost. Die Förderung durch Bund und Land ermöglicht in strukturell gefährdeten Stadtteilen den Abriss von Wohneinheiten und damit eine Bereinigung des Wohnungsmarktes. Um diese Bemühungen nicht durch Neubebauungen zu kontakrieren ist auch eine Neubewertung der bestehenden Planungen erforderlich. Die Stadt Burg hat dazu in der Flächennutzungsplanung 2020 reagiert. Im Ergebnis der Untersuchungen ist das Plangebiet „Ihletal“ mit seinen derzeit noch vorhandenen Wohnbauflächen für mehrgeschossigen Wohnungsbau zu überarbeiten. Wohnungsbauflächen wurden zurückgenommen und die GRZ auf 0,3 reduziert.

Die Einwohnerentwicklung im „Ihletal“ ist im Verhältnis zur gesamtstädtischen Entwicklung wesentlich stabiler.



Der Standort ist hinsichtlich der Alterstruktur atypisch für die Stadt Burg. Sie zeigt die überdurchschnittliche Anzahl von vermutlich Familien bzw. Alleinstehenden mit Kindern und auffällig wenig ältere Bevölkerung. Auch die Zahl der Altersgruppe junger Erwachsener ist signifikant höher. Gleichzeitig ist für das Ihletal eine hohe Umzugsmobilität zu beobachten.



Dennoch ist nicht nur aus gesamtstädtischer Sicht die Überarbeitung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Bautätigkeit kam im Planungsgebiet in den letzten 5 Jahren vollständig zum Erliegen. Eine Nachfrage nach Bauplätzen für Reihenhäuser oder Mehrfamilienhäuser im Ihletal gibt es nicht. Große Brachflächen kennzeichnen das Gebiet. Die vorhandene Infrastruktur ist nicht ausgelastet.

Die nicht integrierte Lage des Plangebietes in das Siedlungsgefüge der Stadt bringt insbesondere im Bereich Dienstleistung und Versorgung Probleme mit sich, die sich in der Diskussion um einen Nahversorger niedergeschlagen hat. Ein Nahversorger ist in der derzeit geltenden Gebietskategorie grundsätzlich zulässig. In Gesprächen mit Vertretern der Projektentwicklung wurde jedoch immer wieder deutlich gemacht, dass ein Standort innerhalb des Gebietes keine ausreichende Attraktivität aufweist. Nachgefragt wurde ausschließlich der Standort direkt an der Grabower Landstraße. Dieser Standort war im Entwurf des Bebauungsplanes zwar als Baufläche enthalten, im Genehmigungsverfahren des Bebauungsplanes wurde sie jedoch vom Regierungspräsidium Magdeburg von der Genehmigung ausgeschlossen. Die planungsrechtliche Situation kommt hier dem Außenbereich gleich, womit hier ein Nahversorger unzulässig wäre.

Diese Problemstellungen sollen im Planverfahren aufgegriffen werden. Es liegt nicht im Interesse der Stadt Burg, den Siedlungsteil „Ihletal“ in seiner Zukunftsfähigkeit zu gefährden oder gar wegzuplanen.

4. Geltungsbereich

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ihletal“ ist eine grundsätzliche Überarbeitung der planungsrechtlichen Regelungen des Planes. Alle Flurstücke des ursprünglichen Planes sind von der Änderung betroffen bzw. mit einbezogen. Die Flurstücke des Bebauungsplanes Nr. 32 „Ihletal“ befinden sich in der Flur 37 bzw. 47 des Bebauungsplanes.

Bauleitplanung der Stadt Burg / 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Ihletal“
Stand: Satzung

Flur 37	FZ	FN	FZ	FN	FZ	FN	FZ	FN	FZ	FN	FZ	FN
	00164	001	00168	088	00168	157	00168	214	00168	267	00168	321
	00168	008	00168	089	00168	159	00168	215	00168	268	00168	322
	00168	012	00168	090	00168	160	00168	216	00168	269	00168	323
	00168	013	00168	091	00168	161	00168	217	00168	270	00168	324
	00168	015	00168	092	00168	162	00168	218	00168	271	00168	325
	00168	032	00168	093	00168	163	00168	219	00168	272	00168	326
	00168	035	00168	094	00168	164	00168	220	00168	273	00168	327
	00168	042	00168	095	00168	165	00168	221	00168	274	00168	328
	00168	043	00168	096	00168	166	00168	222	00168	275	00168	329
	00168	044	00168	097	00168	167	00168	223	00168	276	00168	330
	00168	045	00168	098	00168	168	00168	224	00168	277	00168	331
	00168	046	00168	099	00168	169	00168	225	00168	278	00168	332
	00168	047	00168	100	00168	170	00168	226	00168	279	00168	333
	00168	048	00168	101	00168	171	00168	227	00168	280	00168	334
	00168	049	00168	102	00168	174	00168	228	00168	281	00168	335
	00168	050	00168	103	00168	175	00168	229	00168	282	00168	336
	00168	051	00168	104	00168	176	00168	230	00168	283	00168	337
	00168	052	00168	105	00168	178	00168	231	00168	284	00168	338
	00168	053	00168	106	00168	179	00168	232	00168	285	00168	339
	00168	054	00168	107	00168	180	00168	233	00168	286	00168	340
	00168	055	00168	108	00168	181	00168	234	00168	287	00168	341
	00168	056	00168	109	00168	182	00168	235	00168	288	00168	342
	00168	057	00168	110	00168	183	00168	236	00168	290	00168	343
	00168	058	00168	111	00168	184	00168	237	00168	291	00168	344
	00168	059	00168	112	00168	185	00168	238	00168	292	00168	345
	00168	060	00168	113	00168	186	00168	239	00168	293	00168	346
	00168	061	00168	114	00168	187	00168	240	00168	294	00168	347
	00168	062	00168	115	00168	188	00168	241	00168	295	00168	348
	00168	063	00168	116	00168	189	00168	242	00168	296	00168	349
	00168	064	00168	117	00168	190	00168	243	00168	297	00168	350
	00168	065	00168	118	00168	191	00168	244	00168	298	00168	351
	00168	066	00168	119	00168	192	00168	245	00168	299	00168	352
	00168	067	00168	120	00168	193	00168	246	00168	300	00168	353
	00168	068	00168	121	00168	194	00168	247	00168	301	00168	354
	00168	069	00168	122	00168	195	00168	248	00168	302	00168	355
	00168	070	00168	123	00168	196	00168	249	00168	303	00168	356
	00168	071	00168	124	00168	197	00168	250	00168	304	00168	357
	00168	072	00168	125	00168	198	00168	251	00168	305	00168	358
	00168	073	00168	126	00168	199	00168	252	00168	306	00168	359
	00168	074	00168	127	00168	200	00168	253	00168	307	00168	360
	00168	075	00168	128	00168	201	00168	254	00168	308	00168	361
	00168	076	00168	129	00168	202	00168	255	00168	309	00168	362
	00168	077	00168	130	00168	203	00168	256	00168	310	00168	363
	00168	078	00168	132	00168	204	00168	257	00168	311	00168	364
	00168	079	00168	148	00168	205	00168	258	00168	312	00168	365
	00168	080	00168	149	00168	206	00168	259	00168	313	00168	367
	00168	081	00168	150	00168	207	00168	260	00168	314	00168	368
	00168	082	00168	151	00168	208	00168	261	00168	315	00168	369
	00168	083	00168	152	00168	209	00168	262	00168	316	00168	370
	00168	084	00168	153	00168	210	00168	263	00168	317	00168	371
	00168	085	00168	154	00168	211	00168	264	00168	318	00168	372
	00168	086	00168	155	00168	212	00168	265	00168	319	00168	373
	00168	087	00168	156	00168	213	00168	266	00168	320	00168	374

Bauleitplanung der Stadt Burg / 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Ihletal“
Stand: Satzung

Flur 37	FZ	FN	FZ	FN	FZ	FN	FZ	FN
	00168	375	00168	428	00168	481	10081	000
	00168	376	00168	429	00168	482	10082	000
	00168	377	00168	430	00168	483	10083	000
	00168	378	00168	431	00168	484	10100	000
	00168	379	00168	432	00168	485	10101	000
	00168	380	00168	433	00168	486	10102	000
	00168	381	00168	434	00168	487	10103	000
	00168	382	00168	435	00168	488	10104	000
	00168	383	00168	436	00168	489	10105	000
	00168	384	00168	437	00168	490	10108	000
	00168	385	00168	438	00168	491	10109	000
	00168	386	00168	439	00168	492		
	00168	387	00168	440	00171	002		
	00168	388	00168	441	00171	005		
	00168	389	00168	442	00171	006		
	00168	390	00168	443	00171	007		
	00168	391	00168	444	00168	008		
	00168	392	00168	445	00171	009		
	00168	393	00168	446	00171	010		
	00168	394	00168	447	00171	011		
	00168	395	00168	448	00171	012		
	00168	396	00168	449	00171	013		
	00168	397	00168	450	00171	014		
	00168	398	00168	451	00172	003		
	00168	399	00168	452	00172	005		
	00168	400	00168	453	00172	007		
	00168	401	00168	454	00172	009		
	00168	402	00168	455	00172	010		
	00168	403	00168	456	00172	011		
	00168	404	00168	457	00172	012		
	00168	405	00168	458	00172	013		
	00168	406	00168	459	00172	014		
	00168	407	00168	460	00172	015		
	00168	408	00168	461	00172	016		
	00168	409	00168	462	00172	017		
	00168	410	00168	463	00172	018		
	00168	411	00168	464	00172	019		
	00168	412	00168	465	00172	020		
	00168	413	00168	466	00176	000		
	00168	414	00168	467	01339	173		
	00168	415	00168	468	10006	000		
	00168	416	00168	469	10007	000		
	00168	417	00168	470	10008	000		
	00168	418	00168	471	10011	000		
	00168	419	00168	472	10012	000		
	00168	420	00168	473	10013	000		
	00168	421	00168	474	10046	000		
	00168	422	00168	475	10047	000		
	00168	423	00168	476	10048	000		
	00168	424	00168	477	10049	000		
	00168	425	00168	478	10050	000		
	00168	426	00168	479	10051	000		
	00168	427	00168	480	10080	000		

In der Flur 47 sind folgende Grundstücke betroffen:

Flur 47	FN	FZ
	00142	001
	00145	001
	00152	001
	00154	001
	00154	002
	00155	001
	00161	001
	00161	002
	00185	011
	00188	000
	00254	152
	00318	139
	00364	185

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gegenüber der ursprünglichen Fassung verkleinert. Das bedeutet, dass die Grundstücke die nicht innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung liegen zukünftig wieder dem Außenbereich zugeordnet werden. Die genaue Lage des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Für die herausgenommenen Flurstücke gilt zukünftig die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben nach §§ 34 oder 35 BauGB. Nachrichtlich wird der alte Geltungsbereich zur besseren Orientierung eingefügt.

5. Bestand

5.1. Natürliche Grundlagen

Das geplante Vorhaben befindet sich am westlichen Ausläufer des Flämings. Die oberen Bodenschichten sind im Pleistozän entstanden, woraus Art und Eigenschaften der Böden resultieren. Hierbei überwiegen in den Bodenschichten sandige Bestandteile, die in anlehmige und lehmige Sande bis hin zu sandigen Lehmen übergehen können. Im Nahrungsbereich zur Ihle werden die Böden besonderes heterogen. Nord-östlich werden durch Ihle und Fliegergraben typische Flusstäler gebildet. In diesen Niederungsgebieten wechselt die obere Bodenschicht erneut. Hier sind Wiesentorfe in unterschiedlicher Mächtigkeit vorherrschend.

Aufgrund des Lehm- und Schluffanteils und einer vielfach festgestellten Bodenverdichtung leiden einige Bereiche jahreszeitlich unter Staunässe. Nach Auswertung der Bodenuntersuchung (1993) handelte es sich um einen Deluvialboden. Diese Böden weisen entsprechend ihres Ton- bzw. Humusanteils unterschiedlich geringe wasser- bzw. nährstoffhaltende Kräfte aus. Gleiches trifft auch für das Filter- und Puffervermögen dieser Böden zu. Die Empfindlichkeit des Standortes gegenüber Schadstoffbelastungen beruht auf der Akkumulationsfähigkeit des Bodens. Diese ist im konkreten Fall mittel bis gering.

Das Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (Halle) stellt als potentiell vorhandene Vegetation Waldziest-Stieleichen-Hainbuchenwald sowie Traubenkirschen – Eschenwald fest. Vor der Entwicklung des Wohngebietes wurde das Plangebiet jedoch als Ackerfläche bewirtschaftet.

Der an das Plangebiet grenzende Graben wird vom Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (Halle) in der Biotoperfassung als Grünland, Feucht-/ Nassgrünland mit Röhricht ermittelt. Die Bereiche nördlich des Plangebietes bis hin zur Ihle werden als mesophiles Grünland bzw. gemähtes mesophiles Grünland klassifiziert.

5.2. Realnutzung Bebauung und Gebäudestruktur

Das Ihletal ist ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt. Die Baukörper stammen einheitlich aus den Jahren 1995-1999. Das Gebiet ist im Bereich zur Grabower Landstraße durch mehrgeschossigen Wohnungsbau (3 Vollgeschosse), im östlichen Bereich durch Reihenhäuser und im nördlichen Bereich durch Einfamilienhausbebauung geprägt.

5.3. Eigentumssituation

Es handelt sich überwiegend um privates Eigentum. Während die Reihenhausegmente eine kleinteilige Eigentümerstruktur aufweisen, sind die Mehrfamilienhäuser, teilweise in größeren Einheiten, privaten Eigentümern zugeordnet.

Der überwiegende Teil der Flächen befindet sich im Eigentum der Domizilbau GmbH als Projektentwicklungsgesellschaft. Dabei handelt es sich hauptsächlich um Brachflächen. Nur zwei Wohnhäuser sind grundbuchmäßig noch im Eigentum der Domizilbau GmbH. Auch hier haben Veräußerungen von Wohnungen stattgefunden. Die Domizilbau GmbH hat 28.08.2001 Insolvenz angemeldet.

5.4. Erschließung

Träger der Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung ist der Wasserverband Burg.
Träger der Strom- und Gasversorgung sind die Stadtwerke Burg.

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Grabower Landstraße angebunden. Die innere Erschließung ist nicht vollständig hergestellt, in seiner Grundfunktionalität jedoch nicht beeinträchtigt. Im Vorgriff auf die erwartete Entwicklung ist das Gebiet hinsichtlich der Medien Gas, Wasser, Abwasser und Strom im Wesentlichen erschlossen. Änderungen an der Baustruktur des Gebietes haben Auswirkungen auf diese bereits vorverlegten Leitungen. Sie müssen in Teilen zurückgebaut bzw. mindestens vom Leitungsnetz baulich getrennt werden.

5.5. Funktion des Gebietes / stadträumliche Einordnung

Das Wohngebiet „Ihletal“ liegt dem Siedlungskörper der Stadt Burg östlich etwa um 200m vorgelagert. Zwischen Wohngebiet und dem eigentlichen Siedlungskörper befinden sich einige Baukörper die gewerblich genutzt werden sowie Ackerflächen.

Im Planungsgebiet gibt es keine Verkaufseinrichtung oder Dienstleistungsbetriebe. Obwohl anders geplant, hat sich das „Ihletal“ bisher als reines Wohngebiet entwickelt. Zur Deckung selbst des täglichen Bedarfes müssen andere Bereiche des Stadtgebietes angefahren werden. Angemeldet im Gebiet sind folgende Gewerbe:

- Kosmetik, Fußpflege, Sonnenstudio, Nagelstudie (mobil) – (1mal)
- Internethandel, -service (2mal)
- Vermittlung von Besicherungen, Bausparverträgen, Unternehmensberatung u.ä. (1mal)
- Werbeagentur, Promotion, Marketing (2mal)
- Handel mit Baumaterialien/-elementen sowie deren Montage und Herstellung (1mal)
- Ofen- und Luftheizungsbauer/Fliesenleger (1mal)
- Energieerzeuger (1mal)
- Entsorgungsbetriebe Entrümpelungen (1mal)
- Computertechnik/-service, Büromaschinen einschließlich Lehrgänge(1mal)
- Möbel / Raumausstatter (1mal)
- Haushaltshilfe, Hilfe im Haus und Garten, Einkaufsservice (1mal)
- Maler und Lackierer (1mal)
- Handelsvertreter (1mal).

6. Planungseinschränkungen

6.1. Wasserrecht

An das Plangebiet grenzt der Fliegergraben. Er ist als Gewässer II. Ordnung festgesetzt. Dementsprechend ist gemäß § 94 Abs. 1 WG LSA ein Gewässerschonstreifen von 5 m ausgehend von der Böschungsoberkante einzuhalten. Im Gewässerschonstreifen ist es verboten, Grünland in Ackerland umzubringen, Wassergefährdende Stoffe, einschließlich organischer Düngstoffe, zu lagern oder abzulagern, Anpflanzungen mit nicht einheimischen oder nicht standortgerechten Gehölzen vorzunehmen; dies gilt auch bei Verjüngungen, und nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Straßen, Wege und Plätze zu errichten. Bäume und Sträucher außerhalb von Wald dürfen nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, den Hochwasserschutz, die Verjüngung des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr zwingend erforderlich ist. Die Wasserbehörde kann im Einzelfall nach § 94 Abs. 3 WG LSA Ausnahmen von diesen Verboten zulassen, soweit ein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse dies erfordert und nachhaltige negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt nicht zu erwarten sind. Der Gewässerschonstreifen wird nachrichtlich in die Planung übernommen.

Das Planungsgebiet ist von der Ausweisung von Überschwemmungsgebieten nach § 96 Abs. 5 WG LSA teilweise betroffen. In § 96 (5) WG LSA heißt es: Bis zur Festsetzung nach Absatz 1, längstens bis zum 31. Dezember 2012, gelten auch die Gebiete, die bis zu einem Hochwasserereignis, mit dem

statistisch einmal in hundert Jahren zu rechnen ist, überschwemmt werden, als Überschwemmungsgebiete, soweit diese Gebiete in Arbeitskarten der zuständigen Wasserbehörden, die auf der Grundlage der Ermittlungen des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt erstellt wurden, dargestellt sind. [...] Mit dem Ablauf der Auslegungsfrist gelten die Überschwemmungsgebiete als vorläufig festgesetzt im Sinne dieses Abschnitts. Diese Voraussetzungen sind für den Bereich erfüllt. § 97 WG LSA regelt die Freihaltung der Überschwemmungsgebiete. Die Errichtung von neuen, zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Gebäuden und neuen, nicht standortgebundenen gewerblichen Anlagen ist in Überschwemmungsgebieten [im Sinne von § 96 Abs. 1 und 2](#) verboten. Eine zum Zeitpunkt des Inkraft-Tretens des Vierten Gesetzes zur Änderung des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt zulässige bauliche Nutzung bleibt unberührt. In Überschwemmungsgebieten nach § 96 Abs. 1, 2 und 5 dürfen, nicht ohne Genehmigung der Wasserbehörde, unbeschadet anderer Vorschriften, wassergefährdende Stoffe gelagert, die Erdoberfläche erhöht oder vertieft, sonstige bauliche Anlagen hergestellt oder geändert, Baum- oder Strauchpflanzungen angelegt und Materialien, die den Hochwasserabfluss hindern können (Erde, Holz, Sand, Steine und dergleichen), gelagert oder abgelagert werden. Für die Errichtung von neuen, zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Gebäuden in Überschwemmungsgebieten nach § 96 Abs. 5 gilt der Genehmigungsvorbehalt nach Satz 1 entsprechend. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn anders, insbesondere durch die Aufnahme von Bedingungen und Auflagen, der Hochwasserschutz (§ 96 Abs. 1) nicht sichergestellt werden kann.

Für die bereits gebauten Bereiche wird der Entwurf des Bebauungsplanes keine planerischen Änderungen vorsehen. Die vorhandenen Baurechte bleiben erhalten und werden nicht eingeschränkt. Zu berücksichtigen bleiben aber die Konsequenzen der wasserrechtlichen Festsetzung des Überschwemmungsgebietes nach § 96 WG LSA. Davon sind umfangreiche Bereiche des bereits realisierten Reihenhaussegmentes im Osten des Plangebietes betroffen. Die Ausweisung der Überschwemmungsgebiete befindet sich derzeit im Entwurfsverfahren und wird in den nächsten Jahren bis 2012 überarbeitet. Aufgrund der Lage der Grenze des Überschwemmungsgebietes (überwiegend auf einer Höhenlinie) erscheint es aus heutiger Sicht wahrscheinlich, dass hier eine Korrektur erfolgen wird, denn innerhalb des Plangebietes wird von diesem Verlauf abgewichen. Die Bestimmungen der §§ 96 und 97 WG LSA sind jedoch zu beachten und [finden durch einen Vermerk](#) Eingang in die Planung. Für noch unbebaute Bereiche werden die Baurechte in diesem Bereich zurückgenommen.

6.2. Denkmalschutz

Im Planungsbereich selbst befinden sich keine denkmalrechtlich geschützten Gebäude. Im Geltungsbereich befindet sich das Bodendenkmal Fundstelle 56 „Siedlung der Schönfelder Kultur aus der Jungsteinzeit“. Es erfolgt im Plan die nachrichtliche Übernahme der Fundstelle. Nord-östlich grenzt jedoch das 2 ha umfassende Naturdenkmal „Bruch an der Bergmühle Gütter“ (FND 0029 JL) an. Nach § 34 Abs. 2 NatSchG LSA sind die Beseitigung des Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals führen können, verboten. Es wird nicht erwartet, dass die Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Ihletal“ Auswirkungen auf das Naturdenkmal haben wird.

6.3. Altlasten

Im Planungsbereich befinden sich keine bekannten Altlastenstandorte.

7. Vorgaben übergeordneter Planung

7.1. Landesentwicklungsplan

Die im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt festgelegten Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 6 Absatz 1 LPIG LSA zu übernehmen und, soweit erforderlich, zu konkretisieren und zu ergänzen. Dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung in der Planungsregion dienen, festzulegen. Der regionale Entwicklungsplan für die Region Magdeburg ist am 3. Juli 2006 in Kraft getreten.

Innerhalb des Landesentwicklungsplanes ist Burg als Mittelzentrum klassifiziert. Als Mittelzentrum kann die Stadt Burg über ihren eigenen Bedarf hinaus Wohnflächen bereitstellen. Weitere Aussagen zum Planungsbereich sind nicht zu entnehmen.

Aus Sicht der Stadt Burg ist das Änderungsverfahren mit den Zielen der Landesplanung vereinbar.

7.2. Regionaler Entwicklungsplan

Die Aussagen des Landesentwicklungsplanes werden im Regionalen Entwicklungsplan übernommen und konkretisiert. 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. Innerhalb des Regionalen Entwicklungsplanes ist Burg als Mittelzentrum klassifiziert. Für den Planungsbereich werden lediglich weitere Aussagen hinsichtlich der Überschwemmungsgebiete nach § 96 WG LSA getroffen. Für Teile des bereits bebauten Planbereiches ergibt sich die Lage im Vorranggebiet für Hochwasserschutz „Ihle“ (REP MD Ziffer 5.3.3.3.). Das Vorranggebiet bestimmt sich an der Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes nach § 96 Abs. 5 WG LSA. Gemäß LEP LSA Ziffer 3.3.3 und REP MD Ziffer 5.3.3.2. sind die festgesetzten Vorranggebiete für Hochwasserschutz zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung freizuhalten. Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen sind jedoch gemäß LEP_LSA Ziffer 3.3 und REP MD Ziffer 5.3 von entgegenstehenden Vorrangfestlegungen ausgenommen.

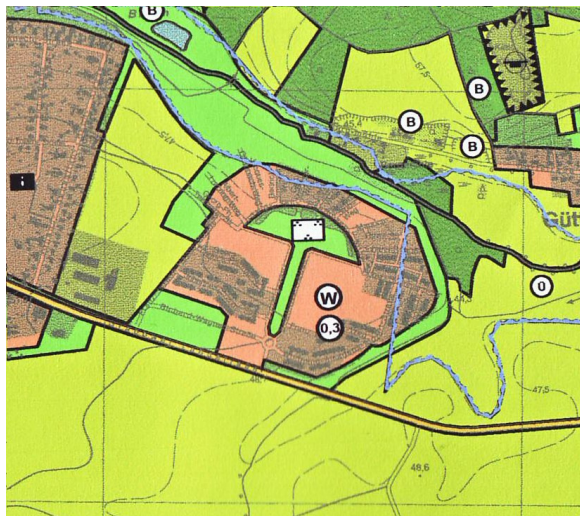
Aus Sicht der Stadt Burg ist das Änderungsverfahren mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

Inhalte des Raumordnungskatasters:

- Bauschutzbereich „Sonderlandeplatz Burg“,
- FND „Bruch an der Bergmühle Gütter“ (Nahbereich),
- Überschwemmungsgebiet nach § 96 Abs. 5 WG LSA „Ihle“
- Archäologisches Bodendenkmal.

7.3. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan 2020 sieht für den Bereich „Ihletal“ folgende Zielstellungen vor. Wohnflächen in reduziertem Maß, Grünflächen ohne Zweckbestimmung, Grünfläche im Bereich des Angers mit Zweckbestimmung, Parkanlage, Wohnbaufläche, eine Geschossflächenzahl von 0,3 und die nachrichtliche Übernahme der Grenzen der Überschwemmungsgebiete nach § 96 WG LSA. Teilflächen an der Grabower Landstraße sind ebenfalls als Wohngebiet dargestellt. Umgeben ist das Gebiet durch Flächen für die Landwirtschaft.



Die Inhalte des Flächennutzungsplans stimmen mit den Inhalten der Planänderung überein.

7.4. Stadtumbau Ost

Burg ist in das Programm Stadtumbau Ost aufgenommen worden. Im Zuge dessen wurde 2001 ein Stadtentwicklungskonzept aufgestellt und durch den Stadtrat beschlossen. Auf dieser Grundlage des Stadtentwicklungskonzeptes 2001 wurde ein Wettbewerbsbeitrag mit einer Zusammenfassung für Burg erstellt. Im Jahr 2006 wurde das Stadtentwicklungskonzept fortgeschrieben. Darin werden folgende Aussagen zum Planungsbereich getroffen:

- die Ansiedlung einer Handelseinrichtung zur Versorgung des „Ihletals“ ist möglich,
- Änderung der Festsetzungen zu einem Eigenheimstandort,
- Verzicht auch auf mehrgeschossige Kopfbauten zur Arrondierung der städtebaulichen Situation.

Die Ziele im Rahmen des Stadtumbauprogramms stimmen mit den Zielen der 1. Änderung des Bebauungsplanes überein.

8. Planungsinhalt

Im Folgenden werden die Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschrieben und begründet.

8.1. Intention des Planes / Leitvorstellung

Das Planänderungsverfahren verfolgt folgende Zielstellungen:

1. Beplanung des Standortes Grabower Landstraße,
2. Reduzierung des mehrgeschossigen Wohnungsbaus,
3. Sicherung des Grundgerüsts der Erschließung,
4. Umwidmung von Bauflächen für Reihenhäuser in Bauflächen für Einfamilienhäuser,
5. Reduzierung von Wohnungsbauflächen,
6. Nutzung der vorhandenen Infrastruktur.

Nach der teilweisen Reduzierung der Bauflächen werden die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen nicht mehr in diesem Umfang erforderlich sein. Im grün- und umweltrechtlichen Teil des Bebauungsplanes soll eine Aufnahme der bereits durchgeführten Maßnahmen erfolgen und die Notwendigkeit weiterer Maßnahmen überprüft werden.

8.2. Städtebauliches Konzept

Die Beplanung des Bereiches Bebauungsplan Nr. 32 „Ihletal“ begann in den frühen 1990er Jahren. Die Prognosen der zukünftigen Entwicklung der Stadt und Regionen sahen erhebliches Wachstum voraus. Für dieses Wachstum wurde dieser ehemals im Außenbereich befindliche Bereich zu einer Wohnsiedlung umgeplant. Die nicht in den Siedlungskörper integrierte Lage hätte sich bei Eintreffen der Prognosen durch die Verwirklichung weiterer Planungsabschnitte abgemildert. Angestrebt war ein Anschluss an den derzeitigen Siedlungskörper.

Die reale Entwicklung hat sich jedoch ins Gegenteil gekehrt. Die Stadt und die Region haben wesentlich an Bevölkerung verloren. Selbst die Verwirklichung des bereits beplanten Bereiches konnte nur bis zur Hälfte erfolgen. Das Konzept des Investors ging nicht auf. Die hohe Verschuldung durch Vorleistungen insbesondere in der Infrastruktur ohne dass hier tatsächlich bereits die Projekte der Nutzung verwirklicht waren und die schleppende Vermarktungsfähigkeit der realisierten Objekte, haben zur Insolvenz des Projektentwicklungsträgers geführt. Die Resultate der Fehleinschätzung der zukünftigen Entwicklung sind jedoch nun Realität und die relative Stabilität des Wohnbezirkes hinsichtlich der Bevölkerungszahl beweist die vorhandene Attraktivität des Standortes. Aus diesem Grund ist es im Interesse der Stadt Burg, das Gebiet in seinem jetzigen Stand zu stabilisieren und die vorhandene Infrastruktur in einem gebiets- und stadtverträglichen Maß auszunutzen.

Für die bereits gebauten Bereiche wird der Entwurf des Bebauungsplanes keine planerischen Änderungen vorsehen. Die vorhandenen Baurechte bleiben erhalten und werden nicht eingeschränkt. Zu berücksichtigen bleiben aber die Konsequenzen der wasserrechtlichen Festsetzung des Überschwemmungsgebietes nach § 96 WG LSA. Davon sind umfangreiche Bereiche des bereits realisierten Reihenhausegmentes im Osten des Plangebietes betroffen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan umfasst auch Bereiche, in denen keine Festsetzungen getroffen werden, demnach auch kein Baurecht vorherrscht. Diese Bereiche werden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlassen.

Eine weitere Verkleinerung des Geltungsbereiches ergibt sich aus einer Reduzierung von Wohnflächen, die bisher als Bauplätze für Reihenhäuser vorgesehen waren. Eine Nachfrage nach Reihenhäusern gibt es aktuell in Burg nicht. In den vergangenen 5 Jahren wurde kein Projekt mit Reihenhäusern in der gesamten Gemeinde Burg realisiert. Die Umwandlung in Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser in vollem Umfang erfolgt aufgrund der Bedarfssituation nicht. Die derzeitige Ausweisung dient vor allem einem Mindestmaß an Beibehaltung der städtebaulichen Struktur. Die Flächen werden zukünftig dem Außenbereich zugeordnet.

Nach Abschluss des Änderungsverfahrens werden die Bereiche, die außerhalb des Änderungsbereiches liegen, wieder dem Außenbereich zugeordnet. Der Bebauungsplan tritt also für diese Bereiche außer Kraft.

Die Entwicklung der verbleibenden Bauflächen sollte systematisch erfolgen. Die Vervollständigung der Erschließung kann nur sukzessive erfolgen, wenn absehbar ist, dass ein weiteres Füllen der Bauflächen realistisch ist. Andernfalls käme es zu Fehlinvestitionen hinsichtlich der bereitgestellten Infrastruktur. Das bedeutet, dass zunächst die bereits erschlossenen Grundstücke vermarktet werden müssen, bevor erneute Investitionen hinsichtlich der Infrastruktur erfolgen.

Die bisher vorgesehenen Bauflächen für Mehrfamilienhäuser werden komplett zurückgenommen. Es ergibt sich dabei eine Reduzierung um etwa 389 Wohneinheiten, wird die vorhandene Dichte der Bebauung als Maßstab genommen. Die dabei frei werdenden Grundstücke sollen teilweise in Einfamilien- und Doppelhausbereiche umgewandelt werden. Die Attraktivität von Bauplätzen für Eigenheime in direkter Nachbarschaft zu mehrgeschossigen Gebäuden dürfte als gering bewertet werden. Aus diesem Grund ist zumindest im östlichen Planbereich ein Grünbereich als Pufferzone vorgeschlagen. Die Umsetzung der Pufferzone ist auch als Kleingartenanlage für die Bewohner der umliegenden mehrgeschossigen Gebäude denkbar. Die Wohnflächen ehemals WA 22, WA 23 und WA 8 fallen komplett weg. Die städtebauliche Figur, der grüne „Pilz“, wird dauerhaft als öffentliche Grünfläche erhalten bleiben.

Das für den Bebauungsplan geltende Allgemeine Wohngebiet wird bis an die Grabower Landstraße ausgedehnt. Es entsteht eine ausreichend große Fläche, die sowohl zum Wohnen als auch für Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, genutzt werden kann. Die Lärmproblematik dieses Standortes ist bei Wohnnutzung zu berücksichtigen und findet sich in der Planung durch entsprechende Markierung und textliche Festsetzungen (Nutzung nur durch Lärmunempfindliche Nutzungen) wieder. In Hinblick auf die Diskussion zu einem Nahversorger im „Ihletal“ sei auf diese Fläche verwiesen. Innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes sind Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen bis zu einer Verkaufsfläche von 800 qm grundsätzlich zulässig. Darüber hinaus ist die Großflächigkeitsvermutung seitens der Betreiber zu widerlegen. Die Stadt Burg hat eine Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Burg in Auftrag gegeben. Unter anderem wird die Studie auch die Verträglichkeit von Einzelhandelsunternehmen an diesem Standort untersuchen. Das Ergebnis wird nach der Vorlage in die Planung eingearbeitet.

Zur Integration des Wohngebietes in das Siedlungs- und Landschaftsbild ist die Nutzungszuweisung der Fläche an der Grabower Landstraße entscheidend. Eine Bebauung im Einmündungsbereich der Kreuzung und eine intensive Begrünung des Restbereiches der Fläche bettet die Siedlung besser in das Landschaftsbild ein. Ein Anschluss des Bereiches Ihletal an den echten Siedlungskörper der Stadt Burg ist nicht zu erwarten.

8.3. Beschreibung und Begründung der Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den Bebauungsplan „Ihletal“ wird auch weiterhin an der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet festgehalten. Damit bleibt das Wohnen die bestimmende Funktion für das Gebiet unter Berücksichtigung einer wohnverträglichen Nutzungsmischung. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung durch Tankstellen wird für das Gebiet ausgeschlossen.

Unmittelbare Nähe eines Tankstellenbetriebes und der Charakter des Wohngebietes „Ihletal“ begründen diese Festsetzung.

Die Baufelder für mehrgeschossiges Wohnen werden, soweit sie noch nicht realisiert sind, zurückgenommen und teilweise durch Baufelder für eine Einfamilienhausbebauung ersetzt. Die Dichte des Wohngebietes wird damit für die Zukunft erheblich reduziert. So erfolgt eine Anpassung der Planungsziele an die realen Entwicklungen und die Nachfragesituation.

Für den von der Plangenehmigung bisher ausgeschlossenen Bereiche wird teilweise ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Baufeldgröße und Nutzungseinschränkungen durch die Lärmbelastung der Grabower Landstraße ermöglichen hier insbesondere die Ansiedlung eines Nahversorgers. Die Restfläche wird als private Grünfläche festgesetzt, auf der durch Anpflanzungen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, die zum einen eine Verbesserung des Landschaftsbildes und zum anderen eine Verbesserung der Wohnqualität der dahinter liegenden Wohngebäude mit sich bringen werden.

Trotz gegenteiliger Anfragen einiger Projektträger hat sich die Stadt Burg dazu bekannt, für den Standort „Ihletal“ nur einen Nahversorger in der Größenverträglichkeit für ein Allgemeines Wohngebiet zuzulassen und kein Sondergebiet auszuweisen. Dies begründet sich in der Zentrenstruktur der Stadt Burg. Die Einzelhandelsuntersuchung aus dem Jahr 2004 gibt als wesentliches Ergebnis die Empfehlung, keine Sondergebiete an dezentralen Standorten mehr zuzulassen, da in der Folge stark negative Auswirkungen auf die bereits vorhandenen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Die Einzelhandelsuntersuchung wird im Jahr 2006 fortgeschrieben. Gesonderte Aussagen zum Standort Ihletal werden zum Herbst 2006 erwartet und fließen in der Folge in die vorliegende Planung des 1. Änderungsverfahrens ein.

Die textlichen Festsetzungen sind grundsätzlich überarbeitet. Dies betrifft insbesondere die Örtliche Bauvorschrift, die aufgrund der Gesetzeslage vollständig entfällt. Des Weiteren sind die Festsetzungen hinsichtlich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den neuen Planungsstand anzupassen.

Die Geschossflächenzahl für das Wohngebiet „Ihletal“ wird aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes übernommen. Für die bereits mit Reihenhäusern bebauten Flächen hat dies keine Auswirkungen, hier ist die Geschossflächenzahl von 0,2 eingehalten. Für die mehrgeschossigen Bauflächen bedeutet dies unter Beachtung der Regelungen des Bestandschutzes für zukünftige Maßnahmen eine geringfügige Reduzierung. Die Grundflächenzahl von 0,4 bleibt in der 1. Änderung des Bebauungsplanes unverändert.

Durch die Übernahme der Grenze der vorläufig festgesetzten Grenze des Überschwemmungsgebietes der Ihle können sich im Laufe des Planverfahrens weitere Einschränkungen insbesondere im Reihenhausbereich ergeben.

Die neu hinzugekommenen Einfamilienhausbereiche sind mit minimaler Erschließung vorgesehen und sollen für die einzelnen Bauherren eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit des Baukörpers und des Grundstückes mit sich bringen. Die notwendigen Stellplätze in diesem Bereich sind auf dem eigenen Grundstück unter zu bringen.

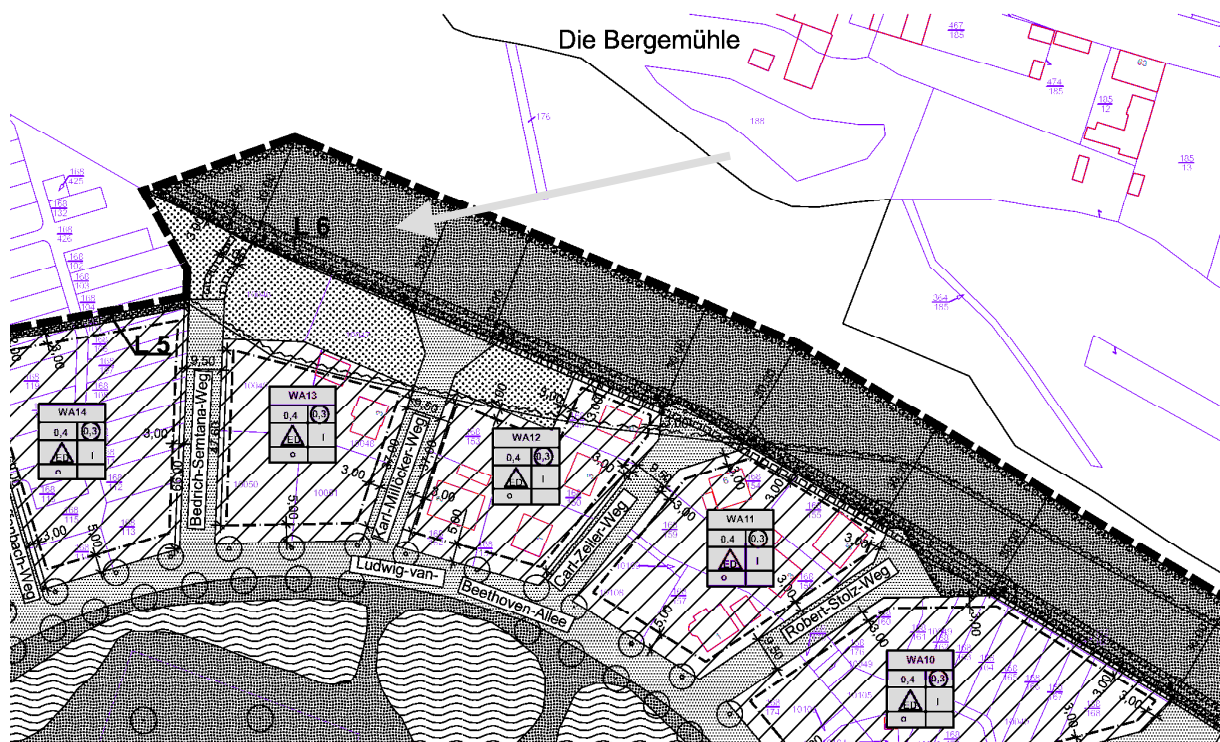
8.4. Verkehrsflächen / Erschließung

Die Verkehrsflächen im Plangebiet teilen sich in private und öffentliche Verkehrsflächen auf. Für die bereits realisierten Bereiche wird es hinsichtlich der Festsetzungen keine Änderungen in der Form bzw. in der Eigentumsverfügbarkeit geben. Lediglich die im Bebauungsplan ursprünglich festgesetzten Stellplätze entlang der Straßen werden herausgenommen, um eine Vereinfachung in der Anordnung der Stellplätze zu erreichen.

Für die neu hinzukommenden Straßen, die der Erschließung der neuen Eigenheimbereiche dienen gilt der Grundsatz der minimalen Erschließung. Die Straßen sind unter 80m, so dass auch kein Wendeplatz für Müllfahrzeuge erforderlich wird.

Zum öffentlichen Erschließungsnetz gehört der „Pilz“ der die Andienung der Wohnstraßen gewährleistet. Die Übertragung der Fläche auf die Stadt Burg muss noch erfolgen.

Für die Straßen Georg-Philip-Telemann-Straße, Albert-Lortzing-Weg, Jaques-Offenbach-Weg und Bedrich-Smetana-Weg sieht der Bebauungsplan eine Reduzierung der Straßenfläche vor. Das zieht ggf. je nach Nachnutzung der freierwerdenden Flächen einen Leitungsrückbau oder Leitungsschutz der bereits im Vorfeld verlegten Leitungen nach sich. In Absprache mit dem Träger der Gasversorgung kann die vorverlegte Gasleitung in den Straßen Georg-Philip Telemann-Straße, Albert-Lortzing-Weg, Jaques-Offenbach-Weg dauerhaft abgeklemmt werden, sonst jedoch im Boden verbleiben. Die Abwasser- und Regenwasserentsorgung der Georg-Philip-Telemann-Straße und des Albert-Lortzing Weg erfolgt zur Ludwig-van-Beethoven-Allee. Die Abwasser- und Regenwasserentwässerung der Straßen Jacques-Offenbach-Weg sollte planmäßig nach Nord-Osten erfolgen (Mulde bzw. Druckleitung). Es ist daher erforderlich, für die Abwasser- und Regenentwässerung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zwischen Jacques-Offenbach-Weg und Bedrich-Smetana-Weg festzulegen, damit die bereits verlegten Leitungen (Gefälle) verbleiben können. Die Mulde zum Auffangen des Regenwassers befindet sich innerhalb der nördlichen öffentlichen Grünfläche (M 2).



8.5. Bilanz der Wohneinheiten

Diese Bilanz ist bestimmt von der Annahme, dass auf der Fläche an der Grabower Landstraße keine Wohnbebauung sondern ein Markt errichtet wird.

Art	WE Bebauungsplan „Ihletal“ realisiert	WE Bebauungsplan „Ihletal“ 1. Änderung (Schätzung)
Mehrgeschossiger Wohnungsbau	460	0
Einfamilienhäuser	11	59
Reihenhäuser	92	1
SUMME	563	60

Berücksichtigt man die fehlende Bautätigkeit der letzten fünf Jahre, ist auch die Zahl von 60 Einfamilienhäusern eine hohe und nur langfristig leistbare Zahl von Bauvorhaben im „Ihletal“. Einfamilienhäuser sind derzeit das einzige Segment der Wohnbebauung, welches überhaupt eine Nachfrage ausweist. Diese kann im „Ihletal“ zurzeit aufgrund der Baurechte nicht bedient werden.

8.6. Flächenbilanz

Im Folgenden soll die Flächenbilanz für das Wohngebiet vor und nach der Planänderung dargestellt werden. Die Flächenbilanz des Ausgangsplanes stützt sich nicht auf die Angaben der Begründung, sondern wurde neu eingemessen¹. Im Ergebnis unterscheiden sich die eingemessenen Werte erheblich von den Angaben der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Bebauungsplan Nr. 32 „Ihletal“:

GESAMTBILANZ	
	Fläche
Wohngebiete	167.048
Straßen	42.836
Pflanzgebot	17.847
Grünflächen „Pilz“	22.276
Acker (v. der Genehmigung des Planes ausgenommen)	17.967
Sonstige Grünflächen	52.359
	320.333

Nach der ersten Änderung ändert sich die Flächenbilanz grundlegend. Sie stellt sich wie folgt dar:

Bebauungsplan Nr. 32 „Ihletal“ 1. Änderung²

GESAMTBILANZ	
	Fläche
Wohngebiete	132.158
Straßen	35.602
öffentliche + private Grünfläche	68.446
Garagen	2.792
Kleingartenanlage	12.903
	251.901

Offensichtlich ist die Änderung in der Größenordnung des Plangebietes. Demnach verringert sich die Größe des räumlichen Geltungsbereiches von 32 ha auf 25 ha um 6,8 ha. Eine deutliche Verringerung innerhalb des Planes erfolgt in bisher nicht bebauten Wohngebieten, es werden 3,4 ha weniger Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Geltungsbereichreduzierung resultiert im Wesentlichen aus der Rücknahme von Flächen (Grünflächen), für den der alte Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen hatte. Nur teilweise sind ehemalige Wohngebietsflächen aus dem Geltungsbereich entlassen, dies betrifft den nord-westlichen Bereich. Nur teilweise wird die Fläche, die durch das Regierungspräsidium planungsrechtlich aufgearbeitet und nunmehr in den Plan einbezogen.

9. Durchführung des Bebauungsplanes

Die Durchführung und Umsetzung des Bebauungsplanes obliegen den Eigentümern der Flächen. Große Teile der noch zu bebauenden Flächen sind bereits erschlossen. Hier kann eine Neubebauung unkompliziert nach Abstimmung mit den Versorgungsträgern erfolgen. Anders ist es für die verkehrlich bzw. infrastrukturell noch nicht erschlossenen Bereiche. Hier sind erhebliche Vorinvestitionen notwendig. Demzufolge wird eine schrittweise Entwicklung erwartet, welche letztlich zu einer stärkeren Auslastung der vorhandenen Infrastrukturbereiche führt.

Die Verkehrsflächen werden, wie im Plan dargestellt, teilweise in privater Hand bleiben. Andere Straßenflächen sind zwar noch privat, sollen aber zukünftig auf die Stadt Burg als öffentliche Straßenfläche übertragen werden.

¹ Der Bebauungsplan wurde als Papierfassung im Original eingescannt und das Luftbild von 2002 hinterlegt. Die Inhalte des Planes wurden anhand vorhandener Maße und der gescannten Grundlage digitalisiert.

² Planungsstand September 2006

Im nord-westlichen Planungsbereich werden teilerschlossene Gebiete wieder dem Außenbereich zugeordnet. Im Zuge der Erschließung des Gebietes wurden hier bereits Gas-, Elektro-, Wasser- und Schmutzwasserleitungen verlegt. Die planerische Zuordnung zum Außenbereich bzw. eine eventuelle Nachnutzung macht es erforderlich, dass die Leitungen hier mindestens vom Gesamtnetz abgetrennt werden. Bei einer späteren Bewirtschaftung der Fläche ist die Lage der Leitungen und Leitungsschächte zu beachten.

10. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Im Folgenden wird eine Übersicht über die Auswirkungen der Planänderung in tabellarischer Form gegeben. Die betroffenen Belange werden anschließend separat erläutert.

10.1. Tabellarische Übersicht über die Auswirkungen der Planung

Rechtsgrund- lage § 1 Abs. 6 BauGB	Belang	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung
		positiv	neutral	negativ	
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,	x			Beseitigung der Brachflächen, Nutzungszuweisungen
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens und die Bevölkerungsentwicklung,	x			Verstärkte Durchmischung von Mietern und Eigentümern
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		x		Nicht betroffen
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und der Umbau vorhandener Ortsteile,	x			Anpassung an die Bevölkerungsentwicklung,
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		x		verbesserte Einbindung in das Siedlungsbild durch Ausgleichsmaßnahmen
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,		x		Nicht betroffen
Nr. 7	Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	x			Verkleinerung des Siedlungsgebietes, verminderte bauliche Inanspruchnahme, verbesserte Einbindung in das Siedlungsbild durch Ausgleichsmaßnahmen
Nr. 7a	Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	x			Verkleinerung des Siedlungsgebietes, verminderte bauliche Inanspruchnahme
Nr. 7b	Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes		x		Nicht betroffen
Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		x		Nicht betroffen
Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x		Nicht betroffen
Nr. 7e	Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		x		Nicht betroffen
Nr. 7f	Die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie		x		Nicht betroffen
Nr. 7g	Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes		x		
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		x		Nicht betroffen
Nr. 7i	Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	x			Schaffung einer größeren Vielfalt
Nr. 8	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	x			Attraktiver Standort für einen Nahversorger
Nr. 8a	der Land- und Forstwirtschaft,	x			Kleine Erweiterung der Fläche für die Landwirtschaft

Rechts- grund- lage § 1 Abs. 6 BauGB	Belang	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung
		positiv	neutral	negativ	
Nr. 8b	des Post- und Telekommunikationswesens,		x		Nicht betroffen
Nr. 8c	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser,		x		Beibehaltung des Grundsystems, Erweiterung nachfrageorientiert
Nr. 8d	der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung		x		Beibehaltung des vorhandenen Systems
Nr. 8e	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen		x		Nicht betroffen
Nr. 8f	Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen		x		Nahversorger – schafft und gefährdet Arbeitsplätze
Nr. 9	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes		x		Nicht betroffen
Nr. 10	die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung		x		Nicht betroffen
Nr. 11	Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	x			Umsetzung der formulierten Zielvorgabe

10.2. Erläuterung der betroffenen Belange

10.2.1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Dieser Belang wird hinsichtlich der Bewohnerstruktur positiv berührt. Innerhalb des Gebietes sind die verschiedensten Wohnraumangebote erfüllbar, von einer 1-Zimmer-Wohnung bis zum Eigenheim. Dies führt zu einer hohen Durchmischung der Bevölkerung hinsichtlich des Alters und der Lebensphasen. Die Reduzierung der baulichen Dichte und die Erhöhung der Grünflächen sowie die Kleingartenanlage berühren den Belang ebenfalls positiv, da sich die Wertigkeit der wohngebietsnahen Erholung erhöht.

Die Vorbelastungen des Gebietes Lärm-, Abgas- und Staubemissionen verursacht durch den Fahrzeugverkehr an der Grabower Landstraße werden durch die Planänderung nicht verändert und entsprechen bereits zur Planaufstellung innerhalb der Normwerte der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm).

Durch die Reduzierung der Wohneinheiten wird insgesamt weniger Bevölkerung innerhalb des Bereiches leben. Die Nutzungszuweisung der brachgefallenen Flächen innerhalb aber auch zukünftig außerhalb liegender Flächen führt zur Beseitigung von Brachflächen. Die Änderung der Nutzungsfestschreibung von Bauland auf Grün- bzw. Ackerland schließt mit den Hoffnungen einer doch noch hochwertigeren Verwertung von Teilflächen ab und bietet eine wirtschaftlich verwertbare langfristige Nutzung als Ackerfläche.

10.2.2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderung Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die Wohnungseigentumsquote wird durch die geänderte Struktur mit mehr Eigenheimen erhöht werden. Die Mehrfamilienhäuser weisen eine diffizile Struktur auf, es sind Eigentumswohnungen und Mietwohnungen gemischt. Die Reduzierung der künftigen Bauflächen in Anpassung an die Bevölkerungsentwicklung dürfte diesen Belang positiv berühren, es werden Fehlinvestitionen und Leerstand vermieden.

10.2.3. die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und der Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Die vorhandenen Baurechte im mehrgeschossigen Bereich und im Bereich von Reihenhäusern waren hinsichtlich der realen Bevölkerungsentwicklung nicht mehr zeitgemäß. Ohne eine tiefgreifende Umwandlung im gesamtgesellschaftlichen Kontext ist ein Füllen der noch vorhandenen Baufelder nicht realistisch. Für eventuelle Neubauvorhaben im mehrgeschossigen Bereich befinden sich in der Innenstadt von Burg zahlreiche Sanierungsobjekte, welche sogar hinsichtlich bundes-, landes- bzw. kommunaler Geldgeber Unterstützung in der Entwicklung finden. Ebenso gibt es im Innenstadtbereich zahlreiche Baulücken, die Gelegenheit bieten, Vorhaben im mehrgeschossigen Wohnungsbau zu realisieren. Dies würde die Zentralität der Stadt stärken, eine höhere Ausnutzung der Infrastruktur bieten und die Fortentwicklung der Stadtlage Burg bewirken. Eine Entwicklung in der Splittersiedlung hätte stärkere Verkehre, fortschreitende Zersiedlung und damit eine Schwächung der Stadtlage Burg zur Folge. So hat die Rücknahme der Bauflächen für mehrgeschossige Bauweise eine positive Auswirkung auf diesen Belang.

10.2.4. 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 (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Dieser Belang wird hinsichtlich der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes positiv betroffen. Die Splittersiedlung Ihletal ist durch fehlende Schließung der baulichen Struktur und unzureichende Begrünung schlecht in das Landschafts- und Ortsbild eingebunden. Durch die Maßnahmen der Anpflanzung und damit Nutzungszuweisung brachliegender Flächen wird die Attraktivität und Geschlossenheit des Bereiches erhöht. Voraussetzung ist eine entsprechende Prioritätensetzung.

10.2.5. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

An dieser Stelle wird auf das Kapitel 11. Umweltbericht verwiesen. Hier erfolgt eine umfassende Aufnahme und Bewertung der betroffenen Belange hinsichtlich der Umweltbelange. Zusammenfassend sei jedoch erwähnt, dass die Rücknahme der Bauflächen und die Reduzierung der baulichen Dichte ausnahmslos positive Effekte auf Natur und Landschaft haben. So führt zum Beispiel die Bepflanzung der Fläche an der Grabower Landstraße zu einer Abmilderung des städtebaulichen Eindrucks einer Splittersiedlung. Die Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur führt zu einer Vermeidung von Erschließungsmaßnahmen und Landschaftsverbrauch an anderer Stelle. Die Rücknahme von Bau- und Verkehrsflächen führt wiederum zu einer geringeren Versiegelung und führt zum Erhalt der natürlichen Bodenfunktion. Lediglich im Bereich der Grabower Landstraße wird eine Fläche neu für die bauliche Nutzung vorbereitet. Die Ergebnisse der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung machen jedoch deutlich, dass hier erhebliche Überschüsse an Wertpunkten nach Planänderung entstehen.

10.2.6. Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung, sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen, Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Insbesondere die Belange der Wirtschaft und das Interesse einer verbrauchernahen Versorgung sind durch die Planänderung berührt. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, die der Versorgung des Gebietes dienen, war bereits vor der Planänderung gegeben. Dabei waren es jedoch die Flächen im Inneren des Plangebietes, die mit entsprechenden Baurechten belegt waren. Die Einwohnerzahl des „Ihletals“ allein schien jedoch keine ausreichende Basis für einen modernen Nahversorger zu bieten, so jedenfalls die Aussagen der Projektentwickler, die sich mit dem Standort bisher beschäftigten. Allein die Fläche an der Grabower Landstraße wurde nachgefragt. Durch Einbeziehung dieser Fläche in das Allgemeine Wohngebiet wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, dass im Ihletal ein leistungsfähiger Nahversorger sich ansiedeln kann, bei dem auch anzunehmen ist, dass angrenzende dörfliche/städtische Strukturen (z.B. Gütter/Siedlung Ost) mitversorgt werden. Damit wird die Nahversorgung der ansässigen Bevölkerung gestärkt und neben den kurzfristigen Tätigkeitsbereichen bei der Herstellung der baulichen Anlage auch langfristig Arbeitsplätze im Einzelhandelsbereich geschaffen.

In der Siedlung Ost befindet sich ein Nahversorger mit einer Verkaufsfläche von etwa 300qm. Sollte seine Leistungsfähigkeit nicht dem Konkurrenzdruck durch einen Nahversorgungsdiscounter standhalten, ist dessen Schließung mit der Konsequenz der Vernichtung der dort angesiedelten Arbeitsplätze zu befürchten.

10.2.7. Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die Stadt Burg steht derzeit vor der Aufgabe, die Stadtentwicklungsziele vor dem Hintergrund des Bevölkerungsrückgangs neu zu definieren. Dazu wurde 2002 das Stadtentwicklungskonzept Stadtumbau Ost entwickelt, welches 2006 fortgeschrieben wird. Die Ergebnisse dieser Planung werden in den geänderten Flächennutzungsplan, dessen Änderungsverfahren vermutlich Mitte 2007 abgeschlossen sein wird, einfließen. Die Ergebnisse für den Bereich Ihletal können bereits im Entwurf des Flächennutzungsplanes abgelesen werden (siehe Kap. 7.3). Insofern befindet sich die Planung im Einklang mit den gesamtstädtischen Zielen.

10.3. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die vorhandenen Baurechte modifiziert. Dabei soll die vorhandene Erschließung ausgenutzt und in Teilbereichen ausgebaut werden.

Für die Grundstücke mit ehemals mehrgeschossigem Wohnungsbau eröffnet sich durch die Veränderung der Baurechte erst die Möglichkeit der Verwertung als Eigenheimstandort. Die Möglichkeit der Bebauung mit mehrgeschossigen Wohnhäusern wird jedoch nicht mehr gegeben sein. Für die städtebaulichen Ziele, die dies begründen sei auf Kapitel 10.2.3 verwiesen. Die seit Ende der 1990er Jahre zum Erliegen gekommene Bautätigkeit im mehrgeschossigen Wohnungsbausegment im Ihletal zeigt auch, dass hier eine wirtschaftliche Verwertbarkeit nicht mehr gegeben war. Dies betrifft auch die zu starre Festsetzung von Reihenhausstandorten, deren Nachfrage ebenfalls nicht gegeben ist. Die Festsetzung als Eigenheimstandort in weiten Teilen der noch unbebauten Bereiche lässt eine wirtschaftliche Verwertung auch nach der Änderung des Bebauungsplanes zu. Für Wohngebietsbereiche, die zukünftig aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes in den Außenbereich zurück entlassen werden, findet eine Abstufung der Baurechte nur auf das Niveau statt, welche vor der Rechtskräftigkeit des Bebauungsplanes bestanden haben (Ackerfläche). Aktuell ausgeübte Nutzungen werden ebenfalls nicht eingeschränkt oder gar unmöglich gemacht, da die Flächen derzeit brach liegen.

Durch die veränderte Nutzungszuweisung und dem politischen Bekenntnis, dass hier keine weiteren mehrgeschossigen Bebauungen erfolgen werden, wird für die Eigentümer und Wohnungseigentümer im Ihletal jedoch letztlich eine Planungssicherheit und Perspektive der Entwicklung geschaffen, die mit derzeitigem Planungsrecht augenscheinlich nicht vorhanden ist. Durchgeführte Investitionen, wie z.B. erfolgter Straßenbau, werden durch die 1. Änderung der Planung nicht entbehrlich gemacht. Auf das vorhandene Erschließungssystem wird aufgebaut.

10.4. Abwägung in der Entwurfsphase

Der private Belang, Verwertbarkeit des Grundstückes im Sinne mehrgeschossigen Wohnungsbaus, wird im Interesse einer leistungsfähigen, zukunftsorientierten Stadtstruktur, dem öffentlichen Interesse an einer Reduzierung des mehrgeschossigen Wohnungsbaus untergeordnet. Dabei wird besonderes Augenmerk darauf gelegt, dass die Abstufung bereits getätigte Investitionen, wie z.B. den Straßenbau, unterstützt und somit dem wirtschaftlichen Interesse des Eigentümers weitestgehend entsprochen wird. Letztlich würde eine fehlende Anpassung der Planungsziele an die regionale und gesamtstädtische Entwicklung zu einer Schwächung des Standortes „Ihletal“ und zu einer Schwächung der Kernstadt Burg führen. Die Planung befindet sich im Einklang mit den aktuellen gesamtstädtischen Planungen Flächennutzungsplan und Stadtentwicklungskonzept.

11. Umweltbericht

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a Abs. 1 BauGB für das Aufstellungsverfahren in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen. Er soll den Prozess der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Umweltbelangen festhalten und so die Grundlage für eine Abwägung mit anderen Belangen bilden, die in anderen Teilen der Begründung darzulegen sind. Er soll den Abwägungsvorgang und das Abwägungsergebnis dokumentieren und belegen, dass den verfahrensrechtlichen Anforderungen nachgekommen ist.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine strategische Umweltprüfung (SUP) erforderlich, die in der vorliegenden Planung abgearbeitet wird. Im Umweltbericht werden analog zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Wesentlichen die Auswirkungen der Bauleitplanung auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie Landschaft gemäß §14g (3) des Gesetzes zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUPG) analysiert. Dazu werden die Elemente des Naturhaushaltes und der Landschaft sowie deren Vorbelastungen und Wechselwirkungen beschrieben und bewertet. In der Konfliktanalyse werden die Auswirkungen des Vorhabens aufgrund bau-, anlage- und betriebsbedingter Wirkfaktoren dargestellt. In den Umweltbericht ist eine Analyse der Beeinträchtigungen gem. §14g (5) des SUPG und der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) integriert. Dazu wird die Erheblichkeit von Beeinträchtigungen geprüft und eine Flächenbilanz der möglichen Eingriffe vorgelegt. Erhebliche Beeinträchtigungen werden beurteilt, um Maßnahmen zur Kompensation in Form von Ausgleichs- und ggf. Ersatzmaßnahmen bestimmen zu können.

11.1. Beschreibung der Planung

Im Folgenden wird die Planung hinsichtlich seiner Kernaussagen beschrieben. Die genauen Beschreibungen sind den entsprechenden Kapiteln der Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

11.1.1. Inhalt und wichtigste Ziele des Planes

Das Planungsgebiet „Ihletal“ ist ein Wohnstandort, der durch mehrgeschossige, Reihenhaus- und Einfamilienhausbebauung geprägt ist. Die Änderung der Planung überschreibt die noch nicht realisierten Baurechte von mehrgeschossiger und Reihenhausbebauung mit Bauflächen für Einfamilienhäuser. Insgesamt findet eine Reduzierung der Ausweisung von Wohnbauflächen um 5,4ha statt, die teilweise in Kleingartenflächen, teilweise in Grünfläche und teilweise zurück in Außenbereichsfläche (landwirtschaftliche Nutzfläche) umgewandelt werden. Die Planung führt zu einer, unter Berücksichtigung der durchgeführten Investitionen, Reduzierung der baulichen Dichte des Plangebietes. Die Anpassung des Plangebietes erfolgt auf Grundlage der Erkenntnisse der demographischen Entwicklung der Stadt Burg sowie der Region.

11.1.2. Beschreibung der Festsetzungen des Planes

Das Plangebiet wird weiterhin als Allgemeines Wohngebiet festgeschrieben. Es erfolgt eine Einbeziehung der bisher von der Genehmigung ausgenommenen Fläche an der Grabower Landstraße teilweise als Allgemeines Wohngebiet, teilweise als Grünfläche mit der Entwicklung eines Baumbestandes. Die bauliche Dichte des Plangebietes wird seitens der planungsrechtlichen Situation über die Geschossigkeit und Festlegung als Einfamilien- bzw. als Doppelhaus reduziert.

Die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind neu bilanziert und auf die Änderungsfassung zugeschnitten.

11.1.3. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet existiert bereits, gut die Hälfte der Fläche wurde bereits bebaut. Die Änderung führt letztlich zu weniger Inanspruchnahme von Grund und Boden. Der Geltungsbereich des Ursprungsplanes umfasst eine Fläche von 322.783 qm. Davon waren durch Gebäude (GRZ 0,4) 7,54 ha und Straßenflächen 4,28 ha für eine Vollversiegelung vorgesehen (Umsetzung Plangebiet etwa 50%). Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ihletal“ reduziert den Geltungsbereich auf eine Fläche von 263.223 qm. Davon sind für eine Vollversiegelung durch Gebäude und Nebenflächen (GRZ 0,4) 5,04 ha sowie durch 3,46 ha Straßenflächen für eine Vollversiegelung vorgesehen. Daraus ergibt sich bereits eine geringere Versiegelung von 3,32 ha, obwohl eine neue Fläche für eine Bebauung vorbereitet wird. Allein diese Zahl macht bereits deutlich, dass von der Planänderung Natur und Landschaft positiv betroffen wird.

11.1.4. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Reduzierungen im mehrgeschossigen Wohnungsbau werden derzeit in allen Stadtgebieten der Stadt Burg, durch Planungsänderung oder durch Wohnungsabriss, angedacht oder durchgeführt. Eine stärkere Orientierung im innerstädtischen Bereich unter Bestandserhaltung des Planungsrechtes in der Randsiedlung „Ihletal“ schwächt die Zentralität der Stadt Burg und wurde deshalb verworfen.

Es wurde erwogen, den noch fehlenden Kopfbau an der Franz-von-List-Straße mit etwa 46 WE planungsrechtlich zu erhalten. Von dieser Idee wurde aufgrund des gravierenden Überhanges an Wohneinheiten in der Stadt Burg abgesehen.

Für die Fläche an der Grabower Landstraße wurde erwogen, ein Sondergebiet Handel auszuweisen, um einen Leistungsfähigen Versorger mit mehr als 800qm Verkaufsfläche ansiedeln zu können. Aufgrund der vorhandenen Einzelhandelsversorgung der gesamten Stadt Burg und der vorliegenden Einzelhandelsstudie wurde davon abgesehen.

Ein vollständiger Verzicht auf die Ausweisung von Wohnungsbaustandorten entlang der vorhandenen Erschließungsstruktur wurde ebenfalls erwogen. Aufgrund bereits erfolgter Investitionen zur Erschließung wurde davon abgesehen.

11.2. Methodik der Umweltprüfung

Im Rahmen der Abwägung privater und öffentlicher Belange nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) ist unter Anwendung der Eingriffsregelung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu entscheiden. Dafür ist es im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich, die Auswirkungen der Bauvorhaben auf die Umwelt zu ermitteln. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung strebt die Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes an. Entsprechend dieser Regelung sind Eingriffsvorhaben so zu planen und durchzuführen, dass Beeinträchtigungen vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen zumindest in einem ausgleichbaren Rahmen gehalten und ausgeglichen werden. Ein Eingriff liegt gemäß § 18 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vor, wenn Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen vorgenommen werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Die Eingriffsregelung ist auch auf Eingriffsvorhaben anzuwenden, welche durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen ermöglicht werden.

Für die geplante Maßnahme werden daher im Folgenden eine Bewertung der Bestandssituation von Natur und Landschaft auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes sowie eine Bilanzierung von Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt, 2004)

Die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan bearbeitet im Umweltbericht ebenfalls den Bereich Ihletal. Die Daten werden übernommen.

11.2.1. Technisches Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplanes läuft parallel zur Änderung des Bebauungsplanes „Ihletal“. Zum Flächennutzungsplan wird ein Umweltbericht erarbeitet, die enthaltenen Daten werden in den Bebauungsplan übernommen.

Des Weiteren wurden die verfügbaren Daten ausgewertet. Als Fachplanung des Naturschutzes wurde der Landschaftsplan gesichtet. Zusätzlich erfolgte eine Datenrecherche der abiotischen Faktoren anhand der Unterlagen des Geologischen Landesamtes Sachsen-Anhalts. Ebenso erfolgten mehrere Ortsbesichtigungen.

Die Beschreibung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

11.2.2. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Aktualität der Daten insbesondere sekundärer Quellen ist nicht immer gegeben.

11.3. Planerische Vorgaben

11.3.1. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind

Zu den allgemeinen umweltrelevanten Ziele der Fachgesetze wird an dieser Stelle auf die Begründung zum Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg mit seinen Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau und Schartau Kapitel 4 des integrierten Umweltberichtes verwiesen.

Naturschutzfachlich relevante Vorgaben für die vorliegende Planung aus übergeordneten Planungsebenen ergeben sich insbesondere aus Landschaftsplänen. Die Stadt Burg hat einen Landschaftsplan (September 1996). Da die wesentlichen Inhalte der Änderung des Bebauungsplanes sich bereits im Entwurf zum Flächennutzungsplan niederschlagen, wird im Planverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes bereits deutlich, dass durch die geplanten Änderungen im Bebauungsplan Ihletal keine Konflikte mit dem geltenden Landschaftsplan bestehen.

Der **Landschaftsplan** beschreibt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ihletal folgende **Biotoptypen**:

- A Wohngebiet mit hohem Grünflächenanteil im Inneren des Plangebietes
- B Wildgrasflur für den unbebauten Bereich an der Grabower Landstraße (Entspricht einer Teilfläche des ehemaligen WA 9)
- C mesophiles Grünland
- D flächiges Ufergehölz in Bereichen an der Ihle.

Die festgestellten Biotoptypen hinsichtlich ihres **komplexen Biotopwertes** wie folgt bewertet:

- A gering (Bezug unbebaute Flächen)
- B mäßig
- C hoch
- D hoch.

Der Landschaftsplan setzt für den Planungsbereich folgende **Maßnahmen** fest:

- M1 Auf den Flächen vorgelagert zur Grabower Landstraße soll eine Gebäude- und Ortsrandeingrünung erfolgen.
- M2 Die Grabower Landstraße soll auf der nördlichen Seite eine Baumreihe mit Heckenabschnitten erhalten.
- M3 Die Siedlungsentwicklung soll nach Osten begrenzt werden.
- M4 Das bestehende mesophile Grünland soll weiterhin extensiv bewirtschaftet werden.

11.3.2. Berücksichtigung der Zielvorgaben

Der Maßnahme M1 wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprochen.

Die Maßnahme M2 kann aufgrund der vorhandenen Leitungssituation nicht durchgeführt werden. Die Verlagerung der Leitungen würde kostenseitig nicht im Verhältnis zu den erzielten Effekten stehen. Durch eine intensive Eingrünung der daran angrenzenden Flächen kann das Ziel der besseren Einbindung der Siedlungsfläche und stärkeren Strukturierung des Landschaftsbildes ebenfalls erreicht werden. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten.

Die Siedlungsentwicklung bleibt nach Osten beschränkt. Damit wird der Maßnahme M3 entsprochen.

Die Durchführung der Maßnahme M4 bleibt durch Festsetzungen des Bebauungsplanes ungewiss. Große Teile des betroffenen Bereiches werden durch die Änderung des Bebauungsplanes in den Außenbereich gesetzt. Die weitere Bewirtschaftung des Bereiches obliegt damit dem Eigentümer. Die Maßnahme M4 ist dadurch jedoch nicht ausgeschlossen.

11.4. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

11.4.1. Vorhandene und geplante Schutzgebiete

Zum per Verordnung festgesetzten Naturschutzgebiet „Bürgerholz bei Burg“ besteht ein Abstand von 2.800 m. Auswirkungen der Planung auf das Gebiet werden nicht erwartet.

Der Abstand des Plangebietes zum Fauna-Flora-Habitate-Vorschlagsgebiet (FFH) „Heide südlich Burg“ beträgt über 2.800m. Auswirkungen der Planung auf das Gebiet werden nicht erwartet.

Der Abstand des Plangebietes zum bestehenden Landschaftsschutzgebiet „Umflutehle-Külzauer Forst“ beträgt über 4.700m. Auswirkungen der Planung werden nicht erwartet.

Der Abstand des Plangebietes zum einstweilig sichergestellten Schutzgebiet „Elbtalaue“ beträgt über 6.500m. Auswirkungen der Planung auf das Gebiet sind nicht zu erwarten.

11.4.2. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes – Bestand, Vorbelastung und Wertigkeit

Das Plangebiet „Ihletal“ wurde in seiner ursprünglichen Konzeption zu etwa 50 Prozent realisiert. Dabei wurden insbesondere Mehrfamilienhäuser an der Grabower Landstraße und Reihenhäuser im östlichen Bereich errichtet. In das Landschaftsbild ist das „Ihletal“ aufgrund nicht ausreichender Eingründung, nur mäßig in das landwirtschaftlich geprägte Umfeld eingebunden. Gleichzeitig ist das Planungsgebiet durch Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen aus dem Fahrzeugverkehr von der L 52 vorbelastet. Hinsichtlich der Lärmemissionen wurde ein Gutachten erstellt, welches für die bisher hergestellten Gebäude keine Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung vorgesehen hat.

Das Planungsgebiet übernimmt eine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet. Durch die bereits hergestellten Siedlungsflächen für diese Funktion unterbrochen. Infolge des Versiegelungsgrades führt dies zu einer erhöhten Abstrahlung der versiegelten Flächen zur Übererwärmung des Mikroklimas.

11.4.3. Beschreibung der Umweltauswirkung der Planung

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im nachfolgenden Kapitel behandelt.

11.5. Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter – Konfliktanalyse und Erheblichkeitsprüfung

11.5.1. Schutzgut Mensch

Es handelt sich um die Entwicklung bzw. um die Änderung eines Wohngebietes. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch auch hinsichtlich des Erholungsinteresses sind nicht zu erwarten. Positive Effekte für den Menschen bringt die geplante Anbindung an das Radwegenetz abseits der Landstraße sowie die Planung des Kleingartenbereiches zentral im Planungsgebiet. Beides führt zu einer stärkeren Einbindung des „Ihletals“ in Stadt- und Landschaft und zu einer stärkeren Nutzungsdifferenzierung innerhalb des Gebietes. Mit dem Bau des Nahversorgers wird das Versorgungsdefizit ausgeglichen. Es ist damit zu rechnen, dass der Fahrzeugverkehr ansteigen wird. Damit gehen eine Erhöhung des Fahrzeuglärms und die Erhöhung der Abgasbelastung der Luft einher. Eine Überschreitung der Richtwerte nach TA Luft und TA Lärm wird trotz der Vorbelastung des Gebietes durch die Grabower Landstraße nicht erwartet.

Die Lage, umgeben von Natur und Landschaft, wirkt sich insbesondere auf das Bedürfnis nach naturnaher Erholung besonders positiv für die Bewohner aus. Die Art der Bebauung, mehrgeschossig oder Einfamilienhausbebauung, dürfte dabei keinen Einfluss haben. Die geringere WE Zahl lässt jedoch vermuten, dass die Ansiedlung von Dienstleistern für das Gebiet weniger wahrscheinlich wird.

11.5.2. Schutzgut Flora und Fauna

Aktuell handelt es sich bei der Fläche an der Grabower Landstraße, die nunmehr einer baulichen Nutzung zugeführt werden soll, um eine landwirtschaftliche Brachfläche, die vom Biotoptyp Staudenflur trocken warmer Standort eingenommen wird. Das Artenspektrum ist reichhaltig und

umfasst im Wesentlichen gemein verbreitete Arten ohne besondere ökologische Ansprüche. Als Nahrungshabitat besitzt die Brachfläche in ihrer urbanen Umgebung vor allem für die Artengruppen Insekten und Vögel Bedeutung. Die etablierte Ackerbrache weist einen mäßigen ökologischen Wert auf, die Biotopenfunktion ist intakt. Die Planung bereitet die Beseitigung des Biotops an der Grabower Landstraße vor. Teilweise wird es in bebaute Fläche und teilweise in ein höherwertiges Biotop (Obststreuwiese) umgewandelt. Betroffen sind vorrangig gemein verbreitete Pflanzen-, Insekten- und Vogelarten ohne besondere ökologische Standortansprüche. Aus diesem Grund wird die Eingriffsintensität als mäßig eingestuft.

Für die zurückgenommenen Bauflächen im nord-westlichen Bereich bedeutet die Planänderung, dass sie in den Außenbereich zurückgeführt werden. Der durch die ursprüngliche Planung vorbereitete Eingriff findet nicht statt.

11.5.3. Schutzgut Boden

Das Plangebiet „Ihletal“ ist dem Burger Vorflämung zuzuordnen. Hier erfolgte die Ausformung der rezenten Landschaft im Verlauf der letzten Eiszeit (Pleistozän) durch mehrmalige Gletscherüberfahrten. Dabei wurden diluviale Sande und Geschiebe abgelagert, die das Ausgangsmaterial für die Bodenentwicklung bildeten.

Der Einfluss der Änderung auf das Schutzgut Boden liegt insbesondere in der geringeren Versiegelung innerhalb des Plangebietes. Insgesamt werden 3,32 ha weniger versiegelt und der Boden bleibt in seiner natürlichen Bodenfunktion erhalten. Die versiegelten Flächen werden sich auch anders verteilen. Dabei soll die Fläche an der Grabower Landstraße erstmals baulich in Anspruch genommen werden. Dafür wird eine landwirtschaftliche Nutzfläche (brachliegend) in Bauland umgewandelt. Der Boden weist aufgrund seiner langen Nutzungsauffassung hier eine hohe Natürlichkeit auf. Der hohe Versiegelungsgrad auf der Fläche für den Nahversorger lässt auf eine hohe Beeinträchtigungsintensität schließen, die aber aufgrund der anlagenbedingten Voraussetzungen eines Bauwerkes nicht vermeidbar und lokal begrenzt ist.

11.5.4. Schutzgut Wasser

Das Grundwasser lagert ungespannt im Lockergestein und ist aufgrund des geringen Anteils bindiger Bildungen im Lockergestein gegenüber flächenhaft eindringender Schafstoffe nicht geschützt. Der Grundwasserflurabstand des oberen Grundwasserleiters beträgt weniger als 2m. Das Grundwasser fließt in nördliche Richtung und korrespondiert mit dem Ihlewasserstand.

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erwartet. Die Verkleinerung des Plangebietes führt zu einer Verringerung der versiegelten Fläche. Hier kann Regenwasser natürlich versickern.

Der hohe Versiegelungsgrad auf der Fläche für den Nahversorger ist mit einer mäßigen Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Schadstoffeinträge in das Grundwasser sind bei fachgerechtem Umgang mit Bau- und Betriebsstoffen durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten. Weil der Grundwasserflurabstand nur 2 m beträgt und der oberste Grundwasserleiter gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt ist, ist die Beeinträchtigungsempfindlichkeit des Schutzgutes als sehr hoch zu bewerten.

Eingriffe in den Fliegergraben oder in die Flächen in unmittelbarer Nähe zur Ihle werden nicht vorbereitet. Die Verbringung des Regenwassers folgt dem bisherigen System.

11.5.5. Schutzgut Luft und Klima

Die Fläche an der Grabower Landstraße (L 52) ist lokalklimatisch aufgrund der vorkommenden Vegetationsstruktur als Kaltluftentstehungsgebiet bedeutsam. Planungsbedingt kommt es zur Beseitigung Kaltluft produzierender Flächen an der Grabower Landstraße. Mit einer Intensivierung des Fahrzeugverkehrs und dadurch mit lufthygienischen Beeinträchtigungen durch Abgase ist ebenfalls zu rechnen. Infolge des erforderlichen Versiegelungsgrades führt die erhöhte Abstrahlung versiegelter Flächen zur Übererwärmung des Mikroklimas. Die Beeinträchtigungsintensität wird als mäßig bewertet. Kleinklimatische Ausgleichsleistung erbringen die das Plangebiet unmittelbar umgebenden Kaltluft produzierenden Flächen.

Die bisher unbebauten Siedlungsflächen des Bebauungsplans übernehmen lokalklimatisch aufgrund der vorkommenden Vegetationsstruktur ebenfalls eine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet. Zu

beurteilen ist jedoch der Zustand nach Umsetzung der Planung. Eine Verringerung der Siedlungsdichte führt insgesamt zu Veränderungen für das Schutzgut Luft und Klima. Durch Rücknahme von Bauflächen bleiben bisher unbebauter Bereiche dauerhaft auch unbebaut und können deshalb in ihrer Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet erhalten bleiben. Die offenere Bauweise im Einfamilienhausbereich führt zu geringeren Einflüssen auf die Windverhältnisse als bei mehrgeschossigen Gebäuden.

11.5.6. Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist durch den Siedlungsbereich „Ihletal“ bereits vorbelastet. Innerhalb der von landwirtschaftlicher Nutzung geprägten Umgebung fügen sich die vorhandenen Baukörper aufgrund unzureichender Eingrünung nur mäßig in die Landschaft ein. Die bestehenden visuellen Effekte werden durch den Bau des Nahversorgers verstärkt. Die Beeinträchtigungsintensität wird aufgrund der vorhandenen Belastungen als mäßig bewertet.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Anpflanzungen auf der Fläche an der Grabower Landstraße führen zu einer Abmilderung dieser Störung.

Die getroffenen Änderungen hinsichtlich der Bauweise (Einfamilienhäuser) und die Reduzierung der Ausdehnung der Wohnbebauung dürften sich positiv auf das Landschaftsbild auswirken, denn die Störungsintensität wird dadurch geringer ausfallen als durch die mehrgeschossige Bauweise.

11.6. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

11.6.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch Änderung der Planung werden Teilbereiche des Plangebietes wieder dem Außenbereich zugeordnet. Überwiegend handelt es sich dabei um Flächen, die ursprünglich landwirtschaftlich genutzt waren. Es steht zu vermuten, dass die Flächen vom Eigentümer wieder dieser Nutzung zugeführt werden. Nach Durchführung der Planung ist mit einer Zunahme des Fahrzeugverkehrs im Bereich des Nahversorgers zu rechnen. Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass die Werte hinsichtlich Lärm-, Abgas- oder Staubemissionen die geltenden Normvorschriften überschreiten.

Die Umwandlung von mehrgeschossigem Wohnen in Einfamilienhäuser führt zu einer Abnahme des zu erwartenden Fahrzeugverkehrs.

Eingriffe in die Grünflächen des Fliegergrabens oder der Ihle werden nicht vorbereitet. Die Bereiche bleiben der natürlichen Entwicklung vorbehalten.

11.6.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung

Würde die Änderung der Planung nicht durchgeführt, besteht planungsrechtlich die Möglichkeit eine höhere Versiegelung der Bauflächen und eine größere Inanspruchnahme von Flächen vorzunehmen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild, Klima, Tiere und Pflanzen, Wasser lokal wären stärker ausgeprägt.

Fläche an der Grabower Landstraße würde langfristig verbuschen und sich letztlich zu einem Waldbiotop entwickeln.

11.7. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

- Obststreuwiese an der Grabower Landstraße zur Verbesserung des Landschaftsbildes
- Anordnung Nahversorger an der Grabower Landstraße zur Verkehrsvermeidung im Gebiet
- Beibehaltung der Pflanzgebotsflächen am Gebietsrand zur stärkeren Eingrünung

11.8. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

11.8.1. Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Während der Bauphase sind Beeinträchtigung durch Lärm und Staub nicht zu vermeiden. Auch werden umfangreich Flächen vorübergehend in Anspruch genommen, welche nicht dauerhaft versiegelt werden (Lagerung, Baustelleneinrichtung usw.). Dies hat lokal Auswirkungen auf Flora und Fauna. Die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen führt zur Inanspruchnahme von Grund und Boden. Die Versiegelung führt zur Beeinträchtigung der Bodenfunktion.

Durch die Errichtung eines Nahversorgers wird eine Verkehrsstromerhöhung erwartet. Die Auswirkungen auf das Gebiet werden jedoch nur hinsichtlich der Lärmbelastung am Rande des Gebietes wahrgenommen werden. Diese Belastung kommt auf die vorhandene Vorbelastung von der Grabower Landstraße hinzu.

11.8.2. Ausgleichsmaßnahmen

Die Bilanz ergibt einen positiven Wert, berücksichtigt jedoch auch folgende Ausgleichsmaßnahmen:

- Obststreuwiese
- Pflanzgebot mit Strauch-Baumhecke

Folgende Flächen befinden sich nunmehr im Außenbereich:

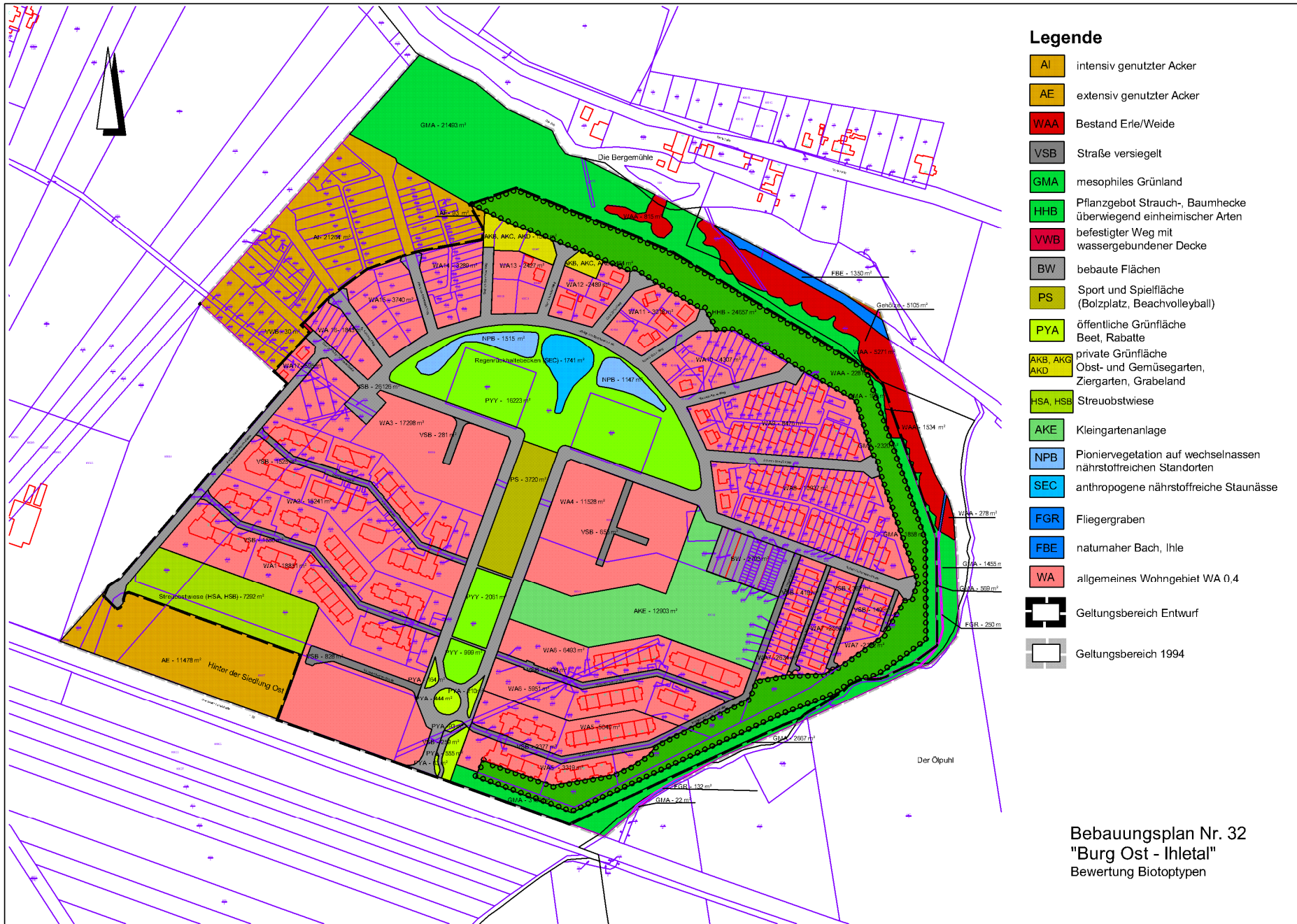
		Biotop	Wert- punkte	Gesamt
Landwirtschaft	21264	AI	5	106320
	11484	AE	12	137808
mesophiles Grünland	26054	GMA (*)	18	468972
Gehölze	7898	WAA (*)	30	236940
Ihle	1350	FBE (*)	28	37800
Graben	382	FGR (*)	18	6876
	68432			994716

(*) Bestandwert wird angenommen, da die Gehölze bereits vorhanden sind und erhalten bleiben, kein Eingriff.

Es ergibt sich für das Gebiet der Planänderung eine Wertpunktzahl von 2.628.782 Wertpunkten.

Dabei stellt sich die Verteilung der Flächen wie folgt dar:

Bauleitplanung der Stadt Burg / 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Ihletal“
Stand: Satzung



Legende

- AI intensiv genutzter Acker
- AE extensiv genutzter Acker
- WAA Bestand Erle/Weide
- VSB Straße versiegelt
- GMA mesophiles Grünland
- HHB Pflanzgebot Strauch-, Baumhecke überwiegend einheimischer Arten
- VWB befestigter Weg mit wassergebundener Decke
- BW bebaute Flächen
- PS Sport und Spielfläche (Boizplatz, Beachvolleyball)
- PYA öffentliche Grünfläche Beet, Rabatte
- AKB, AKG, AKD private Grünfläche Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten, Grabeland
- HSA, HSB Streuobstwiese
- AKE Kleingartenanlage
- NPB Pionierv egetation auf wechsellassen nährstoffreichen Standorten
- SEC anthropogene nährstoffreiche Staunässe
- FGR Fliegergraben
- FBE naturnaher Bach, Ihle
- WA allgemeines Wohngebiet WA 0,4
- Geltungsbereich Entwurf
- Geltungsbereich 1994

Bebauungsplan Nr. 32
"Burg Ost - Ihletal"
Bewertung Biotoptypen

11.8.4. Berechnung des Kompensationsumfanges

Bewertung des Ursprungplanes von 1994:

		GRZ	Baumstandorte (*)	nicht überbaubare Grundfläche	Biotop	Wertpunkte	Gesamt
WA1-WA8	88479	0,4	44	53087,4	PYY	7	371611,8
WA10-WA21	71639	0,4	5	42983,4	AKB, AKC, AKD	6	257900,4
WA22-WA23	6930	0,5		3465	PYY	7	24255
Priv. Straße	10335				VSB, VSC, VSY	0	0
öff. Straße	1280		128	1280	HRB	16	20480
Radweg	73				VWB	3	219
Garagenkompl	2792					0	0
Ackerfläche	17967				AB	10	179670
öffentliche Grünfläche	1530				PYA	6	9180
öffentliche Grünfläche	20990				PYY	7	146930
Pflanzgebot (***)	17847				HHB	20	356940
Grünland	38831				GMA	18	698958
Regenrückhaltebecken	797				SEC (**)	10	7970
Gehölzbestände	7963				WAA	30	238890
Ihle	1350				FBE	28	37800
Fliegergraben	382				FGR	18	6876
	320333						2357680,2

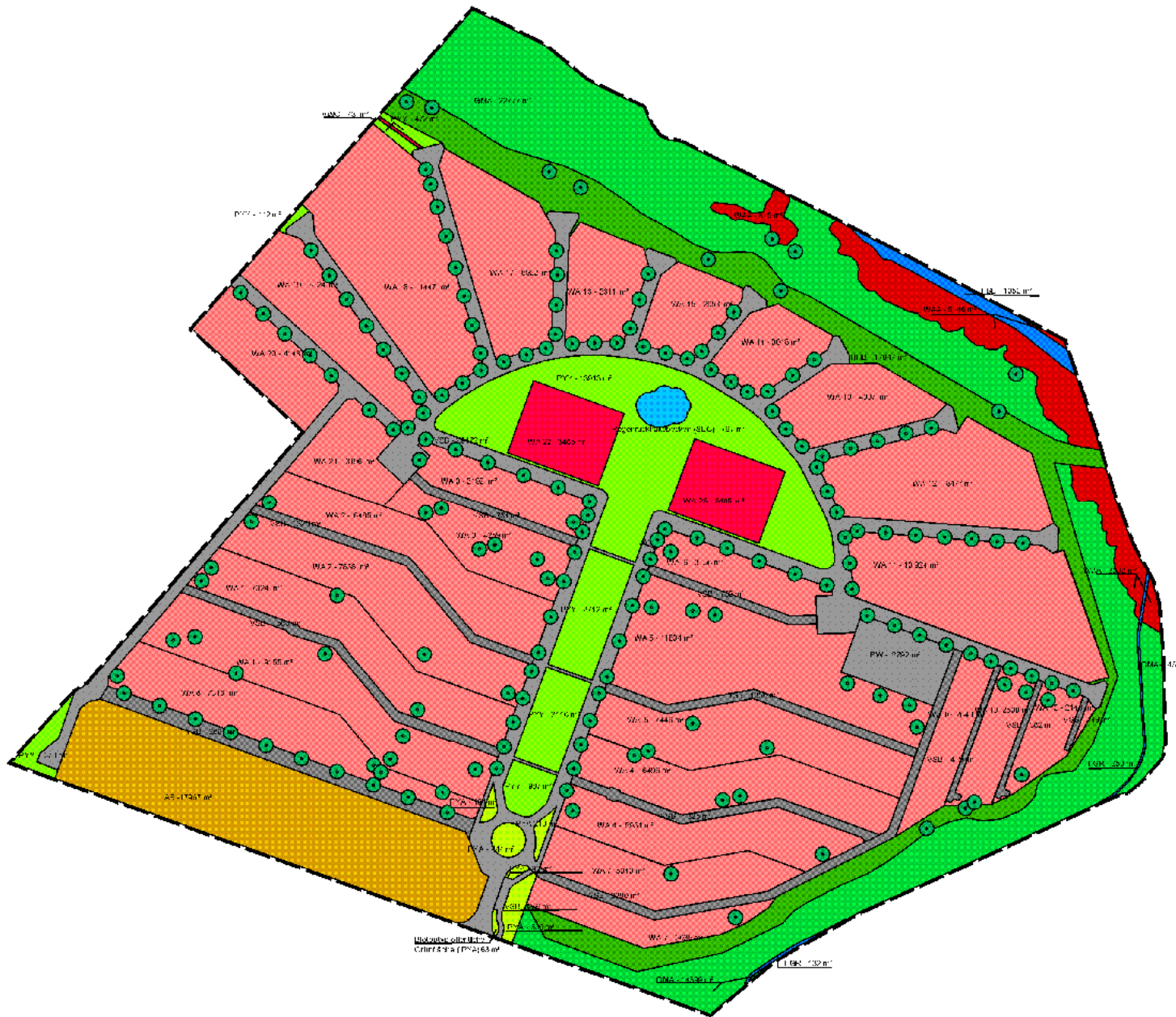
(*) Baumstandorte (Wertpunktzahl 5) sind nicht separat angesetzt worden, da die Fläche bereits in den sonstigen Grünflächen (Wertpunktzahl 7) enthalten ist.

(**) Abstufung um 5 Wertpunkte wegen der starken Eingriffsintensität des Menschen.

(***) Auf die Berücksichtigung der geplanten Baumstandorte innerhalb des Pflanzgebotes wurde verzichtet, da das Pflanzgebot eine Strauch-Baum-Hecke darstellt.

Die Zuordnung der Flächen ist folgender Grafik zu entnehmen.

Bauleitplanung der Stadt Burg / 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Ihletal“
Stand: Satzung



Legende

- ABV Ackerfläche ohne landwirtschaftliche Erzeugung
- WAA Bestand Erle/Wiede
- VSB Straße versiegelt
- GMA mesophiles Grünland
- HHB Pflanzgebot Strauch-, Baumhecke überwiegend einheimischer Arten
- VWB befestigter Weg mit wassergebundener Decke
- BW schraute Flächen
- PYY öffentliche Grünfläche sonstige Grünflächen nicht parkartig
- PYA öffentliche Grünfläche Beet, Rasatte
- SEC anthropogene nährstoffreiche Staunässe
- FGR Fliegengraber
- FBE naturnaher Bach, Ihle
- WA allgemeines Wohngebiet WA 0.4
- WA allgemeines Wohngebiet WA 0.5
- Geltungsbereich Entwurf
- Anpflanzung Bäume

Bebauungsplan Nr. 32
"Burg Ost - Ihletal"
Bewertung Biotoptypen

Im Folgenden sollen die Bilanzen beider Planungsstände gegenüber gestellt werden.

Planungsstand	Geltungsbereich	Wertpunkte
Rechtskräftiger Bebauungsplan	320.333m ²	2.357.680
Entwurf 1. Änderung inklusive der Fläche die zukünftig dem Außenbereich zugeordnet wird	320.333m ²	2.628.782

Die Rücknahme der Wohngebietsfläche führt zu einer Erhöhung der Wertigkeit der Fläche. Eine Versiegelung findet in dem Bereich nicht statt. Der Landschaftsplan sieht in dem Bereich die weitere Entwicklung als mesophiles Grünland vor. In die Bilanzierung ist dieser Bereich zunächst nur als extensiv genutzte Ackerfläche eingeflossen.

Ein Teil der ursprünglich geplanten Maßnahmegfläche entfällt durch die Reduzierung des Geltungsbereiches. Aus der geplanten Strauch-Baum-Hecke wird hier ebenfalls eine Fläche zur Entwicklung von mesophilen Grünland.

Für die restliche nun entfallene Grünfläche bleiben die in die Bewertungen des Ausgangsplanes bestehen. Dabei handelt es sich um die Biotoptypen mesophiles Grünland (GMA), Ihle (FBE) und Graben (FGR).

Bei der Betrachtung der Bewertungen wird deutlich, dass ein erheblicher Wertpunktüberhang von 271.102 Wertpunkten durch die Planänderung entsteht.

11.8.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

An der im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits festgesetzten Maßnahme „Pflanzung einer Strauch-Baumhecke“ soll auch zukünftig festgehalten werden für die im Geltungsbereich verbleibenden Bereiche.

Für die Fläche an der Grabower Landstraße wird vorgeschlagen, dass eine Obststreuwiese installiert wird. Realisierung und Pflege muss dabei jedoch in Zusammenhang mit Vertretern örtlicher Vereine organisiert werden (z.B. NABU), mit denen im Ihletal bereits vielfältige Maßnahmen realisiert wurden.

11.8.6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen für in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Ausweisung eines Sondergebietes würde letztlich zu einer größeren Baufläche, einer größeren Verkaufsfläche und demzufolge auch zu mehr Fahrzeugverkehren mit den einhergehenden Beeinträchtigungen durch Lärm, Abgas und Staubemissionen. Aufgrund der hohen Stellplatzzahlen ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten.

Die vollständige Rücknahme bisher nicht bebauter Bereiche würde letztlich den positivsten Effekt für die Umwelt mit sich bringen. Letztlich würde ein Teil der Fläche wieder ackerbaulich genutzt werden. Andere Bereiche, die für landwirtschaftliches Gerät schlechter erreichbar sind, würden weiterhin brach liegen. Der Verlust der natürlichen Bodenfunktion durch Versiegelung bliebe damit jedoch vollständig vermieden.

11.9. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Da erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht erwartet. Aus diesem Grund werden keine weiteren Maßnahmen vorgesehen.

11.10. Zusammenfassung