



Bauleitplanung der Stadt Burg

Bebauungsplan Nr. 55

Mischgebiet „Alte Ziegelei“ Stadt Burg Ortsteil Blumenthal

Begründung zum Bebauungsplan



Stand: **Satzung**
Fassung vom: 5. Februar 2004

Stadtverwaltung Burg ■ Amt für Stadtentwicklung ■ In der Alten Kaserne 2 ■ 39288 Burg
Telefon: (03921) 921 504 / Telefax: (03921) 921 600

Büro Dellwig ■ Freier Architekt ■ Am Holländer 1 ■ 39345 Unseburg
Telefon: (039263) 808 / Telefax: (039263) 920 72

Inhalt	Seite	
1	Allgemeine Vorbemerkungen / Anlass der Planung	3
2	Übergeordnete Vorgaben	3
2.1	Landes- und Gebietsentwicklungsplanung	3
2.2	Flächennutzungsplanung und andere Planungen	5
3	Räumlicher Geltungsbereich	6
3.1	Abgrenzung und Beschreibung des geplanten räumlichen Geltungsbereiches	6
4	Städtebauliche Bestandsaufnahme	6
4.1	Bestehende Nutzungen	6
4.2	Natürliche Grundlagen	7
4.2.1	Boden	7
4.2.2	naturräumliche Gegebenheiten	7
4.2.3	Biotope	8
5	Planung	8
5.1	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	8
5.2	Städtebauliches Konzept	10
6	Verfahrensstand	10
7	Begründung der Festsetzungen und Auswirkungen des Bebauungsplanes	11
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
7.1.1	Festsetzung der Art der baulichen Nutzung	11
7.1.2	Festsetzung der Art der baulichen Nutzung durch Ausschluss von Nutzungen	12
7.1.3	Festsetzung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ)	13
7.1.4	Festsetzung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung durch die Grundfläche der einzelnen Ferienhäuser	13
7.1.5	Festsetzung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung durch die Geschossflächenzahl	13
7.1.6	Festsetzung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung durch die maximal zulässige Firsthöhe	14
7.1.7	Festsetzung von Regelungen für den Wasserabfluss	14
7.1.8	Festsetzung der Bauweise	14
7.1.9	Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	15
7.1.10	Festsetzung einer Fläche für die Abwasserbeseitigung	15
7.1.11	Inhaltliche Präzisierung von Festsetzungen über Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ,	15
8	Flächenbilanz	16

9	Prüfung der Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zur Durchführung des Vorhabens	17
9.1	Ausgangsbedingungen	17
9.2	Ergebnisse der Prüfung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsstudie	18
9.2.1	Inhaltliche Art des Vorhabens	18
10	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	19
10.1	Wirtschaft, Tourismus, Bildung	21
10.2	Erschließung	21
10.2.1	Ver- und Entsorgung	22
10.3	Umweltbelange	24
10.3.1	Abgrenzung zum Vorschlags-FFH Gebiet Nr. 37 „Elbaue bei Bertingen“ (DE 3637-301)	24
10.3.2	Abgrenzung zum geplanten Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“	27
10.3.3	Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	28
10.3.4	Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	33
10.4	Die Abwägung der Belange von Natur und Umwelt	34
11	Auswirkungen auf private Belange	34
12	Abwägung der Privaten und Öffentlichen Belange	35
13	Durchführung des Bebauungsplanes	35
14	Textliche Festsetzungen B-Plan, Empfehlungen zur zu verwendenden Pflanzqualität des Pflanzgutes, Vorschlagslisten	36

1 Allgemeine Vorbemerkungen / Anlass der Planung

Der NABU Naturschutzbund Deutschland, Regionalverein Burg e.V. mit Sitz in der Parchauer Chaussee 1a, 39288 Burg betreibt seit mehreren Jahren das Umweltbildungszentrum und den Natur-Erlebnis-Park“ im Burger Ortsteil Blumenthal an der Elbe. Nach umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten hat sich auf dem Gelände der ehemaligen LPG Tier- und Pflanzenproduktion mit dem Sitz des Regionalverbandes Burg e.V. ein wichtiger Baustein zum Thema Umweltbildung, Umwelterziehung und Naturschutz herausgebildet. Neben der Projektarbeit auf diesem Areal ist beabsichtigt, den Bereich der Umweltbildung, der Seminarangebote, der Schulungsveranstaltung, der Durchführung von Projektwochenenden usw. zu entwickeln und auszubauen.

Zu diesem Zweck, hat der Regionalverband Burg e.V., da auf dem bisherig genutzten Gelände nicht mehr ausreichend Platz vorhanden ist und sich auch keine weiteren, zu diesem Zweck geeigneten Baulichkeiten befinden, sich entschlossen, mit dem Erwerb der ehemaligen „Alten Ziegelei“ in der Burger Straße 28-31 den Grundstein für die Entwicklung eines Zentrums für Bildungstourismus (Umweltbildungszentrum) an der Elbe zu legen.

Hierfür ist jedoch eine städtebauliche Planung erforderlich, da die jetzige Situation des Areals aufgrund der Lage im Außenbereich eine bauliche Entwicklung nicht zulässt und der Bestandsschutz der ehemals ausgeübten Nutzung erloschen ist.

Zum Zwecke der Sicherung der Planung und der Durchführung der entsprechenden Schritte hat der NABU, Regionalverband Burg e.V., mit der Stadt Burg einen städtebaulichen Vertrag geschlossen.

Am 31.12.2003 lebten im Ortsteil Blumenthal 76 Einwohner (mit Haupt- oder alleinigem Wohnsitz).

Der Ortsteil Blumenthal ist ländlich strukturiert, neben dem in Blumenthal vorhandenen Wiedereinrichter, der als Landwirt im Haupterwerb tätig ist, sind jedoch keine weiteren Gewerbe angemeldet.

In Blumenthal steht in Elbnähe die Kläranlage Burg-Blumenthal des Wasserverbandes Burg mit einer Kapazität von 30.000 Einwohnergleichwerten.

2 Übergeordnete Vorgaben

2.1 Landes- und Gebietsentwicklungsplanung

Die Stadt Burg ist durch dass mit Beschluss der Landesregierung des Landes Sachsen-Anhalt vom 30.01.1996 (MBI. LSA S. 541) über das Regionale Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Magdeburg mit der Funktion als Mittelzentrum und mit Zielen und Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung in Bezug auf die vorliegende Planung wie folgt versehen worden:

- Erhöhung der örtlichen Attraktivität durch geeignete städtebauliche Planungen und Maßnahmen, insbesondere durch Bereitstellung von Wohnflächen, sowie durch Ausstattung und Gestaltung geeigneter Flächen für Zwecke der Freizeit und Naherholung

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 55 Mischgebiet „Alte Ziegelei“ Stadt Burg Ortsteil Blumenthal	
Aufstellungsverfahren	
Fassung vom 5. Februar 2004	Stand: Sitzung

- Erweiterung des Bildungs- und Kulturangebotes und der, sowie Einrichtungen der Erwachsenenbildung,, die kulturelle Vielfalt ist insbesondere in den ländlichen Räumen zu verbessern,

Es ergeben sich aus dem Regionalen Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Magdeburg vom 30. Januar 1996 (zuletzt geändert durch Beschl. d. LReg. vom 21.03.2000; Nutzung der Windenergie) für den Bereich in räumlicher Nähe zur vorliegenden Planung folgende, mit den entsprechenden Wirkungen verbundene Vorranggebiete und Vorrangstandorte, regional bedeutsame Standorte bzw. Vorsorgegebiete.

Vorranggebiete und Vorrangstandorte:

für Natur und Landschaft	Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“
für Hochwasserschutz	Elbe

Regional bedeutsame Standorte:

Abwasserbehandlungsanlagen mit einem Anschlusswert von mehr als 50.000 Einwohnergleichwerten	Sicherung des Standortes Burg-Blumenthal
--	--

Vorsorgegebiet:

Rohstoffgewinnung	Kiessandlagerstätte Elbaue (Kehnert) mit den Kiessandlagerstätten Ihleburg, Schartau I – III, Schartau Süd-Ost, ...
Natur und Landschaft	LSG „Elbtaue Niegripp-Ihleburg“, einstweilig sichergestellt

Verkehr

Straßenverkehr, Radwege	Elbe-Radfernweg „R 2“ (Hamburg-Magdeburg-Dresden)
-------------------------	---

Aus der Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung für den Planungsraum mit dem Dezernat 32 des Regierungspräsidiums Magdeburg sowie der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg ist zu entnehmen, dass das angestrebte Bebauungsplanziel mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist (Schreiben Dez. 32 RP MD vom 3. Juli 2002) bzw. dem Bebauungsplan die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegenstehen (Schreiben Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 7. Juli 2003).

2.2 Flächennutzungsplanung und andere Planungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burg ist der Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes als gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen. Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Burg heißt es auf Seite 75:

„Die Ortsentwicklung soll in Blumenthal vielmehr durch Umnutzung von Altstandorten und innere Verdichtung sowie durch Maßnahmen im Bereich der Ortsbildaufwertung stattfinden.“

Eine Abweichung zu den Inhalten und Darstellungen des Flächenutzungsplanes besteht somit nicht. Zwischenzeitlich ist die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Teilbereich des Ortsteiles Burg-Blumenthal durch die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidiums Magdeburg vom 21.2.2003 am 28.3.2003 wirksam geworden. Inhalt dieser Änderung des Flächennutzungsplanes war die planerische Sicherung des Standorts des NABU Regionalvereins Burg e.V. im Bereich der ehemaligen LPG-Anlage im südlichen Eingangsbereich des Ortsteiles. Die Entwicklung des Ortsteiles wird durch die Präsenz des NABU Regionalvereines e.V. Burg wesentlich befördert.

Das Plangebiet ist durch übergeordnete Planungen (Fachplanungen) nicht betroffen.

Auf Aussagen zum Verhältnis der zu ändernden Planinhalte zur Raumordnung und Landesplanung wird an dieser Stelle verzichtet, da sich hier keine maßgeblichen Berührungspunkte ergeben.

Das Planungsgebiet ist durch Nutzungsregelungen (z.B. Denkmalschutzregelungen) nicht eingeschränkt.

Informelle Planungen liegen für den Bereich des Ortsteiles Burg-Blumenthal in Form der Planungen zum Programm „Dorferneuerung“ für die Stadt Burg und ihre Ortsteile des Ingenieurbüros Konrad Spiegler vor (Stand: Februar 2002) vor. Hierbei sind folgende Aussagen allgemein auf Seite 19 ablesbar:

- Pflege der ortsbildenden Bausubstanz und des Baumbestandes,
- Erhöhung des Freizeit- und Erholungswertes,
- Erhaltung des eigenständigen Charakters,
- Weiterentwicklung des Dorflebens.

Im Kapitel 8 – Maßnahmeplan schreibt die Dorferneuerungsplanung auf Seite 125 für Burg-Blumenthal:

- Die großen, historischen Gebäude sollte durch Umnutzung erhalten bleiben. Dem NABU Regionalverband kommt auch hier eine entscheidende Rolle zu.
- Durch gezielte Bepflanzungen und Begrünungen sollten die dorfuntypischen Großbauten versteckt oder in ihrer Wirkung gemildert werden.
- ...
- Blumenthal soll „aufgeräumt“ und verschönert werden. Dann würden die Vorzüge dieser Ortslage als Elbdorf auch wieder mehr Besucher anziehen.

Somit berücksichtigt der vorliegende Bebauungsplan diese Aussage vollständig.

3 Räumlicher Geltungsbereich

3.1 Abgrenzung und Beschreibung des geplanten räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 55 soll das Flurstück 10 000 der Flur 3 der Gemarkung Burg mit einer Gesamtgröße von 7.250 m² umfassen. Er muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden können. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss.

Hinsichtlich des beabsichtigten Nutzungskonzeptes bedeutet dieses, dass sich die gewählte Gebietskategorie durch die Mischung der zukünftigen Nutzungen ergeben sollte. Insoweit kann der Plan dann auf die Etablierung des Mischgebietes innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches als gewährleistender Faktor betrachtet werden.

Dabei ergibt sich folgende Abgrenzung:

- im westlichen Verlauf der Grenze des Flurstückes 10 003;
- der nördliche Verlauf des räumlichen Geltungsbereiches wird gebildet durch die südliche Grenze des Flurstücks 29/1 der Flur 3;
- der östliche Verlauf des räumlichen Geltungsbereiches wird gebildet durch die westliche Grenze des Flurstücks 35 der Flur 3, der Burger Straße und durch den
- südlichen Verlauf des räumlichen Geltungsbereiches durch die nördliche Grenze des Flurstücks 10 003.

Die genaue zeichnerische Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Gebietsgröße umfasst derzeit eine Fläche von insgesamt 0,725 ha.

4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Bestehende Nutzungen

Das Plangebiet ist straßenseitig entlang der Burger Straße geprägt von der Bausubstanz des einstmalig gewerblich genutzten Bereiches der ehemaligen Blumenthaler Ziegelei (3-geschossig, ca. 56 m lang), im weiteren durch die in näherer Umgebung liegenden ehemaligen Ziegeleiteiche (ca. 100 m). Entlang der Burger Straße steht in Richtung des Ortsteiles hin noch ein Doppelhaus (100 m). In westlicher Entfernung (ca. 300 m) hat ein landwirtschaftlicher Betrieb seinen Sitz. Zum Westen hin grenzt der freie Landschaftsraum der Elbe an das Plangebiet.

Der Ortsteil Blumenthal wird, abgesehen von den vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen von Wohngebäuden bestimmt. Er hat eine Siedlungsfläche von ca. 7,1 ha.

Im rückwärtigen Bereich des Planungsgebietes bestehen noch befestigte und versiegelte Flächen und Altbausubstanz, wie Schornsteinfundamente, Schuppen und Ställe. Diese werden mit der Umsetzung des Planes abgerissen, die jetzt vorhandenen befestigten Flächen werden größtenteils entsiegelt. Das Grundstück zeigt sich im hinteren Bereich mit einem aufgelassenen Garten mit Obstbaumbestand und Sukzessionsflächen, die in einigen Bereichen mit Büschen bestanden sind. Der Ortsteil Blumenthal wird durch die Kreisstraße 1183 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

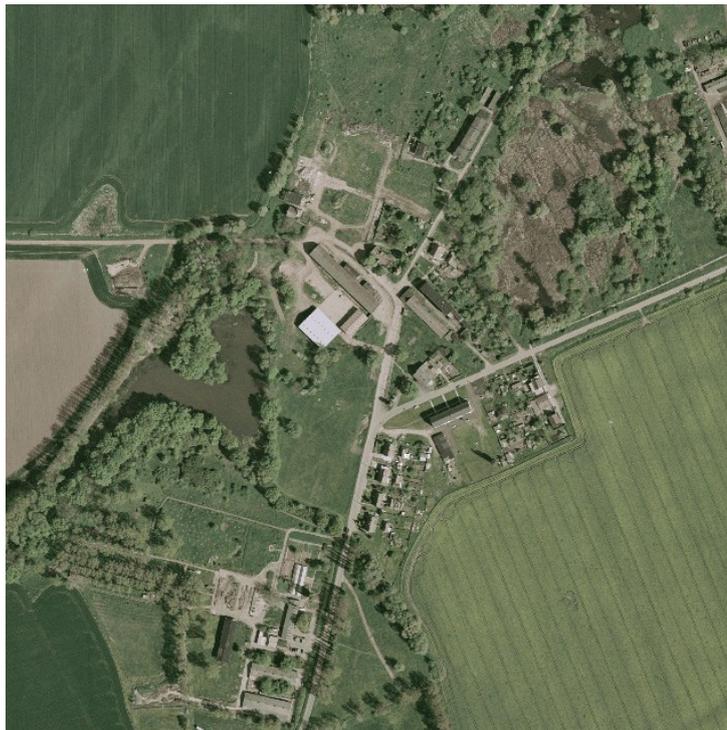


Abbildung 1 - Luftbildaufnahme des Ortsteiles Burg-Blumenthal

4.2 Natürliche Grundlagen

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung wurden im Zusammenhang mit diesem Planverfahren eine Betrachtung der Biotopstrukturen erarbeitet und in diese Begründung integriert, die eine Beurteilung und Bewertung der naturräumlichen Gegebenheiten und Wertigkeiten vornimmt.

4.2.1 Boden

Dieser Punkt wird im weiteren Planverfahren nach Vorlage der entsprechenden Stellungnahmen ergänzt.

Seitens des Landkreises Jerichower Land, Fachbereich Umwelt, Veterinär und Landwirtschaft wird auf die möglicherweise am Nordrand des Gebietes außerhalb liegende ehem. Mülldeponie verwiesen, welche jedoch nicht im Altlastenkataster des Landes Sachsen-Anhalt geführt wird. Nacherfassungen zu dieser Deponie sind zu erwarten.

4.2.2 naturräumliche Gegebenheiten

In unmittelbarer Umgebung des Planungsraumes liegen die ehemaligen Ziegeleiteiche, welche sich seit Einstellung der Ziegelproduktion zu schilfumrandeten, von der Verlandung bedrohten Gewässern entwickelt haben.

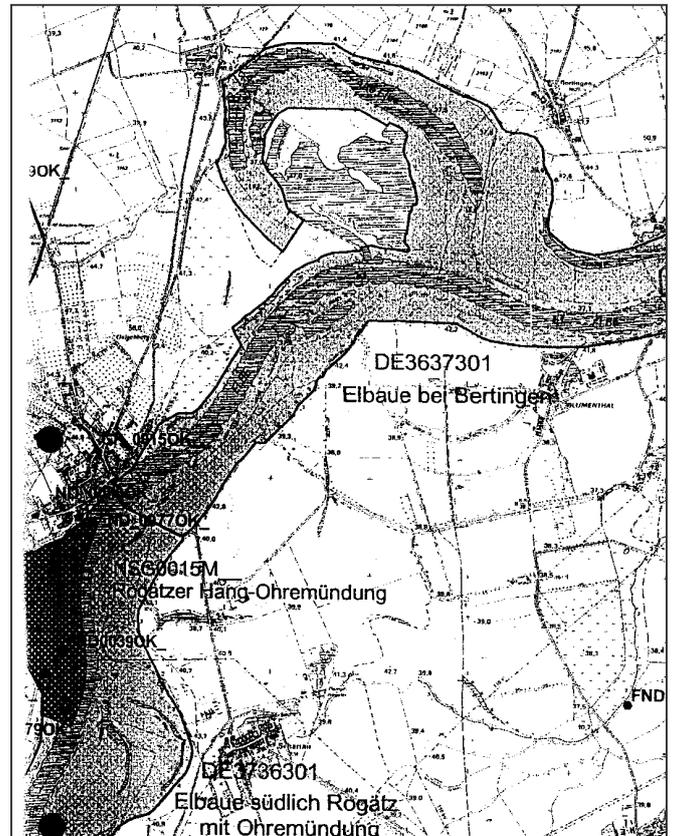
Nördlich des Planungsraumes schließt sich der Verlauf des räumlichen Geltungsbereiches der LSG Verordnung „Elbtalaue Niegripp-Ihleburg“ an.
Das Gebiet der Verordnung ist nicht durch die Planung berührt.

Im Weiteren liegt der Planungsraum im geplanten Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“. Die Biosphärenreservatsverwaltung teilte auf Nachfrage hin mündlich mit, dass zum geplanten Vorhaben und dem Bebauungsplan keine Einwände bestehen.

Auf der anderen Seite der Elbe, im angrenzenden Landkreis Ohre-Kreis liegt das Vorschlagsgebiet Nr. 37 FFH Gebiet „Elbaue bei Bertingen“. Die Entfernung des Planungsraumes zum südlichsten Rand dieses Vorschlagsgebietes beträgt ca. 200 m. Für dieses FFH Gebiet liegen, da bisher dieses Gebiet nur als Vorschlagsgebiet benannt wurde, noch keine speziellen Schutz- bzw. Entwicklungsziele vor.

4.2.3 Biotope

Nördlich des Plangebietes liegen die gem. § 30 NatSchG LSA besonders geschützten ehemaligen Ziegeleiteiche. Von der Planung sind direkte Auswirkungen auf diese Biotopie nicht zu erwarten.



5 Planung

5.1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Das Aufstellungsverfahren soll die mit der Einrichtung des Zentrums für Bildungstourismus an der Elbe erforderlichen Maßnahmen wie:

- Umbau des vorhandenen 3-geschossigen Gebäudes entlang der Burger Straße und der angrenzenden Nebengebäuden an der Burger Straße,
- Errichtung von Ferienhäusern auf dem westlichen Grundstücksabschnitt in Fertigblockholzbauweise,
- Regelung der zulässigen Arten der Nutzungen,
- Regelung des zulässigen Maßes der Nutzung,
- Steuerung der durchzuführenden Anpflanzungen auf dem Grundstück

planungsrechtlich absichern.

Dabei waren als wesentliche Kernpunkte des Nutzungskonzeptes für den Bereich der Alten Ziegelei folgende Absichten maßgebend:

- nicht störende Handwerksbetriebe bzw. alte handwerkliche Tätigkeiten sollen etabliert werden (z.B. Spinnstube, Arbeiten mit Holz, Töpferei, manuelle Lehmziegelherstellung);
- kulturelle Veranstaltungen sollen durchgeführt werden (Kultur- und Heimattube, Veranstaltungssaal, Filmvorführungen);
- die Durchführung von Seminaren, Bildungsveranstaltungen wird beabsichtigt;
- der Bereich soll als Ausgangspunkt für thematisch geführte Wanderungen in das Elbtal zu Fuß bzw. mit dem Rad dienen;

- die Bereitstellung von Unterbringungs- bzw. Übernachtungsmöglichkeiten (z.B. für Seminarteilnehmer) soll erfolgen;
- ökologisches/biologisches Gärtnern soll bildhaft vermittelt werden;
- Schaffung von Wohnraum (Betriebspersonal) soll erfolgen.

Die erforderlichen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen werden an den Planungszielen ausgerichtet, damit die zukünftig beabsichtigten Nutzungen zur Durchführung von umweltbildenden Seminaren, und anderen Bildungs- und Freizeitangeboten, Ausbildungsmaßnahmen und Übernachtungsmöglichkeiten für Seminarteilnehmer und Besuchergruppen einschl. der Schaffung der hierfür erforderlichen Infrastruktur im und für den Planungsbereich sichergestellt werden können. Hierdurch soll der Betrieb des Umweltbildungszentrums rechtlich ermöglicht werden. Gleichzeitig sollen Teile der Nutzflächen im ausgebauten Gebäude an der Burger Straße als Wohnungen hergerichtet werden.

Insbesondere im Rahmen der handwerklichen Tätigkeiten sollen in Arbeitsgemeinschaften und Interessensverbänden alte handwerkliche Techniken und Traditionen gepflegt und weitervermittelt werden. Dabei stehen insbesondere die Spinnstube (Verarbeitung von Schafrohwole zu selbsthergestellten Erzeugnissen), die Töpferei (aus der Tradition heraus die Herstellung von Gebrauchskeramik für den Hausgebrauch bzw. Schmuckkeramik), die Holzbearbeitung (schnitzen und gestalten mit Holz) und die manuelle Lehmziegelherstellung (Vermittlung von alten Bautechniken bzw. ihrer Grundlagen) im Vordergrund.

Für diese Gesamtheit der Nutzungsabsichten steht die Vereinstätigkeit des NABU RV Burg e.V. im Vordergrund, jedoch ist es auch Zielstellung dieses Verfahrens und im Sinne der Stadt Burg, das Areal der Alten Ziegelei als möglichen Standort für die gewerbliche Tätigkeit Dritter aufzuschließen.

Die Stadt Burg bezweckt mit der Durchführung die Ausgestaltung des Planungsrechts unter Beachtung der entsprechenden Vorschriften zur Sicherung der baulichen Entwicklung innerhalb des Gebietes. Sie erwartet von diesen planungsrechtlichen Aktivitäten eine mit der Umsetzung und Realisierung der Absichten eine Umsetzung der Planungsziele und eine dadurch ausgelöste Entwicklung im Ortsteil Blumenthal.

Gleichzeitig sollen die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Ausgleich der erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft geregelt werden.

Im Plangebiet bereits vorhandene versiegelte Flächen sollen überwiegend entsiegelt werden, nicht mehr benötigte bzw. nicht zu erhaltende Baulichkeiten sollen abgerissen werden.

5.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, das Gebäude in der Burger Straße 28-31 zu erhalten und zu modernisieren. Hierbei ist auf die typische Erhaltung der Backsteinfassade zu achten, welche einen deutlichen Bezug zur Geschichte des Gebäudes und des Ortes aufweist.

Im westlichen Bereich des Planungsraumes sollen die neuen 4 eingeschossigen Ferienhäuser in Blockhausbauweise (Vollholz) um den Innenhof gruppiert werden. Der Innenhof wird somit als Verbindungselement zwischen Bestand und den neuerrichteten Gebäuden fungieren.

Der in nördlicher Achse des Gebäudes Burger Straße 28-31 liegende Gebäudeteil wird über einen noch zu errichtenden Verbindungsbau an das Hauptgebäude angeschlossen. Im südwestlichen Planungsbereich sollen die Grundstückszufahrt und die erforderlichen Stellplätze etabliert werden.

Das Plangebiet wurde in 2 Mischgebiete eingeteilt, die sich hinsichtlich der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl, Bauweise und zulässige Höhe der baulichen Anlagen) unterscheiden.

Innerhalb der Planung kommt es auch zur Festlegung von Pflanzgebieten, um eine Randeingrünung des Gebietes (Siedlungsrandes) zu verbessern.

Erschließungstechnische Maßnahmen sind erforderlich, insbesondere zur Sicherung der Entsorgung der Abwässer. Dieses umfasst die Errichtung einer Pflanzenkläranlage, hierzu werden die entsprechenden Erschließungsvereinbarungen und erforderlichen Genehmigungsverfahren vorbereitet.

6 Verfahrensstand

Ein Beschluss zur Einleitung des Aufstellungsverfahrens wurde in der Sitzung des Stadtrates am 16.05.2003 gemäß BauGB § 2 (1) Satz 1 gefasst und nach § 2 (1) Satz 2 im „Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau und Schartau“ ortsüblich bekanntgemacht.

Mit Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Aufstellungsverfahren am 16. Mai 2002 eröffnet. Die erforderliche landesplanerische Stellungnahme vom Regierungspräsidium Magdeburg wurde mit Schreiben vom 28. Mai 2002 abgefordert und mit Schreiben vom 3. Juli 2002 erteilt. Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg hat mit Schreiben vom 7. Juli 2003 eine Stellungnahme abgegeben.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung durch eine öffentliche Auslegung für den Zeitraum von 2 Wochen wurde ortsüblich im „Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau und Schartau“ am 26. Juni 2003 hingewiesen.

Der Planentwurf und die dazugehörige Begründung lagen in der Zeit vom 7. Juli 2003 bis zum 21. Juli 2003 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24. Juni 2003 gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Beteiligung der umliegenden Gemeinden wurde mit Schreiben vom 25. Juni 2003 veranlasst.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden ausgewertet und der Planentwurfsinhalt verändert und ergänzt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde hinsichtlich der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB überarbeitet und konkretisiert.

Am 18. September 2003 hat der Stadtrat der Stadt Burg den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 30. Juli 2003 als Entwurf beschlossen und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.10.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 30. Oktober 2003 ortsüblich im „Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau und Schartau“ bekanntgemacht und erfolgte in der Zeit vom 10. November 2003 bis zum 11. Dezember 2003. Aus der öffentlichen Auslegung gingen keine Anregungen hervor.

Die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange wurden gewertet und dem Stadtrat zur abschließenden Entscheidung vorgelegt.

7 Begründung der Festsetzungen und Auswirkungen des Bebauungsplanes

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

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

7.1.1 Festsetzung der Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung wird die Gebietskategorie des Mischgebietes gem. § 1 Abs. 6 BauNVO gewählt. Diese Gebietskategorie wird den zu erwartenden Nutzungen innerhalb des Plangebietes, den Zielen der Planung und den Auswirkungen der Planung am besten gerecht. Gleichzeitig sichert die Verwendung dieser Kategorie die Aspekte der Sicherung des Entwickeltseins des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan.

Hinsichtlich der im Plangebiet beabsichtigten Errichtung von Ferienhäusern geht die Stadt Burg davon aus, dass die Errichtung und der Betrieb der Ferienhäuser im Sinne eines Beherbergungsbetriebes erfolgt. Ansatzpunkte dafür ergeben sich aufgrund

- der räumlichen Nähe der Ferienhäuser zueinander,
- der einheitlichen und insgesamt Bewirtschaftung der Ferienhäuser über den NABU RV Burg e.V.,
- dem gemeinsamen Erschließungsanteil hinsichtlich Ver- und Entsorgungsanlagen (Elektroenergie, Wasser, Abwasser), was den Ansatz naheliegend erscheinen lässt, dass die Ferienhäuser nicht als Einzelvorhaben sondern als Betriebsform „Beherbergungsbetrieb“ in der Gesamtheit zu betrachten sind,

und

- der funktionalen Einheit zwischen Nutzung und erforderlichen Nebenanlagen wie z.B. Stellplätzen für KfZ.

Diese Ansatzpunkte gründen sich auch auf die Kommentierung von Fickert/Fieseler zur BauNVO § 3 Rn. 19:

19 b) Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1)

Der **bauplanungsrechtliche Begriff** des Beherbergungsgewerbes umfaßt alle gewerblichen Betriebe, die Räume unterschiedlicher Art u. Größe, teils mit zusätzlichen Aufenthaltsräumen für jedermann ohne vorherige Erfüllung besonderer Voraussetzungen (wie etwa bei Jugendherbergen, s. Rn 19.5) zur Inanspruchnahme durch Dritte tagsüber – auch stundenweise (beispielsweise für einen Fortbildungskursus) – und vor allem naturgemäß zur Übernachtung mit unterschiedlichem zusätzlichem Service (vom „Hotel garni“ bis zur „Hotel-Pension“ mit voller Verpflegung) anbieten. Der **Betrieb des Beherbergungsgewerbes** umfaßt in diesem Sinne ganz unterschiedliche Betriebs- u. vielgestaltige Nutzungsformen auch im Hinblick auf die *zeitliche* Inanspruchnahme, die in dem Abschluß eines *Beherbergungsvertrages* zwischen dem Inhaber (Betreiber) des Beherbergungsbetriebes u. dem Gast – im weitesten Sinne verstanden – im einzelnen zu regeln sind. Ferienhäuser sind dann als Beherbergungsbetrieb einzuordnen, wenn sie räumlich so nahe benachbart liegen u. ihre Nutzung organisatorisch so eng miteinander verknüpft ist, daß sie sich im Baugebiet als Einheit auswirken. Unter den Begriff des Beherbergungsbetriebs *nach § 3 Abs. 3* fällt beispielsweise auch das Vermieten von **Ferienappartements** für **Feriengäste** (OVG Lüneburg, U. v. 20. 5. 87 – 1 A 124/86 – BRS 47 Nr. 37; ähnlich BVerwG, B. v. 27. 11. 87 4 B 230 u. 231.87 –, BRS 47 Nr. 36 = BauR 88, 184 = BBauBl 88, 291 = DÖV 88, 382 = UPR 88, 149 = ZfBR 88, 143). Auf die Eigentumsverhältnisse kommt es nicht an.

Ein Beherbergungsbetrieb liegt nur vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne daß diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können. Das Vermieten von Appartements gehört nicht dazu (BVerwG, B. v. 8. 5. 89 – 4 B 78.89 –, BauR 89, 440 = DVBl. 89, 1064 – n. LS –).

342

Somit geht die Stadt Burg davon aus, dass die Nutzung des nordwestlichen Grundstücksbereiches als Beherbergungsbetrieb erfolgt und somit durch die Inhalte des festgesetzten Mischgebietes gem. § 6 BauNVO abgedeckt ist.

7.1.2 Festsetzung der Art der baulichen Nutzung durch Ausschluss von Nutzungen

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO erfolgte vor dem Hintergrund der grundsätzlichen Unterbindung solcher Einrichtungen innerhalb des Plangebietes. Weiterhin kann hier ebenso die Einordnung solcher Einrichtungen aus überörtlicher Sicht der Stadt Burg auf die Ortsteile nicht als Zielstellung bei der Entwicklung der Ortsteile gelten.

Über die Ergänzungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 5 BauNVO wurde somit diese allgemein zulässige Art der baulichen Nutzung grundsätzlich ausgeschlossen. Eine Beeinträchtigung der übrigen, innerhalb des Baugebietes zulässigen Arten der baulichen Nutzung besteht durch diesen Ausschluss ohnehin nicht, nach Auffassung der Stadt Burg bleibt der Gebietscharakter trotz des Ausschlusses gewahrt.

Die Nichtbestandteilserklärung auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO der nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Verzieht keine gebietsändernden Auswirkungen nach sich und bedarf somit keiner weiteren städtebaulich motivierten Begründung).

7.1.3 Festsetzung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ)

Die entsprechenden Kennzahlen sind aus dem § 17 BauNVO entnommen worden.

Hinsichtlich der festgesetzten Grundflächenzahl als Obergrenze hat sich die Erforderlichkeit ergeben, ausgehend von der beabsichtigten Nutzung, dem Neubau der 4 Ferienhäuser, der Gestaltung des Innenhofes und der weiteren Flächen, die ggf. einer Befestigung und damit der Versiegelung bedürfen, entsprechend vorzusorgen.

Daher ist von Seiten der Stadt Burg die Option der innerhalb des Bebauungsplanes erklärte Überschreitung der zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zurückgegriffen worden. Aufgrund der zu erwartenden positiven Auswirkungen des Vorhabens des Umweltbildungszentrums ist darüber hinaus diese Option unumgänglich, da eine weitere Vergrößerung des räumlichen Geltungsbereiches und eine dadurch evtl. eintretende Minimierung der Grundflächenzahl nicht gesichert werden kann.

7.1.4 Festsetzung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung durch die Grundfläche der einzelnen Ferienhäuser

Die Beschränkung der Größe der Grundfläche der einzelnen Ferienhäuser ist erforderlich, da sich diese baulichen Anlagen zur freien Landschaft hin orientieren. Andererseits soll dadurch auch die funktionale Unterordnung der einzelnen Ferienhäuser gegenüber dem Hauptgebäude gesichert bleiben. Terrassen sind den einzelnen Ferienhäusern eindeutig zuzuordnen, ein Nutzungsbezug ist gegeben, die Regelung der Größe der Terrassen und die Forderung zur Offenhaltung dieser Terrassen soll eine über das erforderliche Maß der Unterbringung von Seminarteilnehmern hinausgehende Komfortsicherung unterbinden.

7.1.5 Festsetzung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung durch die Geschossflächenzahl

Zum Einsatz kommt die Geschossflächenzahl, da die Nachnutzung des vorhandenen, 3-geschossigen Gebäudes in der Burger Straße 28-31 in seinem vorhandenen Umfang erfolgen soll. Hierbei ist entscheidend, dass das für die Nutzung vorgesehene Dachgeschoss nicht bauordnungsrechtlich als Vollgeschoss i.S. § 2 Abs. 4 BauO LSA (GVBl. LSA Nr. 6/2001, ausgegeben am 15.02.2001) in die Berechnung eingeht. Somit ergibt sich aufgrund der Außenmaße des Gebäudes eine Grundfläche von ca. 56 m x 11 m. Die geplanten Anbauten an das vorhandene Gebäude belegen eine Fläche von 25 m x 11 m.

Somit ergibt sich bei einer Anordnung von 2 Vollgeschossen über die geplanten Grundrisse eine Geschossfläche von $2 \times 891 \text{ m}^2 = 1.782 \text{ m}^2$. Der für diesen Nutzungsabschnitt zugewiesene Bereich des Grundstücks ist 3.000 m^2 groß.

Daher ist die Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 0,6 ausreichend.

7.1.6 Festsetzung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung durch die maximal zulässige Firsthöhe

Die Einschränkung der Höhe des Firstes der einzelnen Ferienhäuser erfolgt mit der Absicht, die Auswirkungen der baulichen Anlagen auf das Landschaftsbild zu minimieren, eine unter Umständen beabsichtigte Nutzung des Dachgeschosses soll ebenfalls nicht möglich werden. Aufgrund der Tatsache, dass sich die einzelnen Ferienhäuser zur freien Landschaft hin orientieren, ist die Regulierung der Höhe baulicher Anlagen in diesem Planbereich besonders wichtig.

Dabei werden folgende Bezugspunkte für die Ermittlung der Firsthöhe definiert:

Oberer Bezugspunkt: Höhe des Firstes (oberer Abschluss der Dachhaut)
Untere Bezugsebene: Ebene auf mittlerer Höhe des Geländes auf dem
 Baugrundstück

Die Firsthöhe entspricht dem Abstand zwischen dem oberen Bezugspunkt und der unteren Bezugsebene.

Bei der Regulierung der Höhe der baulichen Anlage des an der Burger Straße stehenden Gebäudes der ehemaligen Ziegelei wurde die maximal zulässige Firsthöhe mit 11,5 m festgesetzt, damit soll der vorhandenen Gebäudesubstanz Rechnung getragen werden, die optische Wirkung des Gebäudes in der Umgebung bzw. der Landschaft jedoch nicht weiter ausgebaut werden.

7.1.7 Festsetzung von Regelungen für den Wasserabfluss

Die unbelasteten Niederschlagswässer von Dachflächen sind abzuleiten und zu sammeln und am Anfallsort der Versickerung zuzuführen. Diese Verfahrensweise ist erforderlich da im Ortsteil Burg-Blumenthal keine Regenwasserbeseitigungsanlagen vorhanden sind.

Gleichzeitig sollen die durch die Versiegelung eingetretenen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes durch eine weitgehende Zuführung der Niederschlagswassermenge in den Boden minimiert werden.

Es ist davon auszugehen, dass die Versickerung über die vorhandene belebte Bodenschicht in erforderlichem Umfang vor Ort möglich wird. Sollte dieses nicht der Fall sein, müssen evtl. bauliche Maßnahmen durchgeführt werden, die eine funktionsfähige Versickerung auf Dauer ermöglichen (Rigolenbau). Hierfür sind jedoch die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Jerichower Land zu beantragen.

7.1.8 Festsetzung der Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise ist erforderlich, da sich hinsichtlich der Entwicklungsabsichten 2 grundsätzlich verschiedene Nutzungsabschnitte erforderlich machen.

Für den nordwestlich liegenden, der freien Landschaft zugewandten Bereich des Planungsraumes wird die offene Bauweise festgesetzt, da hier die einzelnen Ferienhäuser mit entsprechenden Abstandsflächen zueinander angeordnet werden sollen.

Im Bereich der vorhandenen Gebäude bzw. der geplanten Ergänzungsbebauung an der Burger Straße ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich. Die Eigenschaft der abweichenden Bauweise wird zielgerichtet dahingehend präzisiert, dass im für die abweichende Bauweise festgesetzten Bereich der nordöstlichen Grundstücksgrenze (zum Flurstück 29/1) ohne Grenzabstand gebaut werden kann. Gleichzeitig ist die Errichtung/der Anbau von Gebäuden an vorhandene Gebäude über eine Gesamtlänge von mehr als 50 m ebenfalls zulässig.

Aufgrund der differenzierten Festsetzung zur Firsthöhe, der Bauweise und der Geschossflächenzahl wurde das Baugebiet in 2 Teilbereiche MI 1 und MI 2 geteilt. Abgegrenzt wird mit dem Planzeichen Nr. 15.14 der PlanzV 1990.

7.1.9 Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Herstellung der Stellplätze und ihrer Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien soll die Auswirkungen der Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen minimieren. Hierbei steht ebenfalls die weitestgehende Reduzierung der Sammlung, Fassung und Ableitung von Niederschlagswässern auf dem Grundstück im Vordergrund.

Diese Festsetzung kann somit als Minimierungsmaßnahme der Auswirkungen der Eingriffe in Natur und Landschaft betrachtet werden.

7.1.10 Festsetzung einer Fläche für die Abwasserbeseitigung

Im Rahmen der zukünftigen Entwicklung des Bereiches des Umweltbildungszentrums soll hinsichtlich der Aussage des Wasserverbandes Burg, dass ein Anschluss des Ortsteiles Blumenthal an die zentrale Kläranlage Burg-Blumenthal voraussichtlich innerhalb der nächsten 15 Jahre nicht erfolgen soll, die Sicherung der Abwasserentsorgung mittels einer Pflanzenkläranlage erfolgen. Die hierfür erforderliche Fläche wurde für die Eigenentsorgung des Plangebietes ausreichend bemessen und im Plan verortet.

Die Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht vom Wasserverband Burg auf die Grundstückseigentümer für die Bereiche des Verbandsgebietes, welche innerhalb der nächsten 15 Jahre nicht an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden könne, wurde seitens des Verbandes zu Beginn des Jahres 2004 bei der hierfür zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Jerichower Land beantragt.

Sollte sich aus der weiteren Entwicklung der Abwasserbeseitigung im Ortsteil Burg-Blumenthal ein Handlungsbedarf zur Erweiterung der Pflanzenkläranlage ergeben, ist eine Vergrößerung der Fläche in die nord-östliche Richtung(und somit auch teilweise außerhalb des Plangebietes erforderlich.

7.1.11 Inhaltliche Präzisierung von Festsetzungen über Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB .

Die inhaltlichen Regelungen zur Gestaltung der mit der Festsetzung über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden durch die Planaufstellung hinsichtlich der Pflanzdichte innerhalb der Anpflanzungsfläche als Standard gesetzt. Dabei soll durch die Dichte der Anpflanzungen eine schnelle Bodenbedeckung eintreten. Eine

zügige Entwicklung der Anpflanzungen zu einer den Planungsraum umschließenden Hecke zur freien Landschaft hin, die durch die neuen baulichen Anlagen möglicherweise hervorgerufenen Veränderungen des Landschaftsbildes ausgleichen soll, ist Zielstellung dieser Festsetzung.

Gleichzeitig sind diese Anpflanzungen geeignet, die durch die Maßnahmen auf dem Baugrundstück zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Die beigefügten Empfehlungen zur Qualität des Pflanzgutes sollen den schnellen Entwicklungserfolg der Anpflanzungen sichern und damit eine zügige Wiederherstellung der durch die Eingriffe in Natur und Landschaft hervorgerufenen Beeinträchtigungen besorgen.

Die Gewährleistung der Zufahrt auf das Grundstück soll durch eine entsprechend textlich geregelte Ausnahme hinsichtlich der Möglichkeit der Unterbrechung des Pflanzgebotes auf einer Länge von max. 10 m für das Anlegen einer Zufahrt und des Zugangs erreicht werden. Damit jedoch diese Anordnung nicht zeichnerisch geregelt werden muss, um nicht zusätzlich einengend zu wirken, reicht nach Ansicht der Stadt Burg die textliche Festsetzung aus.

Die Regelung einer zeitlichen Umsetzung der festgesetzten Pflanzgebote ist mangels Festsetzungsermächtigung nicht abgedeckt. Hier bietet sich an, im Rahmen der Erteilung der Baugenehmigung eine zeitliche Frist zur Umsetzung dieser Festsetzung festzulegen. Darüber hinaus muss die Stadt Burg dann im Rahmen der Anordnung eines Pflanzgebotes i.S. § 178 BauGB den Vollzug dieser Festsetzung erreichen.

8 Flächenbilanz

Aufgrund der vorhandenen planungsrechtlichen Festsetzungen ergibt sich nachfolgende Flächenbilanz:

	Nutzungsart	v.H.	Fläche in m²
MI	Mischgebiet	97,9	7.100
	davon:		
	Pflanzgebot (Entwicklung Hecke Einfriedung)		955
AW	Fläche für Abwasserbeseitigung	2,1	150
Gesamt	Größe des Geltungsbereiches	100	7.250

9 Prüfung der Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zur Durchführung des Vorhabens

9.1 Ausgangsbedingungen

rechtliche Rahmenbedingungen

Der Bundestag hat am 5. April 2001 das "Artikelgesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz" verabschiedet. Der Bundesrat hat am 11. Mai 2001 den Vermittlungsausschuss angerufen. Von dem anstehenden Vermittlungsverfahren sind aber die bauleitplanerisch relevanten Punkte nicht betroffen.

Am 3. August 2001 trat aufgrund eines Gesetzes zur Umsetzung u.a. der UVP-Änderungsrichtlinie der EU eine Änderung des BauGB in Kraft, mit welcher der erhöhten Bedeutung der Umweltverträglichkeitsprüfung für die Bebauungsplanung Rechnung getragen wurde (Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)). Die wesentlichen Anforderungen einer UVP für die Bebauungsplanung wurden in das BauGB integriert.

Die Pflicht zur Durchführung der UVP bzw. zur Vorprüfung des Einzelfalles, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen eintreten können, ergibt sich aus § 3 Abs. 1 in Verbindung mit der Anlage 1 zum UVPG neuer Fassung sowie aus den §§ 3 b bis 3 f UVPG-neu. Für die kommunale Planungspraxis sind insbesondere die in der vg. Anlage 1 unter Nr. 18 aufgeführten bauplanungsrechtlichen Vorhaben von Bedeutung.

Während sich das "Ob" der UVP aus dem UVPG ergibt, ist das "Wie" der UVP im Baugesetzbuch geregelt, das zu diesem Zweck ebenfalls novelliert worden ist und auf das § 17 UVPG verweist.

Durch diese Novellierung des BauGB wird die UVP vollständig in das Verfahren der Bebauungsplanung integriert.

§ 1 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB-neu stellt klar, dass die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter der UVP entsprechend dem Planungsstand in die Abwägung zum Bebauungsplan einzubeziehen und in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen ist.

Nach § 2 a Abs. 1 BauGB - neu hat die Gemeinde bei UVP-pflichtigen Bebauungsplänen bereits für das Aufstellungsverfahren einen Umweltbericht in die Begründung aufzunehmen.

§ 2 a BauGB-neu legt dabei den Mindestinhalt dieses Umweltberichts im Einzelnen fest.

Außerdem werden die verfahrensrechtlichen Vorschriften zur Bürgerbeteiligung und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie zur grenzüberschreitenden Beteiligung entsprechend den Anforderungen der UVP-Änderungsrichtlinien geändert.

Schließlich sind die Heilungsvorschriften des § 214 BauGB entsprechend ergänzt sowie in § 245 c BauGB-neu spezielle Überleitungsvorschriften für UVP-pflichtige Vorhaben eingefügt worden.

Die UVP und das Abwägungsgebot

Nach § 2 Abs. 1 UVPG neu umfasst die Umweltverträglichkeitsprüfung die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf

- Menschen, Tier und Pflanzen,
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kulturgüter und sonstige Güter sowie
- Wechselwirkung zwischen den vg. Schutzgütern.

Die UVP ist also nichts anderes als die Abschätzung der Umweltfolgen eines bestimmten Vorhabens. Dabei wird auch die Öffentlichkeit einbezogen. Das Ergebnis dieser Folgenabschätzung ist dann bei der Entscheidung über die Zulassung des Vorhabens zu berücksichtigen.

Die Abschätzung und Berücksichtigung negativer Umweltfolgen ist für die bauleitplanerische Abwägung eigentlich nichts neues.

Nach dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB waren und sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB die Umweltbelange in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen. Bei der Bauleitplanung gehören schon seit je her auch alle Umweltbelange, die nach Lage der Dinge in die Abwägung eingestellt werden müssen, zum notwendigen Abwägungsmaterial. In die bauleitplanerische Abwägung sind also bereits unabhängig vom UVPG auch alle erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen einzubeziehen. Das Abwägungsgebot verpflichtet den Planaufsteller, auch die negativen Folgen seines Vorhabens für die Umwelt in den Blick zu nehmen und im Rahmen der planerischen Abwägung zu berücksichtigen.

9.2 Ergebnisse der Prüfung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsstudie

9.2.1 Inhaltliche Art des Vorhabens

Das beabsichtigte Vorhaben entspricht der Planung eines sonstigen Vorhabens im Sinne der Nr. 18.8 als hiervon eingeschlossene „Industriezone“ aufgrund der Anlage 1 zum „Gesetz über die Änderung der Umweltverträglichkeitsprüfung“.

Nr.	Vorhaben
18.7	Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für im bisherigen Außenbereich i.S. § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt
18.7.2	10.000 m ² bis weniger als 100.000 m ²

Aufgrund der Tatsachen :

- dass der geplante räumliche Geltungsbereich mit 7.250 m² wesentlich kleiner als der untere Schwellenwert von 10.000 m² ist,
- die zulässige Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt wurde
- eine Vergrößerung des geplanten räumlichen Geltungsbereiches nach derzeitigen Erkenntnissen nicht beabsichtigt ist,
- und sich somit der untere Schwellenwert nicht erreichen lässt

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 55 Mischgebiet „Alte Ziegelei“ Stadt Burg Ortsteil Blumenthal	
Aufstellungsverfahren	
Fassung vom 5. Februar 2004	Stand: Sitzung

lässt sich feststellen, dass die beabsichtigte Maßnahme in den inhaltlichen Regelungsbereich nicht hineinfällt.

Ausgehend von diesem Ergebnis bedeutet dieses, dass eine standortbezogene Vorprüfung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht notwendig wird.

10 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

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

Rechts- grund- lage § 1 (5) 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,	●			Es werden die Möglichkeiten zur wirtschaftlichen Entwicklung des Ortsteiles Blumenthal verbessert, da mit dem Projekt die Bedingungen des Tourismus und der Umweltbildung gefördert werden
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,		●		Keine Auswirkungen, da keine direkt relevanten Planinhalte, die innerhalb des Mischgebiets entstehende Wohnnutzung stabilisiert die Einwohnerzahlen des Ortsteiles
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	●			Diese hier dargestellten Belange werden durch das Umweltbildungszentrum sehr positiv gefördert, da sich hinsichtlich der neuen Möglichkeiten sehr gute Ansatzpunkte für die Verbesserung der aktuellen Situation ergeben.
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds,	●			Ortsbildprägende und die wirtschaftliche Entwicklung des Ortsteiles dokumentierende Gebäude werden erhalten, insgesamt eine positive Betroffenheit des Belanges
Nr. 5	die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,		●		Keine Auswirkungen, da keine Betroffenheit des Belangs offensichtlich
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,		●		Keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 55 Mischgebiet „Alte Ziegelei“ Stadt Burg Ortsteil Blumenthal	
Aufstellungsverfahren	
Fassung vom 5. Februar 2004	Stand: Satzung

Nr. 7	gemäß § 1a die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbaren Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima,	●		Aus der mit der Plangebung verbundenen erhöhten Versiegelung des Grundstücks ergeben sich Betroffenheiten aus der Durchführung der Eingriffe in Natur und Landschaft, die jedoch durch die gewählten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung vermindert und abschließend durch weitere Planinhalte wieder ausgeglichen werden.
Nr. 8	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	●		Entwicklungsmöglichkeiten des Bereiches Tourismus werden verbessert, somit neue Ansätze für den Ortsteil
Nr. 8	der Land- und Forstwirtschaft,		●	Keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte, vorhandene Landwirtschaftliche Betriebe werden nicht eingeschränkt.
Nr. 8	des Verkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs		●	Keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte, verkehrliche Erschließung vorhanden
Nr. 8	des Post- und Fernmeldewesens,		●	Keine Auswirkungen, da Versorgungsnetze bereits vorhanden
Nr. 8	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser,		●	Keine Auswirkungen, da Versorgungsnetze bereits vorhanden, Anbindungen werden aus dem Bestand heraus gesichert
Nr. 8	der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung		●	Durch die Betreibung der Pflanzenkläranlage wird die Abwasserentsorgung sichergestellt,
Nr. 8	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen		●	Keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte
Nr. 8	Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	●		bessere Möglichkeiten für Gründung neuer Handwerksbetriebe werden geschaffen, die Attraktivität des Ortsteiles im Bezug auf Tourismus und Erholung wird befördert,
Nr. 9	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes		●	Keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte
Nr. 10	die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	●		Die Inhalte der Planungen zur Dorferneuerung für den Ortsteil Blumenthal werden aufgegriffen und weiter in konkrete Projekte hinein entwickelt, welche der planerischen Vorbereitung durch Bebauungspläne bedürfen.

Die mit den entsprechenden Inhalten versehenen geänderten Festsetzungen berühren verschiedene Belange, die hinsichtlich ihrer Einschätzung und Wertung untereinander und gegeneinander gem. § 1 (6) BauGB gerecht abgewogen werden müssen. Somit sind die Auswirkungen auf besonders herauszugreifende einzelne Belange nachfolgend dargestellt.

10.1 Wirtschaft, Tourismus, Bildung

Die beabsichtigte Entwicklung im Bereich der Alten Ziegelei hat gute Chancen, die allgemeine Entwicklung im Bereich des Ortsteiles Blumenthal zu befördern. Mit der Herausarbeitung des Umweltbildungszentrums wird die Außenwirkung des Ortsteiles Blumenthal wesentlich geschärft.

Mit der Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten für Seminarteilnehmer einerseits, als auch für touristische Nachfragen wird die Einbindung von Blumenthal in Ziele für Nah- und Fernerholungssuchende möglicherweise gefördert. Hierdurch wird ein Nachfragepotenzial in die Stadt Burg bzw. in den Ortsteil gelenkt.

Die Belange der Umweltbildung und der Veranschaulichung von naturschutzrechtlichen Sachzusammenhängen können aufgrund der Lage des Objektes in Elbnähe und der hier vorhandenen naturräumlichen Potenzialen sehr gut in theoretischen und praktischen Teilen zusammengeführt werden.

Die Inhalte von informellen Planungen (hier: Dorferneuerungsplanung) und die Anstrengungen zur Heranführung einer modernen Infrastruktur und zur Entwicklung des Ortsbildes und der Nutzung von vorhanden baulichen Anlagen unter neuen Aspekten werden durch das Vorhaben insgesamt sehr positiv berührt.

In der Gesamtbewertung ist festzuhalten, dass maßgebliche Belange im positiven Sinne durch die Planung betroffen werden.

10.2 Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 (5) Nr. 8 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 (5) Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich dieser Planung

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und die Abwasserbeseitigung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Die verkehrliche Erschließung ist durch das am Plangebiet anliegende Flurstück Nr. 36, die Bürger Straße, gesichert. Eine ausreichend bemessene Zufahrt bindet das Plangebiet an diese Straße an. Das Flurstück hat eine Breite von 6 m und ist mit Betonplatten auf einer Breite von 4,5 m befestigt. Nach jetzigen Erkenntnissen ist eine ausreichende Tragfähigkeit gewährleistet.

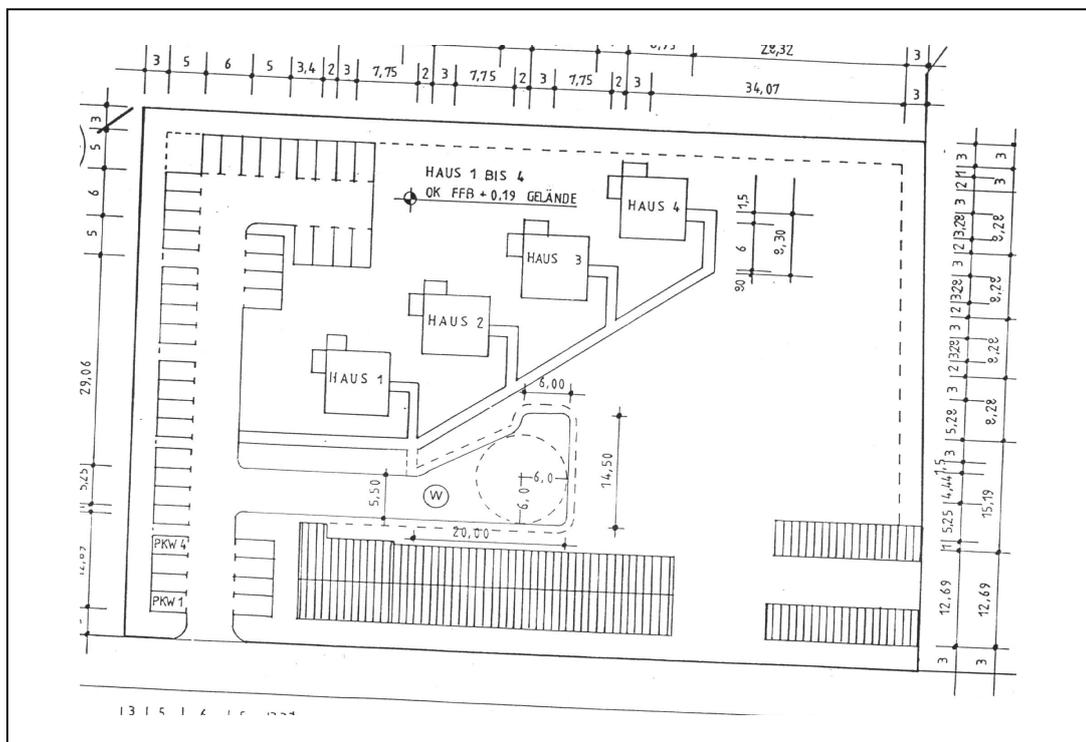
Bis auf den Punkt der Abwasserbeseitigung ist die Sicherung der Belange der Erschließung im Bestand gewährleistet. Die Abwasserbeseitigung wird durch die neu anzulegende Pflanzenkläranlage gesichert.

10.2.1 Ver- und Entsorgung

Träger der Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Burg GmbH. Das Plangebiet ist an die Elektroenergieversorgung angeschlossen. Eine Erweiterung ist aufgrund der zu erwartenden Nutzungen sehr wahrscheinlich erforderlich. Die derzeitige 0,4 KV Leitung, welche das Grundstück erschließt muss gegen eine 250 A Hausanschluss ausgetauscht werden. Die Kosten hierfür sind durch den Grundstückseigentümer zu tragen. Die hierfür erforderlichen Vereinbarungen sind bereits geschlossen worden. Die entsprechenden Leistungsangaben sind den Stadtwerken Burg GmbH nach Verfestigung der Nutzungsabsicht mitzuteilen.

Träger der Wasserversorgung ist der Wasserverband Burg. Das Plangebiet ist derzeit nach Mitteilung des Wasserverbandes Burg nicht an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen. Eine Erweiterung ist auf Kosten des Grundstückseigentümers erforderlich. Die hierfür erforderlichen Vereinbarungen sind bereits geschlossen worden. Weitere Informationen zu der Vorbereitung der Maßnahme sind vom Grundstückseigentümer dem Verband mitzuteilen.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Jerichower Land. Eine ordnungsgemäße Entsorgung der Hausmüll Abfallstoffe kann gewährleistet werden. Auf den Anschluss und Benutzungszwang wird hingewiesen. Die Befahrbarkeit des Grundstücks zur Entsorgung des Mülls wird durch das Anlegen eines entsprechend der EAE 85/95 ausreichend dimensionierten Wendehammers gewährleistet.



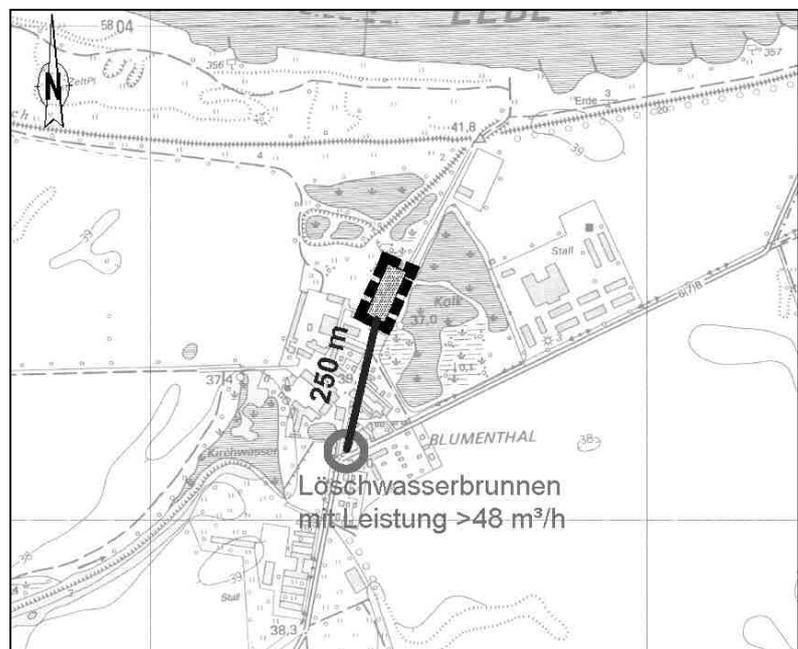
Lageplan mit Wendehammer

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet ist fernmeldetechnisch erschlossen. Eine Erweiterung ist nicht erforderlich.

Träger der Oberflächenwasserableitung ist der Wasserverband Burg. Die Niederschlagswasserableitung erfolgt derzeit nicht. Eine Erweiterung der vorhandenen Regenwasserkanalisation ist aufgrund der getroffenen Festsetzungen nicht erforderlich.

Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wasserverband Burg. Das Plangebiet ist nicht an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Eine Erweiterung des Kanalnetzes ist nicht geplant. Die Errichtung einer Pflanzenkläranlage ist beabsichtigt, bedarf jedoch noch der entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren. Der Wasserverband Burg bereitet die Übertragung der die Abwasserbeseitigungspflicht auf den Grundstückseigentümer vor und beantragt dieses bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Jerichower Land zu Beginn des Jahres 2004. Möglicherweise bedarf die festgesetzte Fläche der Erweiterung außerhalb des Plangebietes, um eine entsprechende Reinigungskapazität vorzuhalten.

Der Brandschutz ist durch die Bereitstellung von Löschwasser in einem Umfang von $48 \text{ m}^3/\text{h}$ abgesichert. Hierbei sind für die Dimensionierung der erforderlichen Löschwassermenge die Vorschriften der TRW 405 herangezogen worden. Danach ermittelt sich für die bei einem Mischgebiet der hier vorgesehenen Geschossigkeit und Grundflächenzahl bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung (feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachungen) der oben angegebene Bedarf von $48 \text{ m}^3/\text{h}$ für die Dauer von mindestens 2 Stunden. Hierbei muss der Bedarf durch Löschwasserentnahmemöglichkeiten innerhalb eines Radius von mind. 300 m gesichert werden.



Die vorstehende Skizze zeigt den im Ortsteil zentral gelegenen Löschwasserbrunnen, welcher nach Aussage der Feuerwehr Burg eine Kapazität $> 48 \text{ m}^3/\text{h}$ besitzt in einer Entfernung vom ca. 250 m vom Plangebiet.

Alternativ besteht die Möglichkeit einer Entnahme (Ohne Entnahmestelle) aus der Elbe (ca. 450m entfernt) und/oder den umliegenden Kleingewässern.

Somit ist davon auszugehen, dass der Grundschutz bei der Löschwasserbereitstellung abgesichert ist.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 55 Mischgebiet „Alte Ziegelei“ Stadt Burg Ortsteil Blumenthal	
Aufstellungsverfahren	
Fassung vom 5. Februar 2004	Stand: Satzung

10.3 Umweltbelange

Durch die getroffenen Festsetzungen und ihre zukünftige Umsetzung und Inanspruchnahme werden jedoch die Belange des Naturschutzes, der Landschaft und der Eingriffsvermeidung betroffen.

Rechts- grund- lage § 1a (2) BauGB	Belang	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung
		positiv	neutral	negativ	
Nr. 1	die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes,		●		Im Landschaftsplan der Stadt Burg von 1996 wird hinsichtlich der Ziele für die örtliche Landschaftsplanung angeregt, keine umfassende Neuausweisung und keine weitere bauliche Entwicklung von Blumenthal zuzulassen. Dieses wird durch den vorliegenden Plan teilweise berücksichtigt. Die Errichtung der Ferienhäuser steht hierzu nicht in erkennbarem Widerspruch.
Nr. 2	die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz)		●		Durch neue Planinhalte und die vorgesehene Entsiegelung bereits jetzt versiegelter Flächen ist nur eine gering erhöhte Eingriffsintensität erforderlich
Nr. 3	die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt entsprechend dem Planungsstand (Umweltverträglichkeitsprüfung), soweit im Bebauungsplanverfahren die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben im Sinne der Anlage zu § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet werden soll		●		Da Vorhaben keine Überschreitung der Schwellenwerte zur Durchführung einer UVP erreicht, muss keine UVP Prüfung abgearbeitet werden
Nr. 4	die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes; soweit diese erheblich beeinträchtigt werden können, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit oder Durchführung von derartigen Eingriffen sowie die Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden (Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie)		●		Keine Betroffenheit des Belanges, da entsprechende Gebiete durch die Planänderung nicht betroffen sind bzw. Auswirkungen auf diese Gebiete derzeit nicht erkennbar sind

Durch die Planung wird eine geringfügig höhere Intensität der Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Dieses hat eine je nach Sachlage eine mehr oder minder ausgeprägte Wirkung auf die Schutzgüter.

10.3.1 Abgrenzung zum Vorschlags-FFH Gebiet Nr. 37 „Elbaue bei Bertingen“ (DE 3637-301)

Für das Vorschlagsgebiet Nr. 37 „Elbaue bei Bertingen“ bestehen noch keine konkreten Schutz- und Entwicklungsziele. Daher muss auf die derzeit vorliegende Verordnung über das NSG „Rogätzer Hang und Ohremündung“ zurückgegriffen werden. In gewisser Weise sind diese Schutz- und Entwicklungsziele richtungsweisend.

Diese Ziele lassen sich wie folgt definieren:

- Erhaltung und Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der gemeldeten Lebensräume (einschl. aller dafür charakteristischen Arten) nach Anhang I und Arten nach Anhang II der FFH Richtlinie
- Erhaltung und Entwicklung der Elbniederung als Flussniederung mit einer naturnahen Auendynamik, naturnahen Gewässer- und Uferstrukturen und hoher Wassergüte
- Schutz und Entwicklung der für Flussniederungen repräsentativen, seltenen oder gefährdeten Biotope und Pflanzengesellschaften, z.B. der wechselfeuchten Auengrünländer, der Flutrinnen, Altarme u.a. Kleingewässer, der Pionier- und Uferstaudenfluren, ... sowie der Gebüsche u.a. Gehölzstrukturen
- die Erhaltung der Weich- und Hartholzauenwälder und die Förderung der Auwaldentwicklung, ...mit dem Ziel, langfristig von jeglicher Nutzung unbeeinträchtigte Lebensräume einer Flusslandschaft zu erhalten
- Schutz und Entwicklung des Gebietes als Lebensraum für streng geschützte oder vom Aussterben bedrohte Tier- und Pflanzenarten, als Biberschongebiet sowie als Ausbreitungsgebiet für Stromtalpflanzen
- die Erhaltung und Entwicklung des Gebietes als störungsarmes Rückzugsgebiet für wandernde Vogelarten z.B. als Rast-, Nahrungs- und Schlafplatz außerhalb von Ackerflächen.

Aus der Umsetzung der vorliegenden Planung ist nach Einschätzung der Stadt Burg nicht zu erwarten, dass sich Auswirkungen ergeben, die auf die v.g. Ziele negative Auswirkungen ergeben.

Daher kann festgestellt werden, dass die vorliegende Planung grundsätzlich mit den Schutz- und Entwicklungszielen des Vorschlagsgebietes Nr. 37 „Elbaue bei Bertingen“ vereinbar ist.

Ziel der Ausweisung und Festlegung der FFH-Gebiet ist der Schutz der innerhalb der Gebiete lebenden Flora und Fauna.

Für die Festlegung der Vorschlags-FFH Gebiete wurde seitens des Landesamt für Umweltschutz, Reideburger Straße 47-49, 06116 Halle/Saale alle Vorschlagsgebiete untersucht. Mit Datum vom Februar 2000 wurde seitens des Landesamtes nachfolgende Daten zum FFH-Gebiet Nr. DE 3637-301 ermittelt:

Die Größe beträgt 2.477 ha, davon im Landkreis Jerichower Land 39 %, im Landkreis Ohrekreis 28 % und im Landkreis Stendal 33 %. Die Höhe über NN (m) beträgt: min. 33, max. 42, im Mittel 37.

Das Gebiet wurde der kontinentalen biogeografischen Region zugeordnet.

Für die Vorschlags-FFH-Gebiete wurden Standard Datenbögen ausgearbeitet, welche die naturräumliche Charakteristik und die Erfassung der innerhalb der Gebiete vorkommenden Arten in entsprechender Gliederung dokumentieren. Die Gliederung wurde orientiert nach dem Artikel 4 der Richtlinie 79/409/EWG und dem Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG.

Innerhalb dieser Listen wird im Abschnitt der Nr. 3.2.d bei den innerhalb des Gebietes vorkommenden Amphibien und Reptilien, welche im Anhang II der Richtlinie 92/43/EG aufgeführt sind, die Rotbauchunke (*Bombina orientalis*) benannt. Hierbei lassen sich folgende Informationen angeben:

Rotbauchunke (*Bombina bombina*)

Familie Scheibenzünger - Ordnung Froschlurche

Körperlänge bis zu 5 cm, Kehle, Bauch und Innenseiten der Beine sind schwarz mit auffallend roten oder orangeroten Flecken; Körperbau kompakt; herzförmige Pupillen;

Nahrung hauptsächlich Insekten, auch kleine Würmer und Schnecken; die dicke, scheibenförmige Zunge ist zur Hälfte am Mundhöhlenboden festgewachsen und kann nicht vorgeschneit werden (Scheibenzünger).

Die **Rotbauchunke** ist Bewohner des Flachlandes und lebt wie ihre Zwillingart, die Gelbbauchunke, in Weihern und Tümpeln. Deshalb ist die wasserreiche Agrarlandschaft des Urstromtales der Elbe mit den vielen Söllen der ideale Lebensraum für die Rotbauchunke. Sie hält sich selten an Land auf und ist tag- und nachtaktiv. Aus dem Winterquartier wandern die Unken ab Ende März an die Laichgewässer. Sie laichen mehrmals im Jahr und legen dabei bis 40 Eier in Laichklumpen an Wasserpflanzen oder auf dem Gewässergrund ab. Die Dauer der Larvenentwicklung (Kaulquappe) ist abhängig von Temperatur und Nahrungsangebot (zwischen zwei bis drei Monate).



Zuerst verlassen die Alttiere, im September dann die fertig entwickelten Jungunken die Gewässer und ziehen sich zur Winterruhe in lockeres Erdreich zurück.

Das **anmutige Rufen** der paarungswilligen Männchen besteht aus eintönigen, klangvollen "uuh-uuh-uuh"-Lauten. Das Rufen zahlreicher Tiere im "Chor" gehört zu den schönsten akustischen Naturerlebnissen. Die Männchen blasen beim Rufen ihren Körper auf und nutzen ihn als Resonanzboden. Diese und die von den Tieren ausgehende Vibrationen auf der Wasseroberfläche locken die Weibchen an.

Bei Gefahr wird der Körper muldenförmig aufgewölbt, die Unke dreht sich auf den Rücken, so dass die grellfarbene Bauchunterseite sichtbar wird (Unkenreflex), sie verharrt in dieser Schreckstellung. Sieht der Feind die leuchtende Warnfärbung, lässt er meist von seinem Opfer ab. Reicht das nicht, bekommt er das gleichzeitig aus den Hautwarzen abgesonderte giftige Sekret zu schmecken.

Bedroht sind Rotbauchunken durch menschliche Eingriffe wie die Vernichtung oder Verschmutzung der für die Reproduktion erforderlichen Flachgewässer, Zerschneidung der Wanderwege durch Siedlungs- und Straßenbau bis zur Verätzung der empfindlichen Amphibienhaut durch Jauche, Insektizide und Dünger bei der intensiven Landwirtschaft.

Aufgrund der das Plangebiet umgebenden Kleingewässer ist die Wahrscheinlichkeit hoch, dass innerhalb dieser Kleingewässer die Rotbauchunke lebt. Daher kann eine Beeinträchtigung des Lebensraumes der Rotbauchunke durch die Einleitung der aufbereiteten Abwässer aus der Pflanzenkläranlage nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Fraglich ist hierbei jedoch, in welchen Dimensionen das eingeleitete Wasser einen Beitrag zu den Nährstoffanreicherungen in den Kleingewässern leistet. Neben den klassischen Nährstofflieferanten für diese Kleingewässer wie der Landwirtschaft und den Laubeinträgen durch die in und am Gewässer stehenden Bäume ist die Einleitung der aufbereiteten Abwässer aus der Kleinkläranlage zu vernachlässigen, wenn die Pflanzenkläranlage voll wirksam arbeitet.

Hierfür ist die Reinigungsleistung von Pflanzenkläranlagen verbindlich festgelegt. Die Anforderungen an die Reinigungsleistung sind in der "Allgemeinen Rahmen-Verwaltungsvorschrift" nach §7a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) geregelt.

Für Pflanzenkläranlagen gelten grundsätzlich die gleichen Anforderungen wie für andere Kläranlagen, d.h. die Werte für den Abbau der organischen, sauerstoffzehrenden Verschmutzung werden allgemein sicher eingehalten.

Prinzipiell kann das gereinigte Abwasser zur Gartenbewässerung genutzt werden. Eine interessante Alternative bildet die Nachschaltung eines Gartenteiches.

Aufgrund dieser Situation ist davon auszugehen, dass die Einleitung der gereinigten Abwässer keinen direkten Einfluss auf den Lebensraum der Rotbauchunke haben wird. Somit sind nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine Auswirkungen erkennbar, die dem Schutzzanliegen der Vorschlags-FFH-Gebiete, dem Schutz der freilebenden Arten der Flora und Fauna und der Aufstellung des Bebauungsplanes entgegenstehen.

10.3.2 Abgrenzung zum geplanten Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“

Aufgrund der Tatsache, dass der Ortsteil Blumenthal innerhalb der räumlichen Grenzen des beabsichtigten Biosphärenreservates „Mittlere Elbe“ liegt, ist eine Abstimmung der Planungsziele mit der Biosphärenreservatsverwaltung erforderlich.

Mit Stellungnahme vom 24.11.2003 erklärte die Biosphärenreservatsverwaltung Flusslandschaft Mittlere Elbe, Kapenmühle PF 1382 in 06813 Dessau, dass gegen den Entwurf des Bebauungsplanes keinerlei Bedenken bestehen.

Somit ergeben sich zum geplanten Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“ keine derzeitig erkennbaren Konflikte.

10.3.3 Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Zur näheren Untersuchung der Ausgangssituation, der Auswirkungen des Bebauungsplanes und der Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Auswirkungen und zur Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde seitens der Stadt Burg auf eine nachfolgende Betrachtung und Beurteilung der gegebenen naturräumliche Verhältnisse vor Ort i.S. eines separaten Fachbeitrages verzichtet.



Jedoch sind die sich ergebenden Flächen aufgrund des Bestandes und der Wertigkeit für den Naturhaushalt ermittelt und dargestellt worden.

Als Grundlage wurde ein Luftbild verwendet und hinsichtlich der Aufnahme die örtlichen Gegebenheiten ermittelt. Zur Anwendung hinsichtlich der Wertigkeiten der einzelnen Flächen kam das Magdeburger Modell.

Daher wurden im Rahmen der Ermittlung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes folgende Situation festgestellt.

Nr.	Nutzung	Größe in m²
①	mit Beton befestigte Flächen	457
②	mit Großpflaster befestigte Flächen	171
③	aufgelassener Garten mit Obstbäumen und Büschen	1.947
④	Ruderalflur einschl. Sukzession, Büsche	3.501
⑤	Gebäudeflächen, Fundamentreste	1.162
⑥	Sammelgrube	12
	Summe:	7.250

① mit Beton befestigte Flächen

Bewertung nach dem Magdeburger Modell

Fläche:	457 m ²
Biototyp	Verkehrsfläche, befestigt, sehr stark versiegelt
Biotopwert	0
Erhaltungszustand	0
Wertpunkte	0

② mit Großpflaster befestigte Flächen

Bewertung nach dem Magdeburger Modell

Fläche:	171 m ²
Biototyp	Verkehrsfläche, befestigt, stark versiegelt
Biotopwert	0,1
Erhaltungszustand	0,1
Wertpunkte	2

③ aufgelassener Garten mit Obstbäumen und Büschen

Bewertung nach dem Magdeburger Modell

Fläche:	1.947 m ²
Biototyp	Grünflächen im Siedlungsbereich, Gemüse und Obstgarten, aufgelassener Zustand
Biotopwert	0,4
Erhaltungszustand	0,4
Wertpunkte	311

④ Ruderalflur einschl. Sukzession, Bewuchs an Gehölzen mit Weiden, Holunder, Birken sowie Gräsern, Ansätze zur mäßigen Verbuschung

Bewertung nach dem Magdeburger Modell

Fläche:	3.501 m ²
Biototyp	krautige Vegetation, mesophil, mäßige Verbuschung, mit Einzelbäumen bestanden
Biotopwert	0,6
Erhaltungszustand	0,4 bedingt naturnah
Wertpunkte	840

⑤ mit Gebäudeflächen bebaut, Fundamentreste, Schuppen

Bewertung nach dem Magdeburger Modell

Fläche:	1.162 m ²
Biototyp	bebauter Bereich, in Teilen ruinös, mit Schuttablagerungen
Biotopwert	0,1
Erhaltungszustand	0,2
Wertpunkte	23

⑥ Sammelgrube

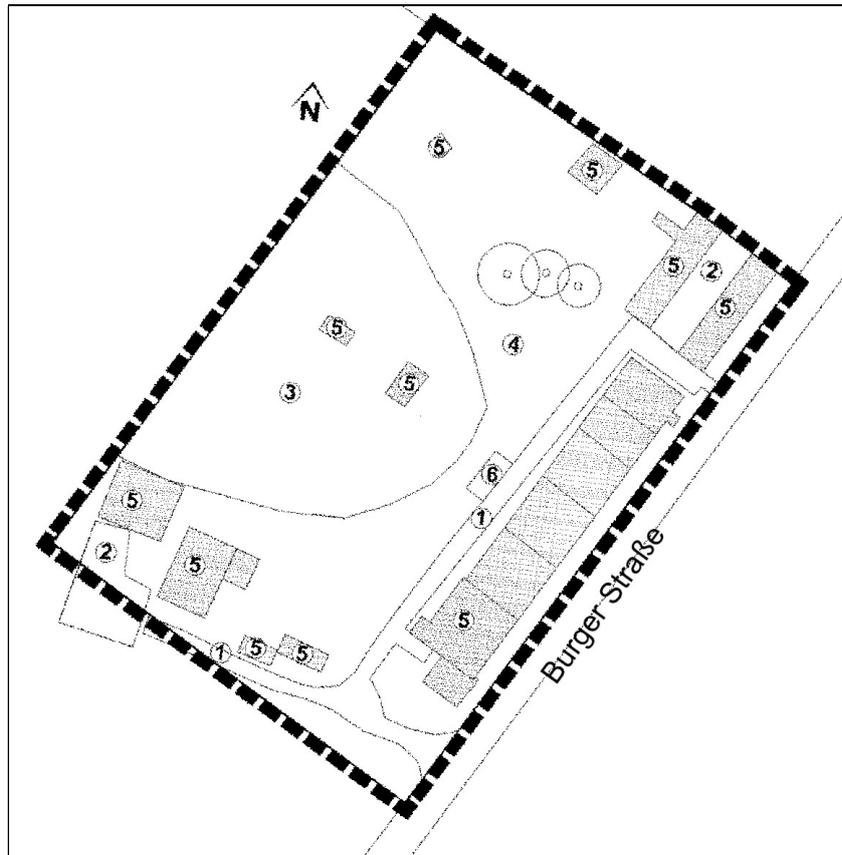
Bewertung nach dem Magdeburger Modell

Fläche:	12 m ²
Biototyp	versiegelte Flächen (naturfern)
Biotopwert	0
Erhaltungszustand	0
Wertpunkte	0

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 55 Mischgebiet „Alte Ziegelei“ Stadt Burg Ortsteil Blumenthal
Aufstellungsverfahren**

Fassung vom 5. Februar 2004

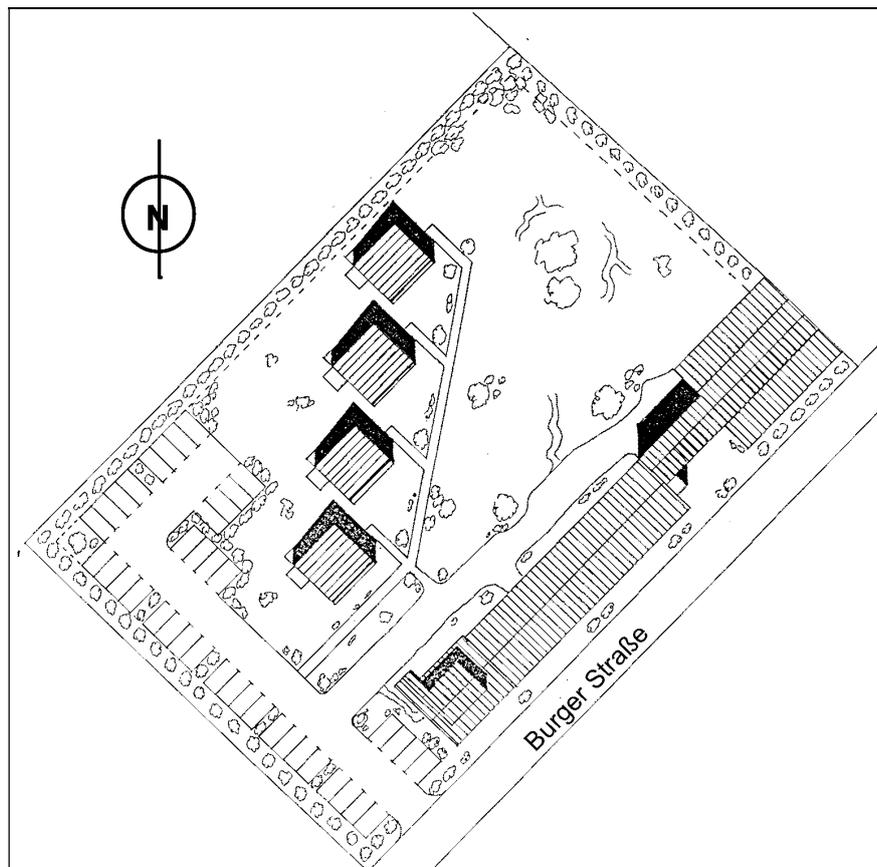
Stand: Sitzung



Tab. 1: Bewertung des Ausgangszustandes (Bestandsbilanzierung)

Nr.	Stadtbiotyp	Flächengröße in m ² Bestand	Wertfaktor	Erhaltung- zustand	Wertigkeit
①	Verkehrsfläche, befestigt, sehr stark versiegelt	457	0	0	0
②	Verkehrsfläche, befestigt, stark versiegelt	171	0,1	0,1	2
③	Grünflächen im Siedlungsbereich, Gemüse und Obstgarten, aufgelassener Zustand	1.947	0,4	0,4	311
④	krautige Vegetation, mesophil, mäßige Verbuschung, mit Einzelbäumen bestanden	3.501	0,6	0,4	840
⑤	bebauter Bereich, in Teilen ruinös, mit Schuttablagerungen	1.162	0,1	0,2	23
⑥	versiegelte Flächen (naturfern)	12	0	0	0
	Summe				1176

Die Planung der Entwicklung geht von nachstehender Darstellung aus:



Der Bestandsermittlung steht die Ermittlung des beabsichtigten planerischen Eingriffes gegenüber. Dieser planerische Eingriff wurde hinsichtlich seiner Differenzierung an der obenstehenden Nutzungsskizze entwickelt.

1. Fläche für Kleinkläranlage als Schilfkläranlage,

Bewertung nach dem Magdeburger Modell

Fläche:	150 m ²
Biototyp	Schilfkläranlage mit Schilfpolder und Bewässerungseinrichtung (bedingt naturnah)
Biotopwert	0,2
Biotopentwicklungspotential	0,4
Wertpunkte	12

2. Mischgebiet

Bewertung nach dem Magdeburger Modell

Fläche:	3.210 m ² ((7.250 - 150) * GRZ 0,6) abzgl. Fläche für Stellplätze von KfZ in Größe von 1.050 m ²
Biototyp	versiegelbare Fläche für Gebäude, Ferienhäuser etc.
Biotopwert	0
Biotopentwicklungspotential	0
Wertpunkte	0
Fläche:	1.050 m ²
Biototyp	wassergebundene Decke (naturfern) für Stellplätze KfZ
Biotopwert	0,2
Biotopentwicklungspotential	0,5
Wertpunkte	105

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 55 Mischgebiet „Alte Ziegelei“ Stadt Burg Ortsteil Blumenthal	
Aufstellungsverfahren	
Fassung vom 5. Februar 2004	Stand: Sitzung

Mischgebiet

Bewertung nach dem Magdeburger Modell

Fläche: 1.885 m² ((7.250 – 150) * GRZ 0,4) abzgl. Fläche für Pflanzstreifen Feldgehölz in Größe von 955 m²

Biotoptyp nicht überbaute Grundstücksfläche in Baugebieten

Biotopwert 0,5

Biotopentwicklungspotential 0,9

Wertpunkte 848

3. Anpflanzstreifen an der Südwest-, West- und Nordseite

Bewertung nach dem Magdeburger Modell

Fläche: 955 m²

Biotoptyp Feldgehölz

Biotopwert 0,7

Biotopentwicklungspotential 1,0

Wertpunkte 668

Tab. 2: Bewertung des Planzustandes (Eingriffsbilanzierung)

Fläche	Flächengröße in m ² Bestand	Wertfaktor	Entwicklungs- faktor	Wertigkeit
Flurstück 10 000	7.250			
Fläche Pflanzenkläranlage	150	0,2	0,2	12
versiegelbare Flächen	4.260			
davon Fläche für Stellplätze einschl. ihrer Zufahrten	1.050	0,2	0,5	105
und bebaubare Fläche	3.210	0,0	0,0	0
nicht überbaubare Flächen	2.840			0
davon Grundstücksfreifläche	1.885	0,5	0,9	848
und Pflanzgebote	955	0,7	1	668
Summe				1.633

Damit haben sich die betrachteten Flächen hinsichtlich der Gegenüberstellung von Bestand und Planung in der Bedeutung für den Naturhaushalt wie folgt geändert

Wertpunkte Bestand	1.176
Wertpunkte Planung	1.633

Somit kann die Bilanzierung der auf der Grundlage des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft als ausgeglichen bezeichnet werden.

Schutzgutbezogen stellt sich der Eingriff wie folgt dar:

- a) **Belange des Schutzgutes Boden:**
Im Plangebiet ist in bisher durch bauliche Maßnahmen nicht betroffenen Bereichen ein natürlicher Bodenhorizont anzutreffen. Bezogen auf das Schutzgut Boden kommt es zu einer Beeinträchtigung, da sich der Anteil der Grundstücksfläche, der bisher bebaut oder versiegelt war (insgesamt ca., 1.802 m²) wesentlich auf die rechtlich mit der GRZ von 0,6 zu versiegelnde Fläche von 4.260 m² erhöht. Da sich hiervon eine aufgrund der Versiegelung verringerte Grundwasserneubildungsrate erwarten lässt, ist insofern das Schutzgut Boden schwerwiegend betroffen.
- b) **Belange des Schutzgutes Wasser**
Oberflächengewässer sind durch die Planung direkt nicht betroffen. Die hinsichtlich mit der Versiegelung einhergehenden Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens, insbesondere Grundwasserneubildung, werden durch die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses nahezu ausgeglichen.
- c) **Belange des Schutzgutes Landschaftsbildes**
Durch die mit den beabsichtigten baulichen Maßnahmen einhergehenden Verbesserungen des baulichen Zustandes wirken positiv auf das vorhandene Landschaftsbild, da sich die Baulichkeiten in einer wesentlich ertüchtigten Form im Ortsteil und am Rand des Ortsteiles darstellen. Die vorgesehene Ortsrandeingrünung grenzt den Ortsteil und das Planungsgebiet von der freien Landschaft ab. Gleichzeitig werden die optischen Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild gemindert und der Ortsrand markiert.
- d) **Belange des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften**
Durch die bisher in der Vergangenheit erfolgte gewerbliche Nutzung des Areals haben sich keine stabilen und einen besonderen Schutz beanspruchende Biotopstrukturen herausbilden können. Hinsichtlich der weiteren Beobachtung und detaillierten Erfassung von Arten und Lebensgemeinschaften innerhalb des Plangebietes ist verzichtet worden. Jedoch wird in der Stellungnahme des Landkreises Jerichower Land darauf hingewiesen, dass nördlich des Plangebietes die ehem. Ziegeleiteiche als besonders geschützte Biotope gem. § 30 NatSchG LSA vorhanden sind. Durch das Plangebiet ist hierauf jedoch keine Auswirkung zu erwarten.
Die Maßnahmen zur Ableitung des Niederschlagswassers von den Dachflächen und die Ausbildung von wasserdurchlässigen Belägen für die Stellplätze von KfZ werden weiterhin die Auswirkungen auf die Arten und Lebensgemeinschaften minimieren.
Eine wesentliche Verbesserung des Lebensraumes im Gebiet wird von der Schaffung des Feldgehölzes erwartet, welches das Planungsgebiet umschließt. Hier wird ein Lebensraum insbesondere für Kleintiere und Vögel entstehen.

10.3.4 Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Auf die im vorliegenden Bebauungsplan enthaltenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bezogen auf die aufgrund des Planes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird an dieser Stelle eingegangen. Diese Betrachtungen sind vorab der Entscheidung über die Notwendigkeit und Erforderlichkeit des unvermeidbaren Eingriffs in Natur und Landschaft durchzuführen.

Zielstellung soll sein, die Auswirkungen der zu erwartenden Eingriffe zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Vorhabensalternativen bestehen nicht, da hinsichtlich der Verwendung von vorhandener Bausubstanz und bereits genutzten Siedlungsflächen der Vorrang vor der Neuerschließung bzw. dem Verbrauch von bisher unbebauten Flächen zu geben ist. Weiterhin bestehen keine ausreichend geeigneten Gebäude bzw. keine geeigneten Standorte im näheren Bereich zur Verfügung.

Gleichzeitig werden durch die Planung die Ortsbildbestimmenden Gebäude und räumlichen Situationen der Vergangenheit wieder in die Nutzung genommen. Dieses wertet die räumliche Situation an der Bürger Straße und die Außendarstellung des Ortsteiles erheblich auf. Das Ortsbild wird verbessert.

Damit wird deutlich, dass eine Vermeidbarkeit der geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft nicht gegeben ist.

Die auf der Grundlage der gewählten textlichen Festsetzungen ergriffenen Minimierungsmaßnahmen beinhalten die Herstellung der Stellplätze und ihrer Zufahrten mit wassergebundenen Oberflächen und die der Versickerung dienende Zuführung von unbelasteten Niederschlagswässern von Dachflächen.

Damit soll insbesondere die Erhaltung und Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere der Reduzierung der Versickerungsanteile von Niederschlagswässern entgegengewirkt werden.

10.4 Die Abwägung der Belange von Natur und Umwelt

Ausgehend von dieser Erfassung der natürlichen Begebenheiten, der Standortwahl, der getroffenen Festsetzungen und der Auswirkungen der Planung sowohl im als auch im näheren Umfeld des Planungsgebietes wird seitens der Stadt Burg hinsichtlich der Wertung und Einstufung der Belange von Natur und Umwelt folgende Einschätzung getroffen:

Die Stadt Burg ordnet den Belangen des Natur- und Umweltschutzes (Sammelbezeichnung) eine große Bedeutung hinsichtlich des Ausgleichs der unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft zu. Aufgrund der ausgeglichenen Bewertungsbilanz auf der Grundlage des Magdeburger Modells lässt sich die Einschätzung treffen, dass eine im Rahmen der Abwägung erforderliche Begünstigung oder ein Zurückstellen der Belange von Natur und Umwelt innerhalb dieser Planung nicht erforderlich wird.

11 Auswirkungen auf private Belange

Zu den durch die Planung berührten privaten Belange gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten oder Eigentümer. Dabei können herausgestellt werden:

- das Interesse an der Erhaltung des vorhandenen Bestandes,
- das Interesse an der Erhaltung der vorhandenen Nutzungen,
- das Interesse an der Erhöhung der Nutzbarkeit des Grundstücks durch sich ergebende neue Baurechte.

Für den Eigentümer des Grundstückes im Plangebiet ergibt sich die Möglichkeit, hinsichtlich der Erhaltung und Entwicklung des Bestandes an Gebäuden, diese wieder in Nutzung nehmen zu können und dem Grundstück durch die mit der Planung sich eröffnenden Potentiale weitergehend entwickeln zu können.

Die im Ortsteil Blumenthal vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe werden durch die Planung im Rahmen des vorhandenen Bestandsschutzes nicht eingeschränkt.

Vor dem Hintergrund des Rückgriffes auf die Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes werden die privaten Belange insbesondere stark begünstigt, da klar erkennbar der Grundstückseigentümer Nutznießer der Planänderung ist.

Im Rahmen der durchgeführten frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind innerhalb der für die Dauer von 14 Tagen durchgeführten Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB keine Hinweise eingegangen, Erörterungen der Planung sind nicht durchgeführt worden.

12 Abwägung der Privaten und Öffentlichen Belange

Beim vorliegenden Planverfahren steht die weitere Entwicklung des Ortsteiles Blumenthal durch die planerische Sicherung und Entwicklung eines Umweltbildungszentrums hinsichtlich der öffentlichen Belange im Vordergrund.

Der Ortsteil wird mit einer sehr guten Außendarstellung versehen, die Bedeutung hebt sich wesentlich an.

Es können sich aus den mit dem Umweltbildungszentrum ergebenden Potenzialen gute Ansätze für eine weitere, kleinräumige Entwicklung des Ortsteiles ergeben (Tourismus, kulturelle Stärkung des Ortsteiles usw.).

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind weitgehend ausgeglichen, damit wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt und nicht negativ berührt.

Durch den Bebauungsplan werden derzeit erkennbar keine privaten Belange nachhaltig bzw. überwiegend negativ berührt.

Mit den Ergebnissen der Durchführung der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergeben sich keine Erforderlichkeiten, die Gewichtung von Belangen untereinander und zueinander zu verändern. Eine besondere Zurückstellung oder Hervorhebung von Belangen ist nicht erforderlich.

13 Durchführung des Bebauungsplanes

Maßnahmen, die zur Realisierung des Planungszieles erforderlich sind, werden vollständig vom Naturschutzbund Deutschland, Regionalverein Burg e.V. übernommen.

Bei der Realisierung der Maßnahme ist die Akquirierung von Fördermitteln unabdingbar. Dabei ist der Einsatz von bereits zugeteilten Fördermitteln für die Errichtung der Ferienhäuser ein wesentlicher Bestandteil des Finanzkonzeptes.

Erforderlich werden die Herstellung eines neuen Trinkwasseranschlusses und eines neuen Stromanschlusses. Die Kosten hierfür sind durch den Grundstückseigentümer zu tragen.

Die Herstellung der Pflanzenkläranlage ist inhaltlich mit der Unteren Wasserbehörde innerhalb eines hierfür durchzuführenden Genehmigungsverfahrens abzustimmen. Die Kosten für die Herstellung trägt der Grundstückseigentümer.

14 Textliche Festsetzungen B-Plan, Empfehlungen zur zu verwendenden Pflanzqualität des Pflanzgutes, Vorschlagslisten

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 BauNVO

- (1) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
- (2) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO bezeichneten Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18, 19, 20 BauNVO

- (1) Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird bestimmt, dass die durch Planzeichen festgesetzte zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nur um 20 v.H. überschritten werden darf.
- (2) Die Grundfläche der innerhalb des Mischgebietes MI 2 zulässigen Ferienhäuser des Beherbergungsbetriebes darf 80 m² nicht überschreiten. Terrassen sind offen zu halten und bis zu einer Größe von 20 m² zulässig.
- (3) Die Firsthöhe der innerhalb des Mischgebietes MI 2 zulässigen Ferienhäuser des Beherbergungsbetriebes soll 4,7 m über der unteren Bezugsebene nicht überschreiten.
- (4) Die Firsthöhe innerhalb des Mischgebietes MI 1 soll 11,5 m über der unteren Bezugsebene nicht überschreiten.
- (5) Dabei werden folgende Bezugspunkte für die Ermittlung der Firsthöhe definiert:

Oberer Bezugspunkt:	Höhe des Firstes (oberer Abschluss der Dachhaut)
Untere Bezugsebene:	Ebene auf mittlerer Höhe des Geländes auf dem Baugrundstück

Die Firsthöhe entspricht dem Abstand zwischen oberem Bezugspunkt und unterer Bezugsebene.

§ 3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

Es wird die abweichende Bauweise dahingehend festgesetzt, dass die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen ohne Grenzabstand lediglich auf einer Länge von max. 20 m an der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Flurstücke 10 000 und 29/1 zulässig ist. Gleichzeitig ist im dafür festgesetzten Bereich des Baugrundstückes die Errichtung von Gebäuden über eine Länge von 50 m hinaus zulässig.

§ 4 Regelungen für den Wasserabfluss

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Unbelastete Niederschlagswässer von Dachflächen sind zu sammeln und der Versickerung bzw. der natürlichen Vorflut zuzuführen.

§ 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1) Innerhalb des Baugebietes sind Stellplatzflächen einschl. ihrer Zufahrten mit wasserdurchlässiger Befestigung auszuführen.

§ 6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- (1) Die innerhalb des Baugebietes festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind aus den untenstehenden Vorschlagslisten mit Anpflanzungen flächendeckend anzulegen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- (2) Innerhalb der anzupflanzenden Flächen sind je 25 m lfd. m Pflanzstreifen mind. 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dabei können die entstehenden Baumstandorte auch verschoben werden.
- (3) Innerhalb der anzupflanzenden Fläche sind je 5 m² Pflanzgebotsfläche mind. 4 Sträucher zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- (4) Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern darf durch erforderliche Zufahrten und Zugänge bis zu einer Breite von max. 10 m durchbrochen werden.

Empfehlungen zur zu verwendenden Pflanzqualität des Pflanzgutes

Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm (gemessen 1 m über Wurzelballenansatz)

Sträucher: Heister, 4 Triebe, Höhe 60 bis 100 cm

Vorschlagslisten:

Bäume

Feldulme Ulmus minor
 Flatterulme Ulmus laevis
 Esche Fraxinus Excelsior
 Feldahorn Acer campestre
 Stieleiche Quercus robur
 Bergahorn Acer pseudoplatanus

zusätzlich standortgerechte
 Obstgehölze

Sträucher

Roter Hartriegel Cornus sanguinea
 Haselnuß Corylus avellana
 Pfaffenhütchen Euonymus europaeus
 Kratzbeere Rubus caesius
 Weißdorn Crataegus monogyna und oxycantha
 Schlehe Prunus spinosa
 Schneeball Viburnum opulum
 Holunder Sambucus nigra
 Johannisbeere Ribes nigrum
 Hundsrose Rosa Canina
 Wildbirne Pyrus pyraster
 Wildapfel Malus sylvestris