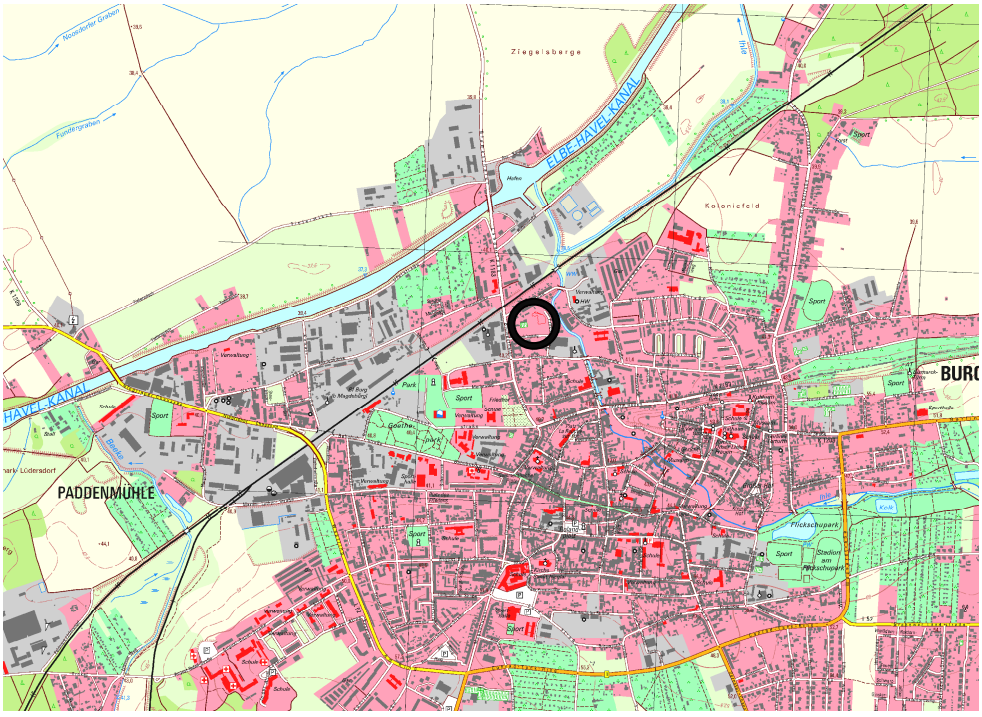
Anlage 1.2 zu Beschluss-Nr. 060/2015

Stadt Burg

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 98 für den Bereich „Bleichgang“ in der Stadt Burg

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



Fassung: Entwurf
Stand: März 2015

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

Ansprechpartner: Herr Sven Wagener
Tel.: (03921) 921504
Fax: (03921) 921 600
email: sven.wagener@stadt-burg.de
web: www.stadt-burg.de

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

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

Nordhausen / Burg März 2015

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Stadt Burg 4
2. Erforderlichkeit sowie Ziel und Zweck des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB u. § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB 4
3. Auftrag und Ausarbeitung 5
4. Begriffsdefinitionen 5
5. Aussagen zum Plangebiet 6
6. Inhalt der Planunterlagen 7
7. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur 8
8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen 8
8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht 8
8.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB 9
8.3. Flächennutzungsplan der Stadt Burg 9
8.4. Landschaftsplan der Stadt Burg 10
8.5. Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen der Stadt Burg 10
8.6. Planungen benachbarter Gemeinden 10
9. Begründung der Wahl des Planverfahrens nach §13a BauGB 10
9.1. Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB 10
9.2. Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB 11
10. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 12 BauGB 12
11. Inhalt des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen 12
11.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB) 12
11.2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB) 12
11.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB) 13
11.4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr.10 BauGB) 13
11.5. Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB 13
11.6. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB 14
11.7. Festsetzungen gem. § 9 (2), (3) und (4) BauGB 14
12. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB) 14
13. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) 14
14. Erschließung 15
14.1. Verkehrliche Erschließung 15
14.2. Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung 15
14.3. Trink- und Löschwasserversorgung 15
14.4. Gas- und Elektroenergieversorgung 15
14.5. Abfall- und Wertstoffentsorgung 15
15. Allgemeine Hinweise zum Planvollzug 16
16. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden 16
17. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB 16
18. Maßnahmen zur Realisierung der Planung 16
19. Planungsstand 17

1. Angaben zur Stadt Burg

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

Die Flächenausdehnung des Stadtgebietes beträgt insgesamt ca. 164 km².

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

Lage im Raum

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

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

Die Gemarkungsflächen der Stadt liegen im Naturraum der Elbeniederung.

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

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

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

Die Flächen des Plangebietes mit einer Größe von ca. 9.770 m² befinden sich im nördlichen Stadtgebiet der Stadt Burg und werden umschlossen durch die Wohnbebauung der Blumenthaler Straße, der Hegelstraße sowie der Fruchtstraße. Südlich des Standortes besteht eine funktionale Anbindung an das Nahversorgungszentrum „Fruchtstraße“, einem Einzelhandelsstandort mit einem ca. 1.400 m² großen Vollsortiment-Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb und ein ca. 400 m² Sonderpostenmarkt.

Diese Flurstücke des Geltungsbereiches waren ursprünglich Teile einer alten Gärtnerei, die Anfang der 1990-iger Jahre ihren Betrieb einstellte. Reste der Gärtnerei-Nutzung sind heute lediglich in Form von Betonplatten, die zur Wegebefestigung dienten sowie durch die noch vorhandene Anpflanzungen von Koniferen bzw. Gehölzstrukturen zu finden. Der Bereich stellt derzeit eine innerörtliche Brache dar.

Ziel der Planung ist es, auf diesen derzeitigen Brachflächen maximal 3 Wohngrundstücke für Einfamilienhäuser zu entwickeln, die an die südlich des Standortes verlaufende kommunale Straße „Bleichgang“ angebunden sind.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Burg, stellen allerdings aufgrund der fehlenden baulichen Nutzung derzeit planungsrechtlich eine „Außenbereichsfläche“ im Innenbereich dar.

Mit der Aufstellung«Änderung» des «Vorhabenbezogen»«Planinstrument»es Nr. 98 für den Bereich „Bleichgang“ verfolgt die Stadt Burg das städtebauliche Ziel, durch die Überplanung der bisher unbebauten Flächen im Geltungsbereich, die erschlossenen Grundstücke des Plangebietes wieder in Nutzung zu bringen und im Sinne einer städtebaulich vertretbaren Nachverdichtung für eine Bebauung mit bis zu 3 Einfamilienhäusern vorzubereiten und planungsrechtlich zu sichern.

Mit der Ausnutzung und Nachverdichtung der Flächen innerhalb der Ortslage Burg wird aus Sicht der Stadt insbesondere dem Gebot des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB Rechnung getragen (Vorrang der intensiven gegenüber einer extensiven Siedlungsentwicklung).

Im Zuge des Planverfahrens wurde bereits am 25.09.2014 durch den Stadtrat der Stadt Burg für den Bereich "Bleichgang" der Aufstellungsbeschluss für eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB in der Ortslage der Stadt Burg zum Erreichen des bereits beschriebenen Planungszieles gefasst.

Im weiteren Aufstellungsverfahren wird nunmehr ein Wechsel der Verfahrensart von der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB zum Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB vorgenommen. Dieser Verfahrenswechsel erfolgt mit Beschlussfassung des Stadtrates in der Sitzung im April 2015.

Die Stadt Burg hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Aufstellung des «Vorhabenbezogen»«Planinstrument»es Nr. 98 in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beurteilt und sieht auf Grund der nachfolgend dargelegten städtebaulichen Ziele und Gründe die Notwendigkeit der Planaufstellung:

- zur städtebaulich geordneten und nachhaltigen Erweiterung des Wohnbauflächenpotenziales der Stadt Burg durch die Revitalisierung einer ehemals gewerblich genutzten Brache im Sinne einer Nachverdichtung der Ortslage; im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB),
- zur effektiven Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen,
- um das konfliktfreie Einfügen von Bauvorhaben in die vorhandene, angrenzende Nutzungsstruktur zu ermöglichen und damit investitionssichere, städtebaulich geordnete Rahmenbedingungen zu schaffen.

Damit erfüllt der Bebauungsplan Nr. 98 für den Bereich „Bleichgang“ die inhaltlichen Kriterien nach § 1 (5) BauGB für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Stadt Burg (siehe dazu auch die weiteren Ausführungen in der Begründung).

Die Aufstellung«Änderung» des «Vorhabenbezogen»«Planinstrument»es Nr. 98 für den Bereich „Bleichgang“ der Stadt Burg soll auf Grund der Dringlichkeit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) i.V.m. § 13 BauGB und somit ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, Umweltbericht nach § 2a BauGB, Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB durchgeführt werden. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Erörterung gemäß § 4 (1) BauGB sowie der frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wird gemäß § 13a (2) Nr.1 i.V.m. § 13 (2) Nr.1. BauGB abgesehen.

3. Auftrag und Ausarbeitung

Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wurde das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Käthe – Kollwitz- Straße 9 in 99734 Nordhausen beauftragt. Grundlage dafür ist § 2 (1) des städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB vom 12. / 16.03.2015 zwischen der Stadt Burg und dem Eigentümer der Grundstücke des Plangebietes (Vorhabenträger), welcher die Übernahme der Planungskosten durch den Vorhabenträger regelt. Die Beauftragung des Stadtplanungsbüros erfolgte durch den Vorhabenträger.

4. Begriffsdefinitionen

Der Bebauungsplan Nr. 98 für den Bereich „Bleichgang“ der Stadt Burg wird im Folgenden als *„Bauleitplan“* bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Burg als *„Entwurf“* zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 für den Bereich „Bleichgang“ der Stadt Burg wird im Folgenden als *„Plangebiet“* bezeichnet.

5. Aussagen zum Plangebiet

Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 9.770 m² liegt im nördlichen Stadtgebiet der Stadt Burg.

Es wird im westlichen Bereich durch die Gärten der Wohnbebauung an der Blumenthaler Straße, im Norden durch die Gärten der Wohnbebauung in der Hegelstraße und im Osten durch die Wohnbebauung Fruchtstraße, die über eine privatrechtliche Erschließung an die Fruchtstraße angebunden ist, umschlossen. Im südlichen Bereich besteht eine funktionale Anbindung an die Fruchtstraße über eine privatrechtliche Erschließung, die gleichzeitig die Erschließung des Nahversorgungszentrums „Fruchtstraße“ ist. Hier prägt ein Einzelhandelsstandort mit einem ca. 1.400 m² großen Vollsortiment-Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb und ein ca. 400 m² Sonderpostenmarkt die nähere Umgebung.

Im weiteren südlichen Bereich grenzen wieder Gärten von der Wohnbebauung der Fruchtstraße sowie die ein Einfamilienhaus im Bleichgang an.

Hinter der Wohnbebauung der Fruchtstraße verläuft ein Gewässer I. Ordnung, die Ihle.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 besteht aus den Flurstücken Nr. 67/3, 69/3, 1009/66, 1877/67 der Flur 23 sowie den Flurstücken – Nr. 307/8 und 590/307 der Flur 10 der Gemarkung Burg.

Diese Flurstücke waren ursprünglich Teile einer alten Gärtnerei, die Anfang der 1990-iger Jahre ihren Betrieb einstellte. Reste der Gärtnerei-Nutzung sind heute lediglich in Form von Betonplatten, die zur Wegebefestigung dienten sowie durch die noch vorhandene Anpflanzungen von Koniferen bzw. Gehölzstrukturen zu finden. Das Plangebiet stellt ein weitestgehend ebenes Gelände dar.

Plangebiet, Quelle Luftbild: Stadt Burg

Bleichgang, südlich des Plangebietes

Wohnbebauung Fruchtstraße östlich des Plangebietes

westlicher Teil des Plangebiets mit nördlich angrenzender Wohnbebauung der Hegelstraße

6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 für den Bereich „Bleichgang“ der Stadt Burg bestehen aus:

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

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

Der Maßstab wurde so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit zurzeit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

7. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur	Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur
- Raumordnungsgesetz (ROG) - Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV) - Baugesetzbuch (BauGB) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Bundesberggesetz (BBergG) - Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt - DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ - DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ - ISO 9613 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ - TA Lärm	- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen - Anhalt (UVPG LSA) - Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) - Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) - Gemeindeordnung für das Land Sachsen - Anhalt (GO LSA) - Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (LPlG) - Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen – Anhalt - Bodenschutz - Ausführungsgesetz Sachsen - Anhalt (BodSchAG) - Wassergesetz für das Land Sachsen - Anhalt (WG LSA) - Abfallgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (AbfG LSA) - Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen – Anhalt - Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen – Anhalt
Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene	
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg	
Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene	
- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Burg	

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

- *Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) m.W.v. 26.11.2014*
- *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 Art. 2 G 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)*

8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet selbst ist *derzeit* planungsrechtlich nicht der „im Zusammenhang bebauten Ortslage“ gem. § 34 BauGB zuzuordnen und bildet einen so genannten „Außenbereich im Innenbereich“. Alle Bauvorhaben wären damit nach § 35 BauGB zu bewerten. Insbesondere aufgrund der Lage in der „2. Reihe“ besteht städtebaulicher Ordnungsbedarf für die geplante bauliche Entwicklung.

Nach Abschluss des Planverfahrens (Rechtskraft des Bebauungsplanes) befinden sich die Flächen des Geltungsbereiches innerhalb eines Bebauungsplanes. Alle Vorhaben sind dann nach § 30 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

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

Der Stadt Burg ist im verbindlichen Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg aus dem Jahre 2006 die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet worden.
Im Rahmen ihrer siedlungsstrukturellen Entwicklung hat die Stadt Burg damit folgende raumordnerischen Erfordernisse zu berücksichtigen (Auszug der raumordnerisch relevanten Grundsätze und Zielvorgaben):

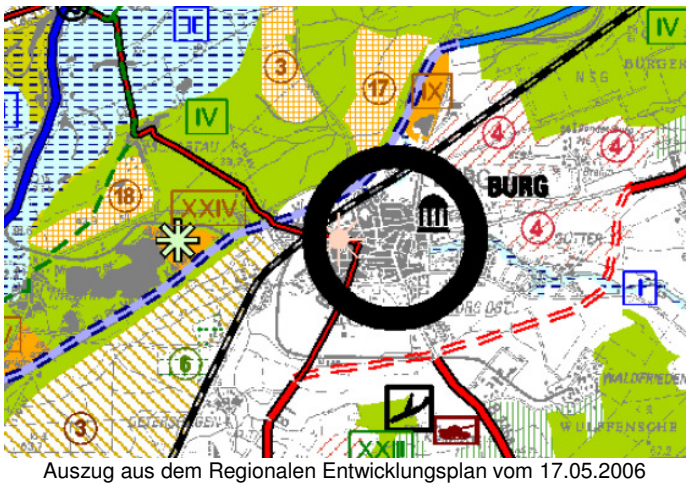
„5.2.6 Z Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen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

5.2.11 G Öffentliche Mittel sollen in den Zentralen Orten schwerpunktmäßig eingesetzt werden, insbesondere

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

Den Flächen des Plangebietes selbst werden im REP keine Funktionen oder Zielaussagen zugeordnet.

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 für den Bereich „Bleichgang“ der Stadt Burg eine Überschreitung der raumordnerisch zulässigen Dimensionen eines Mittelzentrums *nicht begründet* wird (keine Raumrelevanz der Planung und der Realisierung der künftig möglichen Vorhaben), kann die Stadt Burg davon ausgehen, dass der Inhalt der in Rede stehenden Planung mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt, und sie somit ihrer Anpassungspflicht gem. § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.



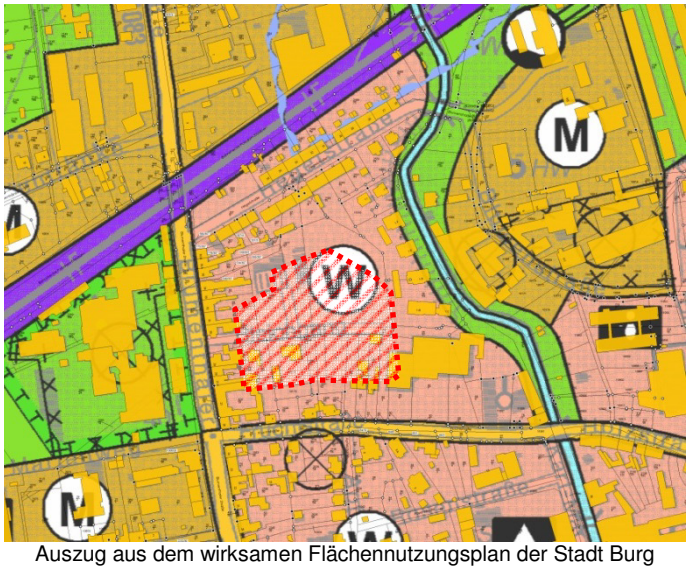
Auszug aus dem Regionalen Entwicklungsplan vom 17.05.2006

8.3. Flächennutzungsplan der Stadt Burg

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

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung „Wohnbauflächen“ gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dar. Die geplante Wohnnutzung entspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Die Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes durch die Stadt Burg ist damit im Sinne der gesetzlichen Vorgaben des § 8 (2) BauGB als entwickelt anzusehen und somit planungsrechtlich zulässig.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burg

8.4. Landschaftsplan der Stadt Burg

Der Landschaftsplan der Stadt Burg ist aus dem Jahr 1996. Er trifft für den Ergänzungsbereich explizit keine Aussagen. Damit steht der Landschaftsplan dem Bebauungsplan nicht entgegen.

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

Für die Stadt Burg wurde ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (Stand 2010) erarbeitet und durch den Stadtrat bestätigt.
Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes (< 1ha) und der städtebaulichen Zielausrichtung zur Schaffung von maximal 3 Eigenheimstandorten unter Ausnutzung innerstädtischer und bereits baulich vorbelasteter Flächen steht die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 98 dem ISEK grundsätzlich nicht entgegen.

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

8.6. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Aus Sicht der Stadt Burg werden durch den räumlichen Geltungsbereich sowie der konkreten städtebaulichen Zielausrichtung des Bebauungsplanes Nr. 98 für den Bereich „Bleichgang“ die Belange benachbarter Gemeinden nicht negativ berührt.

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

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

Die Vorgaben der Plan - UP - Richtlinie wurden für das Bauplanungsrecht im Jahr 2004 mit dem EAGBau durch umfangreiche Änderungen des Baugesetzbuchs umgesetzt. So bestimmt seitdem der § 2 (4) Satz 1 BauGB, dass grundsätzlich für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind.
Ausnahmen hiervon regelt der § 13 (3) Satz 1 BauGB für das vereinfachte Verfahren. In diesem wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Mit der am 01.01.2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung des BauGB zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BGBl. 2006 I, 3316) wurde diese Regelung dahingehend ergänzt, dass im vereinfachten Verfahren außerdem von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen wird. Außerdem ist § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden. Darüber hinaus wurde die o.a. Ausnahmeregelung auf Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen (§ 13a BauGB) erweitert, um im Städtebaurecht zur Orientierung der Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen Siedlungsbereiche der Städte und Gemeinden, auf die Wiederherstellung und die Sicherung funktionsfähiger Zentren und -Quartiere, die bessere Ausschöpfung vorhandenen Potenziale, zur Verringerung der Neu-Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke weiter zu verringern sowie die zügige Durchführung notwendiger Planverfahren (beschleunigte Verfahren) zu erleichtern.

Die Stadt Burg möchte kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der geplanten Wohnbauvorhaben schaffen, zumal der in Rede stehende Bebauungsplan Nr. 98 für den Bereich „Bleichgang“ die planungsrechtlichen Vorgaben gemäß § 13a (1) BauGB erfüllt, weil:

- er der besseren Ausschöpfung vorhandener Potenziale (vorhandene Erschließung für angrenzende, bereits baulich genutzte Grundstücke) dient,
- im konkreten Planfall (Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes nur ca. 0,98 ha) die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO von 20.000 m^2 gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB nicht überschritten wird,
- das Planänderungsvorhaben gemäß Nr. 18.8 der Anlage 1 (Liste „UVP - pflichtigen Vorhaben“) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) *nicht* UVP – pflichtig ist und auch keine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß UVPG (Anlage 2) durchzuführen ist,
- das Planänderungsvorhaben gemäß der Anlage zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt (UVPG LSA) *weder* vorprüfpflichtig noch UVP – pflichtig ist und
- damit durch den in Rede stehenden Bebauungsplan der Stadt Burg *keine* Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- es *keine* Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt.

Aus den o.g. Gründen ist aus Sicht der Stadt Burg die Zulässigkeit der Wahl des beschleunigten Planverfahrens nach § 13a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 für den Bereich „Bleichgang“ ausreichend begründet.

Aus den dargelegten Gründen wurde:

- gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, *abgesehen und* § 4c *nicht angewendet* sowie
- *kein* Grünordnungsplan erarbeitet, da gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.4 BauGB im vorliegenden Fall eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einem Schwellenwert gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

9.2. Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB

Das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 für den Bereich „Bleichgang“ der Stadt Burg nach § 13a BauGB erfolgt gemäß § 13 (2) Nr.2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren durch eine öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB und einer Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB.

Da die Stadt Burg über einen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt und für den Planbereich dort als Art der baulichen Nutzung gem. § 1 (1) Nr.1 BauNVO „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt ist, kann die in Rede stehende 2. Änderung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB entwickelt werden. Am Ende des Verfahrens bedarf der Bebauungsplan Nr. 98 für den Bereich „Bleichgang“ der Stadt Burg damit keiner Plangenehmigung.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes anschließend durch die Stadt Burg ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplanes ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo die Planunterlagen des Bebauungsplanes eingesehen werden können. Mit der Bekanntma-

chung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

10. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 12 BauGB

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes waren alle nach § 1 (6) Nr. 1 bis 12 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

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

- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB und
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauGB.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind zurzeit keine Altlastverdachtsflächen i.S.v. § 2 (6) des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst. Sollten sich bei der Vorhabensrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht erkannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft / Wasser) ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

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

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

11. Inhalt des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen

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

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

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde und erfolgte im konkreten Fall unter Einbeziehung der bisher noch baulich ungenutzten und für das Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden planungsrechtlich vorzubereitenden und zu verdichtenden Flächen im Bereich „Bleichgang“, um dem vorhandenen baulichen Bestand im angrenzenden Bereich Rechnung zu tragen und das beabsichtigte Planungsziel zu erreichen.

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

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

Um die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die geplanten Bauvorhaben am in Rede stehenden Standort in der Stadt Burg zu sichern sowie zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gem. § 8 (2) BauGB, wurde die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt.

Im § 1 der textlichen Festsetzungen sind zur Rechtseindeutigkeit die zulässigen Bauvorhaben und Nutzungen benannt, deren Realisierung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen wird, um Nutzungskonflikte mit der umgebenden Wohnnutzung auszuschließen.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen, überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Grundflächenzahl (GRZ 0,4) im Allgemeinen Wohngebiet soll erreicht werden, dass die maximal in Anspruch zu nehmende Fläche für die geplanten Bauvorhaben im Plangebiet gesichert wird und damit den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen wird.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein topographisch wenig bewegtes Gelände. Um das städtebauliche Ziel einer harmonischen Einordnung der geplanten Baukörper in den im angrenzenden Bereich vorhandenen baulichen Bestand sowie den umgebenden Landschaftsraum zu erreichen, erfolgte die Höhenbegrenzung für die baulichen Anlagen durch die entsprechende Festsetzung der maximalen Firsthöhe der Gebäude.

Dabei erfolgte im Plangebiet, hinsichtlich der festgesetzten Obergrenzen der Vollgeschosse für die zu errichtenden Hauptbaukörper, eine differenzierte Festsetzung in 2 Teilgebieten WA_1 und WA_2. Ziel ist es, die bauliche Dichte durch eine verringerte Geschossigkeit von der geschlossenen Bebauung der Blumenthaler Straße zur weniger dichten Bebauung der Fruchtstraße hin aufzulockern.

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

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

Mit dem Ziel der Errichtung einer kleinteiligen und lockeren Bebauung innerhalb des Quartiers Blumenthaler Straße, Hegelstraße, Fruchtstraße wurde im Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

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

Diese Vorgehensweise wird als erforderlich angesehen, um unter Berücksichtigung der umgebenden baulichen Struktur den Bauherren und Architekten ein größtmögliches Maß an Ausnutzbarkeit und Gestaltungsfreiheit zu gewähren sowie eine größere Flexibilität bei der Bebauung und somit eine größere Effizienz im Plangebiet zu erreichen. Gleichzeitig wird eine hohe Ausnutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen erreicht und damit auch dem Gebot gemäß 1a BauGB entsprochen werden, *„mit Grund und Boden sparsam umzugehen“*.

11.4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr.10 BauGB)

Im südlichen Bereich des Plangebietes erfolgte die Festsetzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Hier ist bleibt die Errichtung von Stellplätzen und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO unzulässig.

Innerhalb dieser Flächen befindet sich ein Bestand an Versorgungsleitungen der Stadtwerke Burg (Strom und Fernwärmeversorgung). Dieser Leitungsbestand sowie die entsprechenden Schutzabstände dürfen nicht überbaut werden.

Weiterhin soll mit der Festsetzung ein Bereich der Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes von Baukörpern freigehalten werden, um langfristig die Option zu sichern, im Zuge eines Straßenausbaus der „Bleichganges“ auf der Höhe der Flurstücke – Nr. 1009/66 und 67/3 der Flur 23 eine Wendeanlage zu errichten.

Vorbereitende privatrechtliche Regelungen dazu (Option eines Grundstücksteilankaufs durch die Stadt Burg) wurden innerhalb des städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB zum in Rede stehenden Bebauungsplan getroffen. Dieser mögliche Straßenausbau mit Wendeanlage ist seitens der Stadt Burg für den Fall vorgesehen, dass sich die Bebauungsabsicht für die neu einbezogenen Grundstücke hinsichtlich der Intensivierung der Bebauung im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes wesentlich verändert (über eine Bebauung mit 3 Einfamilienhäuser hinaus) und dadurch die Beanspruchung der derzeit vorhandenen unbefestigten Oberfläche des „Bleichgangs“ zunimmt.

11.5. Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Zur Sicherung von Flächen im Plangebiet in denen bereits ein Bestand an Versorgungsleitungen der Stadtwerke Burg vorhanden ist, erfolgt die Festsetzung eines Leitungsrechts zugunsten der Stadtwerke Burg GmbH.

11.6. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Da im vorliegenden Fall (Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes nur ca. 9.768 m^2) die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m^2 nicht überschritten wird, besteht für den Bebauungsplan Nr. 98 für den Bereich „Bleichgang“ der Stadt Burg gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB keine Ausgleichsverpflichtung nach der bundesnaturschutzgesetzlichen Eingriffsregelung, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung bereits als erfolgt oder als zulässig gelten. Damit besteht auch keine ökologische Erfassungs-, Bewertungs- und planungsrechtliche Sicherungspflicht.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird eine bauliche Verdichtung im Bereich Bleichgang ausgelöst. Die nunmehr maximal zu überbauende Fläche beträgt 3.907 m² (GRZ 0,4). Dieser Eingriff gilt, wie bereits ausgeführt, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt und erzeugt damit keine Ausgleichsverpflichtung.

Ungeachtet dessen, wurden zeichnerische und textlichen Festsetzungen getroffen, um eine Durchgrünung der nicht bebaubaren, und somit gärtnerisch zu gestaltenden Wohngebietsflächen des Plangebietes durch eine Bepflanzung mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen sicherzustellen. Dabei erfolgte die räumliche Festsetzung dieser Pflanzmaßnahmen im nördlichen Teil des Plangebietes, da hier ohnehin ein zu erhaltender Gehölzbestand vorhanden ist. Weiterhin ist es planerisches Ziel, einen durchgrünten Streifen zu den gemeinschaftlichen Freiflächen der relativ dicht bebauten Mehrfamilienhäuser der Hegelstraße hin zu schaffen. Die konkreten Standorte der zu pflanzenden Gehölze sollen jedoch der Entscheidung des jeweiligen Bauherrn vorbehalten bleiben und sind im Baugenehmigungsantrag nachzuweisen.

In § 5 (2) der Textlichen Festsetzungen heißt es dazu:
„Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist je 100 m² überbaute Grundfläche gem. § 19 BauNVO ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum oder alternativ zwei standortgerechte Sträucher anzupflanzen.“

Sollte die maximal zulässige Grundfläche im Plangebiet in Anspruch genommen werden, ergibt sich daraus ein Pflanzgebot für 39 Laubbäume (oder 78 Sträucher) innerhalb des Geltungsbereiches.

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind im Hinblick auf die zu berücksichtigende Pflanzqualität die textlichen Festsetzungen zu beachten.

Weiterhin ist vorgesehen, den innerhalb des Plangebietes vorhandenen Baumbestand vorrangig zu erhalten. Ist dies bei der Umsetzung der Planung nicht möglich, sind die erforderliche Baumfällungen gem. Baumschutzsatzung der Stadt Burg zu beantragen und durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Auf diesen Umstand wird insbesondere in § 5 (1) und § 5 (3) der Textlichen Festsetzungen Bezug genommen.

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

Festsetzungen gemäß § 9 (2), (3) und (4) BauGB wurden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 für den Bereich „Bleichgang“ der Stadt Burg nicht getroffen.

12. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

Durch den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplanes wird nach derzeitiger Kenntnis der Stadt Burg keine Kennzeichnungspflicht nach § 9 (5) BauGB ausgelöst.

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

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

14. Erschließung

14.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Straße „Bleichgang“ von der Straße „Blumenthaler Straße“ aus an das innerstädtische Straßennetz angeschlossen. Die „Blumenthaler Straße“ ist als Kreisstraße klassifiziert. Die Straße „Bleichgang“ besteht aus den zwei Flurstücken 64/1 und 64/2 in der Flur 23 der Gemarkung Burg. Diese befinden sich im Eigentum des Personenzusamenschluss alten Rechts „die Ehemals Hütungsberechtigten von Burg“. Dieser Personenzusammenschluss (Separation) ist nicht mehr durch natürliche Personen vertreten. Durch die in Art. 233 § 10 EGBGB, eingefügt durch das Zweite Vermögensrechtsänderungsgesetz vom 14. Juli 1992 (BGBl I S. 1257) getroffene Regelung, dass eine gesetzliche Vertretungsbefugnis der Personenzusammenschlüsse nach altem Recht durch die Belegenheitsgemeinde geregelt ist, erfolgt diese Vertretung im vorliegenden Fall somit durch die Stadt Burg. Art. 233 § 10 EGBGB findet vom Wortlaut allerdings nur auf bestehende altrechtliche Personenzusammenschlüsse Anwendung. Die Aussage bezieht sich auf die alten, also bestehenden Personenzusammenschlüsse.

Die Straße „Bleichgang“ ist durch Widmung der Stadt Burg als „Privatstraße“ gewidmet worden. Dieses hat zur Folge, dass zukünftige Erschließungen durch bzw. über diese Straße für neue Bauvorhaben der Erteilung u.a. einer Zuwegungsbaulast bedürfen. Die Eigentümer von Baugrundstücken, die diese Zuwegungsbaulast benötigen, können dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Baulast erhalten. Hierzu ist eine Antragstellung an den Landkreis Jerichower Land erforderlich. Dieser beteiligt den Eigentümer und kann dann bei Zustimmung die Baulast in das Baulastenverzeichnis des Landkreises Jerichower Land eintragen.

Der bauliche Zustand der Straßenoberfläche lässt sich als wassergebundene Decke ohne Einrichtungen der Straßenentwässerung sowie ohne Gehweganteile beschreiben. Die derzeitige Erschließungsfunktion ist durch eine Sackgassensituation gekennzeichnet, die lediglich im östlichen Bereich für Fußgänger und Radfahrer eine Durchlassmöglichkeit besitzt. Es werden ausschließlich die derzeit an der Straße „Bleichgang“ anliegenden Grundstücke erschlossen, soweit diese bebaut sind bzw. bisher eine bauliche Nutzung aufwiesen.

Der Eigentümer des Flurstücks 69/3 der Flur 23 wird die Zufahrt zu seinem Grundstück über die östlich angrenzenden Flurstücke 80/3, 80/5, 64/11, 64710 und 71/5 (alle Flur 23) privatrechtlich sichern.

14.2. Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung

Das im Plangebiet anfallende häusliche Abwasser wird über das zentrale Abwasserentsorgungsnetz des Wasserverbandes Burg (WVB) abgeleitet und entsorgt. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken dezentral zu versickern oder kann in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

14.3. Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt aus dem zentralen Versorgungsnetz des Wasserverbandes Burg.

Der Löschwassergrundschutz wird durch die, in der Blumenthaler Straße vorhandenen LW-Hydranten mit 800l/min für die Dauer von mind. 2 Stunden gesichert.

14.4. Gas- und Elektroenergieversorgung

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

14.5. Abfall- und Wertstoffentsorgung

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

15. Allgemeine Hinweise zum Planvollzug

Archäologische Bodenfunde
Archäologische Funde oder Befunde unterliegen der Meldepflicht gem. Denkmalschutzgesetz. Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Denkmalschutzbehörde abzusichern und die Funde bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert und im Zusammenhang im Boden zu belassen. Die Bauausführenden sind auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen.

Munitionsfunde
Munitionsfunde sind meldepflichtig.

Leitungen
Bei Bauarbeiten im Leitungsbereich der Freileitungen und Kabel sind die Sicherheitsabstände gemäß DIN VDE 0100 und DIN VDE 0105 bzw. VBG A3 und DIN 1998 sowie VDE 0210 einzuhalten. Eine Überbauung, Verstellung oder Holzbepflanzung der Kabeltrasse ist nicht zulässig. Im Einzelfall ist die Kabelzuordnung im öffentlichen Bauraum durch Ortung vorzunehmen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

Abfallrechtliche Hinweise
Eine satzungsgemäße Abfallentsorgung im Plangebiet ist gewährleistet, wenn die Zuwege für die Aufnahme von 25t schweren, 10m langen, 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen geeignet sind.
Der Transport der zugelassenen Abfallbehälter ist nach § 28 (10) der gültigen Abfallentsorgungssatzung bis zu einer Entfernung von 80m zulässig.

Schutzgut Boden
Der abzutragende Mutterboden muss, sofern er nicht sofort wieder verwendet wird, in nutzbarem Zustand erhalten und einer weiteren Verwendung zugeführt werden (gem. § 202 BauGB).
Die DIN 19731, Verwertung von Bodenmaterial, ist zu beachten.

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

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

Städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart:

Nutzungsart	**Fläche (ca.)**
Allgemeines Wohngebiet (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)	9.768 m²
davon:	
• überbaubare Grundstücksfläche GRZ 0,4	3.907 m²
• Flächen mit Pflanzgebot gem. § 9 (1) Nr. 25a) BauGB	1.600 m²
• Flächen mit Erhaltungsgebot gem. § 9 (1) Nr. 25b) BauGB	1.280 m²

17. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB

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

18. Maßnahmen zur Realisierung der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 für den Bereich „Bleichgang“ der Stadt Burg ist ausschließlich abhängig von der Dauer des notwendigen Planverfahrens. Eine genaue Aussage zu dem Zeitablauf kann zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch *nicht* gemacht werden.

Die Finanzierung der erforderlichen Planungskosten sowie die Umsetzung aller Maßnahmen erfolgt durch den Grundstückseigentümer des Plangebietes auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB mit der Stadt Burg, sodass der Stadt Burg keine Kosten entstehen.

19. Planungsstand

Der Stadtrat Burg hat in seiner Sitzung am 25.09.2014 den Beschluss zur Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB in der Ortslage der Stadt Burg für den Bereich „Bleichgang“ gefasst.

Im weiteren Aufstellungsverfahren wird ein Wechsel der Verfahrensart von der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB zum Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB vorgenommen.

Der Stadtrat Burg hat in seiner Sitzung am …….. den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 für den Bereich „Bleichgang“ gefasst.

Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 98 für den Bereich „Bleichgang“ in der Stadt Burg als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB zwischen der Stadt Burg und dem Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet (Vorhabenträger) erfolgte am 12.03./16.03 2015.