

Bauleitplanung der Stadt Burg

Bebauungsplan Nr. 94 für das Wochenendhausgebiet „Zum Kurzen Busch“ sowie Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB

Begründung



Fassung: Satzung
Stand: November 2015

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

Telefon: (03921) 921 514 / Telefax: (03921) 921 600

Inhaltsverzeichnis

Teil A Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Rechtsgrundlagen	2
2. Voraussetzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes	2
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	2
2.2. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	3
2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
2.5. Landschaftsplan der Stadt Burg	6
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches	6
3.2. Nutzungen im Bestand	6
3.3. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen und Vegetation	6
3.4. Ver- und Entsorgung, Regenwasserbeseitigung	7
3.4.1. Trinkwasser, Abwasser und Regenwasser	7
3.4.2. Elektrizität	7
3.4.3. Telekommunikation	8
3.5. Verkehrliche Erschließung	8
3.6. Grundschutz Löschwasser	8
3.7. Vorbelastung des Gebietes durch Verkehrslärm	9
3.7.1. Ergebnisse der Berechnung (Beurteilungspegel)	10
3.7.2. Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels	12
3.7.3. Ausweisung der Lärmpegelbereiche	13
3.7.4. Aussagen zum Schallschutz	13
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	16
4.1. Art der baulichen Nutzung	16
4.2. Maß der baulichen Nutzung	17
4.3. Wasserrechtliche Festsetzungen	24
4.3.1. Gewässerrandstreifen	24
4.3.2. Hochwasserrisikogebiet	24
4.4. Öffentliche und private Verkehrsanlagen	26
4.5. Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	26
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	27
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	28
6.1. Übersicht über die Auswirkungen	28
6.2. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	29
6.3. Belange der Lärmbekämpfung	30
7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange	30
8. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange	31
9. Flächenbilanz	31

Teil B Umweltbericht

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) m.W.v. 01.08.2014
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA 12/2014 vom 26.06.2014)

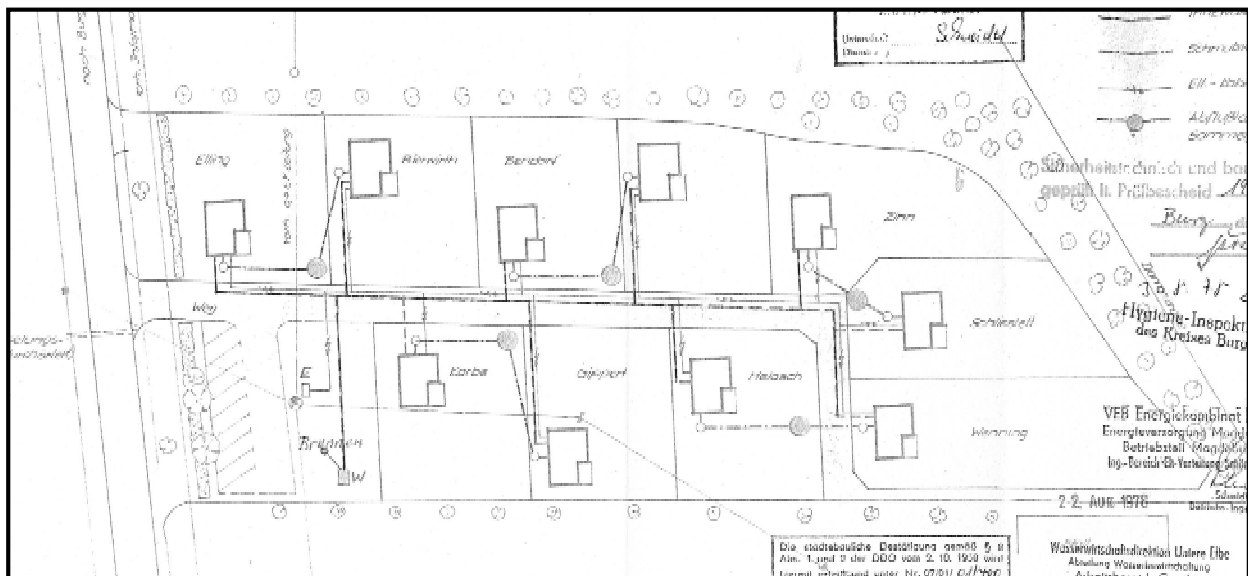
2. Voraussetzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

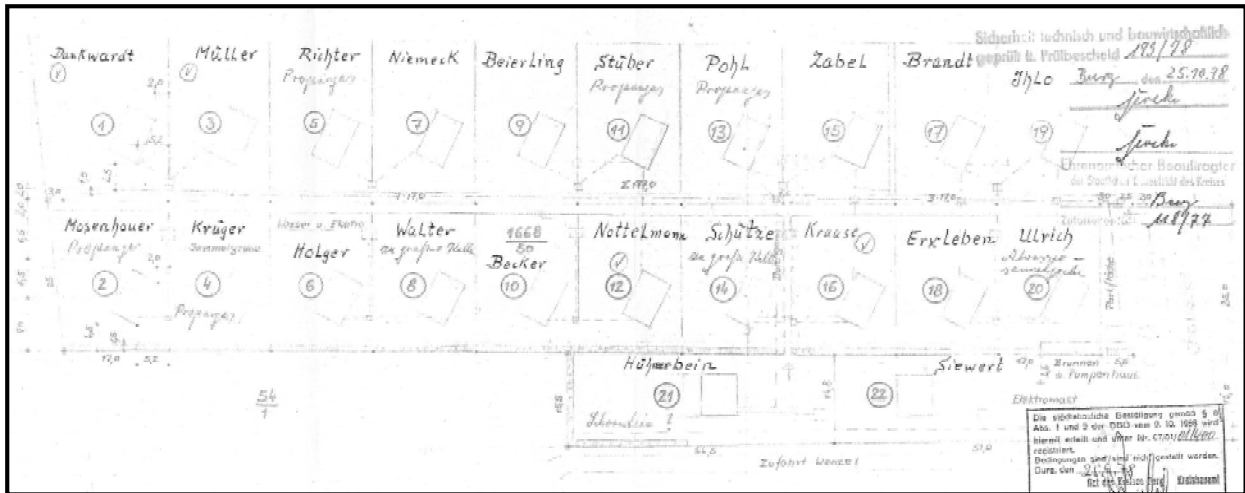
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Tatsache, dass die vorhandenen baulichen Anlagen unterschiedliche Nutzungen und Größen aufweisen. Bei den baulichen Anlagen handelt es sich um Wochenendhäuser. Diese sind durch Baugenehmigungen überwiegend in der Zeit vor 1990 entstanden.

Der vorliegende Prüfbescheid beinhaltet die Errichtung von 32 Stück Bungalows, abgewandelter Typ B 34.

Die Lagepläne zeigen eine geordnete Bebauung an zwei von der Niegripper Chaussee abgehenden Stichstraßen.



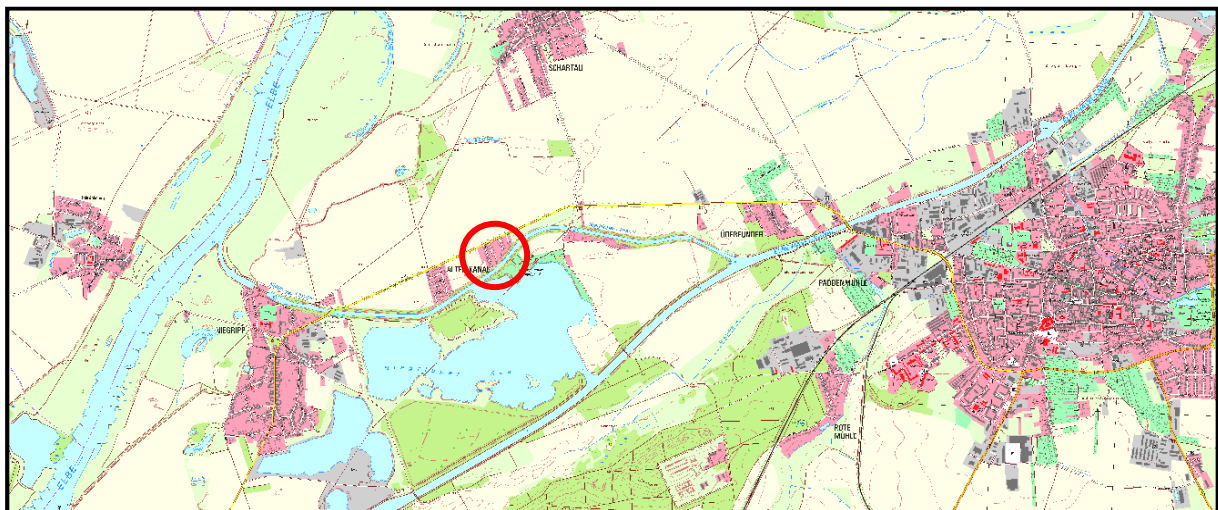


Zwischenzeitlich sind durch An- und Umbauten Veränderungen an den Wochenendhäusern vorgenommen worden. Dabei musste festgestellt werden, dass einige Anbauten das allgemeine Maß für Wochenendhäuser maßgeblich überschreitet. Das Ziel der Bebauungsplanung besteht in der Ausweisung eines Sondergebietes, das der Erholung dient - Wochenendhausgebiet - gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO. Damit soll dauerhaft Planungssicherheit für die Anlieger hinsichtlich des Bestandes an Wochenendhäusern und für künftige Investitionen geschaffen werden. Eine unkontrollierte Bebauung und Nutzung soll gleichzeitig vermieden werden.

Das Wochenendhausgebiet befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

2.2. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Nachfolgender Grafik ist die stadträumliche Einordnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.



Der räumliche Geltungsbereich umfasst nachfolgende Grundstücke der Flur 29:

44/2, 44/3, 44/4, 44/5, 44/6, 44/7, 44/8, 44/9, 44/10, 44/23, 44/22, 44/12, 44/13, 44/14, 44/15,
44/16, 44/17, 44/18, 44/19, 44/20,
44/21, 50/2, 50/3, 50/4, 50/5, 50/6, 50/7, 50/8, 50/9, 50/10, 50/11, 50/12, 50/13, 50/14, 50/15,
50/16, 50/18, 54/3, 54/4, 54/2, 54/5,
60/1, 60/2, 60/3, 60/4, 60/5, 60/6, 60/7, 63/2, 63/3, 63/4, 63/5, 63/6, 63/7, 63/8, 63/9, 63/10,

63/11, 63/12, 63/13, 63/14, 63/15, 64/2, 64/3, 64/4, 64/5, 64/6, 68/1, 68/2, 68/3, 68/4, 510/1, 513/1, 514/2, 514/3, 517/2, 517/3, 517/4, 517/5, 1757/54, 1758/54, 1759/54, 1768/54, 1769/54, 1770/56, 10053, 10055, 10056, 10057, 10058, 10117, 10116, 10118, 10119, 10120, 10121 und teilweise 59/1, 10054, 10122.

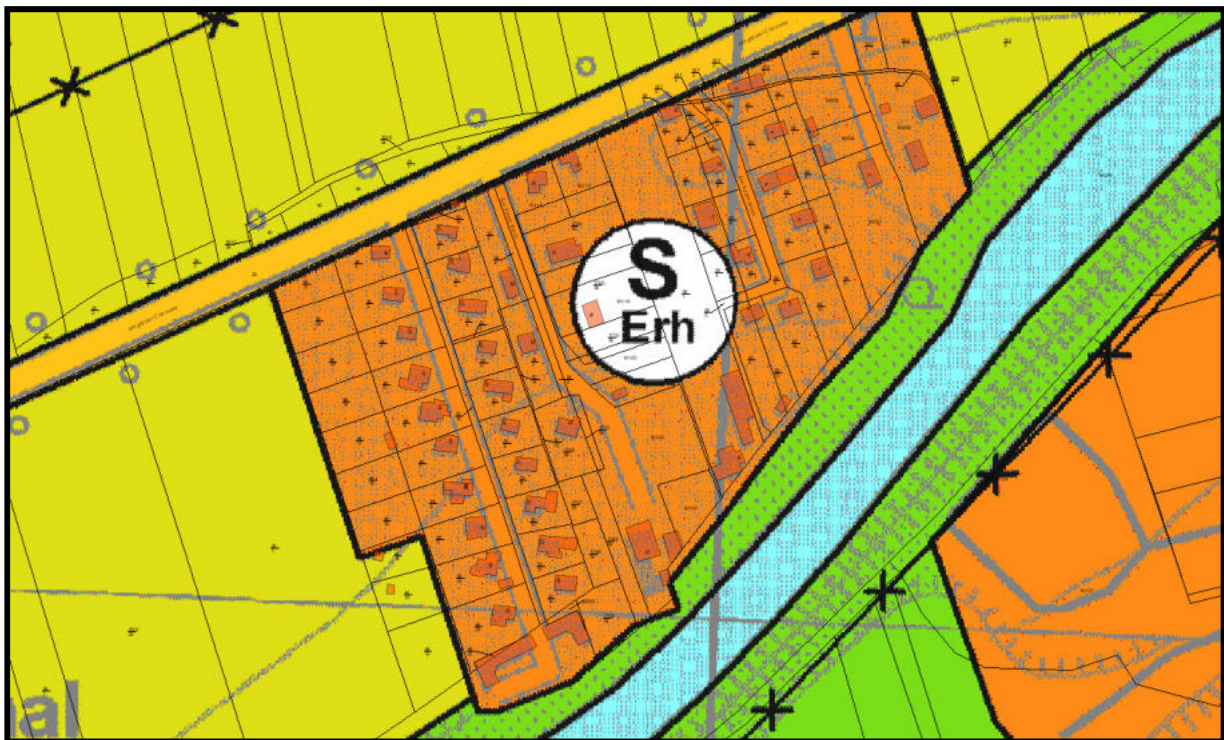
Der Geltungsbereich grenzt südlich an den Alten Kanal und nördlich an die Niegripper Chaussee an. Die genaue Lage der betroffenen Flurstücke ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet wird durch Bebauungen mit Wochenendhäusern geprägt. Die vorhandenen zwei Einfamilienhäuser befinden sich nicht im Geltungsbereich.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens (frühzeitiges Verfahren des Vorentwurfs) wurden Hinweise zu den sich im räumlichen Geltungsbereich befindlichen Flurstücken gegeben. Diese Hinweise sind berücksichtigt und die Flurstücksaufzählung entsprechend überarbeitet.

2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Burg besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung darstellt. Der aktuell geltende Flächennutzungsplan zeigt für den Bereich folgende Darstellung:

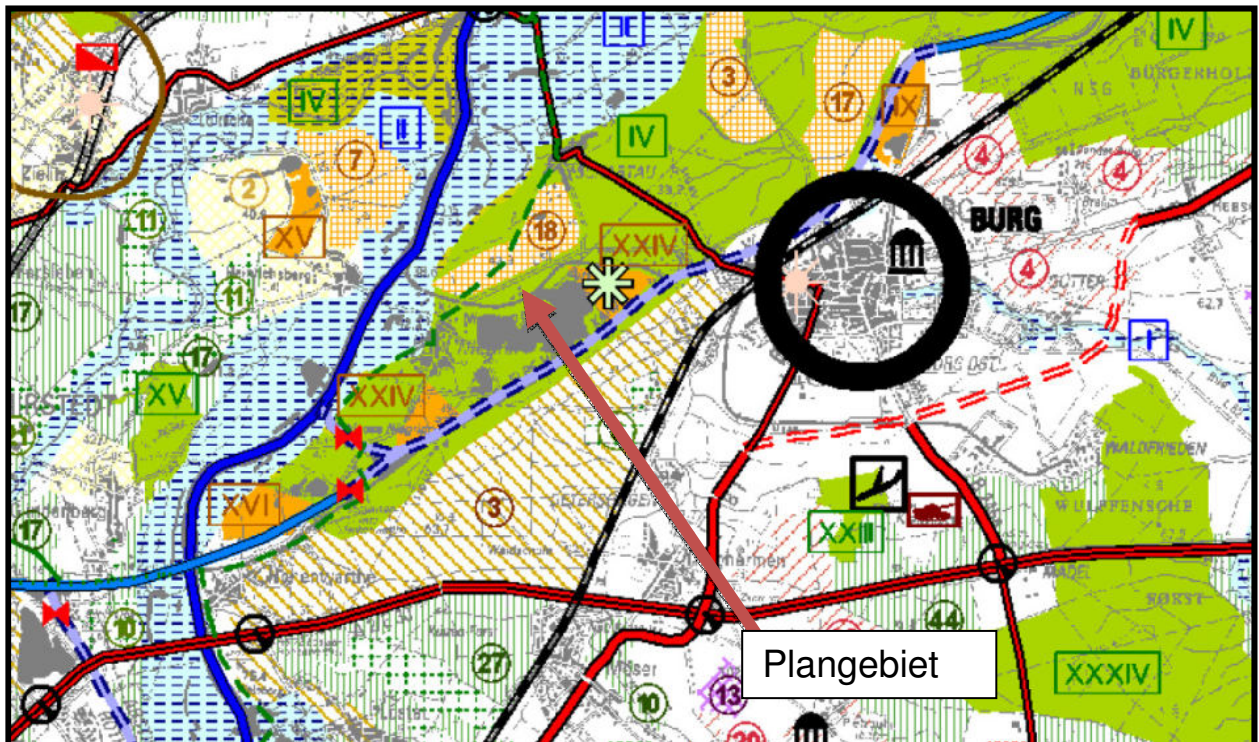


Der überwiegende Teil des Gebietes ist als Sondergebiet, das der Erholung dient ausgewiesen und entspricht damit dem planerischen Ziel zur Sicherung des Standortes als Wochenendhausgebiet. Ein kleiner Teil ist als Fläche für die Landwirtschaft und als Grünfläche dargestellt. Da es sich nur um einen geringen Teil handelt, wird die Entwicklung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

Die vorhandenen zwei bestandsgeschützten Einfamilienhäuser (Hausnummer 14 und 21) werden nicht überplant und verbleiben somit im Außenbereich.

2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Folgende Grafik zeigt einen Auszug aus dem aktuell geltenden Regionalen Entwicklungskonzept der Planungsregion Magdeburg.

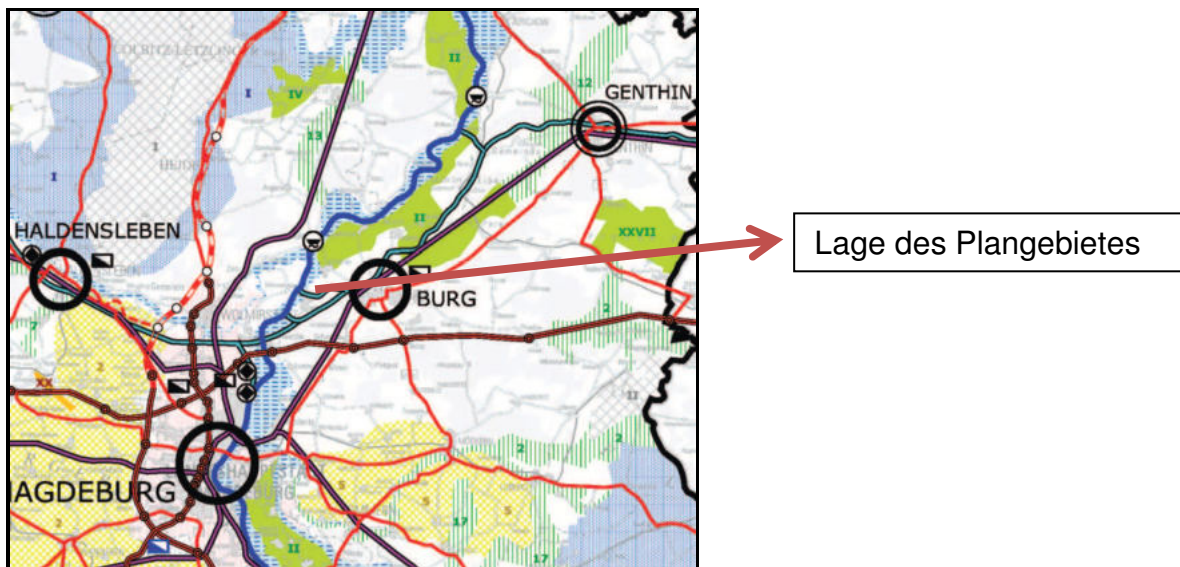


Auszug aus dem geltenden Regionalen Entwicklungsplan

Die Stadt Burg übernimmt im raumordnerischen Konzept die Funktion eines Mittelzentrums.

Die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Grundstücke sind überwiegend bebaut. Eine Erweiterung des vorhandenen Wochenendhausgebietes ist nicht beabsichtigt. Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg wurde im Planverfahren beteiligt. Hier wurde mitgeteilt, dass die Planung mit dem Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Die folgende Darstellung zeigt einen Auszug aus dem aktuellen Landesentwicklungsplan 2010 für das Land Sachsen-Anhalt.



Die Stadt Burg im Jerichower Land gehört zur Planungsregion Magdeburg und ist als Mittelzentrum ausgewiesen.

Der Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010 zeigt, dass sich die Planung im Bereich des untertägigen Vorranggebietes für Rohstoffgewinnung Nr. 1 „Kalisalzlagerstätte Zielitz, einschließlich der Erweiterung übertägiger Anlagen und Halten“ befindet. In diesem Vorranggebiet wären Nutzungen unzulässig, die einen Rohstoffabbau der Vorratsfelder des Kalibergwerkes Zielitz sowie eine Erweiterung übertägiger Anlagen und Halden wesentlich erschweren oder verhindern würden. Davon ist nach derzeitiger Kenntnislage nicht auszugehen. Die Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen vom 04. Februar 2014 weist dazu auch keine entsprechenden Hinweise aus.

Weitere Ausweisungen sind für das Plangebiet nicht vorhanden.

2.5. Landschaftsplan der Stadt Burg

Für die Stadt Burg mit ihren Ortschaften liegt ein Landschaftsplan vor. Für den Planungsbereich werden keine konkreten Aussagen getroffen.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 43.360 m². Es wird eine vorhandene Wochenendhausbebauung im Außenbereich überplant.

3.2. Nutzungen im Bestand

Das Planungsgebiet ist durch Wochenendhausnutzungen geprägt. Andere Nutzungsarten sind zurzeit nicht vorhanden. Die Nutzung der Wochenendhäuser als Haupt- oder alleiniger Wohnsitz ist planungsrechtlich nicht genehmigt und soll auch durch die Überplanung nicht legalisiert werden.

Die vorhandenen Gebäude sind überwiegend vor 1990 entstanden. Vorhandene An-, Um- oder Ausbauten sind teilweise ohne die notwendigen Baugenehmigungen errichtet worden.

3.3. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen und Vegetation

Altlasten

Der Standort wird nicht im Altlastenkataster des Landkreises Jerichower Land geführt. Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass innerhalb des Planungsumrings Altlasten vorhanden sein können.

Archäologie

Innerhalb des Plangebietes selbst sind bisher keine archäologischen Funde aufgetreten. Seitens des Bodendenkmalschutzes bestehen nach Aussage der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land nach dem derzeitigen Stand der Erkenntnisse grundsätzlich keine Bedenken. Die eingereichten Unterlagen lassen, ausgehend vom derzeitigen Erkenntnisstand, eine Berührung mit bodendenkmalschutzrechtlichen Belangen nicht erkennen. Die geltende Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde auf Grundlage des Denkmalschutzgesetzes ist als Landesrecht beachtlich.

Vegetation

Die Vegetation wird durch die ausgeübte Nutzung als Wochenendgrundstück bestimmt. Teile der Grundstücke werden als Hausgärten mit Gewächshausbebauungen genutzt.

Überwiegend dienen jedoch die Freiflächen der Freizeitgestaltung und sind teilweise Beetartig bepflanzt und mit Teichen, Schwimmbädern, Freisitzen und Rasenflächen versehen. Außerhalb des Geltungsbereiches bzw. an der Geltungsbereichsgrenze zum Alten Kanal, als Gewässer 2. Ordnung ist einiger Baumbestand vorhanden. Dieser Bestand befindet sich teilweise auch im Gewässerrandstreifen. Eingriffe in diesen Bestand sollen nicht erfolgen.



Gemäß § 37 NatSchG LSA geschützte Biotoptypen wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

3.4. Ver- und Entsorgung, Regenwasserbeseitigung

3.4.1. Trinkwasser, Abwasser und Regenwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser wird für 11 Abnehmer (Haus-Nr. 25-44 als ein Abnehmer) gewährleistet. Die Anlage zur Trinkwasserversorgung endet unmittelbar nach dem Wasserzähler auf dem Flurstück 54/4, Flur 29. Weitere Versorgungsleitungen des Wasserverbandes Burg befinden sich nicht im Geltungsbereich. Die restlichen Parzellen werden dezentral über eigene Brunnen versorgt. Die Abwasserentsorgung ist im Abwasserbeseitigungskonzept des Wasserverbandes als dezentral festgeschrieben. Die Regenwasserbeseitigung der Grundstücke insgesamt erfolgt im Wesentlichen über die natürliche Versickerung.

Änderungen an der vorhandenen Situation sind nicht geplant.

3.4.2. Elektrizität

Das Gebiet wird mit der Übernahme der Stromversorgung von der E.on Avacon AG seit 1.1.2013 durch die Stadtwerke Burg versorgt. Folgende Stellungnahme liegt vor.

Im o.g. Bereich liegen Leitungen der Stromversorgung (seit dem 01.01.2013) in unserer Rechtsträgerschaft. Der vorhandene Leitungsbestand ist größtenteils zu "DDR-Zeiten" entstanden- vermutlich sind einzelne Bungalows/Wochenendhäuser bzw. "Anbauten" sukzessive zeitlich nach den Leitungsbau gebaut/umgebaut worden. Daher befinden sich wahrscheinlich einige Bungalows/Wochenendhäuser partiell unter den Leitungen, was aus technischen/ sicherheitstechnischen Gründen nicht dem aktuellen Stand der Technik entspricht.

Nähere Angaben zum Leitungsverlauf entnehmen Sie bitte dem beigefügten Lageplan. Die über das o.g. Areal verlaufende 20 kV-Freileitung ist grundbuchrechtlich über beschränkt persönliche Dienstbarkeiten durch den damaligen Eigentümer E.on Avacon AG gesichert worden. Die Leitungsrechte sind im November 2013 notariell an die Stadtwerke Burg GmbH abgetreten worden. Die Umschreibung in den jeweiligen Grundbüchern ist bisher leider noch nicht erfolgt.

Die 1 kV-Leitungen im o.g. Bereich bestehen größtenteils aus Freileitungen als auch partiell aus Erdkabeln. Nach unserem Kenntnisstand bestehen hinsichtlich der 1 kV-Leitungen keine grundbuchrechtlichen Leitungsrechte, hier regelt sich die Duldung der jeweiligen Leitungen nach § 12 NAV (Niederspannungsanschlussverordnung).

Den im Anschreiben der Stadt Burg vom 10.Juli 2014 benannten Ziele zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplan stimmen die Stadtwerke Burg GmbH zu- hier insbesondere der max. Höhe von 6,7m.

Generell gilt ein Bebauungsverbot für zukünftige Bauvorhaben/Umbauten innerhalb eines beidseitigen 3m breiten Schutzstreifens (Leitungsachse) der Freileitungen. Außerdem gilt ein Bepflanzungsverbot mit Bäumen/Sträuchern größer als 3 m lichter Höhe innerhalb des Schutzstreifens.

Die vorhandenen 1 kV-Kabel dürfen nicht überbaut werden. Teilweise ist z.Z. die genaue Kabellage nur konstruiert. Eine präzise Ortung und Einmessung der 1 kV-Kabel ist nach Vorabinformation und einem zeitlichem Vorlauf von mindestens 3 Wochen möglich.

Im zeichnerischen Teil sind die Lage der 20 KV-Leitung und der 1 KV- Leitungen mit den Schutzstreifen dargestellt. Damit wird garantiert, dass Kenntnis über die Lage herrscht und die geplanten Baumaßnahmen nicht den geltenden Vorschriften entgegenstehen. Für die Bepflanzungen wird eine Wuchshöhenbegrenzung mit Pflegefestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. (Änderung gegenüber Entwurf)

3.4.3 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Diese sind zurzeit ausreichend für die bestehende Bebauung. Für eine Erweiterung der Telekommunikationslinien ist folgender Hinweis zu beachten.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten. (Änderung gegenüber Entwurf)

3.5. Verkehrliche Erschließung

Von der Landesstraße L 52 werden alle sich im Geltungsbereich befindlichen Straßen und Wege erschlossen. Es handelt sich bei diesen Verkehrsflächen um Privatstraßen oder Wege. Eine öffentlich rechtlich gewidmete Verkehrsfläche befindet sich nicht im Geltungsbereich. Eigentumsrechtlich sind die Erschließungsanlagen entweder durch ideelle Anteile der Anlieger oder durch öffentlich rechtliche Sicherungen (Baulasten) gekennzeichnet.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind hier eventuell noch rechtliche Sicherungen notwendig.

3.6. Grundschutz Löschwasser

Hinsichtlich der Löschwasserbereitstellung ist der Grundschutz mit 800 l/min zu gewährleisten. Im Bereich der Niegripper Chaussee befinden sich zwei

Löschwasserentnahmestelle. Durch diese Entnahmestelle (300 m Radius) wird der Grundschutz für den Geltungsbereich vollständig abgedeckt. Die folgende Karte zeigt die Standorte der Hydranten.



3.7. Vorbelastung des Gebietes durch Verkehrslärm

Das Plangebiet schließt direkt an den Verlauf der Landesstraße L 52 (Niegripper Chaussee) an. Die Verkehrsbelegung der Straße mit 2.488 Pkw und 190 Lkw DTV (24h) legte eine Vorbelastung des Planungsgebietes durch Verkehrslärm nahe. Da es sich um die Überplanung einer bestehenden Wochenendhausbebauung handelt, sind die genehmigten Wochenendhäuser bestandsgeschützt. Neubauten im Zuge der Verdichtung des Gebietes und Teilneubauten sind durch die Festsetzung von Schallminderungsmaßnahmen vor diesen Belastungen zu schützen.

Das schalltechnische Gutachten enthält folgende Aussagen:

Im Rahmen der Bauleitplanung sind im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in Abhängigkeit von der jeweiligen beabsichtigten Nutzung eines Gebietes Orientierungswerte angegeben. Die Orientierungswerte - die keine Grenzwerte sind - gelten sowohl für die von außen als auch von innen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und sollen möglichst schon an den jeweiligen Gebietsgrenzen eingehalten werden, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Die unter Tabelle 1 aufgeführten Orientierungswerte beziehen sich jeweils auf Beurteilungspegel außerhalb der Gebäude und gelten für Verkehrslärm. Die rot hervorgehobene Zeile markiert die für den B-Plan Nr. 94 vorgesehene Gebietsausweisung.

Tabelle 1: Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1

Gebietsausweisung	Orientierungswerte	
	Tag	in dB(A) Nacht
Kerngebiet (MK), Gewerbegebiet (GE)	65	55
Dorfgebiet (MD), Mischgebiet (MI)	60	50
Besonderes Wohngebiet (WB)	60	45
Friedhöfe, Kleingartenanlagen, Parkanlagen	55	55
Allgemeines Wohngebiet (WA), Kleinsiedlungsgebiet (WS), Campingplatzgebiete	55	45
Reines Wohngebiet (WR), Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete	50	40

In lärmvorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, die verdichtet werden soll, und bestehenden Verkehrswegen sowie in Gemengelagen sind häufig die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht einzuhalten. Entsprechend der Rechtsprechung sind sie wünschenswerte Zielwerte, die der Abwägung der Belange unterliegen.

In der Rechtsprechung heißt es dazu: „Im Rahmen einer gerechten Abwägung können die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Wohngebietes als Orientierungshilfe herangezogen werden. Eine Überschreitung der Orientierungswerte um 5 dB(A) kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein. Maßgeblich sind die Umstände des Einzelfalles.“ /18/.

Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden, damit die von der Gebietsausweisung bzw. Nutzung abhängigen Orientierungswerte wenigstens an den Fassaden schutzbedürftiger Räume nicht überschritten werden und damit innerhalb der schutzbedürftigen Räume die Mittelungspegel in Abhängigkeit von der Gebietsausweisung bzw. Nutzung nicht über 30 bis 35 dB(A) in Schlafräumen nachts und 35 bis 40 dB(A) in Wohnräumen tags2 ansteigen können. Damit wäre ein ungestörtes Schlafen bei an geklappten Fenstern möglich sowie eine Wohnverträglichkeit gewährleistet. Dies kann häufig durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung erreicht werden. Andernfalls sind bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden erforderlich.

3.7.1 Ergebnisse der Berechnung (Beurteilungspegel)

Die Berechnung der Immissionen (Beurteilungspegel) erfolgt für den Straßenverkehr entsprechend Punkt 7.1 der DIN 18005 /7/ nach der RLS 90 /13/ durch eine Ausbreitungsrechnung flächig mit einer für diese Anwendungszwecke entwickelten Software (CadnaA 4.3). Mittels des akustischen Rechnermodells werden über eine Ausbreitungsrechnung die zu erwartenden Beurteilungspegel tags und nachts für jeden Punkt des Rechenrasters nach dem in Kapitel 6 beschriebenen Berechnungsverfahren ermittelt. Eingangsgrößen für die Ausbreitungsrechnung sind die in Kapitel 5 abgeleiteten Emissionspegel. Die Berechnungen werden in einem quadratischen Raster von 5 mal 5 m für eine dem 1. Obergeschoss entsprechende Immissionshöhe von 6 m (in Anlehnung an DIN 18005) über dem entsprechenden Gelände durchgeführt.

Die Dokumentation der flächigen Berechnungen erfolgt ebenfalls in Form von farbigen Flächen gleicher Beurteilungspegelklassen in 5 dB Klassenbreite. Daraus lassen sich für jeden Beurteilungspunkt des Untersuchungsgebietes die Beurteilungspegel ablesen und mit den Orientierungswerten vergleichen.

Beim Vergleich der Straßenverkehrsgeräuschimmissionen mit den Orientierungswerten der DIN 18005 gehen wir von der Nutzungseinstufung eines Wochenendhausgebietes aus. Es gelten die in Tabelle 1 unter Kapitel 4 aufgeführten Orientierungswerte.

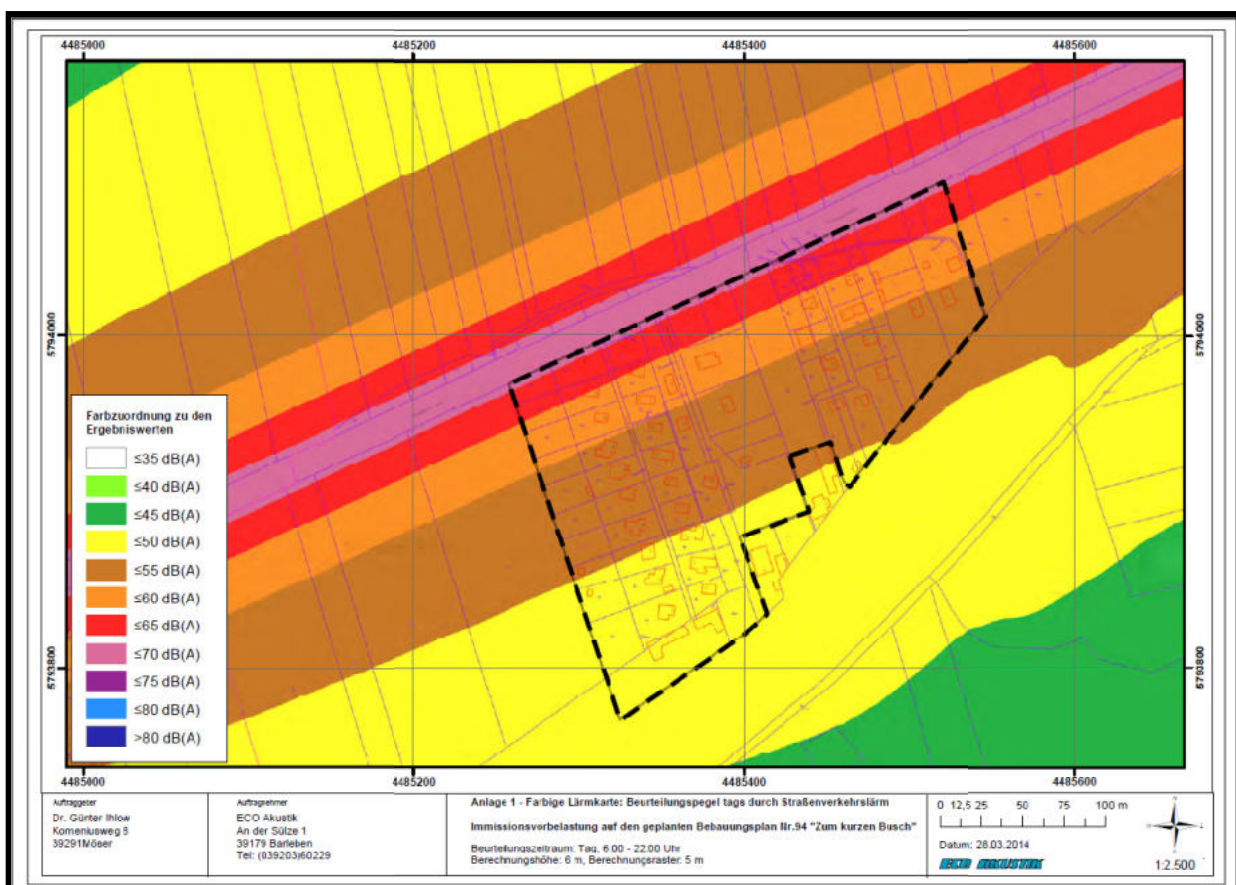
Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens (frühzeitiges Verfahren des Vorentwurfs) wurden Hinweise zur Sicherung der Erschließung gegeben. Diese Hinweise sind berücksichtigt und die Begründung entsprechend überarbeitet.

Beurteilungszeitraum Tag

Der Orientierungswert für Wochenendhausgebiete nach DIN 18005 von 50 dB(A) für den Tag (Linie des Farbüberganges von gelb nach braun) wird in großen Teilen des Geltungsbereiches des B-Plangebietes überschritten. Die Überschreitung beträgt bis zu 17 dB(A) an der nordnordwestlichen B-Plangrenze.

Bereiche mit Überschreitungen des Tagesorientierungswertes für Wochenendhausgebiete sind in Anlage 1 braun, orange, rot und violett gekennzeichnet.

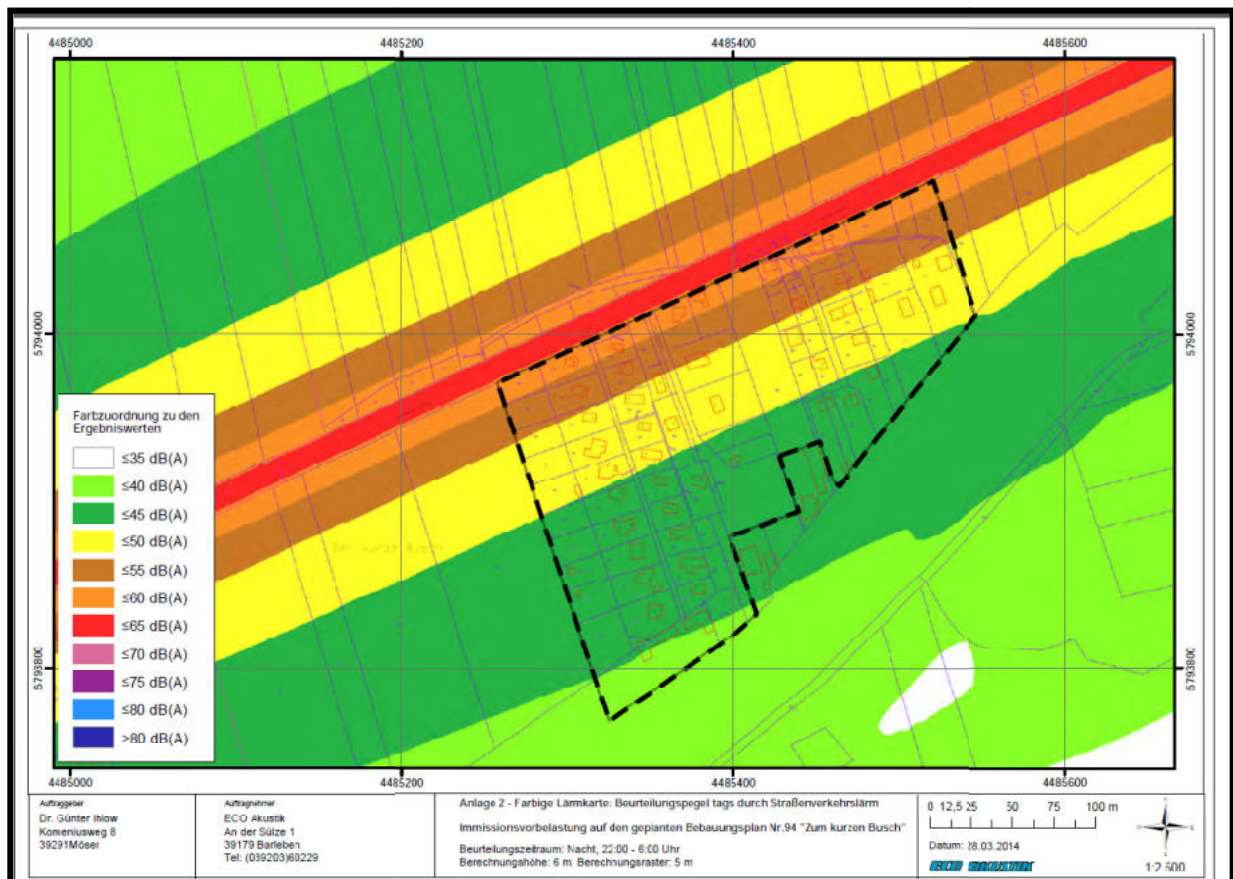
Anlage 1



Beurteilungszeitraum Nacht

Der Orientierungswert für Wochenendhausgebiete nach DIN 18005 von 40 dB(A) für die Nacht (Linie des Farbüberganges von hellgrün nach dunkelgrün) wird fast im gesamten Geltungsbereich des B-Plangebietes überschritten. Die Überschreitung beträgt bis zu 19 dB(A) an der nordnordwestlichen B-Plangrenze. Lärmvorbelastete Bereiche mit Überschreitungen des Orientierungswertes für Wochenendhausgebiete sind in Anlage 2 dunkelgrün, gelb, braun und orange dargestellt.

Anlage 2



3.7.2 Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels

Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden nach DIN 4109 /8/ verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel zuzuordnen sind.

Straßenverkehrslärm stellt im vorliegenden Fall die einzige Vorbelastung dar, welche auf den Geltungsbereich des B-Plangebietes einwirkt. Für die Berechnung der Außenlärmpegel der untersuchten Lärmart Straßenverkehr wird das nachstehend angegebene Berechnungs- und Beurteilungsverfahren angewendet.

Die durch den Straßenverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen verursachten Beurteilungspegel sind für den Tag (6:00 – 22:00 Uhr) nach DIN 18005 Teil 1 /7/ zu bestimmen, wobei gemäß DIN 4109 Pkt. 5.5.2 zu den errechneten Werten 3 dB(A) zu addieren sind.

3.7.3 Ausweisung der Lärmpegelbereiche

Die in Kapitel 8.1 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel für Straßenverkehrslärm werden den Lärmpegelbereichen der DIN 4109 wie folgt zugeordnet:



Tabelle 4: Lärmpegelbereiche und „maßgebliche Außenlärmpegel“ nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)
I	bis 55
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75
VI	76 bis 80
VII	> 80

3.7.4 Aussagen zum Schallschutz

Wie in vor dargestellt, ergeben sich im Plangebiet durch Verkehrslärm Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005.

In Bereichen mit Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 sind bei Neubauten die Möglichkeiten aktiven Schallschutzes oder passiven Schallschutzes (z. B. geeignete Gebäudeanordnung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) zu prüfen und im Rahmen der Abwägung festzulegen.

Ist aktiver Schallschutz nicht möglich oder vorgesehen, ist durch passive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass in Abhängigkeit von der Raumnutzung die in

nachfolgender Tabelle 5 aufgeführten Innenpegel eingehalten werden.

Bei Einhaltung dieser Innenpegel ist ein ungestörtes Schlafen möglich sowie eine Wohnverträglichkeit gewährleistet.

So ist entsprechend DIN 18005 ein ungestörtes Schlafen mit gekippten Fenstern für eine ausreichende Lüftung (Spaltlüftungsstellung) bei herkömmlichen Gebäuden in der Regel nur bei Außenpegeln < 45 dB(A) möglich. Dann stellt sich in Abhängigkeit von der Fenstergröße und der Raumausstattung ein Innenpegel in der Größenordnung < 30 dB(A) ein.

Tabelle 5: Anhalts Werte für Innenschallpegel nach VDI 2719 (gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall)

Raumart	Mittelungspegel in dB(A)	Mittlerer Maximalpegel in dB(A)
Schlafräume nachts		
– in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	25 bis 30	35 bis 40
– in allen übrigen Gebieten	30 bis 35	40 bis 45
Wohnräume tags		
– in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 bis 35	40 bis 45
– in allen übrigen Gebieten	35 bis 40	45 bis 50
Kommunikations- und Arbeitsräume tags		
– Unterrichtsräume, wissenschaftl. Arbeits- räume, ruhebedürftige Einzelbüros, Aulen, Konferenz- u. Vortragsräume, Arztpraxen, Bibliotheken, Operationsräume, Kirchen	30 bis 40	40 bis 50
– Büros für mehrere Personen	35 bis 45	45 bis 55
– Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	40 bis 50	50 bis 60

Als passive Schallschutzmaßnahmen sind eine entsprechende Gebäudeanordnung (Riegelbebauung entlang der Lärmquelle zur Abschirmung für die sich dahinter befindliche weitere Bebauung), die Grundrissgestaltung (Anordnung von schutzbedürftigen Räumen auf der lärmabgewandten Gebäudeseite) so-wie eine entsprechende Fassadengestaltung (Schalldämmung der Außenwandelemente) möglich.

Die Berechnung des erforderlichen Mindestschalldämmmaßes der Außenfassade erfolgt nach der DIN 4109 /8/. Zum Schutz gegen Außenlärm sind dort unter Punkt 5 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für Aufenthaltsräume in Gebäuden formuliert. Gemäß dieser Norm wird dem vor einer Fassade ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel im Tageszeitraum ein Lärmpegelbereich zugeordnet, der das erforderliche bewertete resultierende Schalldämm-Maß der betrachteten Fassade in Abhängigkeit von der Nutzungsart der zugehörigen Räume sowie der Raumeigenschaften festlegt 4.

Nach der Tabelle 8 der DIN 4109 folgen aus den Lärmpegelbereichen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile. Diese richten sich nach der Art der Nutzung und einer Korrektur, die die Geometrie der Räume berücksichtigt. Die erforderlichen Luftschalldämm-Maße der Tabelle 8 der DIN 4109 sind in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Tabelle 6: Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109

Lärmpegelbereich	erforderliche Luftschalldämmung des Außenbauteils $R'_{w,res}$ in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume und ähnliches
I	30	-
II	30	30
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45
VII	-6	50

4: maßgebliche Außenlärmpegel für Verkehrslärm entsprechen den Beurteilungspegeln tags nach DIN 18005/1 bzw. RLS-90 und Schall 03 unter Berücksichtigung einer Korrektur von +3 dB. Für Gewerbeanlagen wird der maßgebliche Außenlärmpegel nach TA-Lärm ermittelt. Bei mehreren verschiedenartigen Lärmquellen berechnet sich der resultierende Außenlärmpegel aus der energetischen Überlagerung der einzelnen maßgeblichen Außenlärmpegel.

5: An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

6: Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes $S(W+F)$ zur Grundfläche des Raumes SG nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu erhöhen oder zu mindern.

Tabelle 7: Korrekturwerte nach Tabelle 9 der DIN 4109

$S(W+F)/SG$	2,5	2	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

Für Wohngebäude mit gewöhnlich ausgestatteten Räumen (Nachhallzeit $T = 0,5$ s), üblichen Raumhöhen von etwa 2,5 m und Raumtiefen von etwa 4,5 m oder mehr darf ohne besonderen Nachweis eine Korrektur von - 2 dB herangezogen werden. Bei der im aktuellen Trend liegenden kargen Raumausstattung ist eine Erhöhung der Nachhallzeit zu verzeichnen, die diese Korrektur wieder zunichtemacht.

Auf Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, sind grundsätzlich die Anforderungen der Tabelle 8 der DIN 4109 jeweils separat anzuwenden.

Für Räume in Wohngebäuden mit

- üblichen Raumhöhen von etwa 2,5 m,
- Raumtiefe von 4,5 m oder mehr,
- 10% bis 60% Fensterflächenanteil

gelten die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß als erfüllt, wenn die in Tabelle 10 der DIN 4109 angegebenen Schalldämm-Maße für die Wand und für das Fenster jeweils einzeln eingehalten werden.

Bei üblichen massiven Außenwänden folgen daraus die erforderlichen Schalldämmungen der Fenster entsprechend der folgenden Tabelle:

Tabelle 8: Auszug aus Tabelle 10 der DIN 4109 für Fensterflächenanteile von 10% bis 50%

Erforderliches R _{w,res} in dB nach Tabelle 8 der DIN 4109	Schalldämm-Maße des Außenbauteiles (Wand) in dB bei Fensterflächenanteil von					erforderliche Schalldämm-Maße für Fenster in dB bei Fensterflächenanteil von				
	10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	10 %	20 %	30 %	40 %	50 %
30	30	30	35	35	50	25	25	25	25	25
35	35	35	35	40	40	30	30	32	30	32
40	40	40	45	45	40	32	35	35	35	37
45	45	45	50	50	50	37	40	40	40	42
50	55	55	55	55	60	40	42	45	45	45

Diese Schalldämmungen werden durch folgende Fenster-Schallschutzklassen gemäß VDI 2719 erreicht:

Tabelle 9: Schallschutzklassen nach VDI 2719

Bewertetes Schalldämm-Maß R _w des am Bau funktionsfähig eingebauten Fensters in dB	Schallschutzklasse der Fenster
25 bis 29	1
30 bis 34	2
35 bis 39	3
40 bis 44	4
45 bis 49	5
≥ 50	6

Die erforderlichen Schallschutzklassen der Fenster für die Gebäude innerhalb des B-Plangebietes sind somit über die ermittelten Lärmpegelbereiche in der Anlage 3 und aus Tabelle 6 bis Tabelle 9 zu bestimmen. Der notwendige Schallschutz der Lärmpegelbereiche I bis III für Wohnnutzungen etc. wird in der Regel bei neuen oder erneuerten Fassaden schon aufgrund der Wärmeschutzverordnung erreicht. Fenster der Schallschutzklasse 1 sind üblicherweise nicht mehr anzutreffen. Besondere Vorkehrungen für einen erhöhten Schallschutz an der Fassade müssen somit nur in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ab IV und höher vorgesehen werden.

Die erforderlichen Festsetzungen werden im Punkt 4.5 beschrieben.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Folgenden werden die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes begründet.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Gebietsart (§ 1 Abs. 1)

Der Bereich wird als Sondergebiet im Sinne des § 10 BauNVO, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ festgesetzt. Das entspricht der vorhandenen Nutzung.

Es sollen Wochenendhäuser, die nicht dem dauernden Wohnen dienen und dem Nutzungszweck dienende bauliche Anlagen (Nebenanlagen) zulässig sein. Neubauten sollen nur in begrenztem Umfang möglich sein.

Diese Festsetzung beruht auf den tatsächlich vorhandenen Genehmigungen. Es liegt ein Prüfbescheid aus dem Jahr 1978 zum Vorhaben „Errichtung einer Wochenendgartensiedlung für 32 Stck. Bungalows, abgewandelter Typ B 34“ vor. Diese

Genehmigung gilt nicht für die Grundstücke mit den Hausnummern 1, 2, 13 und 15- 19. Die nach 1990 erteilten Baugenehmigungen beinhalten ebenfalls nur die Nutzungen als Wochenendhäuser.

Der Bereich der Gemeinschaftsgaragen wird als Fläche für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsnebenanlagen (§ 1 Abs. 8) festgesetzt. Damit wird die bisherige Nutzung als Gemeinschaftsanlage beibehalten und festgeschrieben. Hiermit können die vorhandenen baulichen Anlagen ergänzt bzw. neue Gemeinschaftsnebenanlagen wie Grillplätze, Spielplätze oder Abstellräume errichtet werden. Die Einschränkung, dass diese Anlagen nur durch die Gemeinschaft der Wochenendhausparzellen mit der postalischen Anschrift „Zum Kurzen Busch 25 bis 44“ dienen sollen, beruht auf der verkehrlichen Erschließung dieser Anlage. Die Erschließungsanlage ist nicht öffentlich gewidmet und nicht Eigentum der Stadt Burg. Die Nutzung dieser Anlage soll daher den Anliegern an der privaten Verkehrsfläche vorbehalten sein. Damit wird Fahrverkehr von Fremdanliegern verhindert und der bisherige Nutzerkreis (derzeitiges Pachtverhältnis) beibehalten. Der Wochenendhausparzellenverein hat zwischenzeitlich einen Antrag zum Kauf dieser Fläche für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsnebenanlagen bei der Stadt Burg gestellt.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Wochenendhäuser (§ 1 Abs. 2 und 3)

Es soll je Baugrundstück ein eingeschossiges Wochenendhaus mit einer Größe der Grundfläche von max. 88 m² oder Geschossfläche i.S. § 20 Abs. 2 BauNVO zulässig sein. Wenn die max. Größe der Grundfläche oder die Geschossfläche in einem Vollgeschoss liegt, ist ein Dachgeschossausbau unzulässig. Die nicht vollständig umbauten Kellerabgänge werden bei der Berechnung der Größe der Grundfläche nicht berücksichtigt. Die max. Firsthöhe wird mit max. 6,70 m festgeschrieben.

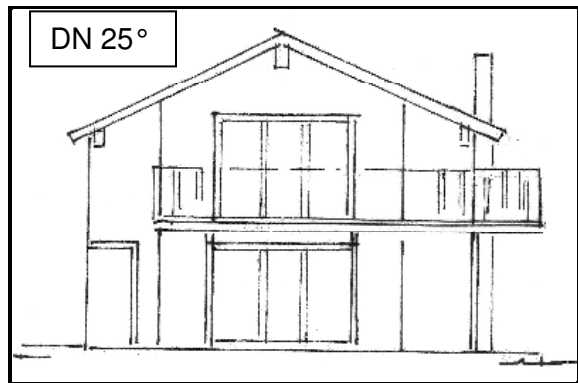
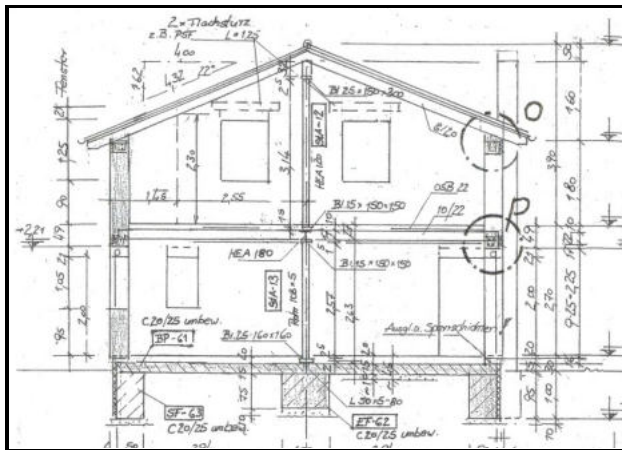
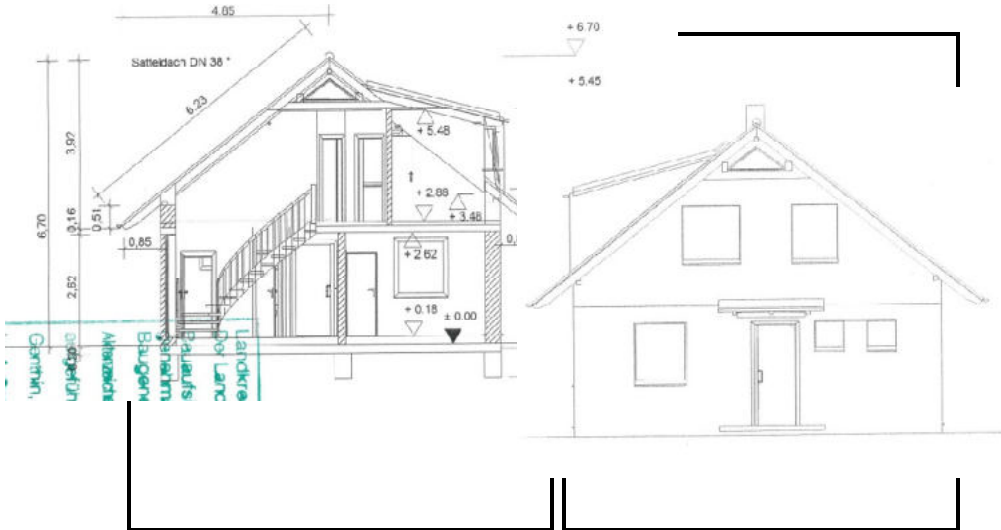
Diese Festsetzungen beruhen teilweise auf der bisherigen Genehmigungspraxis. Bisher wurden Wochenendhäuser mit max. 65 m² Grundfläche mit und ohne Dachgeschossausbau und einer Firsthöhe von max. 6,70 m genehmigt. Durch die Dachgeschossausbauten sind Wochenendhäuser mit mehr als 65 m² Nutzfläche entstanden. Bauanträge dieser Art würden ohne diese Bebauungsplanung weiter genehmigt werden.

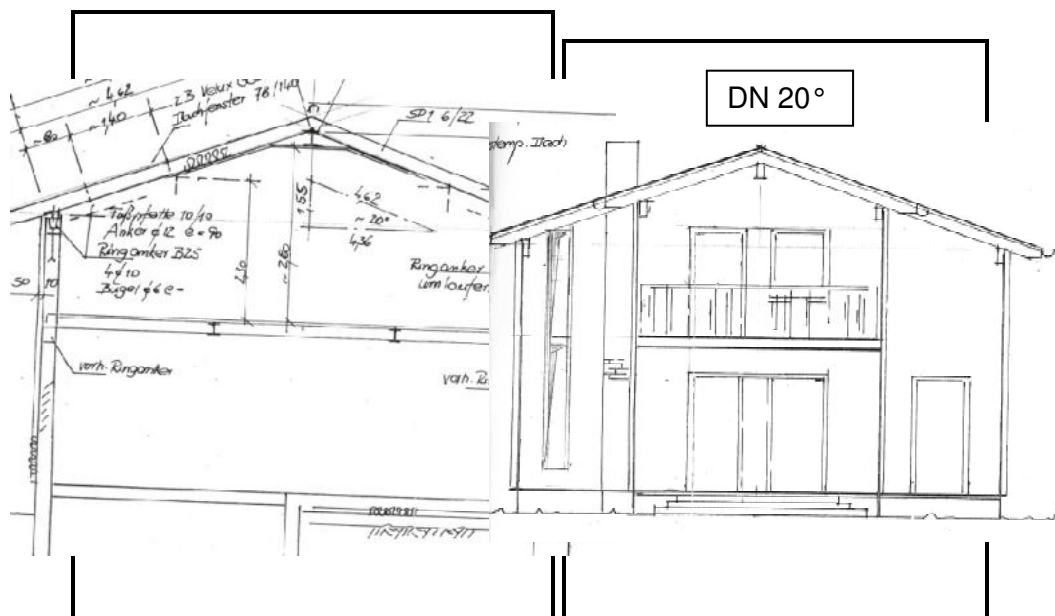
Die bereits erteilten Baugenehmigungen sollen hier nochmals genauer untersucht werden. Es sind in den Jahren von 2003 bis 2011 Wochenendhäuser mit unterschiedlichen Dachformen genehmigt worden. Diese unterschiedlichen Dachformen ermöglichten einen Dachausbau, der aber immer unter der 2- Geschossigkeit lag. Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Firsthöhe von 6,70 m sind die Dachneigungen zwischen 20 und 45° gewählt worden. In den Dachgeschossen sind zwischen ca. 17 und ca. 42 m² Geschossfläche mit einer Raumhöhe von 2,30 m vorhanden. Es sind somit Wochenendhäuser mit einer maximalen Wohnfläche von bis zu ca. 103 m² entstanden. Daher wird in Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht nur auf die Grundfläche abgestellt, sondern auch auf die Geschossfläche. Die bekannten Rechtsprechungen stellen derzeit nur auf die Grundfläche ab. Dieses ist in dem hier zu überplanenden Wochenendhausgebiet nicht eins zu eins übertragbar. Die Besonderheiten sind gerade nicht nur das Vorhandensein von eingeschossigen Wochenendhäusern, sondern auch die mit Baugenehmigung entstandenen 1½ - geschossigen Wochenendhäuser. Eine Nichtberücksichtigung der Bestandssituation könnte negativ bewertet werden und zu Benachteiligungen führen. Daher scheint es geboten alle vorhandenen Bebauungsvarianten in der Überplanung zu berücksichtigen.

Die folgenden Zeichnungen zeigen die unterschiedlichen Bebauungen mit Wochenendhäusern mit ausgebauten Dachgeschossen.





DN 38°





Von diesen Bauvarianten haben nur wenige Grundstückseigentümer Gebrauch gemacht. Bei den vor abgebildeten genehmigten Bauvarianten handelt es sich um Neubauten. Vorhandene sich derzeit noch im Baugenehmigungsverfahren befindliche Um- und Anbauten sind überwiegend durch Veränderungen in einer Ebene erfolgt. Die folgende Darstellung zeigt die Lage der Wochenendhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss im Geltungsbereich.



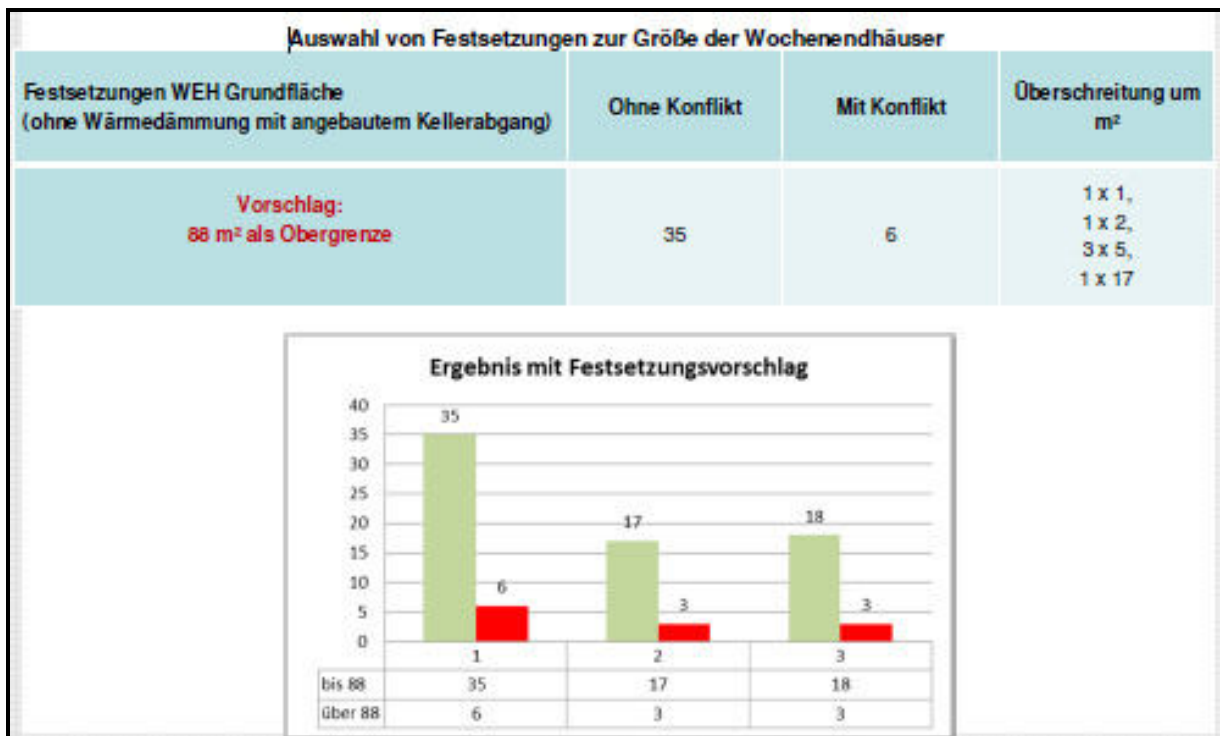
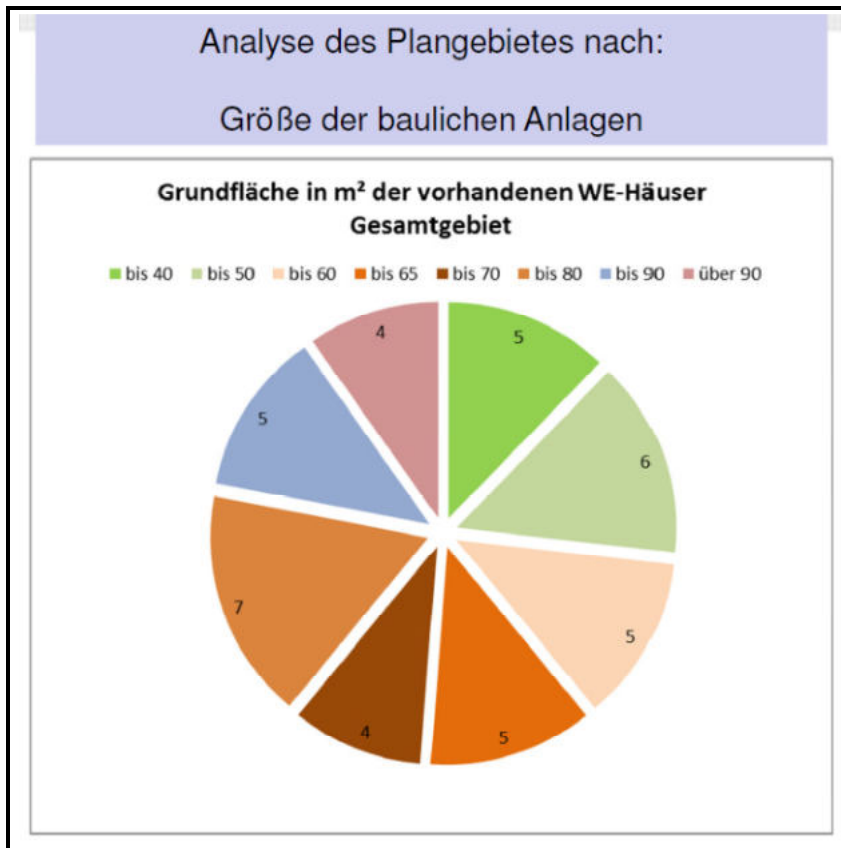
-  Wochenendhäuser mit unterschiedlich ausgebauten Dachgeschossen Bestand
-  Wochenendhäuser mit unterschiedlich ausgebauten Dachgeschossen-Neubau

Um eine Gleichbehandlung aller zu erreichen und die vorhandenen nicht genehmigten Erweiterungen soweit städtebaulich vertretbar zu legalisieren, wird eine Erhöhung der Grundfläche bzw. Geschossfläche auf max. 88 m² festgesetzt. Das bedeutet, dass mit einer Grundfläche von z.B. 65 m² unter Einhaltung der Firsthöhe von 6,70 m eine Fläche von ca. 23 m² mit einer Raumhöhe von 2,30 m im Dachgeschoss entstehen kann. Diese Bebauungsvariante würde in etwa dem ersten zeichnerischen Beispiel entsprechen.

Die Tatsache, dass die im § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenzen der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl nicht überschritten werden dürfen, wird durch die Variabilität bei der Bebauung berücksichtigt. Dabei ist es städtebaulich vertretbar das die Grundfläche der bisherigen genehmigten Bebauungen mit 65 m² Grundfläche auf 88 m² erhöht werden kann, wenn das Verhältnis zur Grundstücksfläche die Obergrenze von 20 % nicht überschreitet. Für kleinere Grundstücke die die Obergrenze überschreiten würden, kann die Wochenendhausbebauung wie in den dargestellten Bebauungsbeispielen erfolgen. Dieses würde rein rechnerisch für 9 Grundstücke mit einer Grundstücksfläche unter 440 m² zu treffen. Somit sind Erweiterungen der Wochenendhäuser auf allen Parzellen möglich. (Änderung/Ergänzung gegenüber Entwurf)

Der Ausbau des Dachgeschosses mit Aufenthaltsräumen bei einer gesamten Grundfläche von max. 88 m² in einem Vollgeschoss wird ausgeschlossen. Damit wird die weitere Erhöhung der Nutzfläche durch den Ausbau des Dachgeschoss unterbunden.

Grundlage für diese Größenfestsetzungen ist die Analyse der vorhandenen baulichen Anlagen.



Die Festlegung der Obergrenze der Wochenendhäuser erfolgt im Plangebiet bestandsorientiert, wobei durch die Obergrenze nicht alle Wochenendhäuser konfliktfrei werden. Somit wird der Anforderung entsprochen, gem. §10 Abs. 3 S.3 BauNVO die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser im Bebauungsplan, begrenzt nach der Eigenart des Gebietes unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festzusetzen. Diese Festsetzung soll eine an der besonderen Eigenart des Gebietes orientierte Bestimmung der Grundrissgröße der das Gebiet prägenden baulichen Anlagen,

nämlich der Wochenendhäuser, ermöglichen. Wie durch die Auswertung der Bestandsstatistik festgestellt, ergeben sich für die vorhandenen Wochenendhäuser folgende Größenklassen:

Größe WEH	Anzahl	v.H.
bis 50 m ²	11	27 %
50-65 m ²	10	24 %
65-80 m ²	11	27 %
über 80 m ²	9	22 %
	41	100 %

Als Zielstellung des Einsatzes der Festsetzung der Obergrenze der Grundfläche der Wochenendhäuser soll die Konfliktlösung durch den Bebauungsplan zwischen der in den zurückliegenden Jahren ausgeführten Bautätigkeit innerhalb des Gebietes und der Herstellung rechtmäßiger Zustände erfolgen. Hierbei ist sowohl der Stadt Burg als planende Gemeinde als auch den Eigentümern der im Bebauungsplan liegenden Grundstücke klar, dass eine gesamtheitliche Konfliktbewältigung nicht leistbar ist.

Insofern wird aus den drei meistvertretenen Größenklassen bei 80 m² Grundfläche eine Obergrenze gesetzt, welche durch eine 10%-ige Toleranzgrenze erweitert wurde. Ursprünglich war geplant, dieses als Ausnahme bzw. Befreiung zu generieren, jedoch wurde dieses aus Gründen der Handhabbarkeit und Plausibilität aufgegeben und diese 10 % gleich mit zugeschlagen.

Die Anhebung der Größenbegrenzung auf die nunmehr 88 m² Grundfläche gegenüber der bisher üblichen Obergrenze bei Wochenendhäusern mit 65 m² erfolgt auch insbesondere vor dem Hintergrund, dass die innerhalb des Gebietes erfolgte bauliche Entwicklung in den vergangenen zwei Jahrzehnten ohne einschreitendes Handeln der Behörden erfolgen konnte. Erschwerend tritt hinzu, dass durch die Beschränkung der gemeindlichen Kompetenz bei der Anmeldung eines Hauptwohnsitzes, eben gerade keinen Hauptwohnsitz innerhalb eines Wochenendhausgebietes erteilen zu dürfen, sich eine Vielzahl der Eigentümer der Grundstücke innerhalb des Plangebietes mit ihrem Hauptwohnsitz angemeldet haben. Komplettiert wird diese unübersichtliche Rechtssituation durch die sich aus der vorhandenen Hauptwohnadresse ergebenden weiteren staatlichen Handlungen wie z.B. Versand von Wahl- und Steuerunterlagen, Versand von Bescheiden usw..

Nach Auffassung der Stadt Burg ist nicht damit zu rechnen, dass diese Situation, für die das hier bearbeitete Plangebiet nur ein Fall von vielen sein dürfte, in Kürze durch das alleinige Vorgehen der Bauordnungsbehörde bezüglich des Rückbaus von nicht genehmigten baulichen Anlagen einschließlich nicht genehmigter Wochenendhäusern bzw. des Rückbaus der Überschreitung der üblichen 65 m² Grenze ermessens- und rechtsfehlerfrei bereinigt werden kann. Hiermit wird nicht die entsprechende Sorgfalt bzw. Rechtssicherheit der Bauaufsichtsbehörde in Frage gestellt die, sondern lediglich die baldige Umsetzung eines Konzeptes zur Herstellung von rechtmäßigen Zuständen bezweifelt.

Durch die ständige Rechtsprechung ist bereits gefestigt, dass die nach § 10 Abs. 3 S.3 BauNVO zwingend festzusetzende zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser deshalb geregelt werden soll, um dem Dauerwohnen entgegen zu wirken. Es wird durch die Beschränkung der Größe der Wochenendhäuser hinsichtlich des Platz- und Raumangebotes ein direkter Einfluss auf die Komfortabilität der Gebäude eingewirkt, dieses kann neben der Begrenzung der Grundfläche des Wochenendhauses selbst ebenfalls zu einer Abgrenzung zu Wohngebäuden führen. Die Festsetzung der Grundfläche des Wochenendhauses dient mithin der Absicherung dieser Nutzungsart und nicht ausschließlich der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung.

Inwieweit die Regelung der Obergrenze der Grundfläche eines Wochenendhauses tatsächlich das Dauerwohnen unterbindet zeigt ein Blick in die Praxis. In bekannten Fällen reagieren die Nutzer der Wochenendhäuser auf eine entsprechende Nutzungsuntersagung des Dauerwohnens (derzeit 27 Anmeldungen) durch die Baugenehmigungsbehörde durch die Auswahl eines „sicheren“ Hauptwohnsitzes und der Anmeldung eines Zweitwohnsitzes für das Wochenendhaus. Aufgrund der breiten Arbeitsaufgaben der Baugenehmigungsbehörde kommt es i.d.R. (verständlicherweise) nicht zu einer Dauerüberwachung zur Feststellung des Lebensmittelpunktes. Somit wird selbst die Nutzungsuntersagung unterlaufen.

Mit der Festsetzung zur Größe der Wochenendhäuser verbleiben im Geltungsbereich sechs Wochenendhäuser mit Konfliktpotenzial. Jedoch ist eine weitere Erhöhung der vorgeschlagenen Größe der Wochenendhäuser städtebaulich nicht vertretbar.

Aufgrund der nicht eindeutigen Regelungen zur Berechnung der Grundfläche einer baulichen Anlage in Bezug auf die Mitrechnung von Kellerabgängen mit und ohne Überdachung oder mit und ohne Umbauung erfolgt eine eindeutige Festsetzung. Damit werden die vorhandenen unterschiedlichen Bauweisen berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.

Terrassenüberdachungen (§ 1 Abs. 4)

Es sollen Terrassenüberdachungen mit einer Grundfläche von 20 m² zulässig sein. Die bisherige Genehmigungspraxis beinhaltete Terrassenüberdachungen mit 15 m² Grundfläche. Die Analyse der vorhandenen Bebauung ergab, dass die Veränderung der Größen der Terrassenüberdachung nur für fünf Parzellen keine Lösung ergeben wird.

Auswahl von Festsetzungen zur Größe der Terrassen			
(4) Terrassen sind bis zu einer Grundfläche von 20 m ² zulässig.			
Festsetzung Terrasse (ebenerdig, ggf. überdacht)	Ohne Konflikt	Mit Konflikt	Oberschreitung um m ²
20 m ²	14	5	1 x 2, 3 x 5, 1 x 12

Grundsätzlich ist die Größe der Terrassenüberdachungen unabhängig ob sie am Hauptgebäude, Nebengebäude oder freistehend ist mit 20 m² Grundfläche im Verhältnis zum Wochenendhaus als angemessen zu beurteilen.

Da es sich um ein Wochenendhausgebiet handelt, wird eine Freiluftnutzung bzw. Freizeitnutzung durch die Schutzmöglichkeit vor Witterung und Sonneneinstrahlung gestärkt.

Hinweis. Es sind entsprechend der derzeitig geltenden Bauordnung Sachsen-Anhalt (§ 60 Abs. 1 Nr. i) Terrassenüberdachungen bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 3 m genehmigungsfrei. Davon unberührt bleiben alle anderen öffentlich rechtlichen Vorschriften.

Carports und Garagen (§ 1 Abs. 5)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es auf den Verkehrsflächen keine Möglichkeiten zum Abstellen von Pkw. Daher ist es notwendig durch Festsetzungen das Abstellen von Pkw in baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken zu ermöglichen. Auf 20 Wochenendhausgrundstücken sind bereits derartige bauliche Anlagen vorhanden. Um ein Ausufer der baulichen Anlagen für die Unterbringung von Pkw im Hinblick auf die Inanspruchnahme von Grundstücksteilen zu vermeiden, soll folgende Festsetzung getroffen werden:

Je Wochenendhausgrundstück sind ein Doppelcarport oder eine Doppelgarage oder zwei Stellplätze oder zwei einzeln stehende Carports oder zwei einzeln stehende Garagen zulässig.

Diese Festsetzung ermöglicht den Nutzern die Unterbringung der Pkw auf den Wochenendhausgrundstücken und begrenzt die Anzahl der möglichen baulichen Anlagen auf ein notwendiges Maß.

Schwimmbecken (§ 1 Abs. 6)

Im Geltungsbereich sind bereits auf 11 Wochenendhausgrundstücken Schwimmbecken, Teiche und/oder eine Kombination daraus mit und ohne Überdachung vorhanden.

Da es sich hier um Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO handelt, soll durch eine Festsetzung der Bestand gesichert und die Möglichkeit für eine Neuerrichtung bestehen.

Diese große Bannbreite ermöglicht den Nutzern zwischen verschiedenen Schwimmbecken und/oder Zierteichen auszuwählen.

Mit dieser Festsetzung soll auch die Erholungsfunktion des Gebietes erhöht werden.

Nebenanlagen (§1 Abs. 7)

Unterschiedlich große Nebenanlagen wie Gerätehäuser, selbstständige Überdachungen (Sitzplätze), Gewächshäuser, Schuppen und Gartenlauben sind auf 33 Wochenendhausgrundstücken vorhanden.

Die Art der Nebenanlagen kann dem Zweck der Nutzung der Wochenendhausgrundstücke zugeordnet werden.

Die Festsetzung der Größe der Nebenanlagen soll eine Überdimensionierung vermeiden.

4.3. Wasserrechtliche Festsetzungen

4.3.1. Gewässerrandstreifen

Die süd-östliche Geltungsbereichsgrenze befindet sich in unmittelbarer Nähe des Alten Kanals. Dieser Kanal ist ein Gewässer 2. Ordnung. Auf der Grundlage des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 in der zuletzt geltenden Fassung i.V.m. § 50 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011 in der zuletzt geltenden Fassung ist ein Gewässerrandstreifen von 5 m ab Böschungsoberkante zu jeder Seite freizuhalten. Dieser dient dem Gewässer als Schutz vor schädlicher Beeinträchtigung und Verschmutzung und ermöglicht die notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen am Gewässer. Diese Festsetzung ist landesrechtlich und wird im Bebauungsplan als solche lediglich nachrichtlich übernommen.

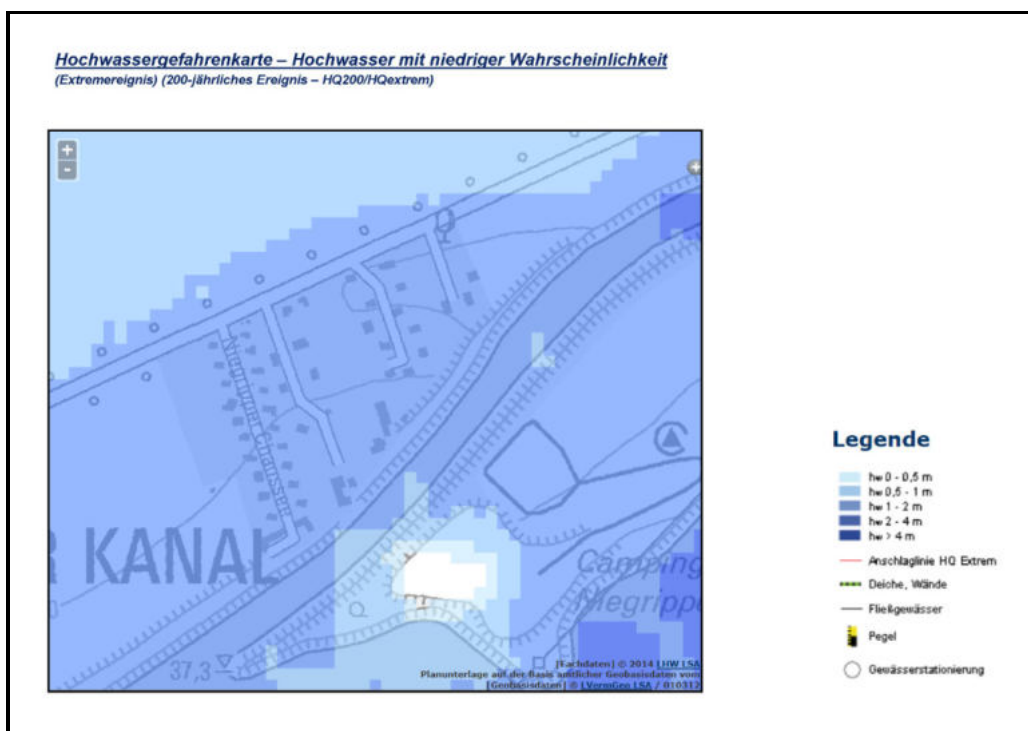
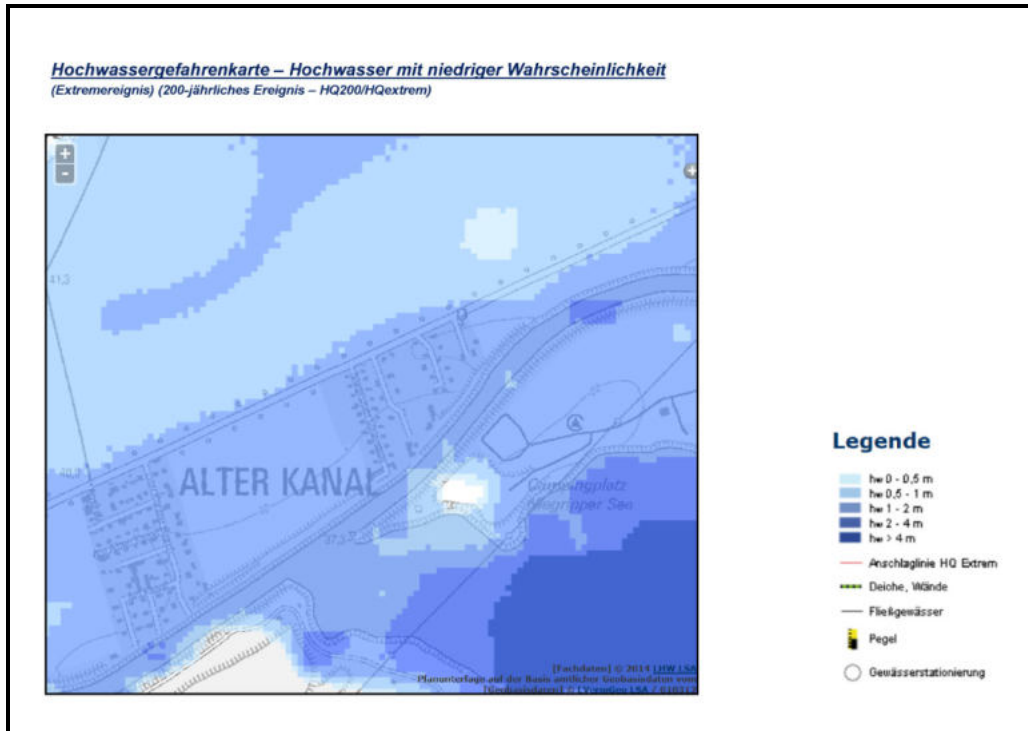
Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens (frühzeitiges Verfahren des Vorentwurfs) wurden Hinweise zur gesetzlichen Grundlage des Gewässerrandstreifens gegeben. Diese Hinweise sind berücksichtigt und die Begründung entsprechend überarbeitet.

4.3.2. Hochwasserrisikogebiet

Durch den Landkreis Jerichower Land, Sachgebiet Wasserbehörde wurde in der Stellungnahme vom 19. August 2014 auf die Lage des Geltungsbereiches in einem Hochwasserrisikogebiet hingewiesen. Dieser Hinweis wird in die Begründung aufgenommen und als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt.

Die in den letzten Jahren aufgetretenen Hochwasserereignisse gefährden die menschliche Gesundheit genauso wie die Umwelt, das Wirtschaftsleben, Infrastrukturen, das Kulturerbe und Eigentumswerte. Daher ist der Hochwasserschutz eine unverzichtbare und dringende Aufgabe.

Der § 98 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011 in der zuletzt geltenden Fassung regelt die Bewertung der Hochwasserrisiken. Gemäß der Europäischen Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM RL) sind Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten bekannt zu geben. Die folgenden Darstellungen bilden die Hochwasserrisikokarte für den Geltungsbereich ab.



Die Hochwassergefahrenkarte (gleiche Karte-anderer Maßstab) stellt das Ausmaß der Überflutung sowie die Wassertiefe (farbliche Abstufung) als Maß der Intensität der Hochwassergefährdung dar.

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Bereich der mit niedriger Wahrscheinlichkeit bzw. Extremereigniss HQ200/ HQ Extrem ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen eingestuft ist. Das bedeutet, dass einmal in 200 Jahren dieses Szenario entstehen oder überschritten werden könnte und die dargestellten Flächen überschwemmt werden würden, wenn keine Hochwasserschutzanlagen (Deiche) vorhanden wären und diese infolge des Extremereignisses total versagen würden.

4.4. Öffentliche und private Verkehrsanlagen

Der Bebauungsplan enthält keine öffentlichen Verkehrsanlagen. Die Straße „Zum Kurzen Busch“ (alle Stichstraßen) ist nicht im Eigentum der Stadt Burg und nicht öffentlich gewidmet. Eine planerische Notwendigkeit zum Erwerb und zur Widmung besteht aus Sicht der Stadt nicht.

Zur Erschließung der Wochenendhausgrundstücke und der sich nicht im Geltungsbereich befindlichen Wohnhäuser werden private Verkehrsflächen festgesetzt. Damit wird die derzeitige verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung der Grundstücke nicht verändert. Die notwendigen privatrechtlichen Regelungen sind durch die Eigentümer der privaten Verkehrsflächen zu treffen.

4.5. Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (§ 3 Abs. 1, 2 und 3) werden auf Basis des vorliegenden Schalltechnischen Gutachtens Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen in die Planung wie folgt übernommen.

Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauteile (vor allem der Fenster und Belüftungseinrichtungen) auf die vorhandene Geräuschsituation einstellen.

Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade und im Dachgeschoss hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei von den im Planteil A dokumentierten Lärmpegelbereichen auszugehen ist. Die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind entsprechend den Lärmpegelbereichen wie folgt auszuführen:

Lärmpegelbereich	erforderliche Luftschalldämmung des Außenbauteils R _{w,res} in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
I	30	-
II	30	30
III	35	30
IV	40	35
V (Lage außerhalb des Geltungsbereiches)	45	40

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.

Durch die Übernahme der Empfehlungen des Gutachtens werden die Einwirkungen auf die Grundstücke reduziert. Die Kennzeichnung im Bebauungsplangebiet durch die Übernahme der Lärmpegelbereiche informiert zukünftige Bauherren über die vorhandene Situation.



5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten

Der Bebauungsplan bereitet die beschriebenen Maßnahmen planungsrechtlich vor. Seitens der öffentlichen Hand werden als Folge der Aufstellung des Bebauungsplanes keine weiteren Maßnahmen vorbereitet. Die Herstellung der privaten Verkehrsfläche obliegt dem Grundstückseigentümer.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Übersicht über die Auswirkungen

In der nachfolgenden Übersicht werden die Belange, welche durch die Planaufstellung berührt sein können bewertet und eingeschätzt. Diese Bewertung erfolgt für den Zeitpunkt des Standes der Planunterlagen.

Rechtsgrundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Belang	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung
		positiv	neutral	negativ	
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,	X			Bestandssichernde Beplanung mit Erweiterungsmöglichkeiten der WEH
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens und die Bevölkerungsentwicklung,		X		Es wird eine vorhandene Bebauung überplant.
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung		X		Es wird eine vorhandene Bebauung überplant.
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds,		X		Es wird eine vorhandene Bebauung überplant.
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		Keine Auswirkungen erkennbar
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,		X		Keine Auswirkungen erkennbar
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere		X		Keine Auswirkungen erkennbar
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	Auswirkungen erkennbar
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes		X		Keine Auswirkungen erkennbar
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		X		Vorbelastung durch Verkehrslärm, Planung bringt keine abschließende Änderung der Situation
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		X		Keine Auswirkungen erkennbar
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		X		Keine Auswirkungen erkennbar
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie		X		Keine Auswirkungen erkennbar
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes		X		Keine Darstellung im Landschaftsplan, keine Auswirkungen erkennbar

Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x		Keine Auswirkungen erkennbar
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d			x	Wechselwirkungen sind erkennbar
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,		x		Keine Auswirkungen erkennbar
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,		x		Keine Auswirkungen erkennbar
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen		x		Keine Auswirkungen erkennbar
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens,		x		Keine Auswirkungen erkennbar
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser,		x		Keine Auswirkungen erkennbar
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen		x		Keine Auswirkungen erkennbar
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,		x		Keine Auswirkungen erkennbar
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,		x		Keine Auswirkungen erkennbar
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,		x		Keine Auswirkungen erkennbar
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes		x		Keine Auswirkungen erkennbar

Die Auswirkungen auf öffentliche Belange sind überwiegend positiv bzw. neutral. Die negativ betroffenen Belange werden einzeln analysiert.

Die Einschätzung beruht auf der Überplanung eines vorhandenen Wochenendhausgebietes.

6.2. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Insbesondere auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Geltungsbereich. Die Auswirkungen für Natur und Landschaft entstehen vor allem durch die Möglichkeit zur Errichtung baulicher Anlagen.

Daher muss der Bebauungsplan die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Der Sinn und Zweck dieses Bebauungsplanes ist die Möglichkeit zur Erweiterung der Wochenendhäuser, die Errichtung von Terrassenüberdachungen, Stellplätzen (Garagen, Carports) und von dem Nutzungszweck dienenden Nebenanlagen. Eine Bebauung ist nur mit einer Inanspruchnahme von Grund und Boden möglich.

Die Vermeidung von Eingriffen ist somit nur eingeschränkt möglich. Um die Eingriffe zu minimieren, wurde von der Möglichkeit der Festsetzungen entsprechend § 9 Abs. 1 BauGB Gebrauch gemacht. Die Eingriffe werden somit in der Ausdehnung begrenzt. Weiterhin sind nur erschlossene Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, so dass neue Erschließungsanlagen nicht notwendig sind.

Da sich ein Eingriff durch Neu-, Um- und Ausbauten nicht vermeiden lässt, ist entsprechend § 18 BNatSchG über den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden. Die konkreten Maßnahmen werden im Umweltbericht beschrieben.

Die notwendigen Maßnahmen werden entsprechend der Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag § 3 Abs. 5 kostenmäßig vom „Wochenendsiedlung am Niegripper See e.V.“ und anderen Privateigentümern übernommen. Um die notwendige Ansatzpflege und den Ersatz bei Abgang der Pflanzung zu garantieren ist eine weitergehende vertragliche Vereinbarung beabsichtigt.

6.3. Belange der Lärmbekämpfung

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes zu beachten. Als Teil davon ist der Immissionsschutz zu bewerten und zu berücksichtigen. Nach § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind die Flächen einander so zu zuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlichen oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete oder anderen schutzwürdigen Flächen möglichst vermieden werden. Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um die Überplanung eines vorhandenen Wochenendhausgebietes.

Die Einwirkung von Immissionen auf das Plangebiet ist durch die Lage an der Landesstraße L52 bestimmt. Im Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens ist das Gebiet durch den Verkehrslärm vorbelastet. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind tags und nachts im Plangebiet überschritten und in der Planzeichnung durch die Lärmpegel gekennzeichnet. Die notwendigen Festsetzungen sind im Punkt 4.5 beschrieben.

7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange

Die Aufstellung des Bebauungsplans wirkt planungsrechtlich in ein Bestandsgebiet ein. Dementsprechend sind die derzeit ausgeübten und nach derzeitiger Situation potentiell möglichen Nutzungen wichtige Beurteilungsgrundlage. Das derzeit überwiegend nach § 35 BauGB zu beurteilende Gebiet wird zukünftig planungsrechtlich nach Festsetzungen des Bebauungsplanes bestimmt. Festzustellen ist, dass sich die Gebietsausweisung als Sondergebiet das der Erholung dient an der vorhandenen Situation orientiert. Die im Plangebiet bzw. in seiner unmittelbaren Umgebung befindlichen Nutzungen lassen bei der planungsrechtlichen Einschätzung des vorliegenden Gebietscharakters diese Kategorisierung plausibel erscheinen. Insofern wird auch mit der Aufstellung des Bebauungsplanes diese Situation nicht verändert.

Anders zu beurteilen ist die Lärmschutzbedürftigkeit der vorhandenen Nutzungen im Bestand. Die Implementierung von passiven Lärmschutzmaßnahmen für neue bzw. Erweiterungen vorhandener Nutzungen im Plangebiet stellt eine planbedingte Anforderung

dar, deren Auswirkungen jedoch im Sinne der Umweltbelange positiv zu beurteilen sind, da sie auf das Schutzbedürfnis des Menschen abzielt.

8. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Die Aktivierung einzelner Grundstücke im Plangebiet und das Ermöglichen einer intensiveren Nutzbarkeit der Grundstücke wirken sich positiv auf die Werthaltigkeit der Grundstücke aus. Die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 ist im Bestand bereits vorhanden. Die zusätzlich aktivierten Grundstücke rücken nicht näher an die Landesstraße heran als es Wochenendhäuser an der Landesstraße bereits sind. Durch die Hinweise auf dem Bebauungsplan und die gefassten textlichen Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen können die Auswirkungen der Lärmbelastung für eventuelle Neubauten und / oder Anbauten wirksam gemildert werden.

9. Flächenbilanz

Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt 43.360 m².

Wochenendhausgebiet incl. Gemeinschaftsanlage	41.007 m ²
Verkehrsfläche	2.353 m ²
GESAMT	43.360 m²

Teil B Umweltbericht

1.	Vorbemerkungen	32
1.1	Anlass, Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes	32
1.2	Flächenbedarf des geplanten Vorhaben	32
1.3	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	33
2.	Das Planungsgebiet	37
3.	Beschreibung des Vorhabens und Bewertung der Umweltaanforderungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt werden	41
3.1	Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA	41
3.2	Schutzgut Boden	41
3.3	Schutzgut Wasser	42
3.4	Schutzgut Arten und Biotope	43
3.4.1	Biotope	43
3.4.2	Arten	44
3.5	Schutzgut Landschaftsbild	44
3.6	Schutzgut Klima, Luft	46
3.7	Schutzgut Mensch	47
3.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	47
4.	Eingriffsbilanzierung	47
4.1	Erfassung der unmittelbar vom Eingriff betroffenen Flächen	47
4.2	Biotoptypenerfassung	50
4.3	Darstellung der vom Eingriff betroffenen Flächen	50
4.4	Eingriffsbilanzierung und Bewertung	50
4.4.1	Bewertung nach dem Regelverfahren	51
4.4.2	Verbal-argumentative Ergänzung der Eingriffsbilanzierung	51
5.	Eingriffskompensation	51
5.1	Neupflanzung von Gehölzen	51
5.1.1	Neupflanzung einer Strauchhecke 1 (M 1)	52
5.1.2	Neupflanzung einer Gebüschgruppen (M 2)	53
5.1.3	Neupflanzung von Streuobst (M 3)	54
5.1.4	Neupflanzung einer Strauchhecke 2 (M 4)	55
5.2	Bewertung der Kompensationsmaßnahmen	58
5.3	Bilanzierung von Eingriff und Kompensation	58
6.	Literatur und Quellenangaben	59
7.	Fachkarte Übersicht Kompensationsmaßnahmen	60

1. Vorbemerkungen

1.1 Anlass, Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes

Wochenendhausgebiet „Zum Kurzen Busch“ zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Dabei sollen die mit den Wochenendhäusern bebauten Grundstücke der Wochenendhaus-siedlung mit den Hausnummern 1-44 (ohne die Hausnummern 14 und 21) in den Bebauungsplan einbezogen werden. Die Notwendigkeit ergibt sich u.a. daraus, dass die vorhandenen baulichen Anlagen unterschiedliche Nutzungen und Größen aufweisen.

Das Ziel der Bebauungsplanung besteht in der Ausweisung eines Sondergebietes, das der Erholung gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO dient (Wochenendhausgebiet). Damit soll dauerhaft Planungssicherheit für die Anlieger hinsichtlich des Bestandes an Wochenendhäusern und für künftige Investitionen geschaffen werden. Eine unkontrollierte Bebauung und Nutzung um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung des Standortes soll gleichzeitig vermieden werden.

Es wird eine vorhandene Wochenendhausbebauung im Außenbereich überplant.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 94 ist die Erarbeitung eines Umweltberichtes mit integriertem Grünordnungsplan, einschließlich der planverursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie eine artenschutzrechtliche Beurteilung erforderlich.

Das Vorhaben ist nach Art und in seinem Umfang gemäß § 14 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten.

1.2 Flächenbedarf des geplanten Vorhabens

Entsprechend den zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen umfasst die Gesamtfläche des Planungsgebietes eine Größe von **43.360 m²** (Grenze des räumlichen Geltungsbereiches). Der überwiegende Teil des Gebietes ist als Sondergebiet zur Erholungsnutzung ausgewiesen und entspricht damit dem planerischen Ziel zur Sicherung des Standortes als Wochenendhausgebiet. Ein kleiner Bereich ist als Fläche für eine landwirtschaftliche Nutzung dargestellt und wird als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ angesehen.

Die vorhandenen zwei bestandsgeschützten Einfamilienhäuser (Hausnummer 14 und 21) werden nicht überplant und verbleiben im Außenbereich.

Der Flächenbedarf lässt sich im Einzelnen wie folgt darstellen:

Plangebiet insgesamt:	43.360 m²
davon:	
Wochenendhausbebauung (incl. Garagen, Überdachungen, Schwimmbecken, Nebengelass)	2.550 m ²
Straßen- und Wegesystem:	2.610 m ²
Kleingärten mit Grünfläche:	38.200 m ²

1.3 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

Nachfolgend werden die Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen sowie die Art der Berücksichtigung dieser Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes dargestellt.

Schutzgut Mensch

gesetzliche Grundlagen:

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutz-Verordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TALuft), Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL)

Ziele des Umweltschutzes:

Vermeidung von erheblicher Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten durch Betriebs- und Verkehrslärm

Art der Berücksichtigung:

Beurteilung der plangegebenen betrieblichen Lärmemissionen und des Zufahrtsverkehrs auf mögliche Immissionsorte.

Schutzgut Artenschutz und Biotope

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt (LP-ST 1995), Landesentwicklungsplan (LEP 2010), Landschaftsrahmenplan des Landkreises Jerichower Land (LRP 1996) Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006) und Landschaftsplan der Stadt Burg (1996)

Das Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt (1995) verfolgt:

- den Schutz- und die Entwicklungsbedürftigkeit der Ackerlandschaft sowie dörflicher und städtischer Ruderalfluren,
- die Vermeidung des weiteren Ausräumens der Landschaft,
- das Erhalten und Entwickeln von Hecken- und Feldgehölzen insbesondere heimischer Baumarten,
- die Erhaltung und Verbesserung der Landschaftsgliederung durch Neuschaffung verbindender Biotopstrukturen, insbesondere durch Neupflanzungen von Baumreihen und Alleebäumen.

Der Landschaftsrahmenplan Jerichower Land (1996) definiert in seinen Schutz-, Pflege und Entwicklungszielen die Errichtung von Verbundstrukturen. Vorrangige Bedeutung für die Realisierung des zwischenörtlichen Verbundes wird unter anderem den Niegripper Altkanälen zugesprochen. Diese Fließgewässer befinden sich südlich der Baufläche und bilden eine Verbundachse zwischen der Elbe und dem Elbe-Havel-Kanal.

Konkrete Angaben zu Arten- und Lebensgemeinschaften im Plangebiet werden in den Planungen nicht gemacht. Allerdings wird darauf verwiesen, dass die Kleingartenanlagen in Burg relativ reich strukturiert sind und daher für die heimische Vogelwelt als Lebensraum von Bedeutung sind (Kleingärten – als mittlere Bedeutung für Arten- und Biotopschutz bewertet).

Ziele des Umweltschutzes:

Schutz und Erhaltung von geschützten Biotopen und hochwertigen Biotopstrukturen im plangebietsübergreifenden Verbund, Schutz der besonders und streng geschützten Arten im Sinne des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in das Schutzgut.

Art der Berücksichtigung:

Der vorhabenbedingte Eingriff in die Biotope wird nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt ermittelt.

Schutzgut Boden

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA)

planerische Grundlagen:

Mittelmaßstäbige landwirtschaftliche Standortkartierung (MMK) und Vorläufige Bodenkarte Sachsen-Anhalt (VBK 50), Landschaftsrahmenplan (1996) und Landschaftsplan der Stadt Burg (1996)

Gemäß dem vorliegenden Landschaftsplan zählt das Plangebiet zur Landschaftseinheit des Elbtals. Prägend ist hier die Landschaftsentwicklung durch das Quartär. Es treten vorwiegend Deckauenlehm- und Auenlehm-Amphigley mit Gley und Decklehmsand- mit Decklehm-Gley auf. Die Böden sind nachhaltig vom Grund- bzw. Qualmwasser der Elbe beeinflusst. Der Grundwasserstand ist in der Regel stark schwankend, da er mit dem Elbwasserspiegel korrespondiert. Es handelt sich um wasserdurchlässige Mineralböden aus Auenlehm oder Auenlehmsand. Im Untergrund befinden sich überwiegend sande und Kiessande, z.T. mit Einlagerungen von sandigen bzw. kiesigen Tonschichten.

Weite Teile des Gebietes werden ackerbaulich bzw. in unmittelbarer Elbnähe als Dauergrünland genutzt.

Hinzu kommen anthropogen geprägte Böden mit Versiegelungen oder Kleingartennutzung.

Ziele des Umweltschutzes:

-Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens und Erhaltung wertvoller Bodenarten,

-Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag;

(Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen".)

Art der Berücksichtigung:

Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion aufgrund der vorgesehenen zusätzlichen Versiegelungen, Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs, Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB.

Schutzgut Wasser

gesetzliche Grundlagen:

Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)) in Verbindung mit dem WHG (Wasserhaushaltsgesetz) des Bundes, Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA, Verordnung Anlagen Wassergefährdender Stoffe (VAwS Sachsen Anhalt).

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan (1996) und Landschaftsplan der Stadt Burg (1996)

Südlich an das Bebauungsplangebiet angrenzend verläuft ein Fließgewässer II Ordnung (Niegripper Altkanal). Gewässermorphologisch ist der Kanal mit seinem weitestgehend unverbauten Ufer als naturnah zu bewerten. Die Ufer sind wenig hoch, strukturreich und mit einem wertvollen alten Baumbestand ausgestattet. Der Niegripper Altkanal ist Lebensraum des Eisvogels. Die Grundwasserdeckschicht besteht im Elbtal aus Lehm mit einer Mächtigkeit zwischen 3 und 25 dm. Sie wirkt als Grundwasserstauer, schützt das Grundwasser relativ gut gegenüber Beeinträchtigungen. Im Gebiet befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

Ziel des Umweltschutzes:

Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag, Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Grundwasserneubildungsrate und der Filterfunktion des Bodens.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Das Niederschlagswasser tropft auf der gesamten überbauten Fläche ab und versickert an Ort und Stelle. Besondere Versickerungsanlagen sind hierzu nicht erforderlich.

Schutzgut Luft / Klima

gesetzliche Grundlagen:

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan (1996) und Landschaftsplan der Stadt Burg (1996)

Das Plangebiet gehört zum Großklima des gemäßigten mitteleuropäischen Binnenklimas, das kontinental durch den Übergang zum maritimen Klima geprägt ist. Die mittlere Lufttemperatur in Burg beträgt 8,6 °C, die Niederschlagsmenge 504 mm im durchschnittlichen langjährigen Mittel.

Die häufigste Windrichtung ist Südwest bis West bei gleichzeitig hohen mittleren Windgeschwindigkeiten, gefolgt von südöstlichen und südlichen Winden.

Ziele des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Es werden keine plangegebenen Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erwartet. Die Leitbahnen der Kaltluft für die Stadt Burg, die durch das Ihle- und das Beeketal gebildet werden, sind nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild

gesetzliche Grundlagen:

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG-LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt (LP-ST 1995), Landschaftsrahmenplan des Landkreises Jerichower Land (LRP 1996) und Landschaftsplan der Stadt Burg (1996)

Obwohl das Landschaftsprogramm (1995) das Elbtal als weitestgehend naturnahe Landschaft bezeichnet, handelt es sich auch hier um einen relativ intensiv landwirtschaftlich genutzter Kulturraum. So ergibt sich das Bild einer weitläufigen, durch Grün- und Ackerland geöffneten Kulturlandschaft, in der sich Auewaldreste, Baumreihen, Solitäre, Gebüsche sowie Altwässer, Kolke und Gräben abwechseln.

Ziele des Umweltschutzes:

Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes im Plangebiet, Schutz des Landschaftsbildes durch Festsetzung von Flächen für Anpflanzungen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

gesetzliche Grundlagen:

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

Ziele des Umweltschutzes:

Erhaltung der Kultur- und Sachgüter

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Berücksichtigung der Bestimmungen des DSchG ST, schriftliche Mitteilung des Maßnahmebeginns drei Wochen zuvor an das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Richard-Wagner-Str. 9, 06114 Halle (Saale), Herr Dr. Götz Alper (039292-699814, E-Mail: galper@lda.mk.sachsen-anhalt.de) sowie Frau Dr. Mechthild Klamm (0345-5247414, E-Mail: mklamm@lda.mk.sachsen-anhalt.de) und Ermöglichung der fachlichen Begutachtung des Bauareals und der Baumaßnahmen.

2. Das Planungsgebiet

Das B-Plan Gebiet liegt im Jerichower Land im Verwaltungsbereich der Stadt Burg. Das Untersuchungsgebiet befindet sich an der westlichen Gemarkungsgrenze der Stadt Burg zwischen der Landstraße L 52 Burg – Niegripp und dem Niegripper Altkanal.

Östlich und westlich wird das Bebauungsgebiet durch intensive Ackernutzung begrenzt. Vor der Bebauung des Plangebietes mit Wochenendhäusern in den 70-er Jahren des 20. Jahrhunderts herrschte im Bebauungsgebiet ebenfalls eine intensive Ackernutzung vor.

Heute sind befinden sich im Bebauungsgebiet neben verschiedenen Wochenendhäusern mit einem entsprechendem Wegesystem, Klein- und Hausgärten sowie sonstigen Nutzungen (Rasenflächen, Gartenteiche, Gewächshäuser, Carports, Pool usw.).

Nachfolgendes Luftbild zeigt das Planungsgebiet „Zum Kurzen Busch“



Abbildung 1: Lage des Plangebietes
(Quelle: © 2009 GeoBasis-DE / BKG und 2013 Google)

Nachfolgende Bilder veranschaulichen die Strukturierung und Biotopausstattung im Planungsgebiet.



Zufahrtsweg 1 zu den Grundstücken



Teil 2 des Zufahrtsweg 1 zu den Grundstücken



Zufahrtsweg 2 zu den Grundstücken

Abbildung 2: Bilder zur Strukturierung und Biotopausstattung im Untersuchungsgebiet
(Quelle: Uwe Lerch – ALAUDA)



Zufahrtsweg 4 zu den Grundstücken



Altbaumbestand im hinteren Bereich
am Altkanal (Parkflächen und
Garagen)



Eingangsgestaltung zu einem
Wochenendgrundstück

Abbildung 3: Bilder zur Strukturierung und Biotopausstattung im Untersuchungsgebiet
(Quelle: Uwe Lerch – ALAUDA)



Eingangsgestaltung zu einem
Wochenendgrundstück



Beispiel für eine typische
Strukturierung der
Wochenendgrundstücke



Beispiel für eine typische
Strukturierung der
Wochenendgrundstücke

Abbildung 4: Bilder zur Strukturierung und Biotopausstattung im Untersuchungsgebiet
(Quelle: Uwe Lerch – ALAUDA)

3. Beschreibung und Bewertung der Umwelanforderungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt werden

3.1 Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete befinden sich nur außerhalb des Plangebietes.

Als nächstgelegene NATURA-2000-Gebiete (§ 19a BNatSchG) sind zu nennen:

- FFH-Gebiet „Elbaue südlich Rogätz mit Ohremündung“ Nr. 3736-301, ca. 650 m NW
- Vogelschutzgebiet „Elbaue Jerichow“ EU-Nr. 3437-401, ca. 650 m NW

Als nächst gelegene Schutzgebiete gemäß NatSchG LSA sind zu nennen:

- Naturschutzgebiet „Rogätzer Hang – Ohremündung“; NSG 0015, ca. 2,4 km NW
- Landschaftsschutzgebiet "Elbtalau"; LSG 0092 JL, ca. 550 m NW
- Biosphärenreservat "Mittelelbe"; BR 0004 LSA, ca. 1,3 km NW

Gemäß Landschaftsrahmenplan werden für den engeren Baubereich keine Angaben zu geschützten Teilen von Natur und Landschaft gemacht.

Aufgrund der Entfernung des Bebauungsplanes Nr. 94 von mindestens 550 m zu den nächstgelegenen Schutzgebieten, ist eine unmittelbare oder mittelbare Beeinträchtigungen oder schädliche Wechselwirkungen nicht zu befürchten.

Geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 22 NatSchG LSA

Als geschütztes Biotop kommt der Altbaumbestand im nördlichen Bereich des Planungsgebietes am Niegripper Altkanal mit seinen standortgerechten heimischen Gehölzen und entsprechender heimischer Fauna (Vögel, Kriechtiere und Insekten) vor. Besonders hervorzuheben ist der Alt-Baumbestand (Alteichen) im Übergangsbereich zum Niegripper Altkanal. Letzterer ist in den Fachkarten des Landesamtes für Umweltschutz als besonders wertvoller Bereich ausgewiesen.

In der näheren Umgebung befinden nach den Fachkarten des Landesamtes für Umweltschutz im nördlichen Bereich zwei weitere besonders wertvolle Bereiche. Im Abstand von 800 befindet sich das nährstoffreiche Stillgewässer „Hühnerlaake“ und in 700 m Entfernung das Niedermoor bzw. der Sumpf „Katzenkolk“ mit nährstoffreichem Stillgewässer mit Bedeutung als Lebensraum gefährdeter Arten.

3.2 Schutzgüter Boden

Boden, Bestand

Gemäß vorliegender Bodenkarte befinden sich auf dem Planungsgebiet der Bodentyp Humusgley. Die natürliche Bodenstruktur ist durch Kleingartennutzung und Versiegelung geprägt. Während im Bereich der Kleingärten (ehemals Ackernutzung) die natürlichen Bodenfunktionen kaum verändert wurden, sind sie in den Bereichen der Gebäudebebauung und der gepflasterten Zuwegung stark beeinträchtigt bzw. beseitigt.

Boden, anlagebedingte Wirkungen

Gemäß Bebauungsplan „Zum Kurzen Busch“ ist die Genehmigung von 44 Wochenendgrundstücken mit einer bestimmten Wochenendhausgrundfläche (Gebäudeflächengröße von insgesamt 88 m², einschließlich Überdachungen, Garagen, Carports ALAUDA (2014) Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 94 für das Wochenendhausgebiet „Zum Kurzen Busch“ in Burg u.a.) sowie die dazu gehörenden Straßen bzw. Wegen zur straßenbaulichen Erschließung der Grundstücke vorgesehen.

Die Eingriffe werden durch die Überschreitung der genehmigten Gebäudeflächengröße von jeweils 88 m², einschließlich Überdachungen, Garagen, Carports u.a. verursacht.

Die Summe der Überschreitungen beträgt 1.204 m². Durch die Überschreitungen kommt es auf einer Fläche von 1.204 m² zu Versiegelungen (vgl. Tabelle 3 auf Seite 19), die durch die Entsiegelung einer adäquaten Fläche möglichst zu kompensieren sind.

Boden, baubedingte Wirkungen

In der Bauphase wird durch den Einsatz von Baufahrzeugen der Boden beeinträchtigt. Der Boden wird in den oberen Schichten abgeschoben und eingeebnet. Eine Verdichtung kann nicht ausgeschlossen werden. Baufahrzeuge sind vor Beginn der Bauarbeiten auf ihren technisch einwandfreien Zustand zu prüfen und Mängel an Fahrzeugen sind umgehend zu beheben. Mangelhafte Fahrzeuge und Geräte sind von der Baustelle zu entfernen.

Gleichzeitig sind die Fahrzeugführer der Baufahrzeuge hinsichtlich einer ordnungsgemäßen und umsichtigen Bauausführung zu belehren und auf die genannten potenziellen Gefährdungen hingewiesen.

Baulagerplätze sind in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten, der ein Freisetzen von Schadstoffen unterbindet. Kommt es trotz umsichtiger Arbeitsweise zu einer Havarie und dabei zur Freisetzung von Schadstoffen, so ist der verunreinigte Boden umgehend ordnungsgemäß zu entsorgen und gegen unbelasteten Boden auszutauschen.

Boden, betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen auf den Boden sind nicht zu erwarten.

3.3 Schutzgut Wasser

Das Niederschlagswasser kann auf dem Plangebiet an Ort und Stelle versickern. Besondere Versickerungsanlagen sind hierzu nicht erforderlich.

Das Vorhaben stellt daher keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes oder des Grundwassers dar. Im Plangebiet befinden sich keine Trinkwasserschutzzonen. Im Süden grenzt der Niegripper Altkanal, als Fließgewässer II Ordnung an das Bebauungsplangebietes an. Anlage-, bau- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser werden vermieden.

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich in einem Hochwasserrisikogebiet. Das Risikogebiet ist deshalb in den textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung zum B-Plan zu übernehmen.

Nachfolgende Abbildung 5 veranschaulichen die Strukturierung und Biotopausstattung im Planungsgebiet.

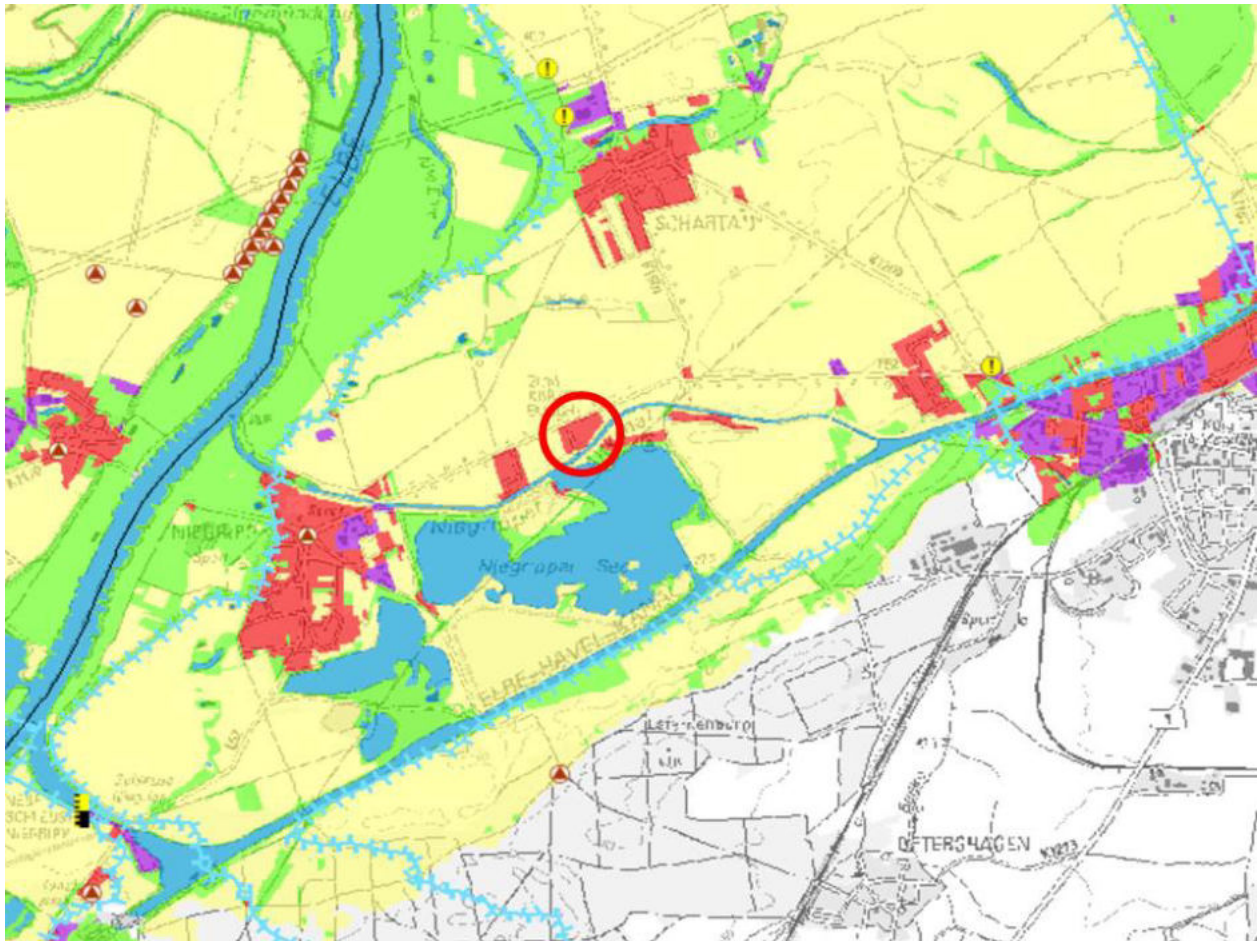


Abbildung 5: Hochwasserrisikogebiet des Planungsbereiches - Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (Extremereignis), (200-jährliches Ereignis – HQ200/ HQ-extrem),
 Quelle:
<http://www.geocms.com/webmap-lsa/de/hochwasserrisikokarte-hq200.html>

3.4 Schutzgut Arten und Biotope

3.4.1 Biotope

Nachfolgende Tabelle zeigt die Biotoptypenausstattung im Untersuchungsgebiet auf der Grundlage einer aktuellen GIS-gestützte Auswertung der landesweiten Biotoptypennutzungskartierung des Landes Sachsen-Anhalt sowie einer terrestrischen Nachkartierung vor dem geplanten Eingriff (Quelle: Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt).

Tabelle 1: Ergebnisse der GIS-gestützte Auswertung der landesweite Biotoptypennutzungskartierung innerhalb des B-Planbereiches

Code Biotoptyp	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche (m ²)
AKE	Kleingartenanlage mit Grünflächen, Bäumen, Sträuchern - grün	6	38.200
BW	Bebaute Fläche (Gebäude, Überdachungen, Carport usw.) - rot	0	2.550
VSA	Teilversiegelte Straße - dunkelgrau	2	1.010
VWA	3 unbefestigte Wege - hell	6	1.600
Summe	-	-	43.360

Die nachfolgende **Abbildung 6** zeigt die Ergebnisse der GIS-gestützte Auswertung der landesweite Biotoptypennutzungskartierung in kartografischer Form.

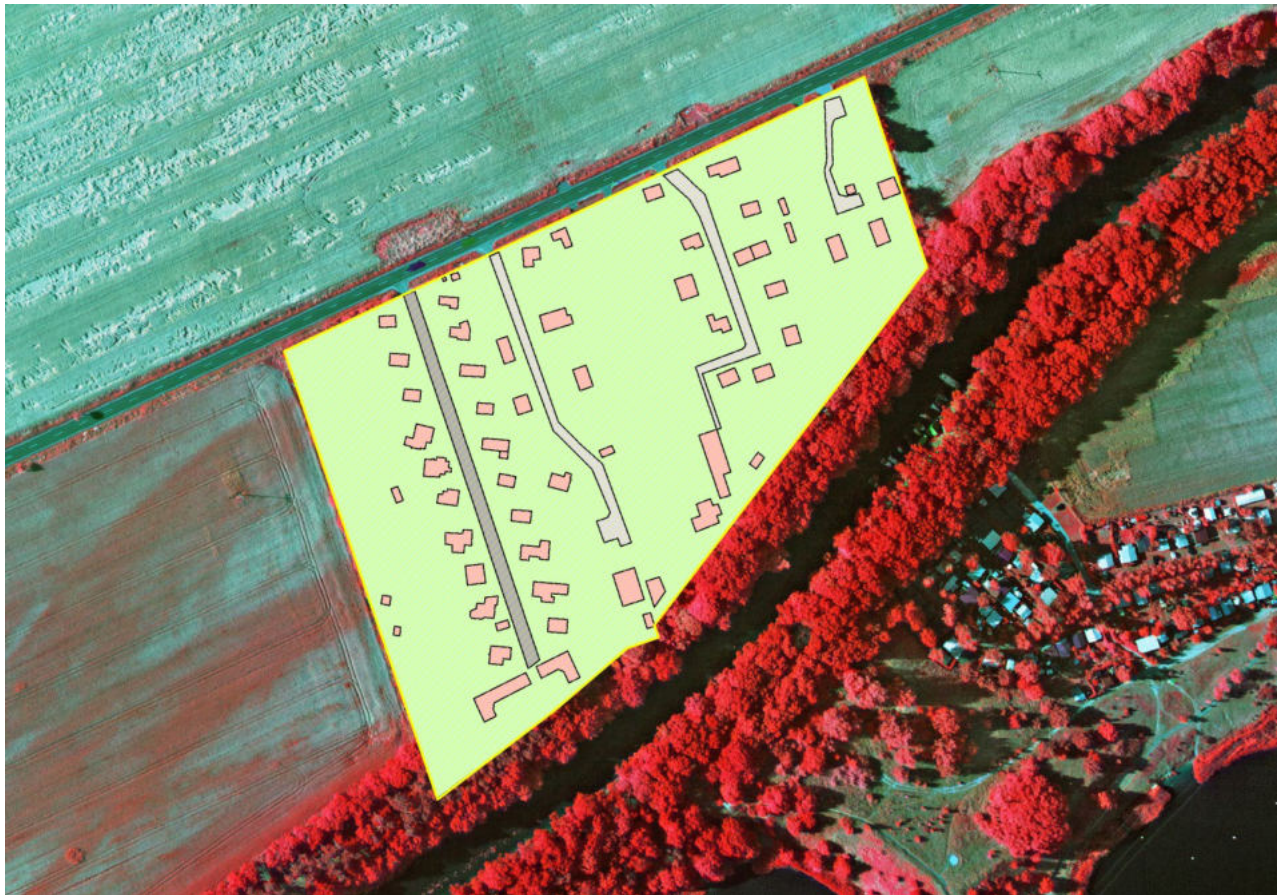


Abbildung 6: kartografische Darstellung GIS-gestützte Auswertung der landesweiten Biotoptypennutzungskartierung innerhalb des B-Planbereiches

3.4.2 Arten

Im Planungsgebiet konnten während einer stichprobenartigen Erfassung (3 Begehungen im Juli und August 2014) insgesamt **20 Vogelarten** nachgewiesen werden. Davon wurden **15 als Brutvögel** und **5 als Nahrungsgäste** im Gebiet nachgewiesen. Die nachfolgende Tabelle 2 gibt eine Übersicht zu den Brutvogelarten mit wissenschaftlicher und deutscher Nomenklatur nach

BARTHEL & HELBIG (2005) und stellt den ermittelten Status für die einzelnen Arten dar. Arten nach Anhang I der europäischen Vogelrichtlinien wurden nicht beobachtet.

Tabelle 2: Vogelarten im Untersuchungsgebiet

lfd. Nr.	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Status	Rote Liste Deutschl.	Rote Liste Sachsen-Anhalt
	Tauben	Columbidae			
1	Ringeltaube	Columba palumbus	B	-	-
2	Tureltaube	Streptopelia turtur	N	3	-
	Spechte	Picidae			
3	Grünspecht	Picus viridis	N	-	V
4	Buntspecht	Dendrocopos major	N	-	-
	Stelzenverwandte	Motacillidae			
5	Bachstelze	Motacilla alba	N	-	V
	Zaunkönige	Troglodytidae			
6	Zaunkönig	Troglodytes troglodytes	B	-	-
	Braunellen	Prunellidae			
7	Heckenbraunelle	Prunella modularis	B	-	-
	Schnäpper-verwandte	Muscicapidae			
8	Rotkehlchen	Erithacus rubecula	B	-	-
9	Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	B	-	-
	Drosseln	Turdidae			
10	Amsel	Turdus merula	B	-	-
	Meisen	Paridae			
11	Blaumeise	Parus caeruleus	B	-	-
12	Kohlmeise	Parus major	B	-	-
	Kleiber	Sittidae			
13	Kleiber	Sitta europaea	B		
	Baumläufer	Certhiidae			
14	Gartenbaumläufer	Certhia brachydactyla	B	-	-
	Krähenverwandte	Corvidae			
15	Eichelhäher	Garrulus glandarius	B	-	-
16	Elster	Pica pica	B	-	-
	Stare	Sturnidae			
17	Star	Sturnus vulgaris	B	-	-
	Sperlinge	Passeridae			
18	Hausperling	Passer domesticus	B	V	V
	Finken	Fringillidae			
19	Buchfink	Fringilla coelebs	B	-	-
	Ammernverwandt	Emberizidae			
20	Goldammer	Emberiza citrinella	N	-	V

Legende:

Status: B – Brutvogel
N – Nahrungsgast

Rote Listen: 1 - vom Aussterben bedroht
2 - stark gefährdet
3 – gefährdet
V – Vorwarnstufe
* - ungefährdet

3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Beurteilungsfläche: Landschaftsraum westlich von Burg

Das Plangebiet, das sich an der westlichen Gemarkungsgrenze der Stadt Burg zwischen der L 52 Burg – Niegripp und dem Niegripper Altkanal befindet, ist der Landschaftseinheit „Elbtal“ zuzuordnen.

Die Bereiche nördlich, östlich und westlich des Plangebietes sind durch intensive Ackernutzung geprägt. Südlich an das Plangebiet grenzt der Niegripper Altkanal als Fließgewässer II Ordnung mit einem wertvollem Altbaumbestand und einer strukturreichen Uferböschung an.

Die weitgehend offene Landschaft wird durch Gehölzstreifen entlang der Feldwege und Straßen sowie kleine Feldgehölze strukturiert.

Dem Planungsgebiet wird keine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild beigemessen. Auffallende Einzelbildungen der Natur sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Die natürliche Morphologie der Landschaft ist fast eben. An das Plangebiet grenzt lediglich der im Zuge des Kanalausbaues aufgeschüttet Kanaldamm, der mit standortgerechten Altbaum- und Strauchbestand bewachsen ist.

Das Plangebiet wird derzeit erkennbar für private Erholungszwecke genutzt. Lediglich im südlich angrenzenden Bereich verläuft auf dem Kanaldamm ein regionaler und naturbelassener Fuß- bzw. Radweg, der für die Erholung genutzt wird.

Vom Vorhaben geht keine Fernwirkung auf das Landschaftsbild aus. Insgesamt wird die Qualität des Landschaftsbildes durch das Vorhaben nicht verschlechtert. Anlage-, bau- und betriebsbedingte Wirkungen auf das Landschaftsbild sind somit unerheblich und werden durch entsprechende Gehölzpflanzungen ausgeglichen.

3.6 Schutzgut Klima, Luft

Das Plangebiet gehört zum Großklima des gemäßigten mitteleuropäischen Binnenklimas. Dieses Klima ist kontinental und durch den Übergang zum maritimen Klima geprägt. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 8,6°C, die Niederschlagsmenge 504 mm im durchschnittlichen langjährigen Mittel. Die häufigste Windrichtung ist Südwest bis West bei gleichzeitig mittleren Windgeschwindigkeiten, gefolgt von südöstlichen und südlichen Winden.

Der sich nördlich an das Plangebiet angrenzende Landschaftsraum hat als Frischluftproduktionsgebiet mit dem Schwerpunkt einer hohen Sauerstoffproduktion für die Stadt Burg keine nennenswerte Bedeutung. Diese Funktion wird in erster Linie durch das Ihletal wahrgenommen.

Durch das Vorhaben entstehen keine mesoklimatischen Beeinträchtigungen der Umgebung. Das Vorhaben entspricht somit dem Grundsatz und der Aufgabe der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB. Das Plangebiet selbst erfüllt keine hervorzuhebenden klimaökologischen Funktionen.

3.7 Schutzgut Mensch

Vom Plangebiet selbst gehen keine relevanten Lärmbelastungen für Dritte aus, da die vorhandenen technischen Anlagen (Hauswasseraufbereitungsanlagen u.ä.) nur einen sehr geringen Geräuschpegel erzeugen. Lärm wird im gesamten Plangebiet vermieden. Das Gebiet ist durch die nördlich an das Plangebiet unmittelbar anschließende Straße L 52 Burg – Niegrupp und dem dadurch entstehendem Verkehrslärm vorbelastet.

3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bisher sind im Plangebiet keine archäologischen Funde aufgetreten. Die vorhandenen Unterlagen lassen eine Berührung der bodendenkmalschutzrechtlichen Belange nicht erkennen bzw. auch nicht erwarten.

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde auftreten bei denen anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmale (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde) sind, so sind diese umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG SA, GVBl. LSA Nr. 38/1991 vom 21.10.1991) in der derzeit gültigen Fassung anzuzeigen (Telefon: 03921-9496342 oder 9496300). Bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige der Funde sind diese unverändert zu lassen und vor Gefahren zu schützen. Bauausführenden Betriebe sind auf die bestehende Gesetzlichkeit hinzuweisen.

4. Eingriffsbilanzierung

Die Eingriffsbilanzierung für das Vorhaben erfolgt gemäß den Bestimmungen des Gesetzes zur Neuregelung des Rechtes des Naturschutzes und der Landschaftspflege des Bundes (BNatSchG) vom 29.07.2009, insbesondere der §§ 13-19, in Zusammenhang des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010, insbesondere der §§ 6-10 sowie auf der Grundlage der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) in seiner Fassung vom 16.11.2004 (MBI. LSA Nr. 53/2004 vom 27.12.2004), einschließlich der dazu durch Runderlass erfolgten Änderungen (RdErl. vom 27.07.2005 in MBI LSA Nr. 34/2005 vom 29.08.2005, RdErl. vom 24.11.2006 in MBI LSA Nr. 50/2005 vom 18.12.2006 und RdErl. vom 06.09.2010 in MBI LSA Nr. 28/2010 vom 25.10.2010).

Danach erfolgt im Rahmen des sogenannten Regelverfahrens die Bewertung und Bilanzierung der Eingriffsfolgen durch Gegenüberstellung der Ausgangssituation unmittelbar vom Eingriff betroffener Flächen mit dem zu erwartenden Zustand nach Durchführung der Eingriffe.

Sind Werte und Funktionen des Naturhaushaltes betroffen, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können (Arteninventar, Seltenheit u.ä.), ist die Bewertung verbal-argumentativ zu ergänzen.

4.1 Erfassung der unmittelbar vom Eingriff betroffenen Flächen

Entsprechend den zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen umfasst die Gesamtfläche des vorhabenbezogenen B-Planes eine Fläche von **43.360 m²** (Grenze des räumlichen Geltungsbereiches). Gemäß Bebauungsplan „Zum Kurzen Busch“ ist die Genehmigung von 44 Wochenendgrundstücken mit einer Wochenendhausgrundfläche von jeweils 88 m² sowie die dazu gehörenden Straßen bzw. Wegen zur straßenbaulichen Erschließung der Grundstücke vorgesehen.

Berechnungsgrundlage für die Eingriffsermittlung bildet die Überschreitung der vorgesehenen Genehmigung eingeschossiger Gebäude mit einer Gebäudeflächengröße von insgesamt 88 m², einschließlich Überdachungen, Garagen, Carports u.a.

Durch die Errichtung der Gebäude erfolgt eine direkte Flächeninanspruchnahme von insgesamt 2.550 m². Da für die Eingriffsbewertung lediglich die Überschreitungen als Bemessungsgrundlage zu Grunde gelegt werden, beträgt die **Summe der Überschreitungen insgesamt 1.204 m²**.

Nachfolgende Tabelle 3 gibt einen Überblick zum vorhanden Baubestand und den entsprechenden Überschreitungen.

Tabelle 3: Eingriffsrelevante bauliche Anlagen

Haus-Nr.	Vorhandenes WEH Genehmigung 88 m ² 1 Geschoss, Höhe 6,7 m	Überschreitung 1 (m ²) - alle WEH > 65 m ² - (Differenz 65 m ² bis 88 m ²)	Überschreitung 2 (m ²) - alle WEH < 65 m ² - (Differenz IST bis 88 m ²)	Überschreitung 3 (m ²) - alle genehm. WEH - (Differenz Genehmigung bis 88 m ²)
1	91,66	23	-	-
2	70,66	23	-	-
3	82,81	-	-	26
4	70,03	-	-	0
6	46,96	-	41	-
7	70,93	-	-	28
8	52,00	-	36	-
9	52,00	-	36	-
10	49,20	-	39	-
10	49,20	-	39	-
10	49,20	-	39	-
10	49,20	-	39	-
11	43,60	-	44	-
12	44,00	-	44	-
13	47,00	-	41	-
15	45,00	-	43	-
16	56,00	-	32	-
17	92,35	-	-	28
18		-	-	23
19	23,00	-	-	65
20	-	-	-	-
22	65,00	-	-	28
23	65,00	-	-	23
24	89,90	23	-	-
25	55,00	-	33	-
26	65,00	23	-	-
27	68,76	23	-	-
28	40,00	-	48	-
29	72,95	23	-	-
30	38,50	-	49	-
31	62,00	-	26	-
32	85,89	23	-	-
33	105,00	-	-	23
4	66,00	23	-	-
35	65,37	23	-	-
36	93,37	23	-	-
37	88,28	23	-	-
38	65,00	-	-	19
39	93,22	23	-	-

40	77,01	23	-	-
41	88,70	23	-	-
42	54,54	-	33	-
43	71,83	23	-	-
44	37,03	-	51	-

Summen in m²:

44	2.550	345	596	263
-----------	--------------	------------	------------	------------

Die nachfolgende **Abbildung 7** zeigt die unmittelbar von den Eingriffen betroffenen Flächen.



Abbildung 7: kartografische Darstellung der unmittelbar vom Eingriff betroffenen Flächen Innerhalb des B-Planbereiches (© 2009 GeoBasis-DE / BKG)

4.2 Biotoptypenerfassungen

Nachfolgende Tabelle 4 zeigt die Biotoptypenausstattung im Untersuchungsgebiet auf der Grundlage einer aktuellen GIS-gestützte Auswertung der landesweiten Biotoptypennutzungskartierung des Landes Sachsen-Anhalt sowie einer terrestrischen Nachkartierung vor dem geplanten Eingriff (Quelle: Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt).

Tabelle 4: Ergebnisse der GIS-gestützte Auswertung der landesweite Biotoptypennutzungskartierung innerhalb des B-Planbereiches

Code Biotoptyp	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche (m ²)
AKE	Kleingartenanlage mit Grünflächen, Bäumen, Sträuchern - grün	6	38.200
BW	Bebaute Fläche (Gebäude, Überdachungen, Carport usw.) - rot	0	2.550
VSA	Teilversiegelte Straße - dunkelgrau	2	1.010
VWA	3 unbefestigte Wege - hell	6	1.600
Summe	-	-	43.360

Vergleiche dazu auch Punkt 3.4.1

4.3 Darstellungen der vom Eingriff betroffenen Flächen

Die o.g. genannten Eingriffe erfolgen auf einer Gesamtfläche von 43.360 m² (Geltungsbereich des Bebauungsplanes). Auf dieser Fläche wurden Gebäude, einschließlich dazugehörige bauliche Anlagen sowie die erforderlichen Zuwegungen errichtet.

Gemäß Bebauungsplan „Zum Kurzen Busch“ ist die Genehmigung von 44 Wochenendgrundstücken mit einer bestimmten Wochenendhausgrundfläche (Gebäudeflächengröße von insgesamt 88 m², einschließlich Überdachungen, Garagen, Carports u.a.) sowie die dazu gehörenden Straßen bzw. Wegen zur straßenbaulichen Erschließung der Grundstücke vorgesehen.

Die Eingriffe werden durch die Überschreitung der genehmigten Gebäudeflächengröße von jeweils insgesamt 88 m², einschließlich Überdachungen, Garagen, Carports u.a. verursacht. Die Summe der Überschreitungen beträgt 1.204 m².

4.4 Eingriffsbilanzierung und Bewertung

Die Eingriffsbilanzierung für die betroffenen Biotoptypen erfolgt nach dem Regelverfahren des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt. Dabei erfolgt die Bewertung und Bilanzierung der Eingriffsfolgen durch Gegenüberstellung der Ausgangssituation unmittelbar vom Eingriff betroffener Flächen mit dem zu erwartenden Zustand nach Durchführung der Eingriffe. Sind Werte und Funktionen des Naturhaushaltes betroffen, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können (Arteninventar, Seltenheit, Strukturvielfalt, Landschaftsbild u.ä.), ist die Bewertung verbal-argumentativ zu ergänzen. In die Eingriffsbilanzierung sind alle Eingriffe und Biotopveränderungen eingeflossen und können im Detail nachvollzogen werden.

4.4.1 Bewertung nach dem Regelverfahren

Nach dem Regelverfahren ergeben sich damit nachfolgende Bewertungen und Bilanzierungen der Eingriffsfolgen.

Aus dem Vergleich der ermittelten dimensionslosen Indizes ergibt sich nach dem Regelverfahren (Bewertung der Biotoptypen) ein **Biotopwertdefizit von 6.020** (vgl. nachfolgende Tabelle 5 – Biotopwert vor dem Eingriff: 246.840 und Biotopwert nach dem Eingriff: 240.820).

Als Ursache für das Defizit ist eine Überschreitung der genehmigten Bauflächengröße in einem Umfang von 1.204 m² anzusehen.

Tabelle 5: Bewertungen und Bilanzierungen der Eingriffsfolgen unmittelbar vom Eingriff betroffener Flächen

Code vor Eingriff	Biotoptyp vor Eingriff	Biotopwert vor Eingriff	Fläche in m ²	Indize vor Eingriff	Code nach Eingriff	Biotoptyp nach Eingriff	Biotopwert nach Eingriff	Fläche in m ²	Indize nach Eingriff
AKE	Kleingartenanlage mit Grünflächen	6	38.200	229.200	AKE	Kleingartenanlage mit Grünflächen	6	38.200	229.200
BW	Bebaute Fläche (Gebäude, Überdachungen, Carports usw.)	0	1.346	0	BW	Bebaute Fläche (Gebäude, Überdachungen, Carports usw.)	0	1.346	0
AI	Intensiv genutzter Acker	5	1.204	6.020	BW	Bebaute Fläche (Gebäude, Überdachungen, Carports usw.)	0	1.204	0
VSA	Teilversiegelte Straße	2	1.010	2.020	VSA	Teilversiegelte Straße	2	1.010	2.020
VWA	3 unbefestigte Wege	6	1.600	9.600	VWA	3 unbefestigte Wege	6	1.600	9.600
-	Summen	-	43.360	246.840	-	-	-	43.360	240.820

4.4.2 Verbal-argumentative Ergänzung der Eingriffsbilanzierung

Durch die Eingriffe sind keine weiteren Werte und Funktionen des Naturhaushaltes betroffen, die über den Biotopwert nicht bzw. nur unzureichend abgedeckt werden können.

Daher ist insbesondere hinsichtlich des Arteninventar, seiner Seltenheit sowie der Strukturvielfalt eine zusätzliche verbal-argumentative Bewertung nicht erforderlich.

5. Eingriffskompensation

5.1 Neupflanzung von Gehölzen

Durch zielgerichtete Neupflanzungen sollen die Eingriffe kompensiert werden. Dem Charakter des Bebauungsgebietes entsprechend sollen einzelne Sträucher bzw. Gebüschgruppen, eine Strauchhecke und Streuobst gepflanzt werden.

Standortgerechte heimische Arten:

Es sind ausschließlich standortgerechte und heimische Baum- und Straucharten zu pflanzen (vgl. Einheimische Gehölze – Information des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Sachsen-Anhalt 1995).

Bei der Auswahl der Sträucher sind grundsätzlich auch faunistische Aspekte zu berücksichtigen.

Für die Vogelwelt sind insbesondere Gehölze auszuwählen, die sich positiv auf die Schaffung neuer Bruthabitate auswirken. Daher sollten möglichst unterschiedliche Sträucher gepflanzt werden.

Pflanzzeitraum:

Als Pflanzzeitraum wird die Herbstpflanzung (ab Oktober bis zum Jahresende in der frostfreien Zeit) festgelegt.

Pflanzqualitäten:

Es ist Wurzelware mit der Pflanzenqualität für verpflanzte Sträucher (v.Str.) mit mindestens 3 Trieben und mindestens 30-50 cm Triebhöhe zu verwenden.

Nachweis Flächeneigentum

Im westlichen Bereich sowie innerhalb des Planungsbereiches haben die Flächeneigentümer Teilbereiche der Grundstücke für Bepflanzungen zur Verfügung gestellt (vgl. Fachkarte Kompensation, siehe Anlage).

5.1.1 Neupflanzung eine Strauchhecke (Strauchhecke 1)





Im westlichen Bereich des Bebauungsplanes soll eine Strauchhecke (Maßnahmefläche 1) mit einer Länge von 32 m und einer Breite von 4 m neu gepflanzt werden. Die Grundfläche beträgt ca. 128 m².

Die bestehenden Nadelbäume werden entfernt und parallel zur Gebietsgrenze wird die neue Strauchhecke gepflanzt.

Hier sollten in erster Linie Kleinsträucher gepflanzt werden.

Nachfolgende Sträucher können empfohlen werden.

Tabelle 6: geeignete heimische und standortgerechte Kleinstraucharten

Abkürz.	Farbe	Deut. Name	Lat. Name	Wuchshöhe (m)	Kronendurchmesser (m)
Kleinsträucher					
BE		Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>	1 – 2	2 – 3
BH		Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	1 – 3	2 – 3
BB		Brombeere	<i>Rubus div. spec</i>	1 – 3	1 – 2
HR		Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	1 – 3	1 – 2

Gepflanzt wird auf Lücke nach folgendem prinzipiellen Muster.

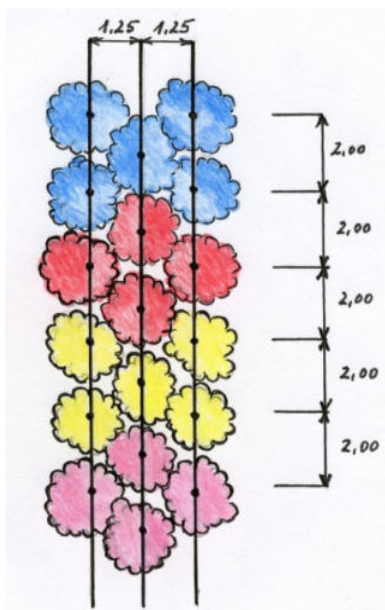


Abbildung 8: Pflanzschema Strauchhecke

5.1.2 Neupflanzung einer Gebüschgruppe

Im östlichen Bereich an der nord-östlichen Grenze des Bebauungsplanes soll eine Gebüschgruppe (Maßnahmefläche 2) mit einer Gesamtfläche von ca. 100 m² (ca. 18 m Länge und ca. 5,5 m Breite) gepflanzt werden.

Gepflanzt werden Klein- und Mittelgroße heimische Sträucher mit einer Höhe bis max. 3 m.

Nachfolgende Sträucher können empfohlen werden.

Tabelle 7: geeignete heimische und standortgerechte Kleinstraucharten

Abkürz.	Farbe	Deut. Name	Lat. Name	Wuchshöhe (m)	Kronendurchmesser (m)
Mittelhohe Sträucher					
WD	○	Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monógyna</i>	2 – 6	3 – 4
KD	●	Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>	3 – 5	2 – 3
PH	●	Pfaffenhüttchen	<i>Euonymus europaeus</i>	2 – 6	2 – 3
SC	●	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	4 – 5	2 – 3
HO	●	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	2 – 5	3 – 4
Kleinsträucher					
BE	●	Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>	1 – 2	2 – 3
BH	●	Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	1 – 3	2 – 3
BB	●	Brombeere	<i>Rubus div. spec</i>	1 – 3	1 – 2
HR	●	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	1 – 3	1 – 2

Gepflanzt wird auf Lücke nach folgendem prinzipiellen Muster.

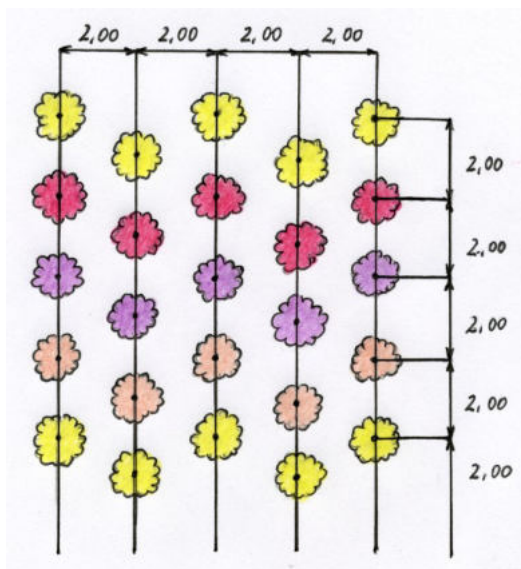


Abbildung 9: Pflanzschema Gebüschgruppe

Der Abstand zwischen den Sträuchern kann je nach Strauchgröße auf 1,5 m verringert werden. Die Pflanzenanzahl ergibt sich aus der zur Verfügung stehenden Fläche.

5.1.3 Neupflanzung von Streuobst

Im westlichen Bereich des Bebauungsplanes soll eine kleine „**Streuobstwiese**“ (Maßnahmefläche 3) auf einer Fläche von ca. **350 m²** entwickelt werden. Dazu werden **9 regionaltypische Hochstamm-Obstbäume** gepflanzt. Als Unternutzung soll eine extensive Mähwiese entwickelt werden, deren Pflege sich auf ca. 3 Schnitte (Mahd) je Kalenderjahr mit jeweiliger Beseitigung des Mähgutes beschränken sollte.

Geeignete Obstsorten

Die nachfolgenden Hochstamm-Obstsorten sind geeignet und können empfohlen werden. Sollten die Sorten nicht ohne weiteres verfügbar sein, können auch regionaltypische Hochstamm-Obstsorten auf Empfehlung der regionalen Baumschule (Umkreis von ca. 100 km um Magdeburg) gewählt werden.



**Cox
Orangenrenette**



**Dülmener
Herbstrosenapfel**



**Geheimrat
Dr. Oldenburg**



**Purpurroter
Cousinot**



**Schweizer
Orange**



**James
Grive**



**Kaiser
Wilhelm**



Gravensteiner



**Goldrenette Freiherr
von Berlepsch**

Abbildung 10: alte Hochstamm-Obstsorten

Pflanzzeitraum:

Als Pflanzzeitraum wird die Herbstpflanzung (ab Oktober bis zum Jahresende in der frostfreien Zeit) festgelegt.

Pflanzqualitäten:

Es ist Wurzelware mit folgender Pflanzenqualität zu verwenden: Hochstamm (ca. 1,80 m), gerader Stamm mit gut entwickelter Krone, 3 x verpflanzt, Größe 12/14 (Stammumfang).

Nachweis Flächeneigentum










Im westlichen Bereich sowie innerhalb des Planungsbereiches haben die Flächeneigentümer Teilbereiche der Grundstücke für Bepflanzungen zur Verfügung gestellt (vgl. Fachkarte Kompensation, siehe Anlage).

5.1.4 Neupflanzung einer Strauchhecke (Strauchhecke 2)

Im zentralen Bereich des Bebauungsplanes soll als letzte Kompensationsmaßnahme eine weitere Strauchhecke (Maßnahmefläche 4) mit einer Länge von 33 m und einer Breite von 3 m neu gepflanzt werden. Die Grundfläche beträgt ca. 100 m².

Gepflanzt werden klein- und mittelgroße heimische Sträucher mit einer Höhe bis max. 3 m. Nachfolgende Sträucher können empfohlen werden.

Tabelle 8: geeignete heimische und standortgerechte Kleinstraucharten

Abkürz.	Farbe	Deut. Name	Lat. Name	Wuchshöhe (m)	Kronendurchmesser (m)
Mittelhohe Sträucher					
WD		Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monógyna</i>	2 – 6	3 – 4
KD		Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>	3 – 5	2 – 3
PH		Pfaffenhüttchen	<i>Euonymus europaeus</i>	2 – 6	2 – 3
SC		Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	4 – 5	2 – 3
HO		Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	2 – 5	3 – 4
Kleinsträucher					
BE		Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>	1 – 2	2 – 3
BH		Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	1 – 3	2 – 3
BB		Brombeere	<i>Rubus div. spec</i>	1 – 3	1 – 2
HR		Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	1 – 3	1 – 2

Gepflanzt wird auf Lücke nach folgendem prinzipiellen Muster.

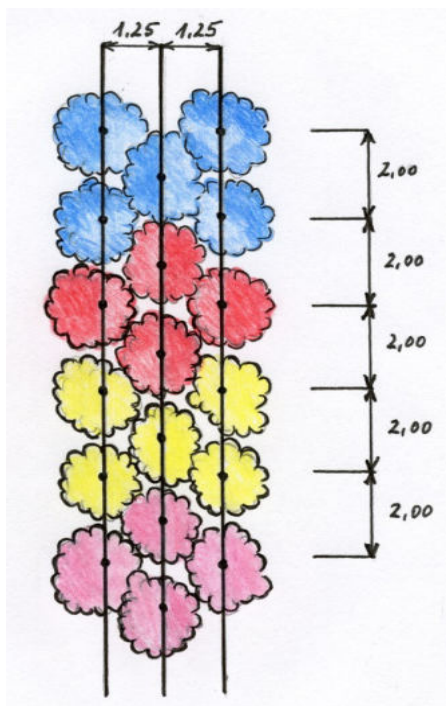


Abbildung 11: Pflanzschema Strauchhecke

Die nachfolgenden **Abbildungen 12 bis 14** zeigt den Bereich der **Kompensationsmaßnahmen Strauchhecken, Gebüschgruppen und Streuobst.**

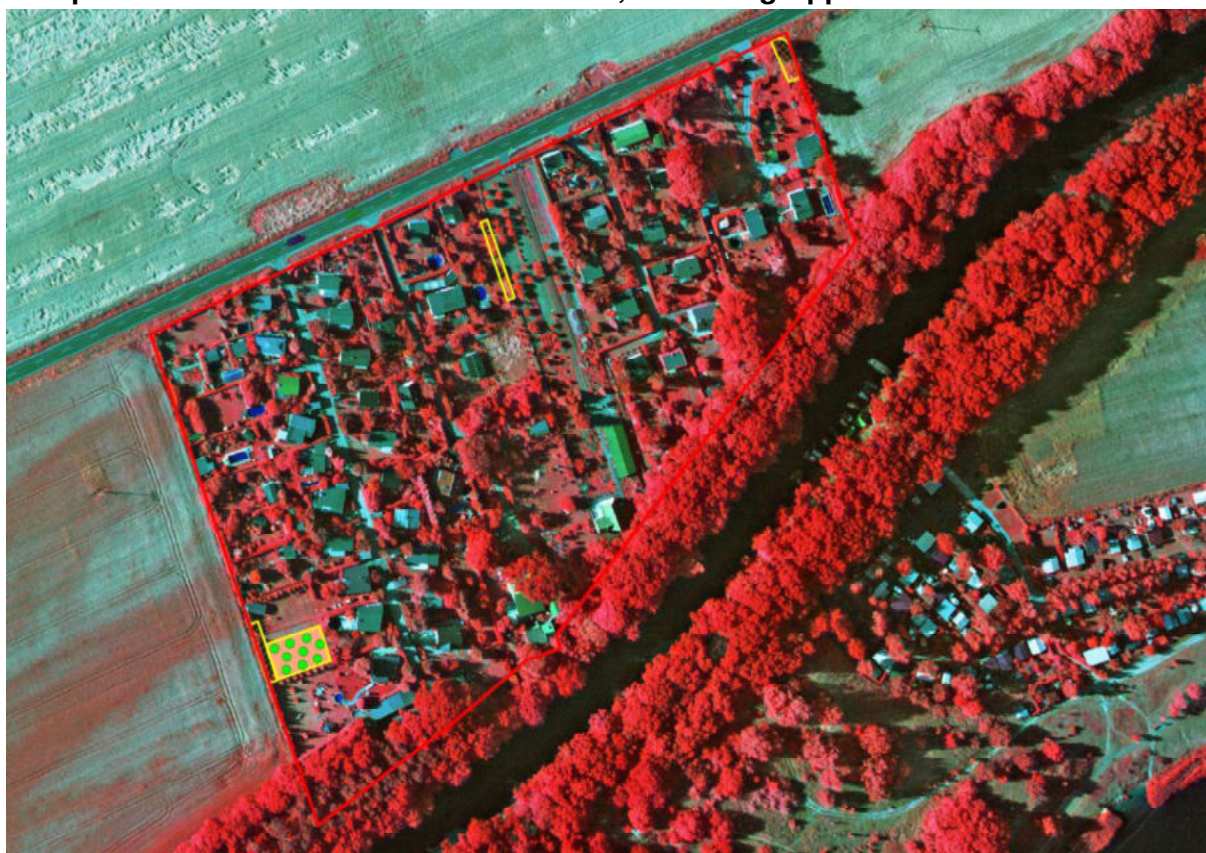


Abbildung 12: kartografische Darstellung aller Kompensationsmaßnahmen
(© 2009 GeoBasis-DE / BKG und 2013 Google)



Abbildung 13: kartografische Darstellung der Kompensationsmaßnahmen Heckenneupflanzung 1 und Streuobst (© 2009 GeoBasis-DE / BKG und 2013 Google)



Abbildung 14: kartografische Darstellung der Kompensationsmaßnahme Heckenneupflanzung 2 und Gebüsch (© 2009 GeoBasis-DE / BKG und 2013 Google)

5.2 Bewertung der Kompensationsmaßnahmen

Die Bewertung aller **biotoptypenbezogenen Maßnahmen**, wie die Neupflanzung von Gehölzen oder die Entwicklung einer kleinen Streuobstwiese erfolgte im Rahmen des Regelverfahrens und weist insgesamt eine Biotopwerterhöhung aus.

Die **Biotopwerterhöhung durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen** beträgt insgesamt **5.400 Biotopwertpunkte** (vgl. nachfolgende Tabelle 5).

Artenbezogenen Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich und werden demzufolge nicht entsprechend dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt verbal-argumentativ bewertet.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass mit den vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen praktische Maßnahmen umgesetzt werden, die dazu geeignet sind, die artenschutzfachlichen Eingriffe zu kompensieren.

Tabelle 6: Bewertungen und Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen

Code vor Eingriff	Biotoptyp vor Eingriff	Biotopwert vor Eingriff	Fläche in m ²	Indize vor Eingriff	Code nach Eingriff	Biotoptyp nach Eingriff	Biotopwert Nach Eingriff	Fläche in m ²	Indize nach Eingriff
AKE	Kleingartenanlage mit Grünflächen	6	29.142	174.852	AKE	Kleingartenanlage mit Grünflächen	6	29.142	174.852
BW	Bebaute Fläche (Gebäude, Überdachungen, Carports usw.)	0	12.336	0	BW	Bebaute Fläche (Gebäude, Überdachungen, Carports usw.)	0	12.336	0
AKE	Kleingartenanlage mit Grünfläche	6	128	768	HHA	Strauchhecke 1 aus heimischen Arten	14	128	1.792
AKF	Kleingartenanlage mit Grünfläche	6	100	600	HYA	Gebüsch frischer Standorte heimischer Arten	16	100	1.600
AKE	Kleingartenanlage mit Grünfläche	6	350	2.100	HSA	Streuobstwiese	15	350	5.250
AKE	Kleingartenanlage mit Grünfläche	6	100	600	HHA	Strauchhecke 2 aus heimischen Arten	14	100	1.400
AI	intensiv genutzter Acker	5	1.204	6.020	BW	Bebaute Fläche (Gebäude, Überdachungen, Carports usw.)	0	1.204	0
-	Summen	-	43.360	184.940	-	-	-	43.360	184.894

5.3 Bilanzierungen von Eingriff und Kompensation

Aus dem Vergleich der ermittelten dimensionslosen Indizes ergibt sich nach dem Regelverfahren (Bewertung der Biotoptypen) ein **Biotopwertdefizit von 6.020** (vgl. nachfolgende Tabelle 5 – Biotopwert vor dem Eingriff: 246.840 und Biotopwert nach dem Eingriff: 240.820).

Als Ursache für das Defizit ist eine Überschreitung der genehmigten Bauflächengröße in einem Umfang von 1.204 m² anzusehen.

Die **Biotopwerterhöhung durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen** beträgt insgesamt **5.974 Biotopwertpunkte** (vgl. nachfolgende Tabelle 6).

Insgesamt wird das eingriffsbedingte Biotopwertdefizit von 6.020 Biotopwertpunkten durch die kompensationsbedingte Biotopwerterhöhung von insgesamt 5.400 Biotopwertpunkten bis auf 620 Biotopwertpunkte nahezu vollständig ausgeglichen.

Im Bebauungsgebiet sind durch das eigenständige und jahrzehntelange Engagement der Wochenendhausbesitzer eine Vielzahl von heimischen Bäumen und Sträuchern gepflanzt und von der heimischen Tierwelt als Lebensraum angenommen worden (vgl. Artenliste Vögel).

Diese Leistungen wurden bei der Eingriffsbewertung im Regelverfahren nicht erfasst und sollten daher verbal argumentativ Berücksichtigung finden.

Die Eingriffe gelten nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen somit als ersetzt.

6. Quellenverzeichnis

- BAUER, H.-G., BEZZEL, E. & W. FIEDLER (2005): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Bd. 1: Nonpasseriformes - Nichtsperlingsvögel. Aula Wiebelsheim. 808 S.
- BARTHEL, P. & A. HELBIG (2005): Artenliste der Vögel Deutschlands. Limicola 19/2: 89-111.
- BIBBY, C. J., BURGESS, N. D. & D. A. HILL (1995): Methoden der Feldornithologie: Bestandserfassung in der Praxis. - Neumann-Verlag, Radebeul. 270 S.
- BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND REAKTORSICHERHEIT (2009): Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009.
- DO-G - DEUTSCHE ORNITHOLOGENGESELLSCHAFT (1995): Qualitätsstandards für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in raumbedeutsamen Planungen. 36 S.
- JEDICKE, E. (1994): Biotopverbund - Grundlagen und Maßnahmen einer neuen Naturschutzstrategie. Verlag Eugen Ulmer, 2. Auflage 1994.
- LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2001): Die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang II der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie im Land Sachsen-Anhalt. – In: Naturschutz im Land Sachsen-Anhalt, Sonderheft - Halle. 38: 1-152.
- LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2004): Die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie im Land Sachsen-Anhalt. – In: Naturschutz im Land Sachsen-Anhalt, Sonderheft-Halle. 41: 1-142.
- LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2009): Kartieranleitung Lebensraumtypen Sachsen-Anhalt- Teil Wald, Zur Kartierung der Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie–Stand: 20.05.2009.
- LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2010): Kartieranleitung zu Kartierung und Bewertung der Offenlandlebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie im Land Sachsen-Anhalt – Stand: 11.05.2010.
- LOHAUS LANDSCHAFTSARCHITEKTEN (1996): Landschaftsplan Burg, Hannover 1996.
- MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND RAUMORDNUNG SACHSEN-ANHALT UND LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT (1995): Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt.
- MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT SACHSEN-ANHALT (2010): Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010.
- MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT SACHSEN-ANHALT (2004): Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt, in seiner Fassung vom 16.11.2004, einschließlich der dazu am 24.11.2006 durch Runderlass erfolgten Änderung.
- SÜDBECK, P. BAUER, H.-G., BOSCHERT, M., BOYE, P. & W. KNIEF (2007): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 4. Fassung. 30. November 2007. Berichte zum Vogelschutz 44: 23-81.
- SÜDBECK, P. ANDRETZKE, H., GEDEON, K., FISCHER, S., SCHIKORE, T. SCHRÖDER, K. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. 792 Seiten.
- WOLF BLUMENTHAL (1996 und 1998): Landschaftsrahmenplan Landkreis Jerichower Land, Altkreis Burg, Teil I und II, Januar 1998.

7. Fachkarte Übersicht Kompensationsmaßnahmen

Legende [Red Outline] Geltungsbereich-B-Plan [Green Circle] Kompensation [Yellow Hatched] Gehölzsch [Orange Hatched] Hecke [Orange Hatched] Streuzobst [Green Circle] Obstbäume	Karte 1
	Stadt Burg B-Plan 94 „Zum kurzen Busch“ Übersichts-karte Kompensationsmaßnahmen Maßstab: 1 : 1.000 Aufgaben: ALAUDA Bauherr: St. Lorch Telefon: 03607-48 334 4832 Fax: 03607-48 334 4833 E-Mail: www.alauda.de www.burg.de/planungsamt.de Burg, den 11.10.2014 Dienstadtliche, Off. Zuständig des Landes Sachsen- Anhalt 2009

