

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



**Bauleitplanung der Stadt Burg
Bebauungsplan Nr. 103 für den Bereich
„Am Niegripper See II – Niegripper Seite“
in der Ortschaft Niegripp**

**Übersicht über die Stellungnahmen aus dem
Beteiligungsverfahren der betroffenen Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange
sowie der Stellungnahmen,
die aus der Öffentlichkeitsbeteiligung
hervorgegangen sind
mit
Bewertung und Entscheidungsvorschlag
(Abwägung)**

Anlage zu BV 099/2020

Diese Anlage besteht einschließlich des Deckblattes
aus insgesamt 22 Seiten.

Bauleitplanung der Stadt Burg	Bauleitplanung der Stadt Burg/Aufstellungsverfahren/Bebauungsplan Nr. 103 für den Bereich „Am Niegripper See II – Niegripper Seite“ in der Ortschaft Niegripp Anlage zu BV 099/2020
Seite 1	

Inhaltsverzeichnis

Seite

Beschlussempfehlung:	1
Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	2
Stellungnahme B001 (Anlieger aus der näheren Umgebung)	3
Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.....	7
Stellungnahme Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten vom 15.03.2021	8
Stellungnahme Biosphärenreservatsverwaltung Mittelelbe vom 25.03.2021	9
Stellungnahme Ehle/Ihle Verband vom 08.03.2021	10
Stellungnahme Landesamt für Geologie und Bergwesen vom 23.03.2021	13
Stellungnahme Landkreis Jerichower Land vom 29.03.2021	15

Beschlussempfehlung:

Der Stadtrat der Stadt Burg beschließt die Behandlung der nachfolgenden Beschlussvorlage einschließlich der Behandlung der eingegangenen Einzelstimmungen so vorzunehmen und durchzuführen, wie es die Verwaltung in der Anlage zum Beschluss-Nr. 099/2021 vorschlägt.

Eine Übersicht über die Erforderlichkeit einer Beschlussfassung der Einzelstimmungen ist im Inhaltsverzeichnis dargestellt.

Der Beschlussempfehlung der Verwaltung wird	gefolgt	Enthal- tung	nicht gefolgt	Abstimmungsergebnis des Stadtrates:	
Beratungsergebnis des Ortschaftsrates Niegripp	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<u>Stimmberechtigt</u>	
Beratungsergebnis des Umweltausschusses	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<u>Befangenheit</u>	
Beratungsergebnis des Bau- u. Ordnungsausschusses	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<u>Dafür</u>	
Beratungsergebnis des Wirtschafts- und Vergabeausschusses	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<u>Enthaltungen</u>	
Beratungsergebnis des Hauptausschusses	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<u>Enthaltungen</u>	
Beschluss des Stadtrates	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<u>Dagegen</u>	

Bauleitplanung der Stadt Burg	Bauleitplanung der Stadt Burg/Aufstellungsverfahren/Bebauungsplan Nr. 103 für den Bereich „Am Niegripper See II – Niegripper Seite“ in der Ortschaft Niegripp Anlage zu BV 099/2020
Seite 2	

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer Öffentlichkeitsbeteiligung die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

Die entsprechend des Beschlusses vom 02.04.2020 geänderten Unterlagen in Form des 2. Entwurfes des Bebauungsplanes vom November 2020 einschließlich des Umweltberichtes sowie der umweltrelevanten Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 22.02.2021 bis zum 10.03.2021 zur Einsicht öffentlich in der Stadtverwaltung Burg ausgelegt.

Auf der Grundlage des § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde der Zeitraum für die Beteiligung der Öffentlichkeit auf zwei Wochen verkürzt. Zudem wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen zu den geänderten Inhalten abgegeben werden können.

Auf die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich mit Bekanntmachung im „Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau“ 25. Jahrgang, Nr. 07 vom 12. Februar 2021 hingewiesen.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme hervorgegangen.

Bauleitplanung der Stadt Burg	Bauleitplanung der Stadt Burg/Aufstellungsverfahren/Bebauungsplan Nr. 103 für den Bereich „Am Niegripper See II – Niegripper Seite“ in der Ortschaft Niegripp Anlage zu BV 099/2020
Seite 3	

Stellungnahme B001 (Miteigentümerin von Flurstücken)

Dr. Ingrid Kämmer
 97474 Burg, Friedhofstraße 13
 09341-600-1000 (Fax) 09341-600-1001 (Telefon)

EINGEGANGEN AM 11. MRZ. 2021
 29
 den 10. März 2021

310
 W
 3.1

Stadt Burg
 Postfach 1132

39281 Burg (per E-Mail an beteiligung-bauleitplanung@stadt-burg.de)

Beteiligung der Öffentlichkeit Bebauungsplan Nr. 103 für den Bereich „ Am Niegripper See II – Niegripper Seite“ mit teilweiser Überplanung B-Plan 68

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie dem Umweltbericht zum Bebauungsplan, Stand 13.01.2021, zu entnehmen ist, wird die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme A3 + A4 weiterhin auf dem Flurstück 18/122 (3988m²) erfolgen.

Diesbezüglich hat das Amt für Land- und Forstwirtschaft schon bedenken angemeldet, da es dadurch zu einer Zerschlagung einer Wirtschaftseinheit der Ackerfläche kommen wird.

In der Abwägung zu diesen Punkt gab es 3 Lösungsmöglichkeiten.

1. die Verschiebung der Massnahme nach Süden an den alten Deich und Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit auf den Flurstücken 18/123 +124
2. eine privatrechtliche Umliegung der Flurstücke und Tausch der Flächen, Grundstücksgrößen wären nach Tausch und Vermessung identisch -Flurstück 18/122 würde Richtung Süden zum Alten Deich verschoben / so wie in der Darstellung der Abwägung, die Flurstücke 18/123 und 18/124 würden dadurch wieder im Ackerschlag liegen und es würde zu keiner Beeinträchtigungen und Nachteilen für den Pächter usw. kommen .

Mit diesem 2. Vorschlag, waren und wären wir einverstanden gewesen und dies haben wir auch, dem Herr Wagener / Stadt Burg in einem Termin Vorort mitgeteilt, damit er dies an den Vorhabenträger weiterleitet.

3. ein städtebaulicher Vertrag der Stadt Burg mit dem Vorhabenträger um Schadenersatzansprüche Dritter an den Vorhabenträger weiterzuleiten, die an die Stadt Burg aufgrund der beschlossenen Satzung/Bebauungsplan durch das Ortsrecht entstehen könnten.

Dem aktuellen Umweltbericht, Stand 13.01.2021, ist jetzt zu entnehmen, das es eine 7m breite landwirtschaftliche Überfahrt über das Grundstück 18/122 (3988m²) geben soll.

Damit soll anscheinend weiterhin die Erreichbarkeit der Flurstücke 18/123 + 124 (in Summe 1,12ha) gewährleistet werden und die Flächen sollen dadurch nicht von der Wirtschaftseinheit abgeschnitten werden.

Hierzu möchte ich folgendes Anmerken und meine Bedenken anmelden - 7m hört sich zwar sehr breit an, aber die Arbeitsbreite von den verschiedensten Landwirtschaftlichen Gerätschaften sind nicht nur 7m, es gibt schon Arbeitsbreiten von bis zu 12m bei landwirtschaftlichen Maschinen bzw. Gerätschaften, je nachdem was auf dem Feld/Acker bewirtschaftet und geerntet wird.

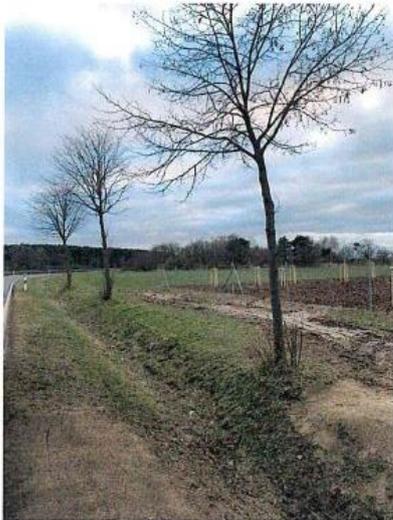
Bauleitplanung der Stadt Burg	Bauleitplanung der Stadt Burg/Aufstellungsverfahren/Bebauungsplan Nr. 103 für den Bereich „Am Niegripper See II – Niegripper Seite“ in der Ortschaft Niegripp
Seite 4	Anlage zu BV 099/2020

Dies heißt, auch wenn die 7m aus aktueller Sicht vielleicht ausreichend sein sollten und mit dem jetzigen Pächter abgesprochen sind, heisst dass nicht das diese 7m für die Zukunft ausreichend sind.

Die Flächen werden wieder von der Wirtschaftseinheit abgeschnitten sein oder nur mit erhöhten Aufwand bewirtschaftet werden können.

Dies kann schon bei Neuanschaffungen von landwirtschaftlichen Geräten des jetzigen Pächters erfolgen oder durch Pflugtausch mit anderen Pächtern oder gar bei Wechsel, durch uns, zu einem anderen Pächter.

Auch kann mit den Landmaschinen nicht näher an den Graben/Strasse gefahren werden, um an diese Neuanpflanzungen vorbeizufahren, denn genau vor dem Flurstück 18/122 zur Strasse, stehen Bäume. Siehe Foto .



Auch wenn diese Ausgleichs- und Ersatzmassnahme, durch eine Ausnahmegenehmigung mit der unteren Naturschutzbehörde auf diesem Flurstück abgesprochen waren, **kann ich es nicht nachvollziehen**, warum der Investor nicht die Möglichkeit genutzt hat die Ackerflächen auf privater Ebene zu tauschen, neu zu vermessen und die Ausgleichs- und Ersatzmassnahme dann auf dem „Neuen“ Flurstück erfolgt wäre.

Es käme dann zu keinen zukünftigen Beeinträchtigungen der Flurstücke 18/123 und 18/124, die Flurstücke wären wieder im Ackerschlag und würden in der Wirtschaftseinheit des jetzigen Pächters liegen.

Auch entnehme ich dem Umweltbericht auf Seite 49 das die geplante Gehölzstruktur der Maßnahme A3 + A4 das Landschaftsbild der offenen weiten Agrarlandschaft bereichert und der Strukturierung dient. **Welche Strukturierung soll damit gemeint sein?**

Ich sehe darin nur das Zerschneiden von Landwirtschaftlichen Flächen , die sie so wie Sie aktuell waren, seit über 100 Jahren als landwirtschaftliche Flächen dienten und dienen.

Bauleitplanung der Stadt Burg	Bauleitplanung der Stadt Burg/Aufstellungsverfahren/Bebauungsplan Nr. 103 für den Bereich „Am Niegripper See II – Niegripper Seite“ in der Ortschaft Niegripp
Seite 5	Anlage zu BV 099/2020

Dies zeigt auch die Vermessungskarte, aus dem Jahr 1916-1920, aus dem Landesarchiv Magdeburg, C20 Sep. Niegripp



Im Leitbild „Landwirtschaft 2030 Sachsen-Anhalt“ heisst es auch der Verlust an Agrarflächen soll gegenüber 2017 reduziert werden und die Landpacht soll zur Wertschöpfung im ländlichen Raum beitragen, dies wird durch diese Massnahme nicht gefördert, sondern eher verhindert.

Auszug aus dem Leitbild

**DAHER SOLLTE DIE
GESAMTE
MASSNAHME A3+A4
AUF DEM
FLURSTÜCK 18/122
ÜBERDACHT UND
GEÄNDERT
WERDEN.**

n an
weit-
ch-
li-
h im

2.4 Landpacht
Die Bodenrente (Pacht) als eine bedeutende Einkommensquelle soll zur Wertschöpfung im ländlichen Raum beitragen und der ländlichen Bevölkerung in der Region erhalten bleiben.

lä-
er
ftli-
Nut-
and-
sen
poli-

2.5 Sicherung der Agrarflächen
Der Verlust an Agrarflächen soll gegenüber 2017 signifikant reduziert werden.

haft-
alt

Mit freundlichen Grüßen



Wertung

Die seitens der Verfasserin der Stellungnahme beschriebene Situation war bereits Gegenstand der Behandlung von Stellungnahmen im Rahmen der Beschlussvorlage 038/2020, welche im Stadtrat der Stadt Burg am 29.04.2020 bzw. durch Wiederholung der Beschlussfassung im Stadtrat am 23.06.2020 beraten und entschieden wurde.

Die seitens der Miteigentümerin geschilderten Sachverhalte sind zutreffend und begleiten das Planverfahren seit der ersten Beteiligung der Öffentlichkeit zum Planentwurf.

Problematisch für die weitere Umsetzung im Sinne der Antragstellerin ist, dass die Flächensicherung für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen seitens des Investors eigenständig organisiert wurde und lösungsorientiert gehandhabt wurde.

Bauleitplanung der Stadt Burg	Bauleitplanung der Stadt Burg/Aufstellungsverfahren/Bebauungsplan Nr. 103 für den Bereich „Am Niegripper See II – Niegripper Seite“ in der Ortschaft Niegripp
Seite 6	Anlage zu BV 099/2020

Die funktionale Sicherung von Flächen für die nach Maßgabe der Abwägung erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanverfahrens waren maßgebend für die Fortführung des Aufstellungsverfahrens. Im Zuge der Flächensicherung gab es zum Zeitpunkt der Entscheidungen über Erwerb/Inanspruchnahme keine inhaltlichen und umfangreichen Abstimmungen zwischen Investor und Stadt Burg.

Konkret wurde der Sachverhalt der Stellungnahme der Miteigentümerin durch die Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft Flurneuordnung und Forsten Altmark vom 23.01.2020 aufgeworfen. Die damalige Entscheidung im Stadtrat beinhaltete die im Vorfeld durchzuführende Untersuchung von drei Lösungswegen, einer dieser Lösungswege bestand in der Kontaktaufnahme mit den Eigentümern von südlich an die geplante Ausweisung Ersatzmaßnahme an der L 52 angrenzenden Flächen, in die der Investor seine geplante Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme hinein tauschen könnte.

Der Entwurf der Anlage zum Abwägungsbeschluss 038/2020 sind dem Investor mit E-Mail vom 19.02.2020 übergeben worden. Im Rahmen der Erörterung der Beschlussvorlage 038/2020 sind während des Beratungsvorganges Hinweise aus dem Ortschaftsrat Niegripp vom 11.03.2020 sowie dem Umweltausschuss am 12.03.2020 eingearbeitet worden.

Diese betrafen explizit den Umgang mit einer Einwendung gegen die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzanpflanzungen auf Flurstücken des Investors. Diese im Bebauungsplan festgelegten Ausgleichs- und Ersatzanpflanzungen grenzen die landwirtschaftlich genutzten Flächen der Einwender von der größeren Schlagfläche ab und könnten die Bewirtschaftung durch den Pächter erschweren.

In der Beschlussvorlage 038/2020 ist dem Investor aufgegeben worden, Gespräche mit dem Eigentümer der benachbarten Flächen über einen Flächentausch zu führen und die Ersatzanpflanzungen an den Rand der landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen zu verlegen. Letztlich hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 29.04.2020 sowie am 23.06.2020 (Wiederholungssitzung) diese Abwägungsergebnisse bestätigt. Die Information, dass der Stadtrat die Abwägungsvorschläge bestätigt hat, sind dem Investor ebenfalls übermittelt worden.

Der Investor bat mit E-Mail vom 07.09.2020 die Stadtverwaltung um Kontaktaufnahme mit den Eigentümern der am Rand liegenden landwirtschaftlichen Flächen zur Erörterung der Bereitschaft für einen Flächentausch/den Erwerb der Flächen durch den Investor. Seitens der Verwaltung wurden die nach Auswertung der Eigentümerdaten im geographischen Informationssystem der Stadt Burg festgestellten Eigentümer der hierfür infrage kommenden Flurstücke zu einem Gespräch am 23.09.2020 in die Verwaltung eingeladen. Im Rahmen der Gesprächsführung äußerten sich die anwesenden Eigentümer hinsichtlich eines Verkaufs ihrer Flurstücke an den Investor negativ, begrüßten allerdings die Möglichkeit des Flächentausches.

Diese Information wurde mit E-Mail vom 29.09.2020 an den Investor weitergeleitet mit der Bitte, die Möglichkeiten des Flurstückstausches abschließend zu überprüfen und die Eigentümer anzusprechen um die weiteren Formalitäten abzustimmen. Zur Organisation dieses Flurstückstausches ist es letztendlich nicht gekommen, da die weiteren verbindlichen Gespräche zwischen Investor und den Eigentümern nicht erfolgreich abgeschlossen werden konnten.

Die Gestaltung der Fläche der Ausgleichs- und Ersatzanpflanzungen ist zwischenzeitlich abgeschlossen, die Pflanzungen eingebracht und die Fläche mit einer 7 m breiten Überfahrt zwischen den landwirtschaftlich zu bewirtschaftenden Teilbereichen ausgestattet worden. Nach Angaben des Investors ist dieser Abstand mit dem aktuell wirtschaftenden Pächter abgestimmt worden.

Ausgehend von der Entscheidung des Stadtrates vom 29.04.2020 sowie am 23.06.2020 und der aktuell bestehenden Situation bleibt somit für die Stadt Burg nur noch die Möglichkeit zur Absicherung gegen eventuell seitens der betroffenen Eigentümer aufgrund der durch die durchgeführten Ausgleich und Ersatzmaßnahmen eingeschränkten Bewirtschaftungsmöglichkeit der landwirtschaftlichen Flächen **berechtigten** Schadensersatzansprüche durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor diesen zur Übernahme dieser **berechtigten** Schadensersatzansprüche zu verpflichten. Dieses wird die Verwaltung bis spätestens vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan mit dem Investor vereinbaren. Zu dieser beabsichtigten Verfahrensweise und zum Abschluss dieses städtebaulichen Vertrages erklärte der Investor in einer Email vom 19.04.2021 sein Einverständnis.

Eine gesonderte Beschlussfassung mit Beauftragung der Verwaltung zur Ausarbeitung dieses städtebaulichen Vertrages muss im Rahmen dieser Behandlung der Stellungnahmen nicht ergehen, da dieses bereits Gegenstand der Beschlussvorlage 038/2020 war.

Diese Stellungnahme bedarf keiner weiteren Berücksichtigung.

Bauleitplanung der Stadt Burg	Bauleitplanung der Stadt Burg/Aufstellungsverfahren/Bebauungsplan Nr. 103 für den Bereich „Am Niegripper See II – Niegripper Seite“ in der Ortschaft Niegripp Anlage zu BV 099/2020
Seite 7	

**Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und
sonstigen Trägern öffentlicher Belange**

Die im Rahmen dieses Planverfahrens gem. § 4 (2) BauGB zu beteiligenden der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind mit Schreiben der Stadt Burg vom 5. März 2021 angeschrieben und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 25. März 2021 aufgefordert worden.

Bauleitplanung der Stadt Burg	Bauleitplanung der Stadt Burg/Aufstellungsverfahren/Bebauungsplan Nr. 103 für den Bereich „Am Niegripper See II – Niegripper Seite“ in der Ortschaft Niegripp Anlage zu BV 099/2020
Seite 8	

**Stellungnahme Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten vom
15.03.2021**

EINGEGANGEN AM 17. MRZ. 2021

279 2



SACHSEN-ANHALT

Amt für Landwirtschaft,
Flurneuordnung und Forsten
Altmark

Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark •
Akazienweg 25 • 39576 Stendal

Stadt Burg
Stadtplanung - Städtebauförderung
In der Alten Kaserne 2
39288 Burg

W-31
315 CW

**Bebauungsplan Nr. 103 für den Bereich „Am Niegripper See II – Niegripper Seite“ in der Ortschaft Niegripp
hier: Beteiligung des ALFF Altmark als Träger öffentlicher Belange**

Stendal, 15.03.2021

- Anlagen: keine
 Antragsunterlagen/Unterlagen Planfeststellungsverfahren zurück
 Vermessungsunterlagen

Ihr Zeichen/ Ihre Nachricht

vom: 05.03.2021
Mein Zeichen:
61220/2-211-2-2018

Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark (ALFF Altmark)

Bearbeitet von:
Katrin Krumsieg
Tel.: (03931) 633-105

Zum o. g. Bebauungsplanentwurf wurde bereits am 23.01.2020 Stellung genommen.

E-Mail: katrin.krumsieg@alff.mule.sachsen-anhalt.de

Die jetzt dargestellten Änderungen betreffen den Belang Landwirtschaft vor allem hinsichtlich geänderter Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz.

Akazienweg 25
39576 Stendal
Tel.: (03931) 633-0
Fax: (03931) 21 31 07
(03931) 633-100

Gegen die geänderten Maßnahmen A2 (Baum- und Strauchhecke) und die ergänzende Maßnahme aus dem Ökopoolprojekt 22 (Erstaufforstung bei Detershagen) bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken. Die Notwendigkeit und der notwendige Umfang werden begründet.

E-Mail:
PoststelleSDL@alff.mule.sachsen-anhalt.de

Die in meiner o. g. Stellungnahme geäußerten Bedenken hinsichtlich der Maßnahmen A3 und A4 (Entstehung einer unwirtschaftlichen Restfläche) werden aufrechterhalten.

Internet:
www.alff.sachsen-anhalt.de/alff-altmark

Im Auftrag

Hinweis auf den Datenschutz:
<http://lsauri.de/alffaltmarkds>

Krumsieg
Krumsieg

Sprechzeiten:
Mo - Fr 09.00 - 12.00 Uhr
Dienstag 13.00 - 17.00 Uhr

Besuche bitte möglichst vereinbaren!

Wertung

Da sich diese Stellungnahme mit der Stellungnahme aus der Beteiligung der Öffentlichkeit inhaltlich deckt, erübrigt sich an dieser Stelle eine erneute Bewertung.

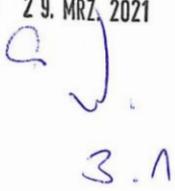
Die Sachlage hat sich gegenüber der in der BV 038/2020 beschriebenen Situation inhaltlich nicht verändert, es kam nicht zu einer Verlagerung der laut Bebauungsplan vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an den Rand der landwirtschaftlich genutzten Flächen, um die Nutzungseinschränkungen zu minimieren.

Die Verwaltung wird entsprechend der Beschlusslage aus der Behandlung dient der Stellungnahme aus der Beschlussvorlage 038/2020 mit dem Investor einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag abschließen.

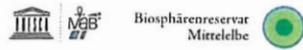
Bauleitplanung der Stadt Burg	Bauleitplanung der Stadt Burg/Aufstellungsverfahren/Bebauungsplan Nr. 103 für den Bereich „Am Niegripper See II – Niegripper Seite“ in der Ortschaft Niegripp
Seite 9	Anlage zu BV 099/2020

Stellungnahme Biosphärenreservatsverwaltung Mittelbe vom 25.03.2021


SACHSEN-ANHALT

EINGEGANGEN AM 29. MRZ. 2021


Biosphärenreservatsverwaltung Mittelbe • Postfach 1382 •
06813 Dessau-Roßlau



Stadt Burg
Stadtentwicklung und Bauen
Stadtplanung-Städtebauförderung
In der Alten Kaserne 2
39288 Burg

3.1
5104W

**Bebauungsplan Nr. 103 „Am Niegripper See II – Niegripper Seite“
mit teilweiser Überplanung des Bebauungsplans Nr. 68 „Niegripper See – Niegripper Seite“ in der Ortschaft Niegripp
2. Entwurf Stand November 2020**

Dessau-Roßlau, 25.03.2021

Ihr Zeichen/ Ihre Nachricht
vom: 3/3.1.5-ho/B103
Herr Wagner/Frau Horn
05.03.2021
Mein Zeichen: FGL1.1/
22311/29-2021/JL
Bearbeitet von:
Frau Musiol
Tel.: (034904) 421 -133
E-Mail:
christine.musiol@mittelbe.mule.sachsen-anhalt.de

Besucheradresse:
Biosphärenreservats-
verwaltung Mittelbe
Am Kapenschlösschen 1
06785 Oranienbaum-Wörflitz

Tel.: (034904) 421-0
Fax: (034904) 421-21
E-Mail:
poststelle@mittelbe.mule.sachsen-anhalt.de
www.mittelbe.com
www.gartenreich.net
Dienstgebäude Arneburg:
Breite Straße 15
39596 Arneburg

Dienstgebäude Ferchels:
OT Ferchels Nr. 23
14715 Schollene

Landeshauptkasse
Sachsen-Anhalt
Deutsche Bundesbank
Filiale Magdeburg
BLZ 810 000 00
Konto-Nr. 810 015 00
BIC MARKDEF1810
IBAN DE21810000000081001500

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Vorlage des neuen Entwurfs wurde die Lage der Ausgleichsmaßnahme A2 verändert und zusätzlich die Maßnahme A4 aufgenommen. Das verbleibende Kompensationsdefizit in Höhe von 78.899 Wertpunkten soll aus dem Ökopolprojekt 22 – Erstaufforstung bei Detershagen „Am Bergschlag“ 2. und nun ergänzend auch aus dem 4. Umsetzungsabschnitt ausgeglichen werden. Sowohl die geänderten Ausgleichsmaßnahmen als auch die Ökopoollfläche befinden sich nicht im Biosphärenreservat.

Hinweise darauf, dass Belange des Biosphärenreservates im grenznahen Bereich berührt werden, liegen nicht vor.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Christine Musiol




Organisation der
Vereinten Nationen für
Bildung, Wissenschaft,
Kultur und Kommunikation


Mittelbe
Biosphärenreservat des Programms
„Das Mensch und die Biosphäre“
seit 1979


Organisation der
Vereinten Nationen für
Bildung, Wissenschaft,
Kultur und Kommunikation


Gartenreich Dessau-Wörflitz
Weiterbestimmte
seit 2000

Wertung
Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis, sie bedarf keiner weiteren Berücksichtigung.

Bauleitplanung der Stadt Burg	Bauleitplanung der Stadt Burg/Aufstellungsverfahren/Bebauungsplan Nr. 103 für den Bereich „Am Niegripper See II – Niegripper Seite“ in der Ortschaft Niegripp Anlage zu BV 099/2020
Seite 10	

Stellungnahme Ehle/Ihle Verband vom 08.03.2021



Ehle/Ihle Verband
Gewässerunterhaltung - Landschaftspflege



Ehle/Ihle Verband, Alte Ziegelei, 39291 Möckern OT Stegelitz

Körperschaft öffentlichen Rechts
Verbandsvorsteher: Kay Gericke
Geschäftsführer: Oliver Uhlmann

Stadt Burg
z.Hd. Frau Horn
Sachgebiet Stadtplanung - Städtebauförderung
In der Alten Kaserne 2

315 4 3.1

Tel.: 039221 / 7496
Fax: 039221 / 80193
Mail: Uhlmann@uhvei.de

39288 Burg
Per-E-Mail: anne-katrin.horn@Stadt-Burg.de

Bankverbindung:
Sparkasse Jerichower Land
IBAN: DE62 8105 4000 0610 0018 68
BIC: NOLADE21JEL

Internet:
www.ehle-ihle-verband.de

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen:

Stegelitz, den 08.03.2021

Bauleitplanung der Stadt Burg / Bebauungsplan Nr. 103 für den Bereich „Am Niegripper See II – Niegripper Seite“

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Anfrage vom 05.03.2021 bezüglich des o.g. Bebauungsplans der Stadt Burg nehmen wir wie folgt Stellung:

Innerhalb des geplanten Baugebietes verläuft das Gewässer 14/1. Das Gewässer 14/1 wird regelmäßig vom Ehle / Ihle Verband unterhalten. Das ehemalige Gewässer 14/1/1 ist von starkem Bewuchs umgeben und wurde bislang nicht unterhalten. Da ein Gewässercharakter nicht mehr zu erkennen war, wird der Graben 14/1/1 nicht mehr als Gewässer betrachtet. Es kann jedoch insbesondere bei hohen Grundwasserständen und nach Starkniederschlägen zu temporären höheren Wasserständen bzw. Staunässe im Bereich des Bebauungsgebietes kommen. Es müssen daher Vorkehrungen getroffen werden, die ordnungsgemäße Straßenentwässerung und die Grundstücksentwässerung zu gewährleisten. Ggf. müssen die neu zu bauenden Gebäude gegen Bodenfeuchte und ggf. gegen Grundwasser und aufsteigende Nässe geschützt werden. (Drainage, weiße Wanne ...)

Um das Gewässer 14/1 auch weiterhin unterhalten zu können, wird ein 5 m breiter Unterhaltungstreifen auf einer Seite des Gewässers benötigt, um mit den entsprechenden Arbeitsgeräten eine maschinelle Unterhaltung vornehmen zu können.

Es ist daher nicht zu tolerieren, dass durch einen Zaun die parallele Befahrbarkeit am Gewässer 14/1 nicht mehr gegeben ist.

Allgemein:

Wir benötigen an unseren Gewässern 2. Ordnung **einen** 5 m breiten Bearbeitungstreifen, der von Bebauung, dauerhafter Bepflanzung oder Einzäunung freizuhalten ist, um die Gewässerunterhaltung und Pflege gewährleisten zu können.

Bauleitplanung der Stadt Burg	Bauleitplanung der Stadt Burg/Aufstellungsverfahren/Bebauungsplan Nr. 103 für den Bereich „Am Niegripper See II – Niegripper Seite“ in der Ortschaft Niegripp Anlage zu BV 099/2020
Seite 11	

Auch die Zufahrt zu diesen Bearbeitungsstreifen ist zu gewährleisten. Im Außenbereich und Innenbereich sind dauerhafte Bebauungen oder Anpflanzungen grundsätzlich zu unterlassen. Sollte dennoch die Unterhaltung durch die Nichteinhaltung des 5 m breiten Bearbeitungsstreifens im Innenbereich erschwert werden, fallen Mehrkosten an, die dem Grundstückseigentümer gegenüber jährlich erhoben werden.

Bei Querungen der Gewässer mit Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Abstand von 1,50 m zur Gewässersohle einzuhalten. Dabei ist zu beachten, dass die Gewässersohle durch zeitweise Verschlammung oder durch Sedimentauftrag temporär auch höher liegen kann. Als Gewässersohle ist dann die Unterkante der Verschlammung bzw. der Sedimente anzunehmen.

Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass die schadlose Abführung des Wassers, insbesondere bei Hochwasser, die Funktionsfähigkeit bestehender Gewässer sowie die Einhaltung schadloser Grundwasserstände während und nach einer Baumaßnahme zu sichern ist. Der Ehle/Ihle Verband weist auf die besondere Bedeutung dieser Aussage hin und geht davon aus, dass sich die Baumaßnahmen, sowie ergriffene und/oder unterlassene begleitende/ergänzende Maßnahmen nicht nachteilig auswirken dürfen.

Weiterhin muss allerdings sichergestellt werden, dass keine wassergefährdenden Stoffe, in die sich in der Umgebung befindlichen Gewässer eingeleitet werden und dass mit möglichen Abwässern kein erhöhter Nährstoffgehalt verbunden ist.

Weiterhin dürfen durch die Einleitung von Wasser in unsere Gewässer keine Erosionserscheinungen an diesen auftreten. Ein schneller ungehinderter Abfluss von Niederschlägen von großen befestigten Flächen ist zu vermeiden. Ggf. ist der Wassereintrag zu drosseln bzw. zurückzuhalten und Einlaufbereiche sind zu befestigen.

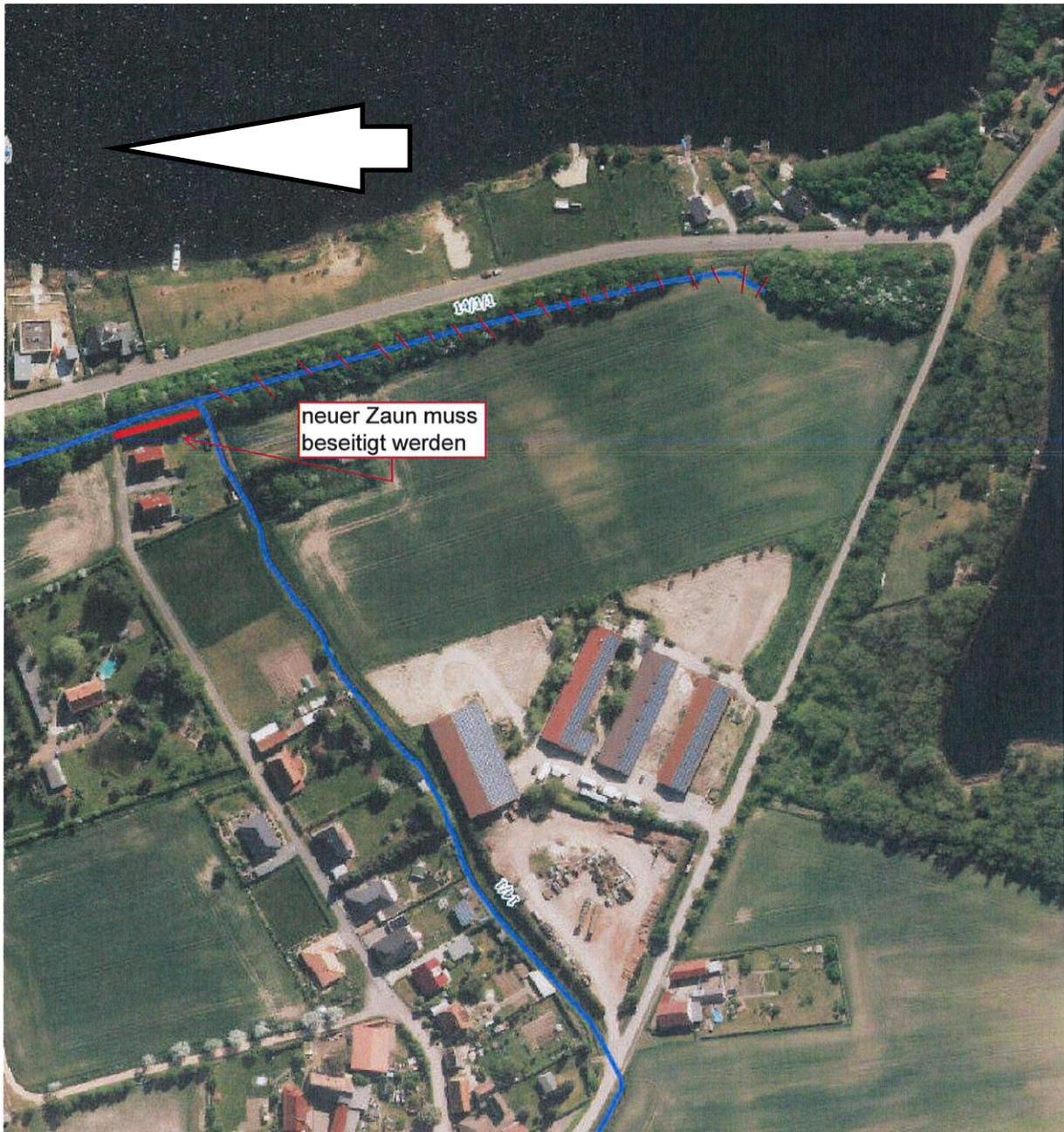
Feststoffe dürfen nicht in unser Gewässer eingetragen werden. Es sind daher technische Möglichkeiten zum Rückhalt von Schwebstoffen mittels Sandfängen / Absetzbecken oder -gräben anzubringen.

Der Antragsteller muss deshalb den Ehle/Ihle Verband von allen eventuellen Schadenersatzansprüchen und Kosten freihalten, wenn sie auf die vorgesehenen und/oder unterlassenen Maßnahmen und - bzw. oder - die besonderen Bedingungen für die Unterhaltung zurückzuführen sind.

Mit freundlichen Grüßen



Oliver Uhlmann
Geschäftsführer



Wertung

Der in der Stellungnahme benannte Sachverhalt spielte bereits im Jahr 2020 eine Rolle, indem der Unterhaltungsverband Ehle/Ihle am 27.10.2020 gegenüber der Stadt Burg per E-Mail das Setzen eines Zaunes entlang des Gewässers 14/1 gerügt hat und die Beseitigung des Zaunes verlangt hat, da die Bewirtschaftung des Gewässers durch diese Zaunsetzung erschwert wird. Die Stadt Burg hat diesen Zaun nicht gesetzt bzw. dieses veranlasst.

Die Verwaltung informierte daraufhin per E-Mail am 04.11.2020 den Investor über die nicht abgestimmte Zaunsetzung. Es wurde seitens der Verwaltung die Mitteilung eines Realisierungstermins für die Entfernung des Zaunes von den kommunalen Flurstücken sowie die Korrektur des Zaun Verlaufes in seinem weiteren Verlauf entsprechend den Regelungen des WG LSA verlangt.

Seitens der Verwaltung wurde dieses Sachthema mit dem Investor noch einmal besprochen und auf Abänderung des Zustandes bestanden. Die Teilstellungnahme bedarf keiner weiteren Berücksichtigung

Bauleitplanung der Stadt Burg	Bauleitplanung der Stadt Burg/Aufstellungsverfahren/Bebauungsplan Nr. 103 für den Bereich „Am Niegripper See II – Niegripper Seite“ in der Ortschaft Niegripp Anlage zu BV 099/2020
Seite 13	

Stellungnahme Landesamt für Geologie und Bergwesen vom 23.03.2021



INGEGANGEN AM 29. MRZ. 2021

SACHSEN-ANHALT

Landesamt für
Geologie und Bergwesen

Dezernat 32
Rechtsangelegenheiten

Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt
Postfach 156 • 06035 Halle / Saale

Stadt Burg
Amt für Stadtentwicklung und Bauen / Stadtplanung
In der Alten Kaserne 2
39288 Burg

L
3.1
3.10 CW

2. Entwurf - Bebauungsplan Nr. 103 für den Bereich "Am Niegripper See II - Niegripper Seite" mit teilweiser Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 68 "Niegripper See – Niegripper Seite" in der Ortschaft Niegripp

23.03.2021
32.14-34290-1605/2018-
7170/2021

Herr Häusler
Durchwahl +49 345 5212-140
E-Mail: stellungnahmen
@lagb.mw.sachsen-anhalt.de

Ihr Zeichen: 3 / 3.1.5-ho / B103

Sehr geehrte Frau Horn,

mit Schreiben vom 05.03.2021 baten Sie das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) um eine Stellungnahme zum vorliegenden 2. Entwurf des o.g. Bebauungsplans der Stadt Burg.

Das LAGB hatte bereits mit Schreiben vom 11.07.2018, Unser Zeichen: 32.22-34290-1605/2018-13684/2018 und 21.01.2020, Unser Zeichen: 32.22-34290-1605/2018-1451/2020 Stellungnahmen zum Bebauungsplan abgegeben.

Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Geologie und Bergbau des LAGB erfolgten nochmals Prüfungen zum o.g. Bebauungsplan, um Sie auf mögliche geologische / bergbauliche Beeinträchtigungen hinweisen zu können.

Aus den Bereichen Geologie und Bergwesen kann Ihnen folgendes mitgeteilt werden:

Bergbau

Köthener Str. 38
06118 Halle / Saale

Telefon (0345) 5212-0
Telefax (0345) 522 99 10

www.lagb.sachsen-anhalt.de
poststelle@lagb.mw.sachsen-anhalt.de

Landeshauptkasse Sachsen-Anhalt
Deutsche Bundesbank
Filiale Magdeburg
IBAN DE 21 8100 0000 00 8100 1500
BIC MARKDEF1810

**Sachsen-Anhalt
#moderndenken**

Bauleitplanung der Stadt Burg	Bauleitplanung der Stadt Burg/Aufstellungsverfahren/Bebauungsplan Nr. 103 für den Bereich „Am Niegripper See II – Niegripper Seite“ in der Ortschaft Niegripp Anlage zu BV 099/2020
Seite 14	

Seite 2/2

Unserer Stellungnahme vom 11.07.2018 ist auch für den 2.Entwurf weiterhin gültig. Es werden keine weiteren Hinweise gegeben oder Forderungen erhoben.

Bearbeiter: Herr Thurm (0345 - 5212 187)

Geologie

Grundsätzlich ist die Stellungnahme vom 11.07.2018 auch für den 2.Entwurf weiterhin gültig. Die mit den Baugrundbohrungen erkundeten geologischen Verhältnisse und Grundwasserstände genügen den Anforderungen für Versickerungen mittels Anlagen nur insofern, als hochwasserbedingten Anstiege des Grundwassers durch das verantwortliche Sachgebiet Stadtplanung-Städtebauförderung der Stadt Burg sicher auszuschließen sind.

Für den Bau der vorgesehenen Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) wird auf die strikte Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) wäre beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Str. 5) einzuholen.

Bearbeiter: Herr Dr. Balaske (0345 - 5212 180)

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Häusler

Wertung

Hinsichtlich der bergbaulichen Belange bedarf die Stellungnahme keiner Berücksichtigung.

Die Hinweise bezüglich der geologischen Situation und zum Bau der vorgesehenen Versickerungsanlagen sind für die technische Planung und Umsetzung der mit der Errichtung der Erschließungsanlagen gegebenenfalls vorgesehenen technischen Anlagen zur schadlosen Beseitigung der unbelasteten Niederschlagswässer aus dem Gebiet berücksichtigt worden.

Die Inhalte der Stellungnahme bezüglich der Geologie bedürfen im weiteren keiner Berücksichtigung.

Bauleitplanung der Stadt Burg	Bauleitplanung der Stadt Burg/Aufstellungsverfahren/Bebauungsplan Nr. 103 für den Bereich „Am Niegripper See II – Niegripper Seite“ in der Ortschaft Niegripp Anlage zu BV 099/2020
Seite 15	

Stellungnahme Landkreis Jerichower Land vom 29.03.2021

Landkreis Jerichower Land
Der Landrat



Landkreis Jerichower Land – 39281 Burg – Postfach 11 31



Stadt Burg
Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen
Sachgebiet Stadtplanung – Städtebauförderung
In der Alten Kaserne 2
39288 Burg

Fachbereich Bau

Auskunft erteilt: Frau Schrock
Mein Zeichen: **63 62-2021-00447**
Dienstgebäude: Genthin, Brandenburger Straße 100
Postanschrift: **Postfach 11 31, 39281 Burg**
Zimmer-Nr.: 265
Telefon: 03921 949-6362
Telefax: 03921 949-9663
E-Mail: **bau@lkjl.de**
Abweichende Sprechzeiten für den o. g. Bereich:
Dienstag 9.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag 9.00 - 12.00 und 13.00 - 17.00 Uhr

Ihre Nachricht vom
05.03.2021

Ihr Zeichen
3 / 3.1.5-ho /B103

3.1
3204
29 . März 2021

Aktenzeichen: 63 62-2021-00447 **Eingangsdatum:** 5. März 2021
Maßnahme: Bauleitplanung der Stadt Burg / Aufstellungsverfahren / Bebauungsplan Nr. 103 für den Bereich "Am Niegripper See II - Niegripper Seite" mit teilweiser Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 68 "Niegripper See - Niegripper Seite" in der Ortschaft Niegripp (Fassung: 2. Entwurf / Stand: November 2020) / erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2

Lage: **BauGB**
Gemeinde: Burg, Stadt **Gemarkung:** Niegripp **Flur:** 12 **Flurstück:**
10133, 10134, 10135, 10136,
10137, 10138, 10140, 10141,
10142, 10143, 10144, 10146,
10147, 10148, 10149, 10150,
10151, 10152, 10153, 10154,
10155, 10156, 10157, 10158,
10159, 10160, 10161, 10162,
10163, 10164, 10165, 10166,
10167, 10168, 10169, 10170,
10171, 10172, 10173, 10174,
10175, 10176, 10177, 10178,
10179, 10180, 10181, 10182,
10183, 10184, 10185, 10186,
10187, 10188, 10189, 10190,
10191, 10192, 10193, 10195,
10196, 10197, 10198, 10199,
10200, 10201, 10202, 10203,
10204, 10205, 10206, 10207,
10208, 10209

Burg, Stadt Am See, Detershagener Weg, Zum Seeblick

Im Beteiligungsverfahren nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB) gebe ich als Träger öffentlicher Belange nachfolgende gebündelte Stellungnahme des Landkreises Jerichower Land ab.

.....
Sitz und Postanschrift:
39288 Burg
Bahnhofstraße 9
Telefon: 03921 949-0
Telefax: 03921 949-9000

Außenstelle:
39307 Genthin
Brandenburger Str. 100
Telefon: 03921 949-0
Telefax: 03921 949-9000

Bankverbindung:
Sparkasse Jerichower Land
IBAN: DE86 8105 4000 0511 0071 16
BIC: NOLADE21JEL
Steuernummer: 103/144/50005

Homepage:
www.lkjl.de
E-Mail:
post@lkjl.de
E-Mail-Adresse nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur

Allgemeine Geschäftszeiten:
Montag bis Mittwoch: 08:30 Uhr – 12:00 Uhr
13:00 Uhr – 16:00 Uhr
Donnerstag: 08:30 Uhr – 12:00 Uhr
13:00 Uhr – 17:00 Uhr
Freitag: 08:30 Uhr – 12:00 Uhr

Bauleitplanung der Stadt Burg	Bauleitplanung der Stadt Burg/Aufstellungsverfahren/Bebauungsplan Nr. 103 für den Bereich „Am Niegripper See II – Niegripper Seite“ in der Ortschaft Niegripp Anlage zu BV 099/2020
Seite 16	

Seite 2 von 6 zum Aktenzeichen 63 62-2021-00447

Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden damit weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt. Meine Behörde nimmt keine Vorabwägung vor.

Diese Stellungnahme enthält die Einzelstellungen der Fachbereiche wie folgt:

Fachbereich Bau

Untere Bauaufsichtsbehörde

In der Planzeichenerklärung fehlt bei der Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB das Planzeichen und die Planzeichenerklärung für das Planzeichen „p“. Des Weiteren fehlt in der Planzeichenerklärung das Planzeichen für den Abfall.

In Norden des Geltungsbereiches ist das Maß der Baugrenze durch Planzeichen verdeckt und nicht lesbar. Dies ist zu korrigieren.

Untere Landesentwicklungsbehörde

Nach dem Regionalen Entwicklungsplan befindet sich die Maßnahme im Bereich des Vorrangbiets Natur und Landschaft sowie im südlichen Teil des „Biosphärenresevats Flusslandschaft Elbe nördlich Magdeburg“. Die Belange einer natur- und landschaftsbezogenen Erholung sowie die Belange einer naturnahen Waldwirtschaft sind zu berücksichtigen (REP MD Punkt 5.3.1.1)

Die vorliegende Maßnahme fällt nicht unter den Runderlass des MLV vom 01.11.2008 – 24-20002-01.

Gemäß § 13 Abs. 1 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) besteht die Verpflichtung, der obersten Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24) raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen möglichst frühzeitig mitzuteilen und alle dazu erforderlichen Auskünfte zu geben.

Die Feststellung der Vereinbarkeit der o. g. Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung erfolgt nach § 13 Abs. 2 LEntwG LSA durch die gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde.

Vorbeugender Brandschutz / Brandschutzdienststelle

Zur Sicherstellung eines wirksamen abwehrenden Brandschutzes gemäß § 18 Brandschutzgesetz (BrSchG) bzw. zur Sicherstellung wirksamer Löscharbeiten gemäß § 14 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) ist eine Feuerwehrezufahrt gemäß § 5 BauO LSA i. V. m. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr herzustellen.

Untere Denkmalschutzbehörde

Die Stellungnahme wird nachgereicht.

Bauleitplanung der Stadt Burg	Bauleitplanung der Stadt Burg/Aufstellungsverfahren/Bebauungsplan Nr. 103 für den Bereich „Am Niegripper See II – Niegripper Seite“ in der Ortschaft Niegripp Anlage zu BV 099/2020
Seite 17	

Seite 3 von 6 zum Aktenzeichen 63 62-2021-00447

Fachbereich Umwelt

Sachgebiet Immissionsschutz- / Abfallbehörde

Untere Immissionsschutzbehörde

Stellungnahme - schalltechnische Prognose weiterhin erforderlich

Gemäß §§ 1 und 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Flächen so zu planen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (u. a. Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und Lichtimmissionen) auf schutzbedürftige Nutzungen vermieden werden.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sowie der zukünftigen Bebauung bestehen für den o. g. Bebauungsplan weiterhin immissionsschutzrechtliche Bedenken.

Schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 3 Abs. 2 BImSchG sind unter Berücksichtigung der o. g. Unterlagen nach derzeitigem Kenntnisstand insbesondere durch Lärm zu befürchten.

Zur ausreichenden Beurteilung der Gesamtbelastung und der Einhaltung des erforderlichen Schutzanspruches der zukünftigen Wohnbebauung ist entsprechend eine schalltechnische Prognose im weiteren Planungsverfahren erforderlich.

Begründung:

Die immissionsschutzrechtliche Stellungnahme unter dem Aktenzeichen 63 62-2019-02289 vom 27. Januar 2020 hat weiterhin Bestand.

Laut Begründung zum 2. Entwurf sind: „Einschränkungen aus Lärm- und Geruchsemmissionen landwirtschaftlicher Anlagen [...] nicht zu berücksichtigen, da die nachbarschaftliche Landwirtschaft aufgegeben wurde.“

Der westlich des Geltungsbereiches entstehende Gewerbelärm ist nicht ausschließlich vom ausgeübten Gewerbe abhängig, sondern im erheblichen Maße vom anlagenbezogenen Fahrzeugverkehr (s. TA Lärm Nr. 7.4) und Parkplatzlärm.

Laut 4.3 der Begründung zum 2. Entwurf werden derzeit eine Pension, Lagerhallen und Unterstellmöglichkeiten für Boote, Wohnwagen und Wohnmobile betrieben. Weiterhin ist zukünftig eine Nutzung durch Einzelhandel oder/und Gastronomie denkbar.

Insbesondere unter Anbetracht der diffusen gewerblichen Nutzungen und der unmittelbaren Nachbarschaftslage (ca. 45 m) zur geplanten schutzbedürftigen Wohnbebauung ist auch weiterhin eine schalltechnische Prognose erforderlich.

Mögliche Beeinträchtigungen sind im Rahmen der Vorsorge unter Berücksichtigung und Abwägung aller (wissenschaftlichen) Informationen (hier: Schallimmissionsprognose) bereits im Bauleitplanverfahren zu betrachten.

Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde ist die Schallimmissionsprognose ein abwägungserheblicher Belang zur Beurteilung eines möglichen Lärmkonfliktes.

Sachgebiet Naturschutzbehörde

Die Stellungnahme wird nachgereicht.

Bauleitplanung der Stadt Burg	Bauleitplanung der Stadt Burg/Aufstellungsverfahren/Bebauungsplan Nr. 103 für den Bereich „Am Niegripper See II – Niegripper Seite“ in der Ortschaft Niegripp Anlage zu BV 099/2020
Seite 18	

Seite 4 von 6 zum Aktenzeichen 63 62-2021-00447

Sachgebiet Wasserbehörde

Untere Wasserbehörde

Aus wasserwirtschaftlicher und –rechtlicher Sicht bestehen zum o. g. Vorhaben keine Einwände oder Bedenken. Nachfolgende Hinweise sind jedoch zu beachten:

Hinweise:

1. Für das nördlich vorhandene Gewässer Nr. 14/1, Niegripp, Flur 12, Flurstücke 162 und 10154 gelten weiterhin die wasserrechtlichen Bestimmungen, insbesondere §§ 49, 50 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) und die Unterhaltungsordnung des Landkreises. Betroffen sind die Flurstücke 10208, 10169 und 10170.

Auf den stadteigenen Flurstücken 10169 bzw. 10170 ist bereits ein Zaun errichtet, der die Gewässerunterhaltung erschwert. Dies wurde im Gewässerschauprotokoll vom 3. November 2020 vermerkt. Der Zaun ist von der Stadt Burg zurückzubauen.

2. Für das aus dem Kataster des Unterhaltungsverbandes Ehle/Ihle herausgenommene Gewässer Nr. 14/1/1 auf dem ehemaligen Flurstück 161 sind jetzt die neuen Flurstücke 10153, 10152, 10151, 10150, 10149, 10148, 10147, 10146, 10144, 10143, 10142, 10141 und 10140 ausgewiesen. Hier sollten Drainstränge angeordnet werden, um ggf. die noch im Zusammenhang mit dem ehemaligen Gewässerlauf bedingten Grundwasserströmungen ableiten zu können (s. Pkt. 4.4 Geologische Verhältnisse in der Begründung des Entwurfs).
3. Maßnahmen, bei denen eine Benutzung von Gewässern nicht ausgeschlossen ist, insbesondere das Einbringen von Stoffen, die auswaschbare oder auslaugbare schädliche Substanzen enthalten, sind entsprechend § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) generell auszuschließen.
4. Laut § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers ist laut § 79 b WG LSA anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

5. Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Bereich der Straßenflächen des Wohngebietes „Am Niegripper See II – Niegripper Seite“ über Versickerungsgräben in das Grundwasser und in den Heixtergraben und die damit verbundene Gewässerbenutzung wurde unter dem Az. 74-we-2020-70859 mit Datum vom 22. Juni 2020 eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt.
6. Sollten bei Tiefbauarbeiten Grundwasserabsenkungen notwendig werden, sind diese gemäß §§ 8 und 9 Abs. 2 Nr. 1 WHG bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen bzw. anzuzeigen.

Untere Bodenschutzbehörde

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen das o. g. Vorhaben keine Einwände oder Bedenken. Nachfolgende Hinweise sind jedoch zu beachten:

Bauleitplanung der Stadt Burg	Bauleitplanung der Stadt Burg/Aufstellungsverfahren/Bebauungsplan Nr. 103 für den Bereich „Am Niegripper See II – Niegripper Seite“ in der Ortschaft Niegripp
Seite 19	Anlage zu BV 099/2020

Seite 5 von 6 zum Aktenzeichen 63 62-2021-00447

Hinweise:

1. Im Bereich der o. g. Flächen befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachts- oder Altlastflächen.
2. Werden Eingriffe in das Schutzgut Boden vorgenommen, durch die eine zusätzliche Versiegelung des Schutzgutes Boden erfolgt, ist ein Ausgleich oder eine Kompensation durchzuführen.

Die Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden sollten bodenfunktionsbezogen erfolgen, da auch vorrangig das Schutzgut Boden beeinträchtigt wird. Hier sollten z. B. Entsiegelungen, Rückbau von Altanlagen, Rekultivierung von Altablagerungen, Schadstoffbeseitigungen im Boden oder die Wiederherstellung von natürlichen Bodenfunktionen als Ausgleichsmaßnahme vorrangig betrachtet werden. Nur wenn keine der vorgenannten bodenfunktionsbezogenen Maßnahmen möglich sind, kann auch eine andere Kompensationsmaßnahme (z. B. Ersatzpflanzungen) vorgenommen werden.

3. Eine weitere Beteiligung im Verfahren ist erforderlich, wenn die Planung inhaltlich geändert wird.

Fachbereich Ordnung

Sachgebiet Straßenverkehr / Verkehrsregelungen

Dem Vorhaben wird zugestimmt.

Folgende Hinweise sind jedoch zu beachten:

Laut Punkt 6.3 der Begründung soll das Plangebiet über den Detershagener Weg sowie die Straße Am See erschlossen werden. Es handelt sich hierbei um bereits öffentlich gewidmete Gemeindestraßen. Insoweit ist unter verkehrlichen und verkehrsrechtlichen Gesichtspunkten keine Veränderung zu erwarten.

Für die Anordnung von Verkehrszeichen entlang der o. g. Straßen ist die Stadt Burg zuständig. Der Landkreis Jerichower Land ist für Anordnungen entlang der L 52 zuständig. Da sich das Plangebiet jedoch ca. 600 m von der L 52 entfernt befindet, ist nicht zu erwarten, dass die Belange der unteren Verkehrsbehörde berührt werden.

Soweit im Zuge von Bauarbeiten Sperrungen im öffentlichen Verkehrsraum erforderlich sein sollten, sind entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen nach § 45 Abs. 6 Straßenverkehrsordnung (StVO) bei den folgenden Verkehrsbehörden einzuholen:

- für die L 52 beim Landkreis Jerichower Land; Antragsfrist bis halbseitige Sperrung 10 Arbeitstage, bei Vollsperrung bis zu 8 Wochen
- für innerörtliche Gemeindestraßen bei der Stadt Burg.

Sachgebiet Allgemeine Ordnungsaufgaben

Die betreffende Fläche wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft.

Erkenntnisse über eine Belastung der Flächen mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden, so dass davon auszugehen ist, dass bei beabsichtigten Baumaßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden.

Bauleitplanung der Stadt Burg	Bauleitplanung der Stadt Burg/Aufstellungsverfahren/Bebauungsplan Nr. 103 für den Bereich „Am Niegripper See II – Niegripper Seite“ in der Ortschaft Niegripp Anlage zu BV 099/2020
Seite 20	

Seite 6 von 6 zum Aktenzeichen 63 62-2021-00447

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass die beim Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt (KBD) vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Ungeachtet dessen mache ich nach wie vor darauf aufmerksam, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art generell niemals ganz ausgeschlossen werden können.

Insoweit bestehen vorbehaltlich der o. a. Ausführungen aus meiner Sicht keine Bedenken gegen eventuell zu einem späteren Zeitpunkt geplante erdeingreifende Maßnahmen.

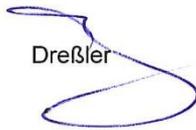
Gebäude- und Liegenschaftsmanagement

Es bestehen keine Bedenken oder Einwände. Planungen, Vorhaben und Belange des Sachgebietes Gebäude- und Liegenschaftsmanagement in der Funktion der Wahrnehmung der Baulastträgerschaft für das Kreisstraßennetz des Landkreises Jerichower Land werden nicht berührt.

Diese Stellungnahme ersetzt nicht die Genehmigung, Planfeststellung oder sonstige behördliche Entscheidungen entsprechend den Rechtsvorschriften.

Im Auftrag

Dreßler



Wertung

Fachbereich Bau

Teilstellungnahme Untere Bauaufsichtsbehörde

Die Hinweise zur notwendigen Ergänzung in der Planzeichnung für die mit „p“ für die privaten Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB und die fehlende Planzeichenerklärung für das Planzeichen für Abfall sowie der redaktionelle Mangel der Verdeckung des Maßes einer Baugrenze durch Planzeichen im nördlichen Teil des Geltungsbereiches werden für die Überarbeitung des Planes zum Satzungsbeschluss korrigiert.

Die Teil Stellungnahme bedarf keiner weiteren Behandlung

Teilstellungnahme Untere Landesplanungsbehörde

Diese Teilstellungnahme bedarf keiner weiteren Behandlung.

Teilstellungnahme Vorbeugender Brandschutz / Brandschutzdienststelle

Die Feuerwehruzufahrten sind durch die vorhandenen öffentlichen Straßen innerhalb des Baugebietes gewährleistet. Insofern bei übergroßen Grundstücken (wie zum Beispiel im Norden des Planungsbereiches) ggf. eine einzelne Bebauung vorgesehen ist wird die notwendige Feuerwehruzufahrt im Rahmen der Bearbeitung des Bauantrages sichergestellt.

Diese Teilstellungnahme bedarf keiner weiteren Behandlung.

Teilstellungnahme Untere Denkmalschutzbehörde

Eine Teilstellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde zum ausgelegten 2. Entwurf der Planung mit Stand vom November 2020 lag bis zum 13.04.2021 nicht vor, grundsätzliche Belange der unteren Denkmalbehörde wurden in früheren Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan bereits mitgeteilt, zu diesem Zeitpunkt gab es keine Hinweise die ein besonderes nachgehen in diesem Sachverhalt erfordern. Insofern wird die Teilstellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 4a Abs. 6 Satz1 BauGB präkludiert (sie bleibt unberücksichtigt).

Bauleitplanung der Stadt Burg	Bauleitplanung der Stadt Burg/Aufstellungsverfahren/Bebauungsplan Nr. 103 für den Bereich „Am Niegripper See II – Niegripper Seite“ in der Ortschaft Niegripp Anlage zu BV 099/2020
Seite 21	

Fachbereich Umwelt

Teilstellungnahme Sachgebiet Immissionsschutz- / Abfallbehörde

Teilstellungnahme Untere Immissionsschutzbehörde

Die Hinweise der unteren Immissionsschutzbehörde sind gleichlautend in der Stellungnahme der Behörde vom 27.01.2020 bereits vorgelegt worden. In der Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nummer 103 für den Bereich „Am Niegripper See II – Niegripper Seite“ im Rahmen der Beschlussvorlage 038/2020 hat der Stadtrat in seinen Sitzungen am 29.04.2020 und 23.06.2020 entschieden, dieser Stellungnahme nicht zu folgen.

Insbesondere die Tatsachenbeschreibung der seitens der unteren Behörde vermuteten gewerblichen Nutzung des westlich an das im Bebauungsplan Nummer 103 ausgewiesene Wohngebiet angrenzenden Bereiches wird seitens der Stadt nicht geteilt. Es besteht aktuell keine gewerbliche Nutzung bei den baulich genutzten Flächen (ehemals Reiterhof und Pension) westlich des neuen Plangebietes. Es bestehen und bestanden für diese Flächen keine Baugenehmigungen zur Ausübung eines Gewerbes. Insofern ergibt sich daraus der Umstand, dass Lärmimmissionen gewerblichen Ursprungs, die die schutzbedürftige Wohnbebauung beeinträchtigen können, aufgrund eines fehlenden Bestandsschutzes von ausgeübten gewerblichen Nutzungen unzulässig sind. Es besteht für den Grundstückseigentümer des westlich angrenzenden Grundstückes keine Anspruchgrundlage auf Emission von Lärm in das neue Wohngebiet, die über das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme hinausgehen.

Dieser Grundsatz lag der im Rahmen der Behandlung der Beschlussvorlage 038/2020 zugrunde und wird seitens der Stadt Burg auch zum aktuellen Zeitpunkt aufrechterhalten.

Diese Teilstellungnahme bedarf keiner weiteren Behandlung.

Seitens der Unteren Abfallbehörde ist keine Teilstellungnahme ergangen.

Teilstellungnahme Sachgebiet Wasserbehörde

Die in der Teilstellungnahme gegebenen Hinweise werden seitens der Stadt Burg insoweit berücksichtigt, als dass die Aufgabe des zurückzubauenden Zaunes, der die Unterhaltung des Gewässers 14/1 für den Unterhaltungspflichtigen Verband erschwert, an den Verursacher, den Investor weitergegeben wurde (siehe auch Stellungnahme Unterhaltungsverband Ehle/Ihle).

Die Anordnung von Drainsträngen im Bereich des Gewässerteils Nummer 14/1/1, welcher aus dem Kataster des Unterhaltungsverbandes Ehle/Ihle herausgenommen wurde, wird seitens der Stadt Burg als entbehrlich angesehen, da dieses Gewässer bereits in der Vergangenheit nicht mehr als Gewässer Oberflächenwasser abgeführt hat. Dieses führt im Übrigen zur Aufgabe der Gewässerfunktion und zur Herausnahme aus dem Kataster des Unterhaltungsverbandes Ihle/Ihle. Die Nutzung in der räumlichen Umgebung des ehemaligen Gewässers ändert sich wesentlich, sodass die durch den ehemaligen Gewässerlauf bedingten Grundwasserströmungen sich im oberflächennahen Bereich ebenfalls wesentlich ändern. Im Weiteren hat das Baugrundgutachten des Investors zum Sachverhalt des gegebenenfalls notwendigen Einrichtens von Drainsträngen im Bereich des ehemaligen Gewässers keine wesentlichen Hinweise geliefert.

Für die Einleitung der Niederschlagswässer aus dem Bereich der Straßenflächen des Wohngebietes in das Grundwasser und in den Heixtergraben wurde eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt. Dieser wasserrechtliche Erlaubnis ist mit Eigentümern von angrenzenden Grundstücken seitens des Vorhabenträgers bzw. seines beauftragten Planers inhaltlich erörtert worden.

Diese Teilstellungnahme bedarf keiner weiteren Behandlung.

Untere Bodenschutzbehörde

Es bestehen keine Einwände und Bedenken, diese Teilstellungnahme bedarf keiner weiteren Behandlung.

Fachbereich Ordnung

Teilstellungnahme Sachgebiet Straßenverkehr / Verkehrsregelungen

Diese Teilstellungnahme bedarf keiner weiteren Behandlung.

Teilstellungnahme Sachgebiet allgemeine Ordnungsaufgaben

Diese Teilstellungnahme bedarf keiner weiteren Behandlung.

Teilstellungnahme Gebäude und Liegenschaftsmanagement

Diese Teilstellungnahme bedarf keiner weiteren Behandlung.