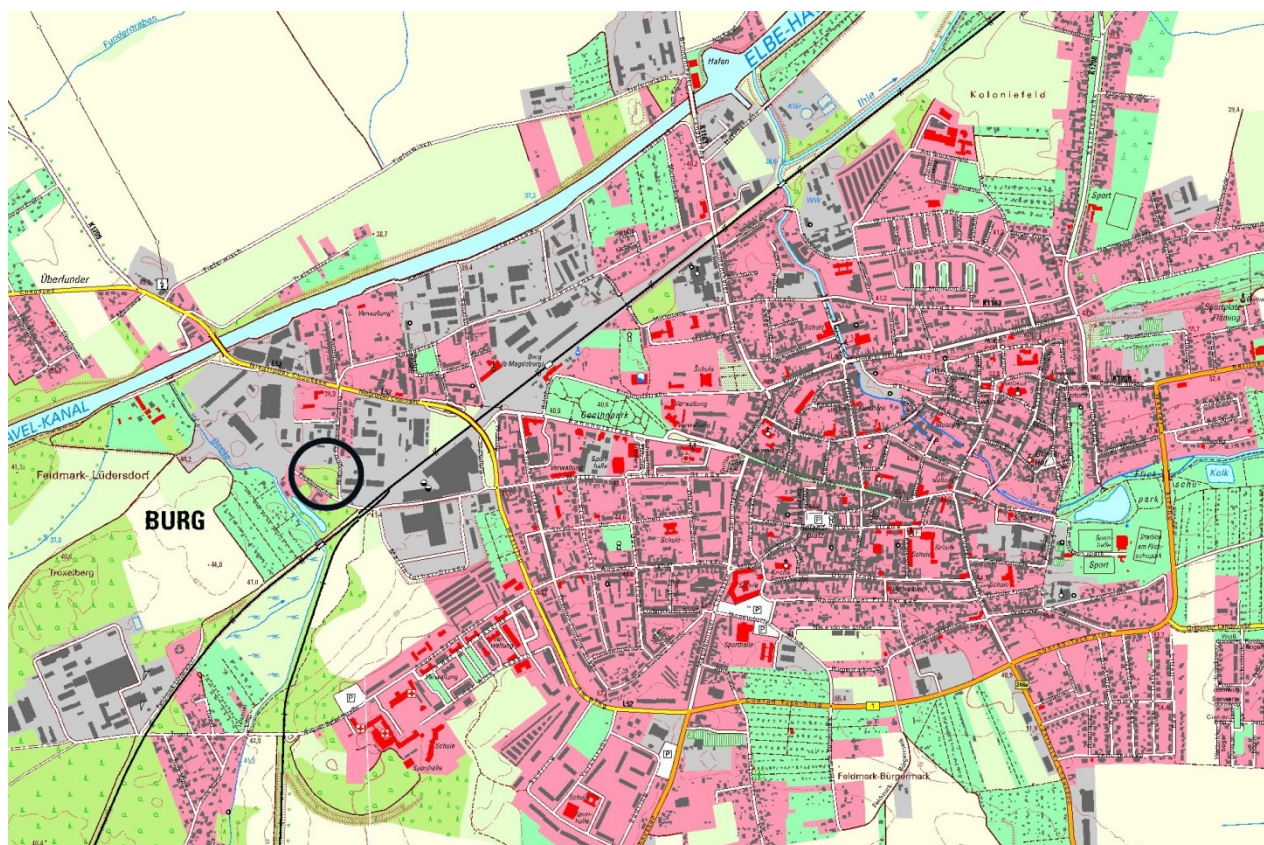




Stadt Burg

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 92 „An der Paddenmühle“ der Stadt Burg

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



**Fassung: Satzung
Stand: Juli 2021**

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

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

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

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

Nordhausen / Burg, Juli 2021

Inhaltsverzeichnis

1.	Angaben zur Stadt Burg	4
2.	Erforderlichkeit sowie Ziel und Zweck des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB u. § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB.....	4
3.	Auftrag und Ausarbeitung	6
4.	Begriffsdefinitionen	6
5.	Aussagen zum Plangebiet	6
6.	Inhalt der Planunterlagen	7
7.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur	7
8.	Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen	8
8.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	8
8.2.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB	8
8.3.	Flächennutzungsplan der Stadt Burg.....	9
8.4.	Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen der Stadt Burg.....	10
8.5.	Planungen benachbarter Gemeinden.....	10
9.	Begründung der Wahl des Planverfahrens nach §13a BauGB	10
9.1.	Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB.....	10
9.2.	Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB	11
10.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB.....	12
11.	Artenschutzrechtliche Einschätzung	15
12.	Inhalt des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen	16
12.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)	16
12.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)	16
12.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB).....	16
12.4.	Private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB	17
12.5.	Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB	17
12.6.	Festsetzungen gem. § 9 (2), (3) und (4) BauGB.....	18
13.	Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)	18
14.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)	18
15.	Erschließung.....	18
15.1.	Verkehrliche Erschließung	18
15.2.	Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung.....	18
15.3.	Trink- und Löschwasserversorgung	19
15.4.	Gas- und Elektroenergieversorgung	19
15.5.	Abfall- und Wertstoffentsorgung.....	19
16.	Allgemeine Hinweise zum Planvollzug.....	19
17.	Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	20
18.	Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB	20
19.	Maßnahmen zur Realisierung der Planung	20
20.	Planungsstand.....	20

Anlage

- Anlage 01: Schalltechnische Untersuchung, Einschätzung zum Plan-Entwurf, Dr. Ing. Alban Zöllner, Sachverständiger für Technische Akustik/Schallschutz, Magdeburg, 22.06.2019
- Anlage 02: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH Dessau vom 21.12.2020

1. Angaben zur Stadt Burg

Die Stadt Burg ist eine Einheitsgemeinde mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau. Sie liegt im Landkreis Jerichower Land. Zum 30.06.2014 hatte die Stadt Burg insgesamt 23.564 Einwohner, davon 19.422 in der Kernstadt, 548 in Detershagen, 400 in Ihleburg, 1.044 in Niegripp, 944 in Parchau, 532 in Reesen und 674 in Schartau.

Die Flächenausdehnung des Stadtgebietes beträgt insgesamt ca. 164 km².

Die folgenden Aussagen zur Stadt Burg wurden in Teilen dem Inhalt der website: www.stadt-burg.de entnommen.

Lage im Raum

Die Stadt Burg mit ihren sechs Ortschaften und drei Ortsteilen liegt ca. 25 km nordöstlich der Landeshauptstadt Magdeburg im Landkreis Jerichower Land als dessen Kreisstadt. Die Stadt ist über folgende Verkehrsstrassen erreichbar und damit verkehrstechnisch hervorragend an das überregionale Netz angebunden:

Bahn: Bahnlinie Berlin – Hannover – Köln
Autobahn: A 2 (Hannover – Magdeburg – Berlin)
 Anschlussstellen Burg Ost und Burg Zentrum
Bundesstraßen: B 1 Magdeburg – Burg – Genthin – Brandenburg
 B 246a Burg – Möckern – Gommern – Schönebeck
Sport- und
Freizeitflugplatz: Sonderlandeplatz Burg
Wasserstraßen: Elbe – Havel - Kanal

Die Gemarkungsflächen der Stadt liegen im Naturraum der Elbeniederung.

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Der Stadt Burg ist gemäß Regionalem Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet worden (siehe dazu auch Pkt. 8.2. in der Begründung).

2. Erforderlichkeit sowie Ziel und Zweck des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB u. § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Das Grundstück des Plangebietes „An der Paddenmühle“ mit einer Größe von ca. 0,7 ha befindet sich im Westen des Stadtgebietes der Kernstadt Burg. Das Gelände wurde ehemals als Gärten genutzt und verfügt aus dieser Vornutzung heraus sowie durch Sukzession über einen relativ dichten Baumbestand.

Nördlich des Standortes schließt sich die Wohnbebauung der Niegripper Chaussee Siedlung an, östlich herrschen gewerbliche Nutzungen (Kfz-Werkstatt, Betriebsgelände Stahlbau Paray) vor. Südlich und westlich angrenzend befinden sich weitere Wohngrundstücke.

Auslöser der Planung sind die Bestrebungen des Grundstückseigentümers, im Plangebiet seinen Landschaftsbaubetrieb anzusiedeln. Geplant sind die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Büroräumen sowie die Anlage eines umfangreichen Mustergartens und einer Materialausstellung. Da diese geplante bauliche Nutzung mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Burg an diesem Standort übereinstimmt, hat die Stadt das Planverfahren eines Bebauungsplanes eingeleitet, um am Standort ein Mischgebiet zu entwickeln. Die Stadt sieht mit dieser baulichen Entwicklung die Chance, die bereits erschlossenen aber bisher ungenutzten Brachflächen zu revitalisieren und einer geordneten Nachnutzung zuzuführen. Gleichzeitig soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der bereits in räumlicher Nähe (Niegripper Chaussee) ansässige Fachbetrieb mit insgesamt 20 Mitarbeitern unterstützt und der Standort des Betriebes durch die Erweiterungsmöglichkeit langfristig gesichert werden.

Weiterhin kann mit der planungsrechtlichen Entwicklung von Mischgebietsflächen als „Pufferzone“ zur Abmilderung möglicher immissionsschutzrechtlicher Konflikte im Übergangsbereich der gewerblichen Nutzung im Westen und der Wohnnutzung im Norden und Süden des Plangebietes, dem Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG gefolgt werden.

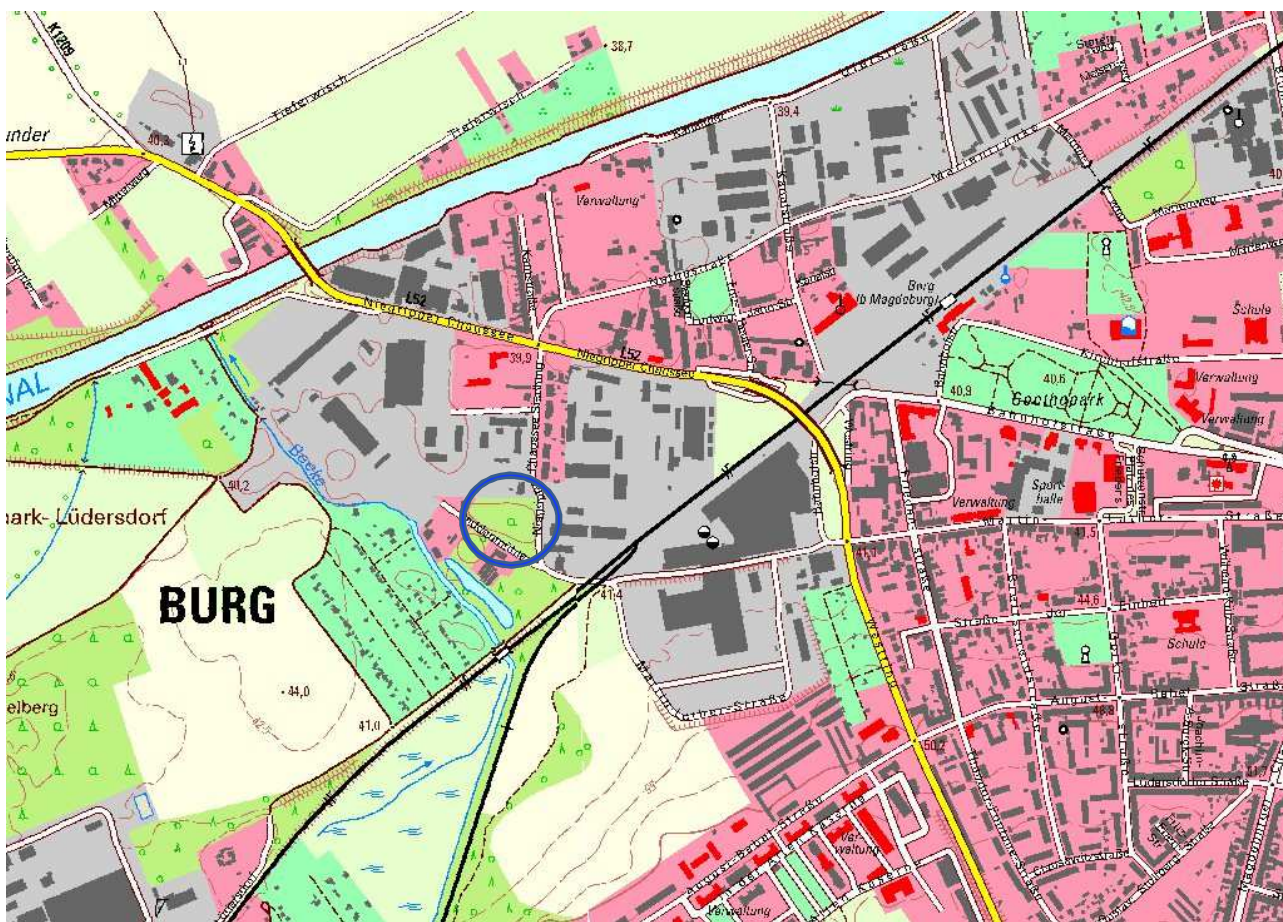
„Bei raumbedeutsamen Maßnahmen sind nach § 50 BImSchG die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich dem Wohnen dienende Gebiete oder sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Dieses Trennungsgebot besagt, dass in einem Bauleitplan die Übergänge zwischen den Gebieten unterschiedlich stömpfindlicher Nutzungen verträglich zu gestalten sind.“ (HI9026411, Bauleitplanung und Städtebaurecht in der Praxis; Stand Produktdatenbank: 16.04.2018, Ausdruck vom 30.04.2018)

Hier erscheint die Ansiedlung eines Landschaftsbaubetriebes als nichtstörendes Gewerbe als geeignet. Außerdem besteht durch diese geplante Nutzung die Möglichkeit, den vorhandenen Baumbestand überwiegend zu erhalten und in die gärtnerische Gestaltung der Außenanlagen mit einzubeziehen.

Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine innerstädtische Brachfläche aus einer aufgegebenen Gartennutzung. Bedingt durch ihre Größe erfüllt diese jedoch nicht die Kriterien einer sogenannten „Baulücke“ innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB. Obwohl das Plangebiet augenscheinlich von innerörtlichen Erschließungsstraßen und prägenden baulichen Nutzungen umgeben ist, ist es *derzeit* planungsrechtlich als sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“ zu beurteilen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 04.11.2015 (4 CN 9 /14) Kriterien vorgegeben, die bei der Inanspruchnahme des Planungsinstruments eines „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB beachtet werden müssen. Die „Innenentwicklung“ i. S. des § 13a BauGB endet grundsätzlich dort, wo auch der Siedlungsbereich einer Gemeinde tatsächlich endet (keine erstmalige Inanspruchnahme einer, an den Siedlungskörper nach außen angrenzenden klassischen Außenbereichsfläche).

Es dürfen demnach keine Bebauungspläne der „Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, die auf den Außenbereich zugreifen und die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs in den bisherigen Außenbereich hinein verschieben. Vor diesem Hintergrund ist der Planfall des Bebauungsplanes Nr. 92 in Burg städtebaulich anders zu bewerten, da es sich hier primär um eine innerstädtische Brachfläche handelt, die im Übrigen vom eigentlichen Siedlungskörper der Stadt umgeben ist und diesen abschließt.



Quelle topographische Karte 2017, Landesamt für Vermessung und Geoinformation / Stadt Burg, Vervielfältigungserlaubnis Nr. G01-5010848-2014-5 vom 01.11.2017

Lage des Plangebietes im Stadtgebiet der Kernstadt Burg

Aus Sicht der Stadt Burg wird mit der langfristigen Revitalisierung und Inwertsetzung eines bereits erschlossenen, aber brach liegenden Standortes, ohne für eine erforderliche Erweiterung baulicher Nutzungen neue Flächen in Anspruch zu nehmen oder einen neuen Standort an anderer Stelle zu entwickeln, dem Gebot des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB Rechnung getragen (Vorrang der intensiven gegenüber einer extensiven Siedlungsentwicklung).

Die Stadt Burg hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „An der Paddenmühle“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beurteilt und sieht auf Grund der nachfolgend dargelegten städtebaulichen Ziele und Gründe die Notwendigkeit der Planaufstellung:

- zur städtebaulich geordneten und nachhaltigen Revitalisierung sowie Nachverdichtung des Grundstückes im westlichen Stadtgebiet der Stadt Burg; im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB),
- zur effektiven Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen,
- um das konfliktfreie Einfügen von Bauvorhaben in die vorhandene, angrenzende Nutzungsstruktur zu ermöglichen und damit investitionssichere, städtebaulich geordnete Rahmenbedingungen zu schaffen,
- mit der Planung eine immissionsschutzrechtliche Übergangszone im Sinne des Trennungsgrundsatzes zwischen den angrenzenden baulichen Nutzungen herzustellen.

Damit erfüllt der Bebauungsplan die inhaltlichen Kriterien nach § 1 (5) BauGB für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Stadt Burg (siehe dazu auch die weiteren Ausführungen in der Begründung).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „An der Paddenmühle“ ist, auf Grund der Dringlichkeit, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) i.V.m. § 13 BauGB und somit ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, Umweltbericht nach § 2a BauGB, Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a (1) BauGB durchgeführt worden. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Erörterung gemäß § 4 (1) BauGB sowie der frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde gemäß § 13a (2) Nr.1 i.V.m. § 13 (2) Nr.1. BauGB abgesehen.

Der Flächennutzungsplan soll auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden. (siehe dazu auch Pkt. 8.3 der Begründung)

3. Auftrag und Ausarbeitung

Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wurde das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Käthe – Kollwitz- Straße 9 in 99734 Nordhausen beauftragt. Grundlage dafür ist der unterzeichnete städtebauliche Vertrages gem. § 11 BauGB zwischen der Stadt Burg und dem Eigentümer des Grundstückes 2265/295 der Flur 26 Gemarkung Burg (Plangebiet), welcher die Übernahme der Planungskosten durch den Vorhabenträger regelt. Die Beauftragung des Stadtplanungsbüros erfolgte durch den Vorhabenträger.

4. Begriffsdefinitionen

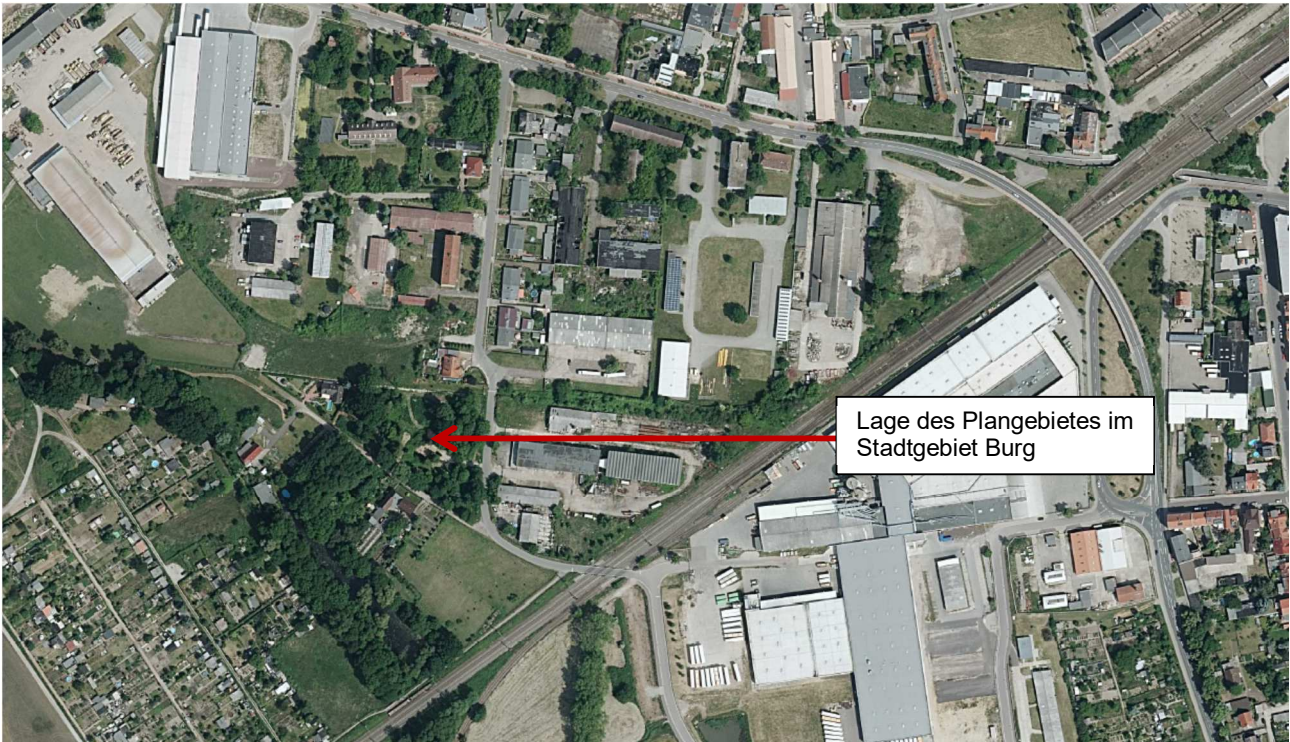
Der Bebauungsplan Nr. 92 „An der Paddenmühle“ der Stadt Burg wird im Folgenden als „Bauleitplan“ bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Burg als „Entwurf“ zu verstehen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 „An der Paddenmühle“ der Stadt Burg wird im Folgenden als „Plangebiet“ bezeichnet.

5. Aussagen zum Plangebiet

Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 7.000 m² liegt im Westen des Stadtgebietes Burg und wird über eine bestehende Zufahrt an die westlich angrenzend verlaufende kommunale Straße „Niegripper Chaussee Siedlung“ erschlossen. Südlich des Standortes verläuft die kommunale Straße „Paddenmühle“.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 „An der Paddenmühle“ umfasst das Flurstück 2265/295 der Flur 26, Gemarkung Burg. Die Flächen des Geltungsbereiches wurden ehemals als Gärten genutzt und stellen sich als relativ ebene Fläche dar.

Nördlich des Standortes schließt sich die Wohnbebauung der Niegripper Chaussee Siedlung an, östlich herrschen gewerbliche Nutzungen (Kfz-Werkstatt, Betriebsgelände Stahlbau Paray) vor. Südlich und westlich angrenzend befinden sich weitere Wohngrundstücke.



Darstellung der Lage des Plangebietes,
 Quelle Luftbild 2016: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
 Mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen - Anhalt (Geo-kGk) vom
 01.11.2017 Erlaubnis - Nr.: G01-5010848-2014-5

6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „An der Paddenmühle“ der Stadt Burg bestehen aus:

- dem Planteil mit:
 - Teil A – Zeichnerische Festsetzungen
 - Teil B – Textliche Festsetzungen
 - Hinweise
 - Planzeichenerklärung
 - Verfahrensvermerke (erst Bestandteil des Rechtsplanes)
- der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus der automatisch geführten Liegenschaftskarte (ALK) der Stadt Burg im Maßstab 1:1.000 verwendet, der in Genauigkeit und Vollständigkeit des Zustandes des Plangebietes in einem für den Planinhalt zurzeit ausreichendem Grade erkennen lässt.

Der Maßstab wurde so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit zurzeit den Anforderungen des § 1 PlanzV.

7. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur <ul style="list-style-type: none"> - Raumordnungsgesetz (ROG) - Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV) - Baugesetzbuch (BauGB) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 	Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur <ul style="list-style-type: none"> - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen - Anhalt (UVPG LSA) - Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) - Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) - Kommunalverfassungsgesetz des Landes
--	---

<ul style="list-style-type: none"> - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Bundesberggesetz (BBergG) - Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt - DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ - DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ - ISO 9613 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ - TA Lärm 	<ul style="list-style-type: none"> Sachsen-Anhalt (KVG LSA) - Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (LPIG) - Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen – Anhalt - Bodenschutz - Ausführungsgesetz Sachsen - Anhalt (BodSchAG) - Wassergesetz für das Land Sachsen - Anhalt (WG LSA) - Abfallgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (AbfG LSA) - Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen – Anhalt - Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen – Anhalt
Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene	
<ul style="list-style-type: none"> - Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg 	
Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene	
<ul style="list-style-type: none"> - wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Burg 	

Hinweis: Die Planungsgrundlagen finden jeweils in der zurzeit gültigen Fassung rechtliche Verbindlichkeit.

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S. 100)

8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Bei dem in Rede stehenden Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische Brachfläche aus einer aufgegebenen Gartennutzung. Bedingt durch ihre Größe (ca. 0,7 ha) erfüllt diese jedoch nicht die Kriterien einer sogenannten „Baulücke“ innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB. Obwohl das Plangebiet augenscheinlich von innerörtlichen Erschließungsstraßen und prägenden baulichen Nutzungen umgeben ist, ist es *derzeit* planungsrechtlich als sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“ zu beurteilen. Ziel ist es, dieses Grundstück wieder einer Nutzung zuzuführen (Revitalisierung).

Aus diesem Grund sieht die Stadt Burg das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „An der Paddenmühle“, um das Plangebiet entsprechend ihrer städtebaulichen Zielvorstellungen zu ordnen und planungsrechtlich für eine gewünschte Nachnutzung zu entwickeln. Die getroffenen, verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bilden in der Folge die Rechtsgrundlage (gem. § 30 BauGB) für die weitere Standortentwicklung und Realisierung des Investitionsvorhabens im Plangebiet.

8.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB

Der Stadt Burg ist im verbindlichen Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg aus dem Jahre 2006 die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet worden.

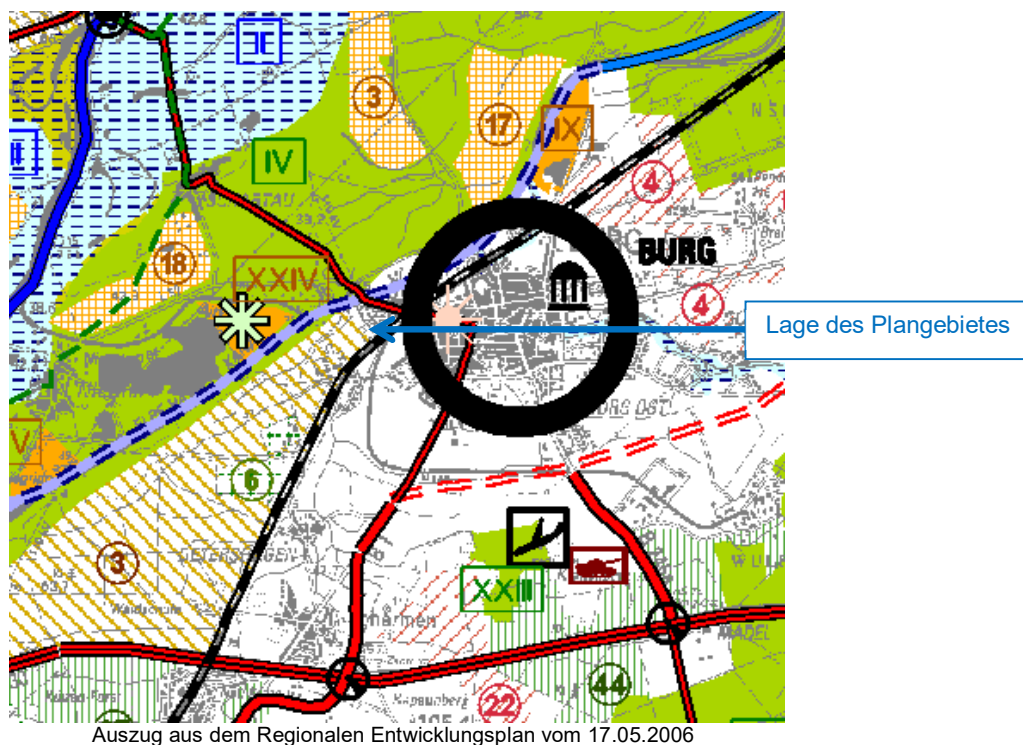
Im Rahmen ihrer siedlungsstrukturellen Entwicklung hat die Stadt Burg damit folgende raumordnerischen Erfordernisse zu berücksichtigen (Auszug der raumordnerisch relevanten Grundsätze und Zielvorgaben):

„5.2.6 *Z* Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern....“

- 5.2.11 G Öffentliche Mittel sollen in den Zentralen Orten schwerpunktmäßig eingesetzt werden, insbesondere
1. zur Schaffung eines vielfältigen Arbeitsplatz-, Aus- und Fortbildungsangebotes durch Ausbau und Sicherung entsprechender Standortvoraussetzungen,
 2. zur Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum durch Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Entwicklungsmaßnahmen; hierbei ist im innerstädtischen Bereich auf eine Verdichtung der Bebauung (um Flächen zu sparen und möglichst wenig Boden zu versiegeln) sowie auf eine qualitativ hochwertige und barrierefreie Erschließung im ÖPNV hinzuwirken; dabei ist eine Funktionsmischung verschiedener, sich nicht störender Nutzungen anzustreben, ...“ (REP Magdeburg Begründung Kap. 5.2).

Den Flächen des Plangebietes selbst werden im REP keine Funktionen oder Zielaussagen zugeordnet. Das westlich des Plangebietes ausgewiesene Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Nr. 3 „Lostau/Hohenwarthe – Külzauer Forst“ wird durch die in Rede stehende Planungsabsicht der Stadt Burg aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes sowie des räumlichen Abstandes zu der jeweiligen ausgewiesenen raumordnerischen Nutzung nicht berührt.

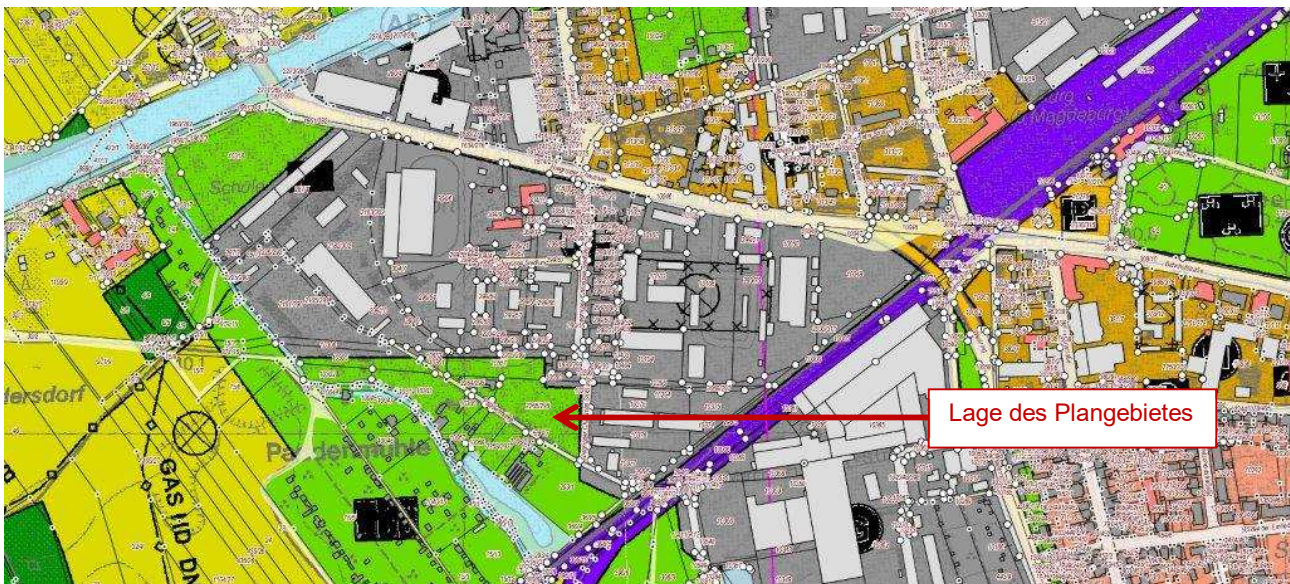
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „An der Paddenmühle“ wird, aufgrund der geringen Größe des Plangebietes (0,7 ha) und der Zielausrichtung der Planung (Revitalisierung einer Brache zum Mischgebiet), planungsrechtlich keine Überschreitung der raumordnerisch zulässigen Dimensionen eines Mittelzentrums begründet (keine Raumrelevanz der Planung und der Realisierung der künftig möglichen Vorhaben). Die Stadt Burg geht aus diesen Gründe davon aus, dass der Inhalt der in Rede stehenden Planung mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt, und sie somit ihrer Anpassungspflicht gem. § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.



8.3. Flächennutzungsplan der Stadt Burg

Die Stadt Burg besitzt seit dem 31.08.2007 einen wirksamen Flächennutzungsplan, der die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung darstellt und insbesondere bei der Entwicklung von verbindlichen Bauleitplänen gemäß § 8 (2) BauGB zu berücksichtigen ist.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 92 „An der Paddenmühle“ eine Grünfläche dar. Im Zuge des in Rede stehenden Planverfahrens wird der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung angepasst (gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB). Es erfolgt dann die Darstellung einer gemischten Baufläche.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burg

8.4. Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen der Stadt Burg

Für die Stadt Burg wurde ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (Stand 2010) erarbeitet und durch den Stadtrat bestätigt.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes (< 1ha) und dem Inhalt der Planung, steht der in Rede stehende Bebauungsplan Nr. 92 „An der Paddenmühle“ der Stadt Burg dem ISEK grundsätzlich nicht entgegen.

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen der Stadt Burg sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar und können somit ausgeschlossen werden. Weitere städtebauliche Rahmenpläne bestehen für den räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes nicht.

8.5. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden wurden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Aus Sicht der Stadt Burg werden durch den räumlichen Geltungsbereich sowie die konkrete städtebauliche Zielausrichtung des Bebauungsplanes Nr. 92 „An der Paddenmühle“ der Stadt Burg die Belange benachbarter Gemeinden nicht negativ berührt.

9. Begründung der Wahl des Planverfahrens nach §13a BauGB

9.1. Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB

Die Vorgaben der Plan - UP - Richtlinie wurden für das Bauplanungsrecht im Jahr 2004 mit dem EAGBau durch umfangreiche Änderungen des Baugesetzbuchs umgesetzt. So bestimmt seitdem der § 2 (4) Satz 1 BauGB, dass grundsätzlich für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind.

Ausnahmen hiervon regelt der § 13 (3) Satz 1 BauGB für das vereinfachte Verfahren. In diesem wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Mit der am 01.01.2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung des BauGB zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BGBl. 2006 I, 3316) wurde diese Regelung dahingehend ergänzt, dass im vereinfachten Verfahren außerdem von der zusammenfassenden Erklärung nach §10 a (1) BauGB abgesehen wird. Außerdem ist § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden. Darüber hinaus wurde die o.a. Ausnahmeregelung auf Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen (§ 13a BauGB) erweitert, um im Städtebaurecht zur Orientierung der Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen Siedlungsbereiche der Städte und Gemeinden, auf die Wiederherstellung und die Sicherung funk-

tionsfähiger Zentren und -Quartiere, die bessere Ausschöpfung vorhandenen Potenziale, zur Verringerung der Neu-Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke weiter zu verringern sowie die zügige Durchführung notwendiger Planverfahren (beschleunigte Verfahren) zu erleichtern.

Die Stadt Burg möchte kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Revitalisierung des Flurstückes 2265/295 „An der Paddenmühle“ im Westend des Stadtgebietes zugunsten einer baulichen Nutzung zur Erweiterung eines ortsansässigen Landschaftsbaubetriebes schaffen.

Der in Rede stehende Bebauungsplan Nr. 92 erfüllt die planungsrechtlichen Vorgaben gemäß § 13a (1) BauGB, weil:

- er der Revitalisierung und Wiederinwertsetzung ehemals genutzter Flächen unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließung (Revitalisierung von Brachflächen) dient,
- das Plangebiet von der Bebauung des Stadtgebietes Burg umschlossen wird, damit einen sogenannten „Außenbereich im Innenbereich“ darstellt und keine bauliche Erweiterung der Ortslage hervorruft,
- im konkreten Planfall (Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes nur ca. 7.000 m²) die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB nicht überschritten wird,
- das Planvorhaben gemäß Nr. 18.6 der Anlage 1 (Liste „UVP - pflichtigen Vorhaben“) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht UVP – pflichtig ist und auch keine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß UVPG (Anlage 2) durchzuführen ist,
- das Planvorhaben gemäß der Anlage zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt (UVPG LSA) weder vorprüfpflichtig noch UVP – pflichtig ist und
- damit durch den in Rede stehenden Bebauungsplan der Stadt Burg keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Durch die Planung wird keine Verschärfung von immissionsschutzrechtlichen Konflikten ausgelöst. (siehe dazu auch Anlage 01 der Begründung)

Aus den o.g. Gründen ist aus Sicht der Stadt Burg die Zulässigkeit der Wahl des beschleunigten Planverfahrens nach § 13a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „An der Paddenmühle“ der Stadt Burg ausreichend begründet.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde deshalb:

- gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen und § 4c nicht angewendet sowie
- kein Grünordnungsplan erarbeitet, da gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.4 BauGB im vorliegenden Fall eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einem Schwellenwert gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

9.2. Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB

Das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „An der Paddenmühle“ der Stadt Burg nach § 13a BauGB erfolgte gemäß § 13 (2) Nr.2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren durch eine öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB und einer Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB.

Da die Stadt Burg über einen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt, bedarf der Bebauungsplan keiner Plangenehmigung.

Der Inhalt des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Burg wird, nach Abschluss des Planverfahrens, gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes anschließend durch die Stadt Burg ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplanes ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo die Planunterlagen des Bebauungsplanes eingesehen werden können. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

10. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes waren alle nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation wird in der weiteren Begründung an der jeweiligen Stelle auf folgende Belange weiter vertiefend eingegangen:

- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 7a BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 8a BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 8c BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB.

Schutzgebiete nach Naturschutz – und Wasserrecht werden durch die Planänderung nicht berührt.

Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht erkannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft / Wasser) ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Immissionsschutz:

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Stadtgebietes der Kernstadt Burg. Nördlich, westlich und südlich schließt sich vorrangig Wohnbebauung an. Östlich befinden sich Flächen gewerblicher Nutzung mit einer KFZ-Werkstatt und dem Betriebsgelände von Stahlbau Parey, außerdem die Bahnstrecke Magdeburg-Berlin in einer Entfernung von ca. 90 m.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den gewerblich genutzten Flächen und zur Bahnstrecke wurde durch eine Schalltechnische Untersuchung des Sachverständigen für Technische Akustik / Schallschutz Dr.-Ing. Alban Zöllner folgende Einschätzung getroffen:

„Im schutz-bedürftigen Bebauung-Bereich sind keine schädlichen Umwelt-Einwirkungen zu erwarten. Damit sind keine besonderen Vorkehrungen erforderlich, um das Vorsorge-Gebot zu erfüllen.“

Die Schalltechnische Untersuchung des Gutachterbüros ist der Begründung in der Anlage 01 beigefügt.

Archäologische Denkmale

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich archäologische Kulturdenkmale. Es handelt sich um eine Siedlung der vorrömischen Eisenzeit und um ein mittelalterliches Siedlungsareal. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung von archäologischen Kulturdenkmälern zu sichern. Es ist zu gewährleisten, dass die Kulturdenkmale in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleiben.

Eingriffe in ein archäologisches Kulturdenkmal bedürfen gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen Anhalt (DenkmSchG LSA) der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde.

Daher ist die Möglichkeit zu gewährleisten, Erdarbeiten archäologisch zu begutachten, indem diese drei Wochen zuvor dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Richard-Wagner-Straße 9, 06114 Halle (Saale) schriftlich bekannt gegeben werden. Je nach archäologischer Relevanz des Untergrundes ist über weitere Maßnahmen gesondert zu befinden.

Da durch das Planvorhaben keine nicht lösbaren boden- oder weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht werden, kann die Stadt Burg also gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB zusammenfassend davon ausgehen, dass durch die Planänderung keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 92 „An der Paddenmühle“

Rechts- grundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit durch Festsetzung				Bemerkung
	Belang	positiv	neutral	negativ	
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,		x		Festsetzungen im Plangebiet erfolgen unter Einhaltung der Vorgaben für die im Plangebiet zu entwickelnden sowie angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen (Lärmschutz - Wohnnutzung), nichtstörendes Gewerbe im Plangebiet - Landschaftsbau-betrieb
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,	x			Revitalisierung einer Brachfläche mit dem Ziel der Schaffung von Wohnbauland im Mischgebiet, (verbunden mit einem Betriebsstandort) kostengünstige Baulandentwicklung durch Ausnutzung bereits erschlossener Flächen
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes		x		Im Plangebiet befinden sich archäologische Kulturdenkmale. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung von archäologischen Kulturdenkmälern zu sichern. Es ist zu gewährleisten, dass die Kulturdenkmale in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleiben.
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere		x		Planung dient der baulichen Verdichtung eines bereits in Anspruch genommenen Gebietes, gem. § 13a (2) Nr. 4 gelten Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig keine Betroffenheit besonders geschützter und bestimmter andere Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG.
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt		x		

Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes				<i>keine Schutzgebiete betroffen</i>
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechtes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes - Immissionschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	x			Städtebauliche Entwicklung zur langfristigen Sicherung und Erweiterung eines bereits erfolgreich wirtschaftenden Betriebes
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	x			Städtebauliche Entwicklung zur langfristigen Sicherung und Erweiterung eines bereits erfolgreich wirtschaftenden Betriebes
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,				<i>nicht betroffen</i>

Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,		x		Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB durch Berichtigung des F-Planes gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung.				<i>nicht betroffen</i>

11. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn die Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Des Weiteren liegt ein Schädigungsverbot vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt bleibt.

Die Biotop- und Artenvielfalt innerhalb des Plangebietes ist im Wesentlichen durch die räumliche Lage im Stadtgebiet und den daraus resultierenden den Störungen / Belastungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm eingeschränkt. Dennoch ist das Plangebiet Brutquartier verschiedener Vogelarten (Brutvögel).

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Betroffenheit wurde im Rahmen des Planverfahrens ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch das Büro Landschaftsplanung Dr. Reichhoff aus Dessau erarbeitet. Dieser Fachbeitrag wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und ist der Begründung in der Anlage 2 beigefügt. Im Ergebnis wurden folgende Maßnahmen festgelegt und in den Teil Hinweise auf die Planzeichnung aufgenommen:

- Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Brutzeit (d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar des Folgejahres) zu erfolgen.
- Sollten Baumaßnahmen aus zwingenden Gründen innerhalb der Brutzeit nicht zu vermeiden sein, hat eine Kontrolle des Baufelds auf das Vorhandensein von Niststätten durch einen Sachverständigen zu erfolgen. Sollten dabei Niststätten festgestellt werden, sind diese zzgl. eines artspezifischen Sicherheitsradius von den Baumaßnahmen auszunehmen. Alternativ ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zwingend notwendig.
- Fällungen sind ausschließlich außerhalb der Brutperiode (zwischen 1. Oktober und 28. Februar p.a.) vorzunehmen. Es sind zudem Ersatzpflanzungen entsprechend der Baumschutzsatzung Burg vorzunehmen.

Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Jerichower Land) anzuzeigen.

12. Inhalt des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen

12.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Der Übersichtsplan stellt die Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet der Stadt Burg dar; im entsprechenden Planausschnitt ist das Plangebiet gekennzeichnet.

Das Grundstück des Plangebietes „An der Paddenmühle“ mit einer Größe von ca. 0,7 ha befindet sich im Westen des Stadtgebietes der Kernstadt Burg. Das Gelände wurde ehemals als Gärten genutzt und verfügt aus dieser Vornutzung heraus sowie durch Sukzession über einen relativ dichten Baumbestand.

Nördlich des Standortes schließt sich die Wohnbebauung der Niegripper Chaussee Siedlung an, östlich herrschen gewerbliche Nutzungen (Kfz-Werkstatt, Betriebsgelände Stahlbau Paray) vor. Südlich und westlich angrenzend befinden sich weitere Wohngrundstücke.

Das Plangebiet ist über eine bestehende Zufahrt an die westlich angrenzend verlaufende kommunale Straße „Niegripper Chaussee Siedlung“ angebunden. Südlich des Standortes verläuft die kommunale Straße „Paddenmühle“.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 „An der Paddenmühle“ umfasst das Flurstück 2265/295 der Flur 26, Gemarkung Burg. Die Flächen des Geltungsbereiches stellen sich als relativ ebene Fläche dar.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung eindeutig in der Planunterlage (aktueller Katasterplanauszug) zeichnerisch festgesetzt worden, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

12.2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Um die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die geplanten baulichen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu sichern, wurde für den Teil des Plangebietes, welcher für eine bauliche Nutzung vorgesehen ist, als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Dieser Teil schließt sich im städtebaulichen Zusammenhang, an die nördlich und östlich des Geltungsbereiches bereits vorhandene bauliche Nutzung an.

Ziel ist es, das Plangebiet für eine bauliche Nutzung zur Erweiterung des Betriebsstandortes des Landschaftsbaubetriebes Ferchland sowie für eine Wohnnutzung vorzubereiten. Geplant ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Büro sowie eines umfangreichen Mustergartens mit Materialausstellung.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen, bebaubaren Grundstücksfläche mit einer Grundflächenzahl (GRZ 0,6) im festgesetzten Mischgebiet gem. § 6 BauNVO soll erreicht werden dass, im Sinne der Nachverdichtung und optimalen Ausnutzung der bereits baulich vorbelasteten Bereiche, die maximal in Anspruch zu nehmende Fläche gem. der Obergrenzen des § 17 BauNVO im Plangebiet gesichert wird.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein topographisch wenig bewegtes Gelände. Um das städtebauliche Ziel einer harmonischen Einordnung der geplanten Baukörper in den im angrenzenden Bereich vorhandenen baulichen Bestand sowie den umgebenden Landschaftsraum zu erreichen, erfolgte die Höhenbegrenzung für die baulichen Anlagen durch die Festsetzung der maximalen Zulässigkeit eines Vollgeschosses im Plangebiet. Ziel ist es, die neu entstehende Bebauung in die ehemaligen Gartenflächen mit einem erheblichen Bestand an Großgehölzen einzufügen, ohne eine dominante bauliche Prägung der Flächen zu erzeugen.

Durch die o.a. Festsetzungen ist gesichert, dass sich die bereits vorhandenen sowie die geplanten Bauvorhaben in die umgebende Baustruktur städtebaulich geordnet einfügen können und darüber hinaus den Bauherren einen städtebaulich zulässigen Handlungsspielraum im Rahmen der weiteren Umsetzung eingeräumt wird.

12.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgte im zeichnerischen Teil mittels großzügig festgesetzter Baugrenzen.

Die Anordnung der Baugrenze wurde auf dem nördlichen Teil des Grundstückes, in einem Abstand von 40m zur östlich angrenzenden gewerblichen Nutzung vorgenommen. Ziel ist es, die künftige Hauptnutzung (nichtstörendes Gewerbe und Wohnen) weitestgehend vor Immissionen (Lärmeintrag) der gewerblichen Betriebe im Osten sowie der südlich des Plangebietes verlaufenden Bahntrasse Magdeburg-Berlin, zu schützen.

Außerdem wurde mit der Baugrenze der Bereich des Plangebietes für die Errichtung der Hauptbaukörper festgesetzt, in dem ein geringer Anteil an Bäumen vorhanden ist. Die mit der Größe der überbaubaren Flächen ermöglichte Flexibilität bei der Baukörperanordnung soll dafür genutzt werden, einen möglichst hohen Anteil des auf dem Grundstück vorhandenen Baumbestandes zu erhalten (siehe dazu auch Pkt. 12.4).

Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ist auch außerhalb der Baugrenze zulässig, da diese Zulässigkeit gem. § 23 (5) BauNVO nicht ausgeschlossen wurde.

12.4. Private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Mit dem Ziel, die bauliche Prägung auf den, aus der im Plangebiet geplanten Nutzung heraus entstehenden Bedarf zu begrenzen, erfolgte im Planverfahren eine Verkleinerung der Mischgebietsfläche. Der südliche und westliche Bereich des Plangebietes wird als private Grünfläche festgesetzt. Diese Flächen sollen langfristig als Gartenflächen erhalten und gestaltet werden. Dabei ist der bereits vorhandene Baumbestand weitestgehend in die Gestaltung mit einzubeziehen.

12.5. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

Da im vorliegenden Fall (Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes nur ca. 7.000 m²) die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² nicht überschritten wird und die Voraussetzungen eines beschleunigten Planverfahrens gem. § 13a BauGB erfüllt sind, besteht im Zuge der Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 92 „An der Paddenmühle“ der Stadt Burg gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB keine Ausgleichsverpflichtung nach der bundesnaturschutzgesetzlichen Eingriffsregelung, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung bereits als erfolgt oder als zulässig gelten. Damit besteht auch keine ökologische Erfassungs-, Bewertungs- und planungsrechtliche Sicherungspflicht.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird eine bauliche Verdichtung im Plangebiet ausgelöst. Die nunmehr maximal zu überbauende Fläche im Mischgebiet beträgt 2.882 m² (GRZ 0,6) bei Inanspruchnahme der Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO, 3.843 m².

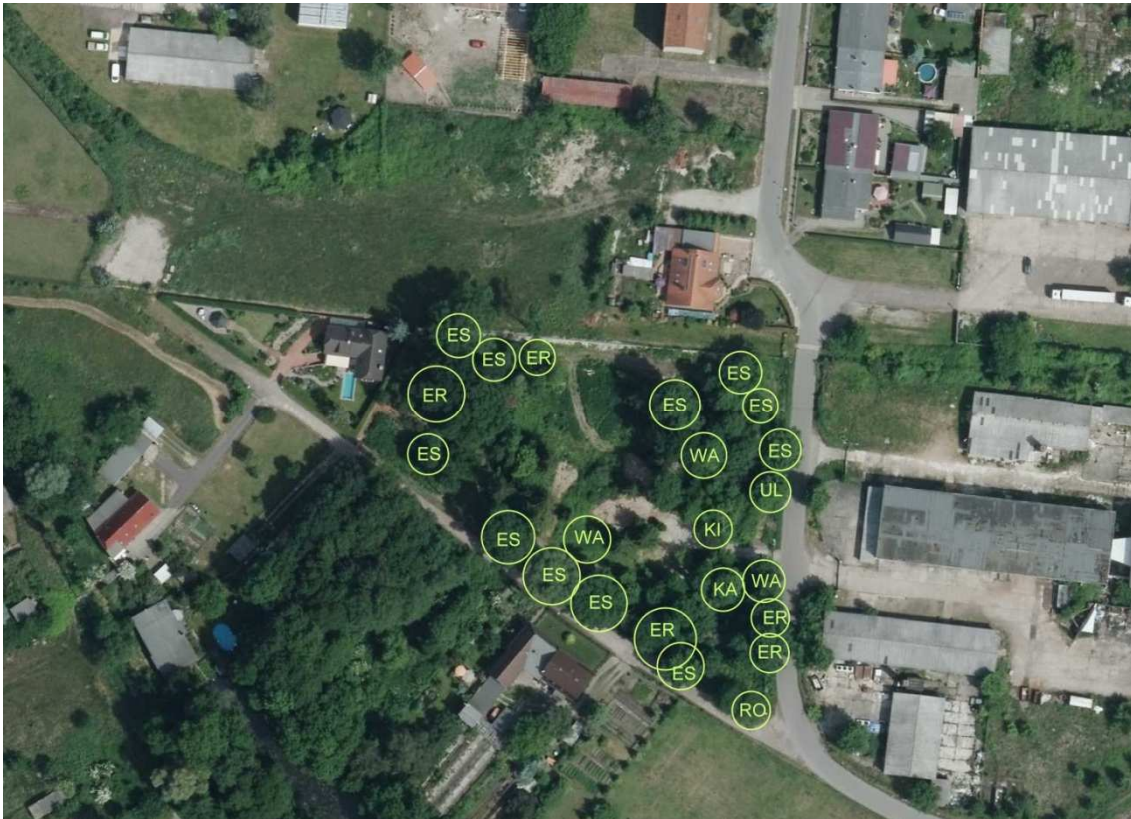
Das Plangebiet verfügt derzeit über einen relativ hohen Baumbestand an einheimischen, standortgerechten Laubbäumen aus der vorangegangenen Gartennutzung bzw. aus Sukzession. Aus diesem Grund wurde das Hauptaugenmerk der grünordnerischen Festsetzung zur Durchgrünung des Standortes nicht auf Neuanpflanzungen sondern auf den Erhalt der bereits vorhandenen Gehölze gelegt. Die Festsetzung der Qualitäten der zu erhaltenden Laubbäume orientiert sich an der Baumschutzsatzung der Stadt Burg.

§ 4 (1) Im Plangebiet ist je angefangene 200 m² in Anspruch genommene Grundfläche gem. § 19 BauNVO, mindestens 1 vorhandener einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 60 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, dauerhaft zu erhalten.

Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz, bei mehrstämmigen Bäumen die Summe der Stammumfänge, maßgebend.

Dabei plant der Landschaftsbaubetrieb ohnehin, einen Teil der Gehölze in die Neugestaltung des Mustergartens einzubeziehen. Eine konkrete Festsetzung der zu erhaltenden Bäume erfolgte nicht, um die Gestaltungsmöglichkeiten nicht von vornherein einzuschränken.

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind im Hinblick auf die zu berücksichtigende Pflanzqualität sowie die Gehölzauswahl die textlichen Festsetzungen (§ 4 (2)) zu beachten.



Übersicht über den überwiegend vorhandenen Baumbestand im Plangebiet
 ES- Esche, ER- Erle, WA- Walnuss, KI- Kirsche, UL- Ulme, RO- Robinie

12.6. Festsetzungen gem. § 9 (2), (3) und (4) BauGB

Festsetzungen gemäß § 9 (2), (3) und (4) BauGB wurden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 „An der Paddenmühle“ der Stadt Burg nicht getroffen.

13. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 92 „An der Paddenmühle“ befinden sich keine Flächen, die eine Kennzeichnungspflicht gem. § 9 (5) BauGB auslösen.

14. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

Durch den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplanes werden nach Kenntnisstand der Stadt Burg keine nach anderen Vorschriften getroffene Festsetzungen, welche gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden müssten, berührt.

15. Erschließung

15.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch eine bereits vorhandene und ausgebaute Zufahrt an die kommunale Straße „Niegripper Chaussee Siedlung“ angebunden und wird über diese Anbindung verkehrlich erschlossen.

15.2. Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung

Das im Plangebiet anfallende häusliche Abwasser wird über das zentrale Abwasserentsorgungsnetz des Wasserverbandes Burg (WVB) abgeleitet und entsorgt. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und dezentral zu versickern. Vorab ist eine standortkonkrete Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchzuführen. Geplant ist die zusätzlich die Errichtung einer Zisterne zur Regenwasserrückhaltung mit einer Größe von 20m³.

15.3. Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt aus dem zentralen Versorgungsnetz des Wasserverbandes Burg. Die Sicherung des Grundschutzes erfolgt durch einen Löschwasserbrunnen im Bereich der Kreuzung Niegripper Chaussee Siedlung / Paddenmühle.

15.4. Gas- und Elektroenergieversorgung

Die Gas- und Elektroenergieversorgung des gesamten Plangebietes erfolgt durch den bedarfsgerechten Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze der Stadtwerke Burg GmbH.

15.5. Abfall- und Wertstoffentsorgung

Das Plangebiet ist in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises Jerichower Land integriert. Die Abfallentsorgung erfolgt durch das vom Landkreis Jerichower Land beauftragte Unternehmen.

16. Allgemeine Hinweise zum Planvollzug

Im Teil C auf der Planzeichnung soll auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende Rahmenbedingungen hingewiesen werden, deren Beachtung für die Realisierung der Planung erforderlich ist bzw. sein kann. Obwohl diese Hinweise planungsrechtlich keine Rechtskraft entfalten, wurden sie aus Gründen der Transparenz in die Planzeichnung übernommen, wurden im Zuge des Planverfahrens ergänzt und sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten.

1. Archäologische Bodenfunde

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich archäologische Kulturdenkmale. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung von archäologischen Kulturdenkmälern zu sichern. Es ist zu gewährleisten, dass die Kulturdenkmale in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleiben.

Eingriffe in ein archäologisches Kulturdenkmal bedürfen gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen Anhalt (DenkmSchG LSA) der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde.

Daher ist die Möglichkeit zu gewährleisten, Erdarbeiten archäologisch zu begutachten, indem diese drei Wochen zuvor dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Richard-Wagner-Straße 9, 06114 Halle (Saale) schriftlich bekannt gegeben werden. Je nach archäologischer Relevanz des Untergrundes ist über weitere Maßnahmen gesondert zu befinden.

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde bzw. Befunde auftreten, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), sind diese nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA umgehend bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land unter der Telefon-Nr.: 03921/949-6341 oder -6342 anzuzeigen, bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren zu schützen. Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

2. Funde von Kampfmitteln

Kampfmittelfunde sind unverzüglich dem Landkreis Jerichower Land oder der nächstgelegenen Polizeidienststelle anzuzeigen. Von dort werden alle weiteren Maßnahmen zur gefahrlosen Sicherung und Beseitigung der Kampfmittel eingeleitet.

3. Belange des Naturschutzes

Die Verbote des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu beachten.

Folgende Maßnahmen sind bei der Umsetzung von Bauvorhaben im Plangebiet zu umzusetzen:

- Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Brutzeit (d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar des Folgejahres) zu erfolgen.
- Sollten Baumaßnahmen aus zwingenden Gründen innerhalb der Brutzeit nicht zu vermeiden sein, hat eine Kontrolle des Baufelds auf das Vorhandensein von Niststätten durch einen Sachverständigen zu erfolgen. Sollten dabei Niststätten festgestellt werden, sind diese zzgl. eines artspezifischen Sicherheitsradius von den Baumaßnahmen auszunehmen. Alternativ ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zwingend notwendig.

- Fällungen sind ausschließlich außerhalb der Brutperiode (zwischen 1. Oktober und 28. Februar p.a.) vorzunehmen. Es sind zudem Ersatzpflanzungen entsprechend der Baumschutzsatzung Burg vorzunehmen.

4. Versorgungsleitungen

Bei Erdarbeiten im Bereich von Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind die entsprechenden Schutzabstände gem. DIN, DVGW Regelwerk und Unfallverhütungsvorschriften einzuhalten.

17. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart:

<u>Nutzungsart</u>	<u>Fläche (ca.)</u>	<u>Flächenanteil</u>
Mischgebiet (MI) (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)	4.804 m ²	68,4%
<i>davon:</i> <i>überbaubare Grundstücksfläche GRZ 0,6 = 2.882 m²</i>		
Private Grünflächen (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)	2.220 m ²	31,6%
Geltungsbereich insgesamt:	7.024 m ²	100%

18. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB

Seitens der Stadt Burg sind im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplans keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

19. Maßnahmen zur Realisierung der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „An der Paddenmühle“ der Stadt Burg ist ausschließlich abhängig von der Dauer des notwendigen Planverfahrens. Eine genaue Aussage zu dem Zeitablauf kann zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch nicht getroffen werden.

Die Finanzierung der erforderlichen Planungskosten sowie die Umsetzung aller Maßnahmen erfolgt durch den Eigentümer des Flurstückes 2265/295 im Plangebiet, auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB mit der Stadt Burg, sodass der Stadt Burg keine Kosten entstehen.

20. Planungsstand

Der Stadtrat Burg hat in seiner Sitzung am 08.11.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „An der Paddenmühle“ der Stadt Burg gefasst.

Der Bebauungsplan wurde nach den Regeln des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren i.S. des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB geführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 (alle BauGB) wird abgesehen.

Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 92 „An der Paddenmühle“ der Stadt Burg als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB zwischen der Stadt Burg und dem Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet (Vorhabenträger) erfolgte am 28.05.2018.

Der Stadtrat der Stadt Burg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 13.09.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 92 „An der Paddenmühle“ in der Gemarkung Burg in der Fassung vom August 2018 als Entwurf beschlossen und zur Durchführung einer öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs wurde im Amtsblatt der Stadt Burg vom 14.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Planentwurf und die dazugehörige Begründung lagen in der Zeit vom 24.09.2018 bis zum 26.10.2018 in der Stadtverwaltung Burg, In der Alten Kaserne 2, 39288 Burg, Haus 2, 2. Obergeschoss, Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen (Schaukasten/Raum 221) öffentlich aus.

Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB statt.

In Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurden die Planunterlagen nochmals geändert und ergänzt. Aus diesem Grund fasste der Stadtrat Burg in seiner Sitzung am 12.09.2019 den erneuten Auslegungsbeschluss gem. § 4a (3) BauGB. Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen vom 07.10.2019 bis 08.11.2019. Die erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange an der Planung (gem. § 4a(3) BauGB) erfolgte mit Schreiben vom 19.09.2019.