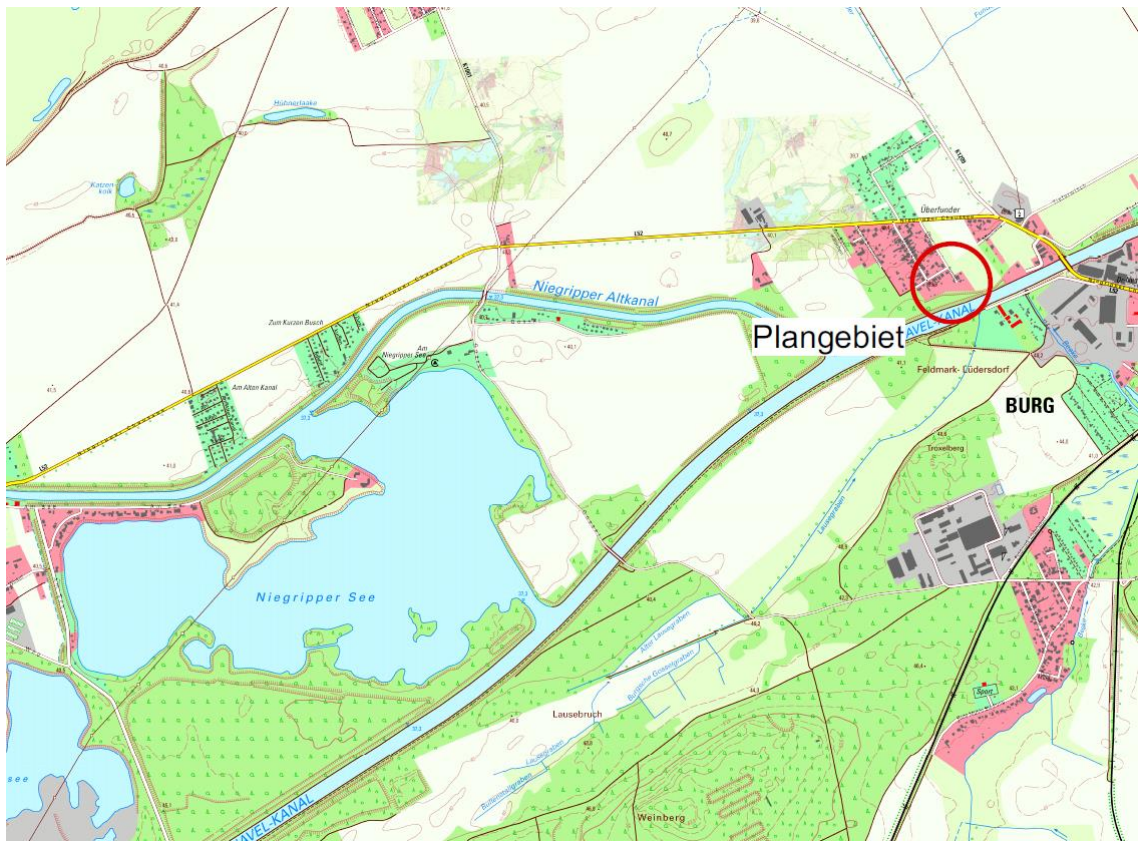


**Begründung zur
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
im Bereich der Siedlung „Überfunder“
der Stadt Burg
gemäß § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB**



ohne Maßstab, Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch: LVermGeoLSA am 27.10.2021, Aktenzeichen: G01-5010848-2014-5

Fassung: Entwurf
zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Stand: April 2022

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

Nordhausen / Burg, April 2022

Inhaltsverzeichnis

1.	Angaben zur Stadt Burg.....	4
2.	Allgemeine Aussagen zum Ziel der Planung.....	4
3.	Auftrag und Ausarbeitung	6
4.	Begriffsdefinitionen.....	6
5.	Inhalt der Planunterlagen.....	6
6.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur	6
7.	Planverfahren.....	7
8.	Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen.....	7
8.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	7
8.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben, Schutzgebiete	7
8.3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB	8
8.4.	Flächennutzungsplan der Stadt Burg	11
8.5.	Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen der Stadt Burg	11
8.6.	Planungen benachbarter Gemeinden	11
9.	Planungsrechtliche Voraussetzungen zur Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung	12
10.	Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB.....	14
11.	Artenschutzrechtliche Einschätzung.....	14
12.	Wesentliche Auswirkungen der Ergänzungssatzungen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB.....	15
13.	Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen	15
13.1.	Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen gem. § 9 (1) BauGB.....	15
13.2.	Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) und (6a) BauGB.....	17
14.	Erschließung	17
14.1.	Verkehrliche Erschließung.....	17
14.2.	Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung	17
14.3.	Trink- und Löschwasserversorgung.....	18
14.4.	Gas- und Elektroenergieversorgung.....	18
14.5.	Abfall- und Wertstoffentsorgung.....	18
15.	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	18
15.1.	Angaben über Grund und Boden	18
15.2.	Zusammenfassende Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft.....	18
15.3.	Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung.....	19
16.	Allgemein verständliche, zusammenfassende Erklärung.....	24
17.	Planverfasser	24

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 30.06.2020 lebten in der Stadt Burg 22.383 Einwohner.

(Quelle: Statistischer Bericht 2020, Bevölkerung der Gemeinden zum 30.06.2020 © Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale) Oktober 2020)

Die Flächenausdehnung des Stadtgebietes beträgt insgesamt ca. 164 km².

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

Lage im Raum

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

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

Die Gemarkungsflächen der Stadt liegen im Naturraum der Elbeniederung.

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

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

2. Allgemeine Aussagen zum Ziel der Planung

Die Siedlung Überfunder liegt westlich des Stadtgebietes Burg, nördlich des Elbe-Havel-Kanals. Die Siedlung ist über die Niegripper Chaussee (L 52) an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Sie ist geprägt von Wohnnutzungen, insbesondere im Teil südlich der Niegripper Chaussee. Nördlich der Niegripper Chaussee befindet sich auf Höhe Überfunder eine größere Wochenendhausanlage.

Anlass der Planung ist der Antrag potenzieller Bauherren an die Stadt Burg, im südöstlichen Teil der Siedlung, ein Einfamilienhaus zu errichten. Die Grundstücke liegen sich östlich der kommunalen Straße Überfunder im Süden der Siedlung. Südlich angrenzend an den Bereich befindet sich bereits ein erschlossenes Wohngebäude, im nördlich angrenzenden Bereich wurde in der Vergangenheit ein Bebauungsplanverfahren zur Bebauung der bisher ungenutzten Grundstücksflächen östlich der Straße Überfunder begonnen, aber nicht zur Rechtskraft geführt. Der gesamte Bereich ist als Wohnbaufläche im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt dargestellt und seitens der Stadt damit seit Jahren als Wohnbaupotenzialfläche vorgesehen.

Mit dem Ziel, im südöstlichen Bereich der Siedlung die aktuellen Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortslage zu definieren und gleichzeitig Flächen, die derzeit nicht am Bebauungszusammenhang teilnehmen per Satzung in die Ortslage einzubeziehen, soll die in Rede stehende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aufgestellt werden.

Insbesondere sollen die Flächen des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB in die „im Zusammenhang bebauten Ortslage“ einbezogen und für eine bauliche Nutzung vorbereitet werden, um dort weiteres Wohnen zu ermöglichen. Ziel ist es, im Geltungsbereich der Satzung die Voraussetzungen zur Errichtung von einem Wohngebäude sowie der erforderlichen Nebenanlagen für Wohnnutzungen zu schaffen.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Flurstücke 10018, 10019 sowie Teile der Flurstücke 10016, 10017, 10020, 204/14 und 1566/204 der Flur 8 Gemarkung Burg mit einer Fläche von ca. 3.600m² und liegt in einer Höhenlage von etwa 39 müNHN.

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Siedlung Überfunder und wird über die kommunale Straße „Überfunder“ erschlossen. Es handelt sich um eine intensiv genutzte Grünfläche, welche mehrmals im Jahr gemäht wird. An das Plangebiet grenzen:

- im Norden Brachflächen, inzwischen durch Sukzession mit Gehölzen bewachsen,
- im Osten Flächen mit Gehölzbestand, weiter östlich landwirtschaftliche Flächen,
- im Süden ein Wohngrundstück mit Garten (Wohnhaus und Nebengebäude Überfunder Nr. 53),
- im Westen der Erschließungsweg zum Wohngrundstück Überfunder Nr. 53 sowie Wohnbebauung mit Gärten der Siedlung Überfunder .

Das Plangebiet liegt derzeit planungsrechtlich außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, im so genannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Im Zuge der Satzung wird die Grenze der „im Zusammenhang bebauten Ortslage“ gem. § 34 BauGB durch eine Klarstellungslinie entlang der Hauptbaukörper (Wohnhäuser) westlich des Geltungsbereiches festgelegt.

Die Straße „Überfunder“, welche westlich an den Geltungsbereich anschließt und die Grundstücke über einen nach Süden führenden öffentlichen Weg erschließt, ist mit einer gut befahrbaren Schotterdecke bzw. Betonplattendeckung ausgebaut. Der Standort kann an das zentrale Trink- und Abwassernetz angeschlossen werden.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung möchte die Stadt Burg die Flächen des Geltungsbereiches, welche sich direkt an die bebauten Ortslage anschließen und erschlossen sind, für eine bauliche Nutzung als Wohnstandort planungsrechtlich vorbereiten. Diese Vorgehensweise erfolgt mit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB. Dabei wird die bauliche Nutzung bereits erschlossener und durch die angrenzende Bebauung städtebaulich vorgeprägter Bereiche einer weiteren generellen baulichen Entwicklung in den Außenbereich hinein vorgezogen. Im Übrigen stellt die geplante Bebauung eine Abrundung der Ortslage dar.



Lage des Plangebietes im Südosten der Siedlung Überfunder

Luftbild erstellt am: 11.04.2022, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Sachsen-Anhalt-Viewer
© GeoBasis-DE / LVermGeo 2021

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 § 3 (1) des städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB zwischen der Stadt Burg und Familie Struckmann, welcher die Übernahme der Planungskosten durch den Vorhabenträger regelt.

4. Begriffsdefinitionen

Der Geltungsbereich der in Rede stehenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im Bereich der Siedlung „Überfunder“ der Stadt Burg wird im Folgenden als „Plangebiet“ bezeichnet.

Die Satzung ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Burg als „Entwurf“ zu verstehen.

5. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im Bereich der Siedlung „Überfunder“ der Stadt Burg bestehen aus:

- dem Planteil mit:
 - Teil A – Zeichnerische Festsetzungen
 - Teil B – Textliche Festsetzungen
 - Teil C – Hinweise
 - Planzeichenerklärung
 - Verfahrensvermerke (erst Bestandteil des Rechtsplanes)
- der Begründung gemäß § 34 (5) Satz 4 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.

6. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Bundesgesetze, -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

Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

- 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 (LPIG)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen – Anhalt
- Bodenschutz - Ausführungsgesetz Sachsen - Anhalt (BodSchAG)
- Wassergesetz für das Land Sachsen - Anhalt (WG LSA)
- Abfallgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (AbfG LSA)
- Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen – Anhalt
- Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen – Anhalt

Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene

- 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021,
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S. 100)

7. Planverfahren

Das Planverfahren zur Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im Bereich der Siedlung „Überfunder“ der Stadt Burg wird gem. § 34 (6) BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren, durch eine Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB, durchgeführt.

Entsprechend des Textes des aktuell gültigen Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, bedarf die Satzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB keiner Genehmigung.

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

8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich der in Rede stehenden Ergänzungssatzung liegt derzeit im so genannten „Außenbereich“; somit sind Vorhaben zurzeit planungsrechtlich nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) einzustufen und zu beurteilen. Um Planungs- und Baurecht entsprechend der Intention der Stadt zu schaffen ist es notwendig, die Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB aufzustellen.

Der Ergänzungssatzung ist eine Begründung gemäß § 34 (5) Satz 4 BauGB mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB beigefügt. Nach Rechtskraft der Satzung beurteilen sich Bauvorhaben im Geltungsbereich nach den getroffenen Festsetzungen und im Übrigen nach den Maßgaben des § 34 BauGB.

8.2. Übergeordnete Planungsvorgaben, Schutzgebiete

Im Plangebiet sowie in der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutz- oder Wasserrecht.

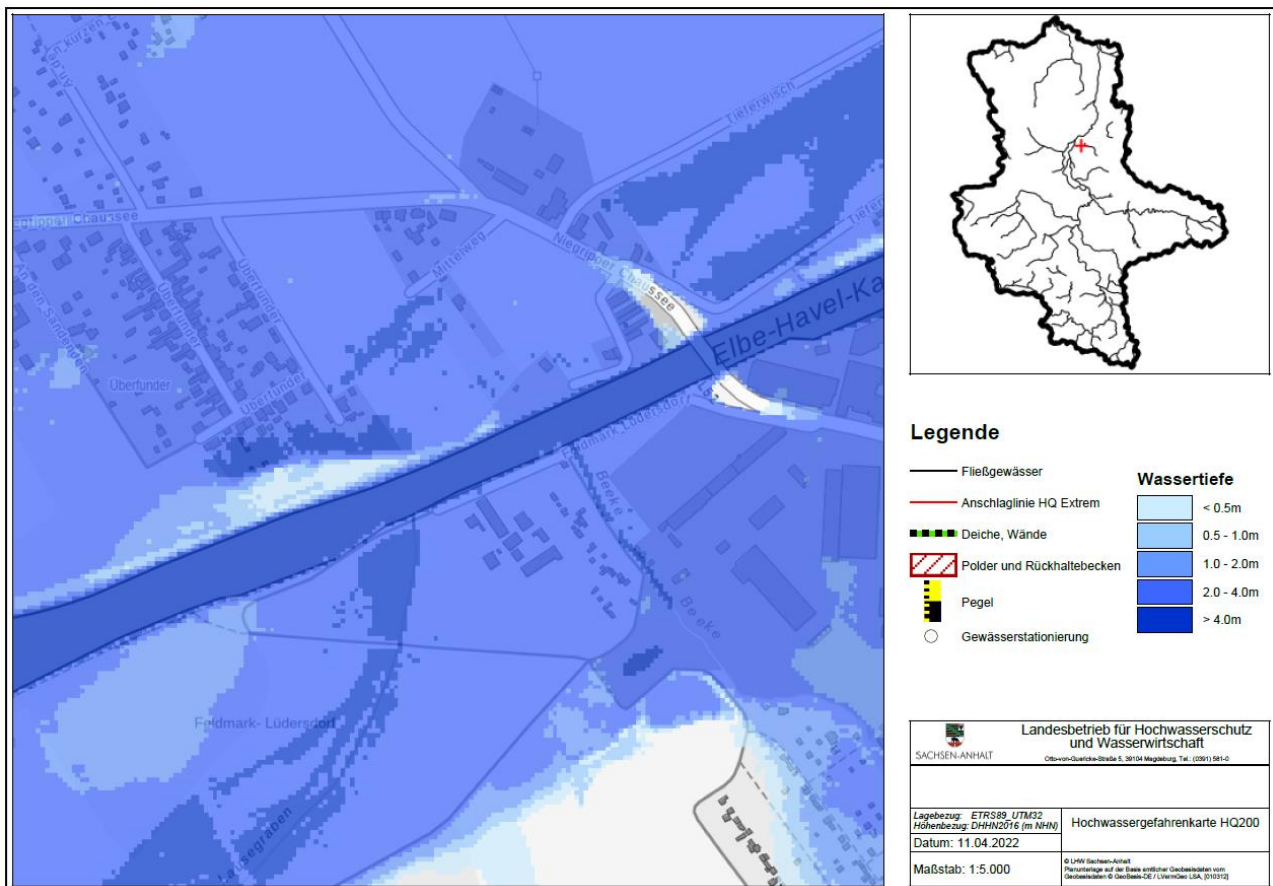
Hochwasserschutz:

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. In den vom Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW) veröffentlichten Karten für das Hochwasserrisiko mit hoher (HQ 10) und mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ 100) ist abzulesen, dass für das Plangebiet keine Hochwassergefahr mit hoher und mittlerer Wahrscheinlichkeit besteht.

Teile des Plangebietes sind allerdings bei der Risikoabschätzung für ein Hochwasser mit geringer Wahrscheinlichkeit (HQ 200) betroffen.

Der Bereich der Satzung zur Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Bereich der Siedlung „Überfunder“ liegt innerhalb eines seitens des LHW Magdeburg ausgewiesenen Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten für das Gewässer „Elbe“ gem. § 78b WHG für das Schadensereignis „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (Extremereignis) (200-jährliches Ereignis – HQ 200 / HQ Extrem)“

Für die geplante Neubebauung, besteht damit ein Risiko für Hochwasserschäden bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200-jährliches Ereignis). Dieses Risiko besteht allerdings für den gesamten Siedlungsbereich Überfunder sowie für große Teile des nördlichen Stadtgebietes Burg. Mit der Ergänzung der 2 Flurstücke in die „im Zusammenhang bebaute Ortslage“ im Bereich Überfunder und die geplante Bebauung mit einem Wohngebäude wird keine Verschärfung der Hochwassersituation hervorgerufen. Die künftigen Bauherren müssen das Hochwasserrisiko bei der Planung und Bauausführung des Gebäudes beachten um massive Bauschäden im Hochwasserfall zu vermeiden.



Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit, GeoFachDatenServer Sachsen-Anhalt, Zugriff 11.04.2022

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

Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt

Im Landesentwicklungsplan wird der Stadt Burg die Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet.
„Z 34 Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienungs und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.“

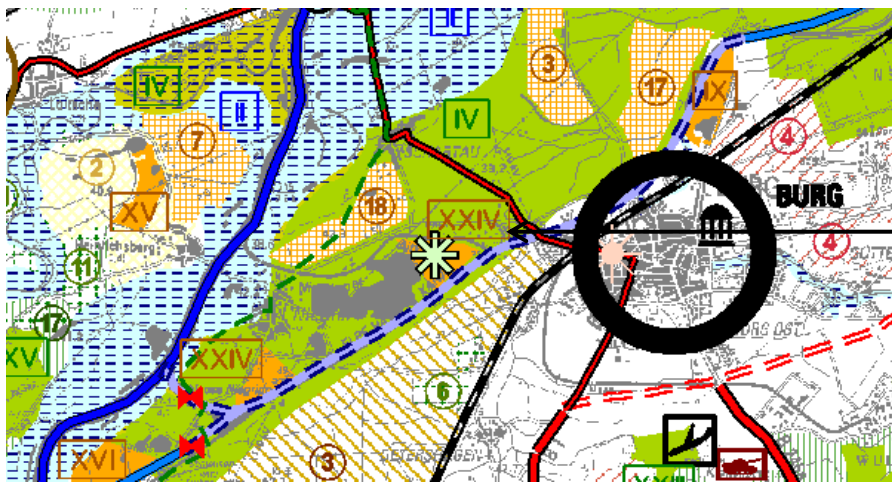
Die städtebauliche Entwicklung einzelner, bereits erschlossener Flächen angrenzend an die im Zusammenhang bebaute Ortslage für die künftige Wohnnutzung, entspricht prinzipiell dieser zentralörtlichen Funktionszuweisung.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg 2006

In den regionalen Entwicklungsplan wurden die wesentlichen Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan übernommen. Diese werden durch raumordnerische Ziele und Grundsätze der Planungsregion konkretisiert und untersetzt.

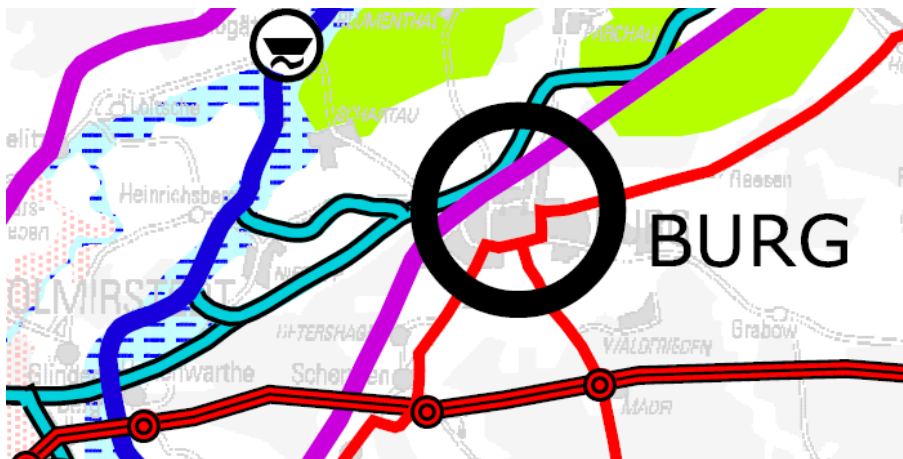
Die Flächen der gesamten Siedlung Überfunder und damit auch des Plangebietes befinden sich gem. Regionalem Entwicklungsplan innerhalb des Vorranggebietes für Natur und Landschaft IV „Teile des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe nördlich Magdeburg“.

„5.3.1.1 Z Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind für die Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen vorgesehen. Zu ihnen gehören sowohl bedeutende naturschutzrechtlich oder forstrechtlich geschützte Gebiete als auch weitere Flächen von herausragender Bedeutung für ein landesweites ökologisches Verbundsystem oder für den langfristigen Schutz von für Natur und Landschaft besonders wertvollen Flächen. Soweit die jeweiligen Schutzgebietsverordnungen es zulassen, sind auch die Belange einer natur- und landschaftsbezogenen Erholung sowie die Belange einer naturnahen Waldwirtschaft zu berücksichtigen. (LEP-LSA Punkt 3.3.1)



Auszug aus dem Regionalen Entwicklungsplan 2006

Der Regionale Entwicklungsplan hat diese Vorgabe des Landesentwicklungsplanes zum Zeitpunkt seiner Aufstellung und in Kraft –Setzung im Jahre 2006 übernommen. Inzwischen liegt der fortgeschriebene Landesentwicklungsplan 2010 verbindlich vor. Aufgrund der Änderungen in dieser Planung ist diese Zielübernahme nicht mehr wirksam.



LEP LSA 2010, zeichnerische Darstellungen (Auszug)

Die Regionalversammlung hat am 02.06.2016 den Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung vom 11.07.2016 bis 11.10.2016 beschlossen. Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1, 2 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

Am 14.03.2018 hat die Regionalversammlung die Abwägung der eingegangenen Anregungen, Hinweise und Bedenken zum 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg beschlossen. Gegenwärtig befindet sich der 2. Entwurf im Planverfahren.

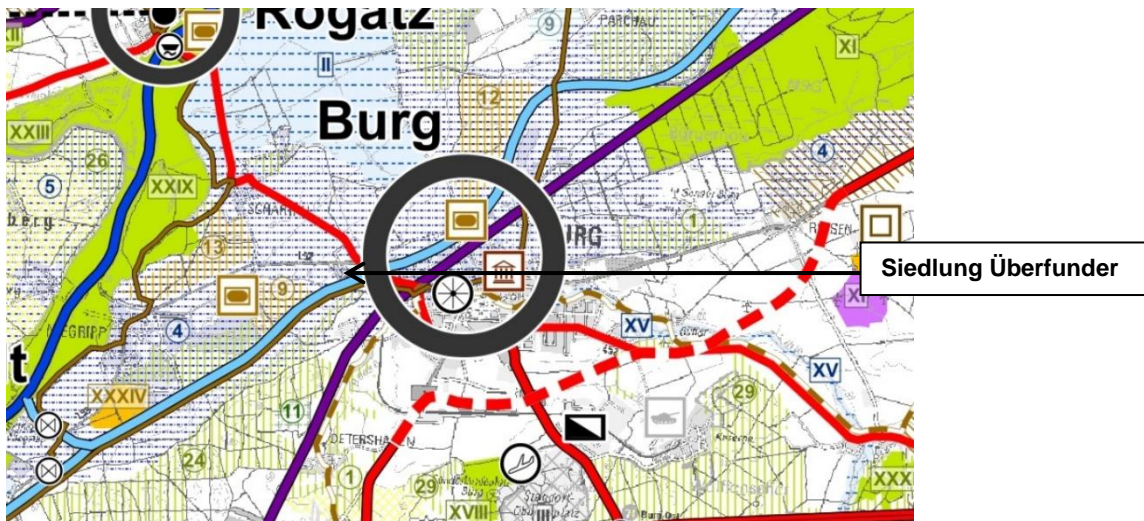
Für den Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanelntwurfs ist im aktuellen 2. Entwurf des REP Magdeburg, ausgehend von den Vorgaben des LEP 2010 aus Ziel Z 126 und Grundsatz G 93, die Festlegung eines Vorbehaltsgebietes für Hochwasserschutz vorgenommen worden. Entsprechend der dazu gehörenden Begründung soll die Festlegung von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz die Träger raumbedeutsamer Planungen in die Lage versetzen, unter Beachtung der Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes bzw. des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt eine verantwortungsvolle Abwägung der Risiken vornehmen zu können, die mit der Lage in, bei Extremhochwasser potentiell gefährdeten Gebieten verbunden sind.

Dazu heißt es im Entwurf:

Z 97 Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz sind die Gebiete mit potenziellem Hochwasserrisiko, die bei Öffnen oder Versagen von Hochwasserschutzanlagen und bei deren Überströmen bei Extremhochwasser überschwemmt werden können. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten sind so zu gestalten, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder so gering wie möglich gehalten werden. (LEP 2010; Z 126) ...

G 102 Zu den Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz zählen in der Planungsregion Magdeburg auch Gebiete hinter den Deichen, die einen geringen Grundwasserflurabstand aufweisen (< 2 m) und aufgrund eines Hochwassers vernässt werden können. In diesen grundwassersensiblen Gebieten sollen bauliche und technische Vorkehrungen getroffen werden, um zukünftig Schäden an Bebauungen und Infrastruktur zu vermeiden.“

Entsprechende Vorkehrungen sind bei der baulichen Ausführung im Zuge der Umsetzung der Planung durchzuführen.



Auszug aus dem 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg

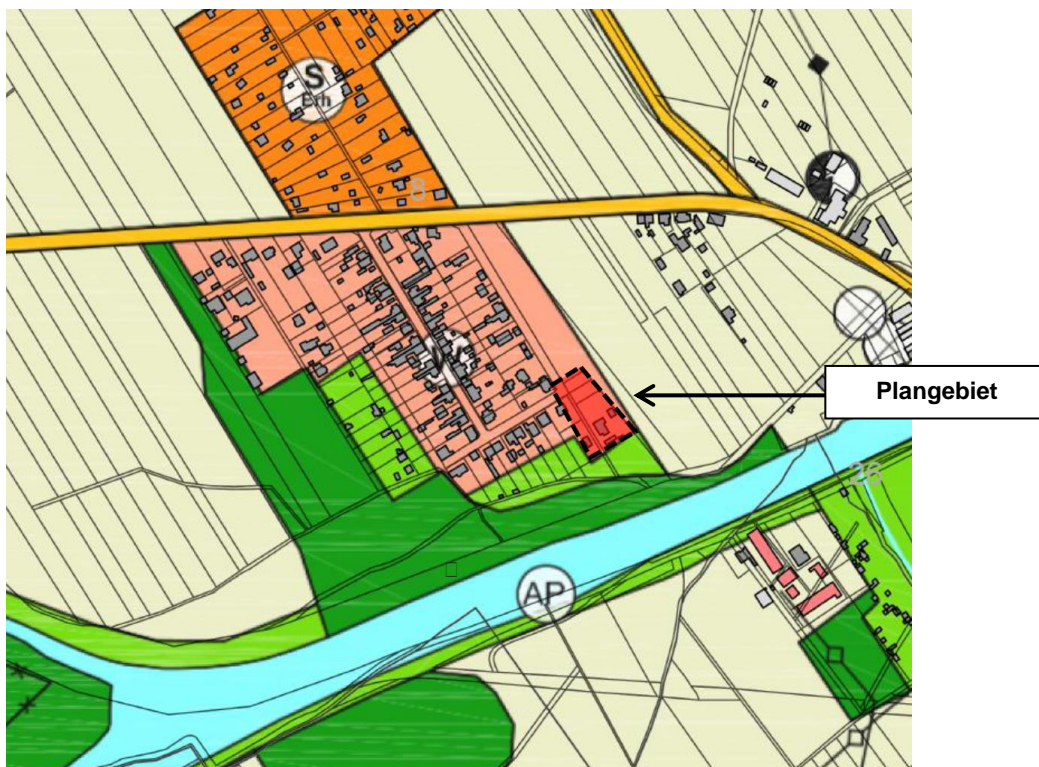
Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der Zielausrichtung der Ergänzungssatzung, die lediglich der Einbeziehung einzelner Grundstücke in die bestehende, „im Zusammenhang bebaute Ortslage“ dient, geht die Stadt Burg davon aus, dass der Inhalt der in Rede stehenden Planung mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt, und sie somit ihrer Anpassungspflicht gem. § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.

8.4. 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. (aktueller Stand: Neubekanntmachung vom 14.07.2021)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burg stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr.1 BauNVO dar. Damit kann der Inhalt die Ergänzungssatzung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Dessen ungeachtet ist im Baugesetzbuch für Ergänzungssatzungen keine Anpassungspflicht gemäß § 8 (2) BauGB vorgesehen, da Ergänzungssatzungen im engeren Sinn nicht unter den Begriff „Bauleitpläne“ fallen.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burg

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

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 die konkrete städtebauliche Zielausrichtung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im Bereich der Siedlung „Überfunder“ die Belange benachbarter Gemeinden nicht negativ berührt.

9. Planungsrechtliche Voraussetzungen zur Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Rechtsgrundlage für die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist der § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 sowie die §§ 34 (5) und (6) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Die Gemeinde kann durch Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen. Dies soll mit der Darstellung einer Klarstellungslinie entlang der Hauptbaukörper (Wohnhäuser), westlich des Geltungsbereiches auf der Planzeichnung, erfolgen.

Weiter kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn...

- die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3),
- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind (§ 34 (5) Satz 1 Nr. 1 BauGB),
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird (§ 34 (5) Satz 1 Nr. 2 BauGB),
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die in den räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung im Bereich „Überfunder“ der Stadt Burg einbezogene Fläche der Flurstücke 10018, 10019 sowie Teilflächen der Flurstücke 10016, 10017, 10020, 204/14 und 1566/204 der Flur 8 Gemarkung Burg werden durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches wie folgt geprägt:

- südlich und westlich angrenzende bauliche Nutzung entlang der Straße „Überfunder“ mit einer Prägung als Allgemeines Wohngebiet,
- Wohngebäude mit 1,5 bis 2 -geschossiger Bauweise und entsprechenden Nebengebäuden,
- für die überbauten Grundstücksflächen der Grundstücke im Bereich der Straße „Überfunder“ wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,4 ermittelt.



Wohnbebauung der Siedlung Überfunder im angrenzenden Bereich

Damit wird sich der geplante Wohnhausstandort, unter Maßgabe der in der Ergänzungssatzung getroffenen Festsetzungen, in die angrenzende städtebauliche Struktur einfügen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die Ergänzungssatzung nicht begründet. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Ergänzungssatzung keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes im Sinne § 1 (6) Nr.7b BauGB („...die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes...“) zu erwarten sind (vgl. auch nachfolgende Checkliste).

Die Satzung erzeugt somit keine bodenrechtlich relevanten Spannungen, ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und straßen-, trinkwasser- und abwasserseitig erschlossen.

Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) BauGB für die Ergänzungssatzung im Bereich „Überfunder“ der Stadt Burg	betroffen	nicht negativ betroffen	nicht negativ betroffen, sofern sich im Planverfahren keine anderen Erkenntnisse ergeben.
<u>Schutzgüter</u>			
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“			x
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Arten und Biotoptypen“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Klima / Luft“			x
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaftsbild“	x		
Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander	x		
<u>Schutzgebiete / Geschützte Objekte</u>			
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x	
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x	
Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG		x	
Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG		x	
Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG		x	
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG		x	
Naturparke gemäß § 27 BNatSchG		x	
Naturdenkmale gemäß § 28 BNatSchG		x	
Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG		x	
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG		x	
Wasserschutzgebiet gemäß § 51 WHG		x	
Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 WHG		x	
Denkmalgeschützte Gebiete		x	
Darstellungen von Flächen des Abfallrechts		x	
Heilquellenschutzgebieten		x	
Flächen mit Bodenkontaminationen		x	
zu schützende Bereiche im Sinne des Immissionsschutzrechts (Vermeidung von Emissionen)		x	
<u>Sonstige</u>			
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt		x	
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x	
Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		x	
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte / Siedlungsschwerpunkte		x	
Gebiete mit Überschreitung der festgelegten Umweltqualitätsnormen gem. Gemeinschaftsvorschriften		x	
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		x	
Nutzung erneuerbarer Energien		x	
Sparsame und effiziente Nutzung von Energie		x	
Darstellung von Landschaftsplänen		x	
Darstellung von Landschaftsrahmenplänen		x	
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x	

Die Flächen der o.a. als „betroffen“ gekennzeichneten Schutzgüter wurden im Pkt. 15.4 Eingriff-Ausgleichsbilanzierung bewertet und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen in der Ergänzungssatzung festgesetzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter kann aufgrund der geringen Eingriffsfläche (Fläche des Plangebietes ca. 3.600 m², GRZ 0,4 → GR von 1.344 m²) sowie der getroffenen Ausgleichsfestsetzungen ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb naturschutzrechtlicher Schutzgebiete.

10. Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Die Stadt Burg verfolgt mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im Bereich der Siedlung „Überfunder“ das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von einem Wohngebäude durch eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der Ortsrandlage zu schaffen.

Durch die Einbeziehung der in Rede stehenden Fläche in die direkt angrenzende, im Zusammenhang bebaute Ortslage (§ 34 BauGB), soll dort weiteres Wohnen ermöglicht werden (konfliktfreies Einfügen in die vorhandene, angrenzende Nutzungsstruktur).

11. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Um die aus artenschutzrechtlicher Sicht relevanten, möglichen Konfliktpotenziale zu ermitteln und diesen mögliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) gegenüberzustellen, wurde das in Rede stehende Vorhaben hinsichtlich der Vorgaben des § 44 BNatSchG überprüft.

Lassen sich Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen der, bei Umsetzung der Planung betroffenen Lebensräume nicht vermeiden, wird ggf. die Durchführung von **vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen** im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG in Betracht gezogen. Diese dienen zum Erhalt einer kontinuierlichen Funktionalität betroffener Lebensstätten. Können solche vorgezogenen Maßnahmen mit räumlichem Bezug zu betroffenen Lebensstätten den dauerhaften Erhalt der Habitatfunktion und ein entsprechendes Besiedlungsniveau gewährleisten, liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG *kein Verstoß* gegen die einschlägigen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn die Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Des Weiteren liegt ein Schädigungsverbot vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt bleibt.

Die Biotop- und Artenvielfalt innerhalb des Plangebietes ist im Wesentlichen schon durch die derzeitige Nutzung und räumliche Lage, der daraus resultierenden starken anthropogenen Überprägung und dem damit verbundenen Verlust der Lebensraumfunktion nicht unerheblich eingeschränkt.

Aus diesem Grund besitzt das Plangebiet als Lebensraum für Tiere keine sehr hohe Bedeutung. Hauptsächlich anpassungsfähige Tierarten (Ubiquisten) der Siedlungen und Siedlungsränder bzw. Kulturfolger (Hemeroiphile) sind hier zu erwarten. Die vereinzelt vorkommenden Ruderal- und Gehölzstrukturen können dabei kleine Rückzugsräume sowie Nahrungshabitate z.B. für Insekten, anpassungsfähige Vogelarten darstellen.

Hinweise auf das Vorkommen von europäisch streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie auf das Vorkommen von Vogelarten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie innerhalb des Plangebietes gibt es derzeit nicht.

Fledermäuse/ Vögel

Ein Vorkommen von Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen im Plangebiet kann, aufgrund der kleinteiligen und dauerhaft genutzten Gebäudestruktur sowie des ebenfalls kleinteiligen Gehölzbestandes ausgeschlossen werden. Ein Rückbau größerer baulicher Anlagen wird durch den Bebauungsplan nicht ausgelöst.

Der im bzw. angrenzend an das Plangebiet vorhandene Gehölzbestand lässt ein Vorkommen von Brutplätzen von Singvögeln vermuten.

Der geringfügige im Zuge von Bauarbeiten im Gebiet ggf. zu entfernende Baumbestand kann Baumhöhlen und damit potentielle Höhlenbrüterquartiere enthalten. Insbesondere im Kronenbereich der Bäume muss von der Nutzung als Nistplatz verschiedener Vogelarten ausgegangen werden.

Eine Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. damit einhergehende Verluste von Tieren kann durch **die nachfolgend benannte** Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme ausgeschlossen werden, da

bis auf einzelne Gehölze, keine wesentliche Beseitigungen von Gehölzbestand bei der Umsetzung der Ergänzungssatzung ausgelöst wird.

Amphibien

Eine Schädigung von Fortpflanzungsstätten für Amphibien kann ausgeschlossen werden, da weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung natürliche Gewässerstrukturen vorhanden sind, welche ggf. Wanderbewegungen durch das Plangebiet auslösen.

Insekten

Aufgrund der Gartennutzungen im Plangebiet ist nicht davon auszugehen, dass ein Vorkommen von geschützten Insektenarten auf den Flächen des Plangebietes zu verzeichnen ist. Eine wesentliche Beeinträchtigung von Insekten durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden, da die Planung nur schrittweise umgesetzt werden wird. Ca. 60% der Gesamtflächen des Plangebietes bleiben als Grünflächen mit verschiedenen Lebensräumen bestehen. Aus diesem Grund stände einem möglichen Vorkommen von geschützten Insekten immer noch ein ausreichender Ausweichraum zur Verfügung. Aufgrund der Anlage von Hausgärten sowie der festgesetzten Pflanzmaßnahmen einer geschlossenen Strauchhecke aus Laubsträuchern und Laub- bzw. Obstbäumen wird die Nahrungsvielfalt sowie die Vielfalt an Lebensräumen für Insekten erhöht werden.

Eine Gefährdung von Insekten durch eine abendliche/nächtlichen Beleuchtung im Plangebiet kann durch **die nachfolgend benannte** Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme ausgeschlossen werden.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme:

- Durch ein Verbot von Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (30. September bis 01. März) wird sichergestellt, dass diese nicht durch baubedingte Wirkungen des Vorhabens betroffen werden.
- Licht mit hohem Blauanteil zieht viele Insekten aus dem Naturraum mit einem negativen „Staubsauger“-Effekt für das Ökosystem an. Aus diesem Grund wird zum Schutz vieler Insektenarten der Einsatz von LED-Straßenleuchten oder Außenleuchten auf den Grundstücken mit maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur empfohlen.

Dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände (Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbot) gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann durch die o.a. und geeigneten **Minderungsmaßnahme** begegnet werden. Die Notwendigkeit der Beantragung einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

12. Wesentliche Auswirkungen der Ergänzungssatzungen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Durch die in Rede stehende Satzung wird planungsrechtlich die Möglichkeit begründet, die vorhandene, angrenzende Siedlungsstruktur städtebaulich sinnvoll zu ergänzen und zu entwickeln. Weiterhin soll für bereits erschlossene Flächen eine bauliche Nutzung ermöglicht werden.

Diese Vorgehensweise erfolgt mit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB. Im Sinne dieser gesetzlichen Vorgabe wird hier die Bebauung bereits erschlossener und städtebaulich vorgeprägter Bereiche einer weiteren baulichen Entwicklung in den Außenbereich hinein vorgezogen.

Die Auswirkungen der Ergänzungssatzung sind analog der Beeinträchtigungen der Schutzgüter aus den geplanten Nutzungen heraus zu betrachten. Da diese keine boden- oder immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursachen und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind, kann davon ausgegangen werden, dass auch die, durch die Planung ermöglichte bauliche Nutzung diesbezüglich keine wesentlichen oder erheblichen Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen verursachen wird. Die Beeinträchtigungen der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

13. Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen

13.1. Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen gem. § 9 (1) BauGB

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst – wie bereits ausgeführt – eine ca. 3.600 m² große Fläche der Flurstücke 10018, 10019 sowie von Teilen der Flurstücke 10016, 10017, 10020, 204/14 und 1566/204 der Flur 8 Gemarkung Burg und liegt in einer Höhenlage von etwa 39 mÜNN.

Ziel der Ergänzungssatzung ist es, das Plangebiet für eine bauliche Nutzung zu Wohnzwecken planungsrechtlich vorzubereiten. Diese Nutzung schließt sich an die derzeit im Süden und Westen bereits vorhandene, angrenzende Wohnbebauung der Siedlung „Überfunder“ an und fügt sich künftig in die Ortslage ein, ohne Nutzungskonflikte zu erzeugen.

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit überwiegend als Grünlandflächen intensiv genutzt und gepflegt.

Die einbezogene Fläche wird durch die bauliche Nutzung des südlich und nordwestlich angrenzenden Bereichs vorgeprägt. Künftige Bauvorhaben müssen sich an dieser Struktur orientieren und ihr Bauvorhaben entsprechend einfügen.

Aus dieser Vorgabe des städtebaulichen Bestandes ergeben sich für eine künftige Bebauung die Art der baulichen Nutzung im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes (gem. § 4 BauNVO) ohne dass dafür Festsetzungen in der Ergänzungssatzung getroffen werden.



Foto des Plangebietes

Folgende Festsetzungen werden zusätzlich in der Ergänzungssatzung getroffen:

Zur Einbindung der Hauptbaukörper in den baulichen Bestand der Ortslage sowie mit dem Ziel einer harmonischen Einbindung in den angrenzenden Landschaftsraum sind im Plangebiet

- eine GRZ von 0,4 und
- die Errichtung von maximal 2 geschossigen Gebäuden festgesetzt worden.

Die Anordnung der Hauptbaukörper, festgesetzt durch die Baugrenze, erfolgt mit dem Ziel, die Neubebauung mit Bezugnahme auf südlich des Plangebietes angrenzende Bebauung der Ortslage anzuordnen. Die in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen westlich der Erschließungsstraße sollen ausschließlich für die Errichtung von Nebenanlagen bzw. Garagen und Carports zur Verfügung stehen.

Um den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes (Ausgleichsmaßnahmen) gerecht zu werden, wurden im § 3 der Textlichen Festsetzungen der Ergänzungssatzung grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen getroffen.

Zum Ausgleich des, durch die zulässige bauliche Nutzung und Überbauung im Geltungsbereich entstehenden Eingriffes sind folgende Pflanzungen vorzunehmen:

Je angefangene 100 m² in Anspruch genommene Grundfläche gem. § 19 BauNVO sind:

- ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (2. Ordnung) oder einheimischer Obstbaum (Kirsche, Apfel, Birne, Pflaume, Walnuss als Hochstamm)
- und eine geschlossene einreihige Strauchhecke (Pflanzabstand max. 2,00m) aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern auf einer Länge von 10m anzupflanzen.

Die Baumpflanzungen sind in Form von Baumgruppen auszuführen.

Die Pflanzungen sollen vorrangig im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung erfolgen. Darüber hinaus können die Flächen der Flurstücke 10017 und 10020 außerhalb des Geltungsbereiches sowie die Flächen der Flurstücke 204/1, 204/2 und 204/3 in der Flur 8, Gemarkung Burg, für die Pflanzmaßnahmen herangezogen werden. Ziel ist es, den Ausgleich in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort zu erbringen. Außerdem befinden sich die genannten Flächen im Eigentum der künftigen Bauherren. Sollten fremde Flächen für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden, ist die Umsetzung der Maßnahmen durch Baulasten zu sichern.

Ziel der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ist sowohl die Erweiterung des Lebensraumes für verschiedene Vogel- und Insektenarten im Dorfrandbereich, als auch die Durchgrünung des Plangebietes.

Der durch die Planung verursachte Eingriff kann durch die getroffenen Festsetzungen gem. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (im Folgenden) vollständig ausgeglichen werden.

13.2. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) und (6a) BauGB

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

Es erfolgt die nachrichtliche Übernahme des Verlaufes der bestehenden Trinkwasserleitung des Wasserverbandes Burg auf der Planzeichnung. Sollte dieser Leitungsverlauf künftig bestehen bleiben, ist dieser bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen zu beachten.

14. Erschließung

14.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist an die kommunale Straße Überfunder angebunden und wird über diese Straße erschlossen. Im Südlichen Teil wird diese Straße als schmale Stichstraße bis zum Grundstück Überfunder 53 geführt. Die Straßen sind in Breite und Ausbaugrad geeignet, den privaten Verkehr aufzunehmen und die öffentlich rechtliche Erschließung zu sichern.

Kfz-Stellflächen für den ruhenden Verkehr sind auf den privaten Grundstücksflächen im Plangebiet, entsprechend der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Burg, anzuordnen.



kommunale Straße „Überfunder“

14.2. Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über das zentrale Abwasserentsorgungsnetz des Wasserverbandes Burg (WVB) abgeleitet und entsorgt. Ein entsprechender Anbindepunkt ist in der kommunalen Straßenverkehrsfläche vorhanden.

Das anfallende Niederschlagswasser ist vorzugsweise auf den Grundstücken dezentral zurückzuhalten zu versickern.

14.3. Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt aus dem zentralen Versorgungsnetz des Wasserverbandes Burg. Die im nördlichen Teil des Plangebietes verlaufende Trinkwasserleitung wurde nachrichtlich in die Planunterlage übernommen und ist soweit diese Bestand hat, bei der Errichtung baulicher Anlagen zu beachten.

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. Ein entsprechender Ausbau der erforderlichen Versorgungsleitungen erfolgt im Rahmen der Erschließung des Plangebietes innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.

14.5. Abfall- und Wertstoffentsorgung

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

15. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege wurden bei der Erarbeitung der Planunterlagen berücksichtigt. Das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht ist durch den § 1a BauGB definiert. Die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung hat auf der Ebene der Aufstellung der Ergänzungssatzung zu erfolgen.

Voraussetzung zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB ist der Tatbestand des Eingriffs nach der Legaldefinition des BNatSchG. Damit tritt zu den bei der Bauleitplanung zu beachtenden und in § 1 BauGB bereits enthaltenen Planungsgrundsätzen nunmehr die weitere Verpflichtung der Gemeinden, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch interne und externe Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren und damit dem städtebaulichen Ziel „zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen beizutragen“, zu entsprechen.

Um die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in das Planverfahren einstellen zu können, wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für das Plangebiet erstellt und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in dem Planverfahren durch Festsetzungen berücksichtigt.

15.1. Angaben über Grund und Boden

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung beträgt ca. 3.600 m². Die städtebaulichen Werte, die aus der vorhandenen und geplanten städtebaulichen Struktur abgeleitet wurden, sind der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung in Pkt. 15.4 zu entnehmen.

Durch die „Arrondierung“ und Verdichtung der Ortslage mit bereits erschlossenen Grundstücksflächen, die direkt an die im Zusammenhang bebaute Ortslage grenzen, wird dem Grundsatz Rechnung getragen, dass mit dem *Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll*.

15.2. Zusammenfassende Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft

Die erarbeitete Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung als Bestandteil der Ergänzungssatzung, wurde auf Grundlage der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) bewertet erarbeitet.

Zuerst erfolgte dabei die flächenmäßige Erfassung der einzelnen, im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen und deren Bewertung durch das Wertpunktesystem mit max. 30 ökologischen Wertpunkten in der höchsten ökologischen Wertstufe. Im Rahmen der Festsetzungen der vorliegenden Ergänzungssatzung wurde, auf der Grundlage des ermittelten Biotopwertbestandes versucht, durch planerische Festsetzungen das Planungsziel durch einen möglichst minimalen Eingriff zu erreichen. Die Bewertung des im Rahmen der Festsetzungen der Satzung zu erwartenden Eingriffs in den Natur- und Landschaftsraum ist im Rahmen der Bewertungstabelle zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sowie durch einen zeichnerischen Teil (Abbildungen im

Text) zur Ergänzungssatzung abgearbeitet worden. Dabei wurde der Biotopbestand den im Rahmen der Planung zu erwartenden Flächennutzungen und den daraus resultierenden Biotoptypen zugeordnet.

Durch die in § 3 getroffenen textlichen Festsetzungen wird der Eingriff, verursacht durch eine nunmehr zulässige Bebauung und Versiegelung im Plangebiet von max. 1.344 m², durch folgende festgesetzte Maßnahmen vollständig ausgeglichen:

- § 3 (1) *Je angefangene 100 m² in Anspruch genommene Grundfläche gem. § 19 BauNVO sind:*
- *ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (2. Ordnung) oder einheimischer Obstbaum (Kirsche, Apfel, Birne, Pflaume, Walnuss als Hochstamm)*
 - *und eine geschlossene einreihige Strauchhecke (Pflanzenabstand max. 2,00m) aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern auf einer Länge von 10m anzupflanzen.*

Die Baumpflanzungen sind in Form von Baumgruppen auszuführen.

Die Pflanzungen sollen vorrangig im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung erfolgen. Darüber hinaus können die Flächen der Flurstücke 10017 und 10020 außerhalb des Geltungsbereiches sowie die Flächen der Flurstücke 204/1, 204/2 und 204/3 in der Flur 8, Gemarkung Burg, für die Pflanzmaßnahmen herangezogen werden.

- § 3 (2) *Neu anzupflanzende Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang durch einheimische, standortgerechte Arten im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen nach DIN 18916 entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Innerhalb von 5 Jahren nach der Neuanpflanzung ist eine Auswuchs- und dauerhafte Erhaltungspflege vorzunehmen. Die Pflanzen sind bei Abgang zu ersetzen und dann wiederum 5 Jahre zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten. Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität ist:*

Bäume: *mittelgroße Bäume (Bäume II. Ordnung)
Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 2 x v., o.B.*

Sträucher *v. Str. m. B., 3 TR, H = 0,60 m – 1,00 m*

Obstbäume: *Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 3 x v.*

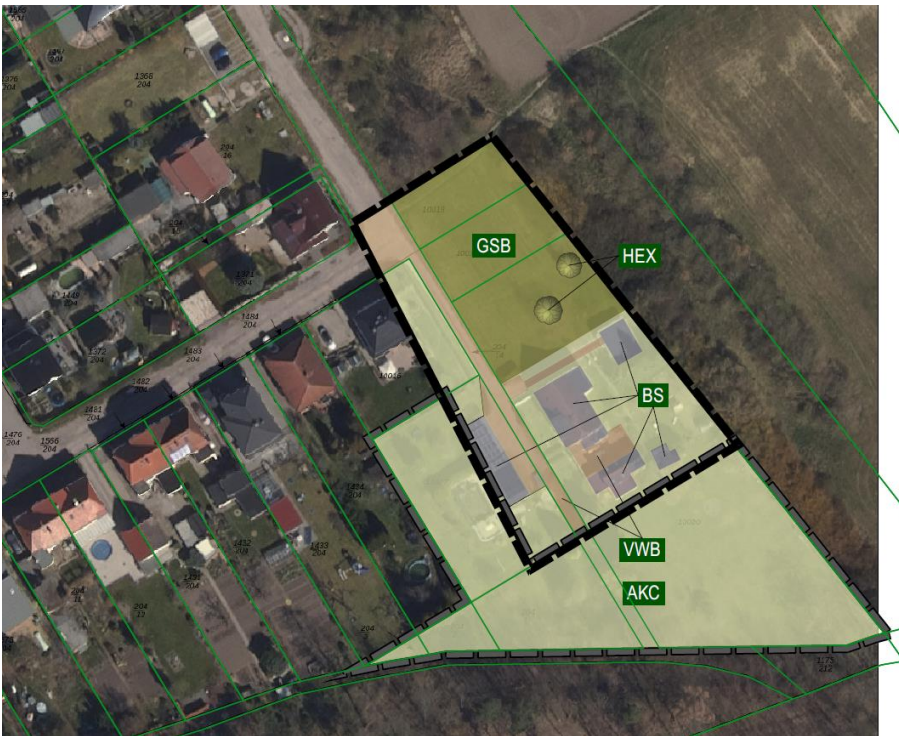
Ergebnis der im Folgenden erstellten Bewertungstabelle zur Eingriff- Ausgleichbilanzierung ist ein vollständiger Ausgleich des durch die Umsetzung der Planung möglichen Eingriffs in Natur und Landschaft.

15.3. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erfolgt eine Bewertung der Flächen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sowie der Flächen der Flurstücke 204/1, 204/2 und 204/3 in der Flur 8, Gemarkung Burg, welche für Ausgleichsmaßnahmen mit herangezogen werden können, da sie sich im Eigentum der künftigen Bauherren befinden.

Im Plangebiet wird von folgenden Biotoptypen im Bestand ausgegangen:

Nr.	Bezeichnung	Wertpunkte	
BS	bebaute Fläche	0	<i>baulicher Bestand an Wohn- und Nebengebäuden sowie Garagen im Plangebiet</i>
VWB	befestigter Weg, wassergebunden	3	<i>Zufahrtsstraße bzw. befestigte Flächen in den vorhandenen Hausgärten</i>
GSB	Scherrasen	7	<i>Flächen der Flurstücke 10018 und 10019, teilweise 10020 – derzeit intensiv genutzte Rasenflächen</i>
HEX	2 Einzelbäume	12	<i>2 vorhandene Einzelbäume auf der Rasenfläche</i>
AKC	Ziergarten / Erholungsgarten	6	<i>private Hausgärten mit Ziergehölzen, Nutzgarten und Rasenflächen, Spindelobst</i>



Bewertung der Biotoptypen (Bestand) im Plangebiet

Folgende Eingriffe bzw. Ausgleichsmaßnahmen sind nach Umsetzung der Baumaßnahmen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung zu bewerten:

Zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen können auch Flächen außerhalb des Geltungsbereiches genutzt werden. Eine beispielhafte Bewertung erfolgt im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierungstabelle.



Biotoptypen (Planung) - Darstellung der Anordnung von Baukörpern bzw. Pflanzmaßnahmen ist beispielhaft!

Nr.	Bezeichnung	Wertpunkte	
BS	bebaute Fläche	0	<i>baulicher Bestand an Wohn- und Nebengebäuden sowie Garagen im Plangebiet nach Umsetzung der Ergänzungssatzung (GRZ 0,4)</i>
VWB	befestigter Weg, wassergebunden	3	<i>Zufahrtsstraße bzw. befestigte Flächen in den vorhandenen Hausgärten</i>
AKC	Ziergarten / Erholungsgarten	6	<i>private Hausgärten mit Ziergehölzen, Nutzgarten und Rasenflächen, Spindelobst</i>
HEC	Laubbäume oder Obstbäume als Baumgruppen	13	<i>Pflanzung von insgesamt 14 Laubbäumen bei vollständiger Inanspruchnahme der maximal zulässigen Grundfläche</i>
HHA	Strauchhecke aus heimischen Arten Laubsträucher	14	<i>Pflanzung einer insgesamt 140m langen einreihigen Strauchhecke bei vollständiger Inanspruchnahme der maximal zulässigen Grundfläche</i>

Der im Rahmen der Umsetzung der Planung entstehende Eingriff kann durch die Festsetzungen der Satzung vollständig ausgeglichen werden. Die Tabelle der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird im Folgenden eingefügt.

Durch die Planung tritt somit keine wesentliche ökologische Verschlechterung der Bestandssituation ein und ist deshalb nicht als „erhebliche Beeinträchtigung“ im Sinne der Naturschutzgesetzgebung zu bewerten.

Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB erfolgt durch die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Ergänzungssatzung. Dabei werden die Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches und gemäß der Textlichen Festsetzung § 3 (1) auf den Flächen der Flurstücke 204/1, 204/2 und 204/3 in der Flur 8, Gemarkung Burg, erbracht.

Tabelle zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung:

Bestand						Planung						Bilanz
Code	Biotoptyp	Biotopwert		Fläche in m ²	Wertpunkte	Code	Biotoptyp	Biotopwert		Fläche in m ²	Wertpunkte	Wertpunkte
BS	bebaute Fläche	0	x	418	= 0	BS	bebaute Fläche (GRZ 0,4)	0	x	1.344	= 0	
VWB	befestigter Weg, wassergebunden	3	x	463	= 1.389	VWB	befestigter Weg, wassergebunden	3	x	237	= 711	
GSB	Scherrasen	7	x	1.200	= 8.400	AKC	Ziergarten / Erholungs-garten	6	x	1.705	= 10.230	
HEX	2 Einzelbäume	12	x	50	= 600	HEC	6 Laubbäume oder Obst-bäume als Baumgruppen Ausgleichspflanzung gem. § 3 (1) TF	13	x	150	= 1.950	
AKC	Ziergarten / Erho-lungsgarten	6	x	1.465	= 8.790	HHA	40 m einreihige Strauch-hecke aus einheimischen Arten Ausgleichspflanzung gem. § 3 (1) TF	14	x	160	= 2.240	

Bilanz innerhalb des Plangebietes:	3.596	19.179
---	--------------	---------------

	3.596	15.131	-4.048
--	--------------	---------------	---------------

Ausgleich kann zu 79% erbracht werden

externe Ausgleichsmaßnahme auf den Flächen der Flurstücke 10020, 204/1, 204/2 204/3 und 10017 der Flur 8 Gemarkung Burg														
Code	Biotoptyp	Biotopwert		Fläche in m ²	=	Wertpunkte		Code	Biotoptyp	Biotopwert		Fläche in m ²	=	Wertpunkte
AKC	Ziergarten / Erholungsgarten	6	x	200	=	1.200		HEC	8 Laubbäume oder Obstbäume als Baumgruppen Ausgleichspflanzung gem. § 3 (1) TF	13	x	200	=	2.600
AKC	Ziergarten / Erholungsgarten	6	x	400	=	2.400		HHA	100 m einreihige Strauchhecke aus einheimischen Arten Ausgleichspflanzung gem. § 3 (1) TF	14	x	400	=	5.600

Bilanz externe Ausgleichsmaßnahme:		600		3.600
---	--	------------	--	--------------

		600		8.200	4.600
--	--	------------	--	--------------	--------------

Gesamtbilanz:		4.196		22.779
----------------------	--	--------------	--	---------------

		4.196		23.331	552
--	--	--------------	--	---------------	------------

Ausgleich kann vollständig erbracht werden

16. Allgemein verständliche, zusammenfassende Erklärung

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Satzung keine bodenrechtlich relevanten Spannungen erzeugt und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, da das in Rede stehende Plangebiet direkt an den die im Zusammenhang bebaute Ortslage der Siedlung Überfunder angrenzt und die Erschließung gesichert ist.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen in der Ergänzungssatzung sind keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen der Schutzgüter im Sinne des BauGB und des Naturschutzgesetzes zu erwarten.

17. Planverfasser

Die Planunterlagen wurden durch das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen erarbeitet.

Nordhausen / Burg, April 2022