



12. Februar 2021

Az. 3/3.1.0

## **BV 006/2021**

### **Bauleitplanung der Stadt Burg / Aufstellungsverfahren / Bebauungsplan Nr. 107 „Wohngebiet südlich des Detershagener Weges“ in der Ortschaft Niegripp hier Entwurfs – und Aufstellungsbeschluss**

Sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte,

in der Beratungsschiene der o.g. Beschlussvorlage haben sich in den bisher durchgeführten Ausschusssitzungen einige Sachverhalte ergeben, die die Verwaltung klarstellen möchte bzw. Sie bezüglich dieser Sachverhalte mit aktuellen Informationen versorgen möchte.

Im **Umweltausschuss am 28.01.2021** kamen zwei Sachverhalte zur Sprache:

1.) ein im Rahmen der Bestandserfassung des Zustandes von Natur und Landschaft auf einem Privatgrundstück festgestelltes und im landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Bebauungsplanes kartiertes Biotop eines „ruderalisierten Halbtrockenrasens“

2.) die den Unterlagen nach vorgesehene Auslagerung von zukünftigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in die Gemarkung Jerichow.

Zu 1.) Der Sachverhalt wurde in der Sitzung des Ausschusses den Mitgliedern und den beiwohnenden Einwohnern erläutert. Der Eigentümer der Grundstücke, auf denen das Biotop schon zum Vorentwurf des Umweltberichtes (Stand: Mai 2020) kartiert wurde, hatte am gleichen Tag einen Einspruch (Schreiben vom 27.1.2021) – **Anlage 1** -zum Planentwurf in der Verwaltung auf dem Postweg abgegeben.

Die Verwaltung hat mit der Entwicklungsgesellschaft Niegripper See II infolge der Umweltausschusssitzung ein Gesprächstermin am 01.02.2021 anberaumt, indem auch der Umgang mit den Fragen um das Biotop besprochen wurde. Seitens der Entwicklungsgesellschaft Niegripper See II ist erklärt worden, mit dem Eigentümer der Grundstücke ein Gespräch zu führen und nach Lösungsmöglichkeiten auf privatrechtlicher Ebene zu suchen. Mit Schreiben vom 7.2.2021 - **Anlage 2** - ergänzte der Eigentümer der Grundstücke seinen Einspruch vom 27.01.2021 und behält diesen somit aufrecht. Insofern nimmt die Verwaltung an, dass die Lösungsmöglichkeiten auf privatrechtlicher Ebene in diesem Versuch nicht erfolgreich genutzt werden konnten. Zwischenzeitlich lässt sich der Eigentümer in dieser Angelegenheit anwaltlich vertreten.

Zu 2.) In der Diskussion über weitere Inhalte der Beschlussvorlage wurde seitens des Herrn Stadtrat Engel kritisiert, dass vorgesehen ist, die aufgrund der Eingriffe in Natur und Landschaft entstehenden Defizite, welche durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können, in die Gemarkung Jerichow auszulagern.



12. Februar 2021

---

Az. 3/3.1.0

Auch dieser Sachverhalt wurde in dem Gesprächstermin der Stadtverwaltung mit der Entwicklungsgesellschaft Niegripper See II erörtert. Die Entwicklungsgesellschaft hat daraufhin der Stadt Burg mit Schreiben vom 01.02.2021 - **Anlage 3** - mitgeteilt, dass die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Stadtgebiet einschließlich dem Gebiet der zugehörigen (Ortschaften) und Ortsteile erbracht werden.

Am 09.02.2021 erreichte die Verwaltung eine E-Mail der Bürgerinitiative Feldstraße Niegripp. In dieser E-Mail nimmt die Bürgerinitiative Bezug auf die aktuell laufende Behandlung der o.g. Beschlussvorlage in den Gremien des Stadtrates und teilt mit, dass sie hinsichtlich der in der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes beschriebenen Auswirkungen der Planung auf die Belange insbesondere Nr. 7c „umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“ mit den gemachten Angaben nicht einverstanden ist. Sie finden die gesamte Stellungnahme als - **Anlage 4** - hier angefügt.

Die Bürgerinitiative fordert, die Anbindung des neuen Wohngebietes auf die neu ausgebaute Feldstraße innerhalb des neuen Wohngebietes als Einbahnstraße ab der Anbindung zur Feldstraße auszugestalten und für die Feldstraße eine Begrenzung der Nutzlast auf 7,5 t anzuordnen.

Bitte nehmen Sie diese neuen Informationen zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Noack



12. Februar 2021

Az. 3/3.1.0

**ANLAGE 1**

von SV Burg anonymisiert

Stadtverwaltung  
FB Stadtentwicklung und Bauen  
z. Hd. Herrn Wagener  
In der Alten Kaserne 2  
39288 Burg

EINGEGANGEN AM 28. JAN. 2021

72 9

Burg, den 27.01.2021

3.1

310 4W

Einspruch zur Festsetzung des Bebauungsplanes 107 – Wohngebiet südlich des Detershagener Weges

Sehr geehrter Herr Wagener,

wir sind Eigentümer der Flurstücke 10005, 10007 sowie 10009 in Flur 14 der Gemarkung Niegripp (insgesamt 1200 m<sup>2</sup>).  
Hiermit erheben wir Einspruch gegen die Festsetzung des Bebauungsplanes 107.

Wir sind nicht einverstanden, dass unsere o. g. Flächen als Ausgleichsflächen dienen sollen.  
Das ist ein enteignungsgleicher Vorgang.

Die Entwicklungsgesellschaft Niegripper See II mbH, im weiteren ENS genannt, hat uns bezüglich der ihrerseits geplanten Nutzung der uns gehörenden Grundstücke nicht informiert.

Wir sind nicht bereit einer derartigen Nutzung zu zustimmen.  
Die ENS darf Privatgrundstücke nicht überplanen.

Wir bestehen aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes darauf, dass unsere Flächen im Bebauungsplan ebenso als Wohngebietsflächen ausgewiesen werden wie die anderen Flächen des Wohngebietes, da unsere Flächen über die gleiche Lagegunst verfügen.

Der Anschluss der Grundstücke kann direkt vor ihnen über die an der Straße befindlichen Versorgungs- und Entsorgungsmedien erfolgen, so dass die Erschließung unserer Grundstücke kein Problem darstellt.

Abschließend bitte ich Sie, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.  
Sollten Sie unserer Bitte nicht nachkommen, werden wir uns durch einen Anwalt gegen den Eingriff in unsere privaten bzw. persönlichen Rechte vertreten lassen und gegen die Überplanung unserer Grundstücke vorgehen.

Mit freundlichen Grüßen

von SV Burg anonymisiert



12. Februar 2021

Az. 3/3.1.0

**ANLAGE 2**

von SV Burg anonymisiert

EINGEGANGEN AM 09. FEB. 2021  
1219

von SV Burg anonymisiert

Burg, den 07.02.2021

Stadtverwaltung Burg  
FB Stadtentwicklung und Bauen  
z. Hd. Herrn Wagener  
In der Alten Kaserne 2  
39288 Burg

W.  
3.1  
Jo 4/5

Ergänzung zu unserem Einspruch vom 27.01.2021 gegen die Festsetzung des Bebauungsplanes 107 – Wohngebiet südlich des Detershagener Weges

Sehr geehrter Herr Wagener,

am 01.02.2021 fand auf Ihre Anregung hin ein Gespräch zwischen einem Mitglied der Entwicklungsgesellschaft Niegripper See II mbH (ENS) und mir statt. Das Gespräch verlief freundlich aber ergebnislos. Es diente seitens der ENS nur dazu, in Erfahrung zu bringen, wie ich den Sachverhalt beurteile und was ich dagegen unternehmen werde.

Ein Vorschlag bestand darin, einen **teilweisen** Flächenaustausch vorzunehmen. Dies würde jedoch **keinen anderen Sachverhalt** für uns ergeben. Das Ziel der ENS bezüglich des grundsätzlichen Verfügens über die in unserem Eigentum befindlichen Grundstücke sowie des Verfügens als Ausgleichsfläche für ihr Vorhaben, wie im mittleren Teil auf Seite 22 des Umweltberichtes zum o. g. Bebauungsplanes Nr. 107 (Anlage 3 zu BV-Nr. 006/2021) beschrieben: ....Erhalt der Fläche als Biotop,....Freihaltung von unmittelbarer Bebauung durch die ENS usw., würde nach wie vor bestehen. Damit sind wir nicht einverstanden. Des weiteren zweifeln wir an, dass es sich um ein Biotop handelt. Der ganz „zufällige“ Umstand, dass unsere Grundstücke ein Biotop werden sollen, dient der ENS eindeutig als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in die bestehende Landschaft.

Mit den o. g. Sätzen auf Seite 22 des Umweltberichtes wird u. a. klar ersichtlich, dass wir mit der Lage unserer Grundstücke stören. Die Grundstücke wurden bewusst in den B-Plan 107 einbezogen, um diese zu blockieren und zu entwerten.

**Unseren Einspruch vom 27.01.2021 erhalten wir aufrecht.**

Mit freundlichen Grüßen

von SV Burg anonymisiert



12. Februar 2021

Az. 3/3.1.0

**ANLAGE 3**

**Entwicklungsgesellschaft Niegripper See II mbH**

Parchauer Chaussee 1  
39288 Burg/Magdeb.  
Tel.: 03921/914-300  
Fax.: 03921/914-400

Amtsger. Stendal  
HRB 4844  
Geschäftsführer:  
Christian Dettmering  
Frank Specht

Entwicklungsgesellschaft Niegripper See II mbH  
Parchauer Chaussee 1 . 39288 Burg

Stadtverwaltung Burg  
Herr Wagener  
In der Alten Kaserne 2

39288 Burg

EINGEGANGEN AM 01. FEB. 2021

PEI

Handwritten notes: 310, 3.1, and other scribbles.

Handwritten signature: 310 CW

2021-02-01

**B-Plan südlich des Detershagener Weges  
hier: A und E Maßnahmen**

Sehr geehrter Herr Wagener,

wir danken für Ihre informative Auskunft zu den im Umweltausschuss und darüber hinaus geäußerten Bedenken zur Ausführung der A + E Maßnahmen in Jerichow.

Wir wollten diese im Umweltbericht lediglich als Beispiel verstanden wissen und sichern Ihnen zu, dass die A + E Maßnahmen im Stadtgebiet einschließlich der zugehörigen Ortsteile erbracht werden.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Dettmering  
Entwicklungsgesellschaft  
Niegripper See II mbH



12. Februar 2021

Az. 3/3.1.0

**ANLAGE 4**

**Wagener S.**

EINGEGANGEN AM 11. FEB. 2021  
129

↓ 3.1

**Von:** Bürgerinitiative Feldstraße Niegripp <bifeldstr@gmail.com>  
**Gesendet:** Dienstag, 9. Februar 2021 18:46  
**An:** Beteiligung-Bauleitplanung  
**Betreff:** Stellungnahme zur Bauleitplanung / Aufstellungsverfahren B-Plan 107  
**Anlagen:** Stellungnahme zur Bauleitplanung B-Plan 107.pdf

Sehr geehrte Stadträte der Stadt Burg,

hiermit möchten wir eine Stellungnahme zum Aufstellungsverfahren / Bauleitplanung B-Plan 107 senden. Unser Schreiben befindet sich in der Anlage.

Mit freundlichen Grüßen

I. Malolepsy  
Bl Feldstraße Niegripp (Sprecherin)  
Hauptstraße 34  
39288 Burg, OT Niegripp

Gesendet von Mail für Windows 10

NO (W PE)



12. Februar 2021

Az. 3/3.1.0

Bürgerinitiative Feldstraße Niegripp  
I. Malolepsy (Sprecherin)  
Hauptstraße 34  
39288 Burg

02.02.2021

↓  
EINGEGANGEN AM 11. FEB. 2021

Stadt Burg / an die Stadträte  
In der alten Kaserne 2  
39288 Burg

3.7

(E)  
130Q

310 4/6

**Vorlage 006/2021 vom 22.12.2020 - Bauleitplanung der Stadt Burg / Aufstellungsverfahren /  
Bebauungsplan Nr. 107 Entwurfs- und Auslegungsbeschluss sowie  
Unser Schreiben vom 25.08.2020 – Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit über den B-Plan 107,  
Pkt. 3**

Sehr geehrte Damen und Herren Stadträte,

hiermit möchten wir, die Bürgerinitiative der Feldstraße Niegripp zur Vorlage 2, „Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 107 vom 22.12.2020 – Anlage 2 – BV 0006/2021“ Stellung nehmen.

In der Vorlage vom 22.12.2020 heißt es:

„Das zukünftige Plangebiet wird über eine öffentliche Verkehrsfläche auf den Flurstücken 153  
und 154 in der Flur 26 der Gemarkung Niegripp an die öffentliche Straße „Feldstraße“  
angeschlossen.“

Die Anwohner der Feldstraße Niegripp sendeten schon eine Stellungnahme zur vorherigen Bauleitplanung  
B-Plan 107 fristgemäß im August ab (Schreiben sh. Anlage). Unser Schreiben haben wir per Mail an die  
Adresse „beteiligung-bauleitplanung@stadt-burg.de ebenfalls fristgemäß abgesendet.  
Wir stellen fest, dass unser Veto bezüglich der zusätzlichen Belastung der Anwohner in der Feldstraße  
Niegripp durch Abgase, Lärm und Feinstaub keine Beachtung fand. Sie erhalten hiermit eine erneute  
Stellungnahme zur Begründung B-Plan 107, Fassung Dezember 2020:

**In der Übersicht Pkt. 10, (S.11) zur Betroffenheit** der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6)  
BauGB durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 107 „Wohngebiet südlich des Detershagener  
Weges“ in der Ortschaft Niegripp der Stadt Burg wurde beurteilt:

**Pkt. Nr. 1** – „Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und  
die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“, werden als „neutral“ bewertet.

In Spalte Bemerkung:

„Die Festsetzungen im Plangebiet erfolgen unter Einhaltung der Vorgaben für die  
schutzbedürftigen Nutzungen (Lärmschutz - Wohnnutzung)“

**Pkt.Nr. 7c** – „Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie  
die Bevölkerung insgesamt“

In Spalte Bemerkung: „nicht betroffen“ !

**Dem müssen wir widersprechen!**

Denn:



12. Februar 2021

Az. 3/3.1.0

2

S.2

In der Anlage 2, Begründung zum Bebauungsplan Nr. 107, Stand Dez. 2020, S.17, Punkt 14 /14.1.  
Verkehrliche Erschließung, wird angegeben:

**„Die innere Erschließungsstraße bindet im Norden an die kommunale Straße  
„Detershagener Weg“ und im Süden an die „Feldstraße“ an.“**

Die Feldstraße Niegripp soll zwar als Erschließungsstraße und Zuwegung zum neuen zukünftigen Wohngebiet am Mittelsee (B-Plan 107) dienen, jedoch wird hier die außerordentliche Beeinträchtigung durch Lärm, Abgase und Staub für die Anwohner vollkommen außer Acht gelassen.

Unser Vorschlag, zur Einbindung des neuen Wohngebietes lautet:

- Klassifizierung der Straße im neuen Wohngebiet als Einbahnstraße ab Anbindung zur Feldstraße und
- Begrenzung der Nutzlast in der Feldstraße auf 7,5 t

Wir, die Anwohner der Feldstraße Niegripp fordern, nachhaltig auch die Wohnqualität der Anwohner in der Feldstraße zu verbessern und unsere Vorschläge zu berücksichtigen, da durch die Entstehung des neuen Wohngebietes mit ca. 40 Häusern eine massive Mehrbelastung durch Lärm, Staub und Immissionen statt - finden wird.

Burg / OT Niegripp, den 02.02.2021

Name / Adresse / Unterschrift:

*Malolepsy, Ingrid Hauptstr. 24 39288 Burg*

von SV/Burg anonymisiert





12. Februar 2021

Az. 3/3.1.0

Bürgerinitiative Feldstraße Niegripp  
I. Malolepsy  
Hauptstraße 34  
39288 Burg

25.082020

Stadt Burg  
In der Alten Kaserne 2  
39288 Burg  
Per E-Mail an:  
[beteiligung-bauleitplanung@stadt-burg.de](mailto:beteiligung-bauleitplanung@stadt-burg.de)

Anlage  
zum Schreiben vom  
02.02.21

**Amtsblatt Nr. 24 vom 12.08.2020 der Stadt Burg – Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit über den B-Plan 107, Pkt. 3 / Absatz 3**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte die Bürgerinitiative „Feldstraße Niegripp“ zu dem im Amtsblatt Nr. 24 genannten Punkt 3/Absatz 3 eine Stellungnahme abgeben.

1. Im Amtsblatt 24 heißt es:  
„Das zukünftige Plangebiet wird über eine öffentliche Verkehrsfläche auf den Flurstücken 153 und 154 in der Flur 26 der Gemarkung Niegripp an die öffentliche Straße „Feldstraße“ angeschlossen.“
2. Zu Pkt. 5.1 Schutzgut Mensch, Umweltbericht:  
„Geringfügige Beeinträchtigungen der Anwohner der Zufahrtstraßen zum Baugebiet beschränken sich lediglich auf die Bauphase der Errichtung der Infrastruktur und Erschließung und die damit verbundenen Transporte von Baufirmen. Diese entsprechen dem normalen innerörtlichen Baugeschehen und sind zeitlich begrenzt. Weitere Beeinträchtigungen werden nicht gesehen.“

Stellungnahme:

Die Anlieger der Feldstraße Niegripp sind unmittelbar und zusätzlich folgenden Belastungen durch PKW, LKW und Baufahrzeugen ausgesetzt:

- Abgase
- Lärm
- Feinstaub

Diese zusätzlichen Belastungen sind nicht nur in der Bauphase des neuen Wohngebietes südlich des Detershagener Weges (am Mittelsee) zu erwarten, denn da die Feldstraße als Erschließungsstraße und spätere Zufahrt benannt wurde, werden die Anwohner auch nach der Fertigstellung dieses relativ großen Neubaugebietes betroffen sein. Wir Anwohner werden also auch zukünftig durch das höhere Verkehrsaufkommen in der Feldstraße einer höheren Immission- und Lärmbelastung ausgesetzt sein.

Aus diesem Grunde bitten wir um Überarbeitung des Straßenkonzeptes und schlagen vor:

- Ab Einbindung des neuen Wohngebietes / Anbindung Feldstraße – eine Einbahnstraßenregelung
- Begrenzung der Nutzlast auf 7,5 t für die Feldstraße

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag der BI

von SV Burg anonymisiert