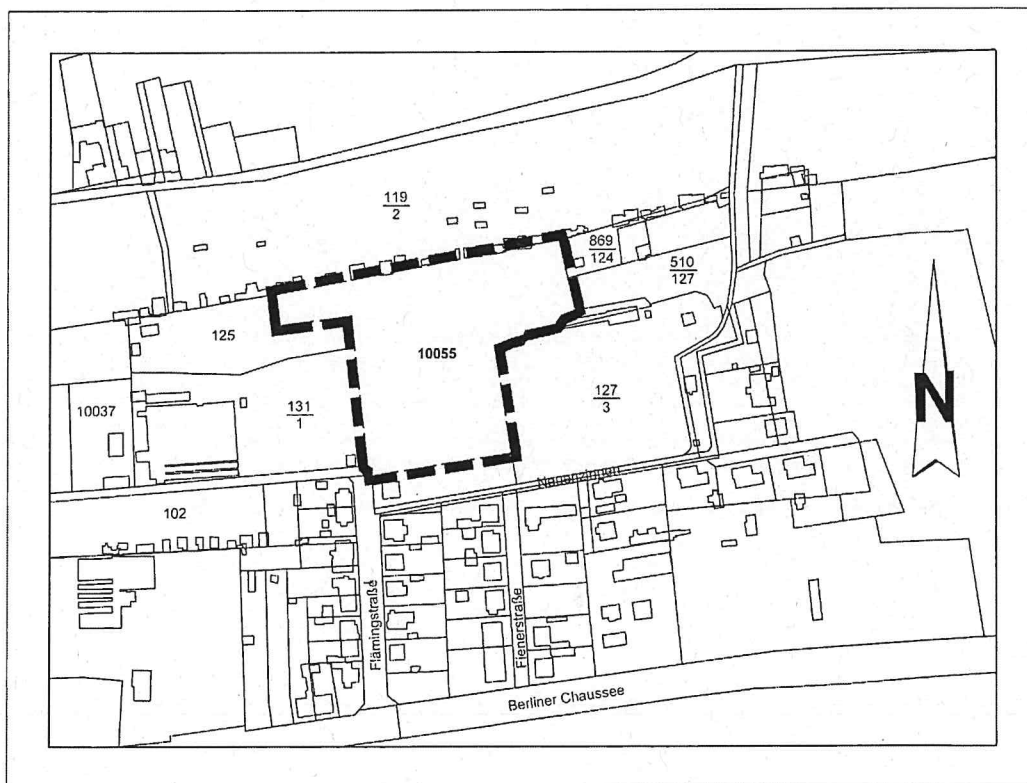


# Bauleitplanung der Stadt Burg

Zusammenfassende Erklärung gemäß  
§ 10 Abs. 4 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 60  
für das Wohngebiet  
"An Neuenzinnen" in Burg  
sowie Umweltbericht gemäß § 2a BauGB



Stand: September 2006

Planverfasser:

Lindner + Canehl

Bau- und Kommunalbetreuungs-GmbH  
Röntgenstraße 8 39108 Magdeburg  
Telefon 0391 - 7 33 39 85 Fax 0391 - 7 33 39 88

Landschaftsplanung:

AD HOC

Gellertstraße 1 39108 Magdeburg  
Telefon 0391 - 8 10 76 31 Fax 0391 - 8 10 76 32

## 1.0 Vorbemerkung

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan neben der Begründung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Darin sind darzustellen:

- die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden,
- und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## 2.0 Inhalte des Planverfahrens

Auf dem ehemals mit einer Ausflugsgaststätte bebauten Grundstück bestand die Möglichkeit, in innerstädtischer und gut erschlossener Lage kurzfristig einen hochwertigen Wohnstandort zu entwickeln.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes konnten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Ergänzung des vorhandenen Einfamilienhausgebietes geschaffen werden. Die landschaftlichen Potenziale mussten dabei besonders berücksichtigt und die Qualitäten der örtlichen Situation angemessen aufgegriffen werden.

Geplant waren zunächst 6 Einfamilienhäuser auf eigenen Grundstücken. Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens sollten jedoch nur noch zwei freistehende, größere Einfamilienhäuser mit Nebengebäuden errichtet werden. Eine Grundstücksteilung wie ursprünglich angedacht, war nicht mehr erforderlich.

## 3.0 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ausweisung eines kleinen Wohngebietes innerhalb des gewachsenen Stadtgebietes berücksichtigt zunächst das grundsätzliche Ziel eines sparsamen Umganges mit den Schutzgütern Natur und Boden. Es entspricht einer nachhaltigen Stadtentwicklung, Einfamilienhausgebiete nicht nur an der Peripherie auszuweisen, sondern hervorragend erschlossen und mit den guten Infrastrukturangeboten innerhalb der vorhandenen Stadtteile anzubieten.

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde zunächst eine Bestandserhebung durchgeführt, die dem städtebaulichen Entwurf zugrunde gelegt wurde. Durch die Lage der Baufelder, die den vorhandenen Großbaumbestand weitgehend berücksichtigen, die geringe Versiegelung, die schmal gehaltenen Zufahrten und die vorgesehene ein- bis zweigeschossige Bauweise wurden die Eingriffe so weit wie möglich minimiert.

Unmittelbar innerhalb der geplanten Bauflächen und Hausgärten werden die vorhandenen Arten- und Lebensgemeinschaft der Bodenflora- und -fauna beeinträchtigt. Hierzu sind jedoch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Wesentliches bestimmendes Entwurfselement für die Festsetzungen des Bebauungsplanes war ein vorhandener Gewölbekeller (ehemaliger Eiskeller), der für verschiedene geschützte Fledermausarten als Schwärm- und Winterquartier dient und als natürlicher Lebensraum zu erhalten ist. Die Fläche wurde demzufolge von der Bebauung ausgenommen. Entsprechende Schutzabstände für die geplante Neubebauung wurden eingehalten, sodass hinsichtlich des Artenschutzes der vorgefundenen Fledermäuse durch die geplante Bebauung keine Beeinträchtigung zu erwarten ist. Langfristig kann sogar eine Verbesserung des Lebensraumes der Fledermäuse erreicht werden, indem die Durchwurzelung von Bäumen auf dem Kellergewölbe entfernt und der Eingang gesichert wird.

Die untere Naturschutzbehörde bestätigte in ihrer Stellungnahme vom 10.08.2006, dass mit der vorliegenden Planung die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und die Belange des Artenschutzes angemessen berücksichtigt wurden.

#### **4.0 Verfahren und Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Das Verfahren für den Bebauungsplan wurde mit Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB des Stadtrates vom 19.06.2003 eingeleitet. Gleichzeitig wurde die Form der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Planentwurf und die dazugehörige Begründung lagen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung in der Zeit vom 23.01.2006 bis zum 06.02.2006 öffentlich aus. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.01.2006 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die umliegenden Gemeinden wurden vom Aufstellungsverfahren unterrichtet.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergaben sich keine grundsätzlichen Anregungen, die zu einer Planänderung geführt hätten. Es wurden zahlreiche Hinweise und Anregungen gegeben, die konkret die geplanten Festsetzungen betrafen, die Grundzüge der Planung wurden jedoch nicht berührt. Alle geäußerten Hinweise und Anregungen konnten problemlos in den Bebauungsplan oder die Begründung übernommen werden.

Lediglich eine Anregung von einem Bürger wurde in der frühzeitigen Bürgeranhörung geäußert. Diese Anregung betraf die Erweiterung des Geltungsbereiches um ein Grundstück zur Schaffung von Baurecht. Die vorgeschlagene Erweiterung war jedoch nicht erforderlich, da auf dem betroffenen Grundstück auch ohne Bebauungsplan gemäß § 34 BauGB Baurecht besteht. Die Anregung wurde somit nicht berücksichtigt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 60 für das Wohngebiet „An Neuenzinnen“ in der Fassung vom Mai 2006 wurde nach Prüfung der vorliegenden Stellungnahmen in der Stadtratsitzung vom 13.07.2006 als Entwurf beschlossen und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Zu diesem Zweck lag der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung in der Zeit vom 07.08.2006 bis 08.09.2006 in der Stadtverwaltung aus. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.08.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

In der Auslegung wurden keine Anregungen von Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange geäußert, die die Grundzüge der Planung berührt hätten. Es wurden lediglich Hinweise zum Plan und zur Begründung geäußert, die redaktioneller Art waren und in den Bebauungsplan noch eingearbeitet werden konnten. Eine erneute Beteiligung der Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange oder der Bürger war nicht erforderlich, da in keinem Fall die Grundzüge der Planung berührt wurden.

Anregungen von Bürgern wurden während der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nicht vorgebracht.

Der Stadtrat der Stadt Burg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorliegenden Stellungnahmen in seiner Sitzung am 09.11.2006 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen, sowie die Begründung und den Umweltbericht gebilligt.

#### **5.0 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Aus den vorgenommenen Behörden- und Bürgerbeteiligungen ergaben sich keine Anregungen und Hinweise, die es erforderlich gemacht hätten, anderweitige Planungsmöglichkeiten zu überprüfen.