Anlage 1.2 zum Beschluss 014/2026

Stadt Burg

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 32 „Siedlung Ost - Ihletal“

Landkreis Jerichower Land, Land Sachsen-Anhalt

Begründung

Ziele, Inhalte und Auswirkungen

Entwurf

Januar 2026

Erarbeitet von

STEINBRECHER u. PARTNER
Ingenieurgesellschaft mbH

INHALTSVERZEICHNIS

1	**VORBEMERKUNGEN**	**4**
1.1	**Ziele und Inhalte der Planung**	**4**
1.2	**Erforderlichkeit der Bauleitplanung**	**5**
1.3	**Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen**	**6**
1.4	**Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung**	**6**
1.5	**Aufstellungsverfahren**	**7**
2	**PLANGEBIET**	**9**
2.1	**Lage und Geltungsbereich**	**9**
2.2	**Bestand und Nutzungen**	**9**
2.3	**Baugrundverhältnisse**	**9**
2.3.1	Baugrundgutachten	10
2.3.2	Grundwasser und Versickerungseigenschaften	10
3	**PLANUNGSVORGABEN UND STÄDTEBAULICHE SITUATION**	**11**
3.1	**Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung**	**11**
3.1.1	Landesentwicklungsplan	11
3.1.2	Regionalplanung	12
3.2	**Sonstige städtebauliche Planungen**	**13**
3.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	13
3.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	13
3.3	**Schutzausweisungen und Baubeschränkungen**	**15**
3.3.1	Schutzgebiete und Schutzausweisungen 15	15
3.3.2	Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen 15	15
3.3.3	Altlasten	16
3.3.4	Kampfmittel	16
3.4	**Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen**	**16**
3.4.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2030	16
3.4.2	Sonstige Planungen	16
4	**ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**	**17**
4.1	**Art der baulichen Nutzung**	**17**
4.1.1	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	17
4.2	**Maß der baulichen Nutzung**	**18**
4.2.1	Grundflächenzahl	18
4.2.2	Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen	18
4.2.3	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	18
4.3	**Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**	**19**
4.3.1	Baulinien und Baugrenzen	19
4.3.2	Bauweise	19

5 ERSCHLIEßUNG 20

5.1 Verkehrserschließung 20

5.1.1 Äußere Verkehrserschließung 20
5.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr 20
5.1.3 Innere Verkehrserschließung 20
5.1.4 Ruhender Verkehr 20
5.1.5 Fußläufiger Verkehr 20

5.2 Medientechnische Ver- und Entsorgung 21

5.2.1 Wasserversorgung 21
5.2.2 Abwasserentsorgung 21
5.2.3 Energie und Kommunikation 22
5.2.4 Abfallentsorgung 23

5.3 Brand- und Katastrophenschutz 24

5.3.1 Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge 24
5.3.2 Löschwasserversorgung 24

5.4 Geh- / Fahr- und Leitungsrechte 24

6 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN 25

7 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT 26

7.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 26

7.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 26

7.3 Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 26

8 BERÜCKSICHTIGUNG VON UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT 28

8.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit 28

8.2 Schutzgüter der Umwelt 28

8.3 Eingriffsregelung 30

8.4 Anwendung der Baumschutzsatzung 31

8.5 Artenschutz 31

9 WESENTLICHE STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN 33

9.1 Städtebauliche Situation und Auswirkungen 33

9.2 Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen 33

9.2.1 Vorbelastung im Planungsraum 34
9.2.2 Schalltechnisches Gutachten 34

9.3 Denkmalschutz 35

9.3.1 Bau- und Kunstdenkmale 35
9.3.2 Archäologische Denkmale 35

9.4 Boden 36

10 FINANZIERUNG UND DURCHFÜHRUNG 37

11 FLÄCHENBILANZ 37

ARTENSCHUTZFACHBEITRAG

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASFB) und Ersatz der Gehölzverluste gemäß Baumschutzsatzung Entwurf, Januar 2026

GUTACHTEN UND KONZEPTE

Baugrund

Ingenieurgesellschaft für Baustoffe und Bautechnik (IBB) Bischof mbH: Wohngebiet „Ihletal“ Erschließung, Baugrundgutachten vom 11.07.2025.

Schall

Eco-Akustik Ingenieurbüro für Schallschutz: Ermittlung der Schallimmissionsvorbetrachtung für den Bebauungsplan 2. Und 3. Änderung „Siedlung Ost-Ihletal“ Burg vom 07.10.2024.

Fauna

Dr. M. Wallaschek: Faunistische Untersuchungen an Brutvögeln (Aves) für den Bebauungsplan 6023019 Ihletal Burg, Stadt Burg, Sachsen-Anhalt vom 11.06.2024.

Erschließung Medien

Magdeburger Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft, Umwelttechnik und Infrastruktur (MIB) GbR: Koordinierter Kabel- und Leitungsplan, Entwurf vom 21.10.2025.

1 Vorbemerkungen

1.1 Ziele und Inhalte der Planung

Der Stadtrat der Stadt Burg hat in seiner Sitzung am 02.05.2024 auf Antrag des Grundstückseigentümers den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Siedlung Ost - Ihletal“ gefasst. Das Plangebiet befindet sich im Osten der Stadt Burg zwischen der L 52 und dem Ihletal und umfasst eine Fläche von ca. 3,06 ha.

Planungshistorie

Mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 32 „Siedlung Ost – Ihletal“ im Jahr 1996 wurde auf der Fläche zwischen der Grabower Landstraße (L 52) und dem Fliegergraben ein allgemeines Wohngebiet mit dem Ziel von 1.000 Wohneinheiten im Mehrfamilienhausstil auf einer Fläche von ca. 32 ha ausgewiesen. Planerischer Grundgedanke war in der Schaffung von Wohnbauflächen für verschiedene Nutzergruppen in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern sowie Reihenhäusern Noch vor Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen ging der damalige Investor insolvent. Gleichzeitig hatte die Stadt Burg einen Rückgang der Bevölkerung zu verzeichnen, wodurch die Anzahl an benötigten Wohneinheiten sank.

Im Zuge dessen wurde die städtebauliche Entwicklung an die neuen Verhältnisse angepasst und der Bebauungsplan Nr. 32 „Siedlung Ost – Ihletal“ geändert. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 (2008) wurden Wohnbauflächen zurückgenommen und die Bauweise von Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau in Hausgruppen sowie Einzel-und Doppelhäuser geändert. Neben der Ausweisung allgemeiner Wohngebiete wurden Stellplätze und Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „private Erschließung“ sowie eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 32 wurde mit ca. 25 ha überplant. Auf der restlichen Fläche, vorrangig im Süden, wurde der Bebauungsplan aufgehoben und dem Außenbereich zurückgeführt.

Ziele der Planung

Inzwischen ist das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 zum Teil bebaut worden. Die Bebauung und Erschließung ist weiterhin nicht vollständig fertiggestellt, wodurch Brachflächen und städtebauliche Missstände entstanden sind. Gleichzeitig sind die innerstädtischen Bauflächen ausgeschöpft und die Nachfrage nach Wohnraum für junge Familien steigt. Dem soll durch die vorliegende 2. Änderung Rechnung getragen werden.

Im Sinne der Festsetzungen steht die Wohnnutzung nach wie vor im Vordergrund. Des Weiteren sind nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Siedlung Ost - Iheltal“ sieht die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten mit der Zulassung von nicht störenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben vor. Dementsprechend bleibt der Charakter des Gebiets erhalten. Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, Geschosse) wird mit der 2. Änderung geringfügig verändert (sh. Kap. 4.2).

Außerdem wird auf das Ziel der Schaffung von qualitativ vielfältigen Wohnraum gem. ISEK der Stadt Burg verwiesen (sh. Kap. 3.4.1).

Entsprechend der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohngrundstücken unterschiedlicher offener Bauweisen sollen im Plangebiet Allgemeine Wohngebiete im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Die Planung dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erschließung der Flächen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wird ein Gebiet, in dem Baurecht nach § 30 BauGB besteht, überplant, in dem ein aktueller Regelungsbedarf vorliegt.

Der Geltungsbereich der rechtskräftigen 1. Änderung wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Siedlung Ost - Ihletal“ teilweise überplant und ersetzt, behält aber im übrigen Plangebiet unverändert seine Gültigkeit.

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Siedlung Ost - Ihletal“ werden folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Nachfrageorientierte Schaffung von Bauflächen für Wohnhäuser in Einfamilien- und Doppelhausbauweise sowie Reihenhausbauweise in erschlossener Lage.
- Gewinnung von jungen Familien als Einwohner und Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Burg.
- Neuordnung eines Wohnbauareals mit städtebaulichen Missständen.
- Städtebauliche Steuerung benachbarter Nutzungen im und angrenzend am Geltungsbereich mit unterschiedlichem Schutzanspruch (Einzelhandel, Wohnen, Verkehrsanlagen). Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Allgemeine Erforderlichkeit gemäß BauGB

Aufgabe der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (§ 1 Abs. 1 BauGB). Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Sie sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Bauleitpläne sind der **Flächennutzungsplan** (vorbereitender Bauleitplan) und der **Bebauungsplan** (verbindlicher Bauleitplan) (§ 1 Abs. 2 BauGB). Ein Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 S. 1 BauGB).

Erforderlichkeit Aufstellung des Bebauungsplans

Im vorliegenden Planungsfall ist die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB städtebaulich erforderlich, da in voll erschlossener Lage Wohnbauflächen gemäß dem aktuellen Bedarf ausgewiesen werden können.

Aus diesem Grund ist die von der Stadt aktuell angestrebte Nutzung von Wohnbauflächen im Stil der Einfamilien- und Reihenhäuser in diesem Gebiet gemäß den Festsetzungen, insbesondere zur Erschließung, derzeit nicht umsetzbar. Daher ist ein Bauleitplan erforderlich, mit dem Teile der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Siedlung Ost - Ihletal“ (2008) überplant werden.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Siedlung Ost – Ihletal“ werden Teile des Geltungsbereichs der rechtskräftigen 1. Änderung überplant. Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 zur Erschließung dienen der Herstellung der städtebaulichen Ordnung zur Entwicklung bisher unbebauten Flächen im Bebauungsplan.

Eine Neuordnung der Flächen ist notwendig, um eine gesicherte Erschließung und die Umsetzung der städtebaulichen Ziele zu ermöglichen. Das Wohngebiet wird an die heutigen Gegebenheiten angepasst und in Verbindung mit den Grünflächen neu geordnet.

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß den aktuellen Nutzungsbestrebungen des Investors und schafft die Grundlage für die weiteren baurechtlichen Entscheidungen.

1.2 Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen

Gesetzliche Grundlagen der Bauleitplanung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke / Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts / Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2024 (GVBl. LSA S. 150).

Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

- Unterlagen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung sind in Kap. 3.1 ersichtlich

Fachgesetze und sonstige Planungsvorgaben

- Fachgesetze und sonstige Planungsvorgaben werden in den jeweiligen Kapiteln dieser Begründung aufgeführt.

1.3 Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des vom LVermGeo bereit gestellten amtlichen Lageplans mit Kataster und Gebäudebestand (Stand 05 / 2024) sowie der Vermessung, erstellt vom Vermessungsbüro Hartmann und Partner ÖBVI, Agnetenstr. 3 in 39106 Magdeburg (Stand 05 / 2024), erarbeitet, sodass die Planzeichnung das Kataster, den Gebäudebestand, die Topografie mit Höhen sowie die sonstigen oberirdischen Anlagen entsprechend ausweist.

Der Bebauungsplan enthält

- den Teil A: Planzeichnung, Maßstab 1 : 1.000 mit der Planlegende,
- den Teil B: Textliche Festsetzungen mit Hinweisen,
- die Verfahrensvermerke, sowie
- die Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, Maßstab 1 : 10.000.

Übersichtskarte

Die Darstellung der Übersichtskarte erfolgte auf der Grundlage der Topografischen Karte TK 10, die ebenfalls vom Amt für Landesvermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt bereitgestellt wurde. Hier gilt folgender Quellvermerk: © GeoBasis-DE / LVermGeo ST/ dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0).

Vervielfältigungserlaubnis

Gemäß § 13 Abs. 5 und § 10 Abs. 3 LVermGeo LSA dürfen Auszüge aus dem Liegenschaftskataster und aus den Nachweisen der Landesvermessung nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen – Anhalt vervielfältigt und verbreitet werden.

Auf den Plänen ist die Quelle der Daten des amtlichen Vermessungswesens wie folgt anzugeben:
© GeoBasis-DE 1 LVermGeo STI dl-delby-2-0 (www.govdata.deldl-delby-2-0),

Im Rahmen des Geoleistungspaketes für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-KGk), das zwischen dem LVermGeo und der Stadt Burg vereinbart wurde, ist die Vervielfältigungserlaubnis mit der Erlaubnisnummer G01-5010848-2014-5 erteilt.

Ein entsprechender Vermerk wurde auf dem Plan angebracht.

1.4 Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein mehrstufiger, gesetzlich vorgeschriebener Planungsprozess aus planerischer Arbeit, politischer Diskussion und Entscheidung, Beteiligung verschiedener Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit. Die Stadt Burg übt ihre Planungshoheit und Entscheidungsgewalt als Träger des Bauleitplanverfahrens aus.

Wahl des Verfahrens

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Stadt Burg und liegt vollständig im Geltungsbereich der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32. „Siedlung Ost - Ihletal“ (2008). Damit liegt das Plangebiet in einem beplanten Gebiet gem. § 30 BauGB.

Für Änderungen von Bebauungsplänen, welche die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB das vereinfachte Verfahren (§ 13 BauGB) ohne Umweltbericht im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 BauGB angewendet werden. Hierfür spricht ebenfalls, dass mit Blick auf die in WA 1 bestehende Bebauung unter 10.000 m^2 neu versiegelt werden (sh. Kap. 11).

Eine Eingriffsregelung ist gem. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Im vereinfachten Verfahren gelten die Vorschriften des Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 S. 3 und § 10 Abs. BauGB sowie der Anwendung der Vorschriften zur Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

Aufstellungsbeschluss

Am 02.05.2024 wurde unter Berücksichtigung der o.g. Punkte der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Siedlung Ost - Ihletal“ mit zwei Teilgeltungsbereichen gefasst.

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Im vereinfachten Verfahren sind sowohl die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB als auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtbar.

Im Sinne einer frühzeitigen Abstimmung der Belange und um wesentliche Hinweise von Fachbehörden bereits in der Entwurfsfassung der Planung in ausreichendem Maße berücksichtigen zu können, wurden die Öffentlichkeit sowie ausgewählte Behörden und TöB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, dennoch frühzeitig unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Teilgeltungsbereiche

Im Vorentwurf der 2. Änderung waren zwei Teilgeltungsbereiche Gegenstand der Planung. Im Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung wird der Teilgeltungsbereich 2 mit ca. 1,1 ha nicht weiter verfolgt. Die dort geplanten Nutzungen können auch ohne Änderung des Bebauungsplans in diesem Bereich umgesetzt werden. Somit verbleibt ein Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 3,06 ha.

Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Die Hinweise und Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen zu o.g. frühzeitiger Beteiligung sind nach sachgerechter Prüfung in der Entwurfsbearbeitung berücksichtigt worden. Der Entwurf mit Fachgutachten ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit den genannten Entwurfsunterlagen erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

In der folgenden Tabelle ist der Verfahrensablauf bis zum derzeitigen Verfahrensstand dargestellt:

Verfahrensschritte		**Durchführung**
Aufstellungsbeschluss (§ 1 Abs. 3 BauGB)		02.05.2024
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)		Amtsblatt Nr. 16 vom 01.04.2025
Vorentwurf (01 / 2025)	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	07.04.2025 – 08.05.2025
	frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB (§ 4 Abs. 1 BauGB)	Mit dem Schreiben vom 31.03.2025
Entwurf (01 /2026)	Billigung des Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	
	Bekanntmachung öffentl. Auslegung (§ 3 Abs. 2 S. 2 BauGB)	
	Öffentliche Auslegung (Entwurf) (§ 3 Abs. 2 S. 1 BauGB)	
	Beteiligung ausgewählter Behörden und sonstiger TöB (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
	Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB), Abwägungsbeschluss (§ 4 Abs. 2 S. 4 BauGB)	
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)		
Inkraftsetzung durch Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)		

Da die 2. Änderung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann (sh. Kap. 3.2.1), ist eine Genehmigung des Plans nicht erforderlich.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Siedlung Ost - Ihletal“ befindet sich im Osten der Stadt Burg nördlich der Grabower Landstraße L 52 und westlich des Fliegergrabens.

Der Geltungsbereich in der Gemarkung Burg, Flur 37 wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze der Flurstücke 10279 und 168/248 sowie der westlichen und südlichen Grenze des Flurstücks 168/427 und der südlichen Grenzen der Flurstücke 168/428, 168/429, 168/430, 168/444, 168/458, 168/459, 168/473, 168/487, 168/488 und 168/489,
- im Osten durch die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 168/258, 168/256, 168/260, 168/261, 168/262, 168/263, 168/264, 168/265, 168/266 und 168/490 sowie 168/404
- im Süden durch die nördliche Flurstücksgrenzen der Flurstücke 168/423, 168/405, 168/403, 168/358, 171/5 (anteilig) und 168/32,
- im Westen durch die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 10266 und 172/7.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans beträgt ca. 3,06 ha.

Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindlichen Flurstücke sind in der Planzeichnung ersichtlich. Die Grundstücke befinden sich überwiegend in Privateigentum.

2.2 Bestand und Nutzungen

Innerhalb des Plangebiets befinden sich im Norden Einfamilienhäuser, südlich davon schließt eine große Brachfläche mit einzelnen Gehölzen an. Die Erschließungsstraßen sind bereits vorhanden und zum Teil ausgebaut.

Die bestehenden Einfamilienhäuser wurden auf Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplans errichtet und werden in die vorliegende Planung integriert (sh. Kap. 3.2.2).

Angrenzende Nutzungen

Der Geltungsbereich befindet sich in der Wohnsiedlung „Siedlung Ost - Ihletal“. Nördlich grenzen die Ludwig-v.-Beethoven-Allee mit dahinterliegender Grünfläche sowie ein Garagenhof an das Plangebiet an. Östlich und südlich liegen hinter der Wolfgang-A.-Mozart-Straße, bzw. entlang der Franz-von-Liszt-Straße Doppel- und Reihenhäuser. Westlich befindet sich eine Grünfläche mit Sport- und Spielplätzen.

2.3 Baugrundverhältnisse

Auf der Planungsebene des Bebauungsplanes sind die Ergebnisse von Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 wichtig für Empfehlungen zur Gründung von Bauwerken und den Erschließungsnachweis im Hinblick auf Aussagen zur Regenwasserversickerung am Standort. Sie sind Grundlage für die spätere Konkretisierung in Vorbereitung der Baumaßnahmen. Weiterhin können aus den Aussagen einer Baugrunduntersuchung wichtige Informationen für die Bestandserfassung und -bewertung für das Schutzgut Boden abgeleitet werden.

Entsprechende Hinweise des Baugrundgutachters (Tragfähigkeit, Frostempfindlichkeit und Versickerungsfähigkeit des Bodens, gründungstechnische Empfehlungen, Bodenbelastungen, Bodenaustausch, Entsorgungshinweise, Vorgaben zur Baugrubensicherung und Wasserhaltung sowie Entwässerungsmaßnahmen) sind im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen.

Im Bereich des Vorhabens kommen nach der digitalen Geologischen Karte und nahegelegenen Bohrungen oberflächennah unter dem Mutterboden, Geschiebemergel vor. Aufgrund der bindigen Eigenschaften der Sedimente kann es in Abhängigkeit von den Witterungsverhältnissen zur Entstehung von Staunässe kommen.[1]

[1] Stellungnahme Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt vom 30.04.2025 zum Vorentwurf.

2.3.1 Baugrundgutachten

Zum vorliegenden Bebauungsplan liegt ein Baugrundgutachten von April 2022 vor.[2] Zur Untersuchung wurden im Mai 2025 zehn Kleinrammbohrungen nach DIN EN ISO 22475-1 bis max. 5 m unter Geländeoberkante (GOK) abgeteuft. Zur Baugrundschichtung wurden folgende Aussage getroffen:

> „Im gewachsenen Untergrund dominiert stark sandiger Geschiebemergel in halbfester, seltener steifer bis halbfester Konsistenz, in dem Sandlagen im dm Bereich eingeschaltet sein können. […] Mächtigere, für die Versickerung relevante Lagen von Schmelzwassersanden wurden nur im nordöstlichen und nordwestlichen Bereich erkundet.“[3]

Weitere Hinweise zu Baugruben, dem Kanalbau und dem Straßenbau sind ebenfalls im Gutachten zu finden.[4] Außerdem wird vor den abzuschließenden Erschließungsarbeiten im Bereich der Franz-Liszt Straße aufgrund der Vorschäden an der Bebauung dringend eine Beweissicherung empfohlen.[5]

2.3.2 Grundwasser und Versickerungseigenschaften

Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens und zum Grundwasserstand sind Grundlage für die Einschätzung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet bzw. für die Vorbemessung bzw. Festlegung von Flächen bzw. Anlagen zur Niederschlagsentwässerung.

Grundwasser wurde im Zuge der Baugrunduntersuchungen nur als lokales Schichtwasser in durchlässigeren Zonen des Geschiebemergels in Tiefen ab 2,34 bis 2,81 m unter GOK angetroffen. Nach den Daten des Gewässerkundlichen Landesdienstes Sachsen-Anhalt ist Grundwasser erst ab 6 bis 7 m unter GOK zu erwarten. Der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) ist bei 5,5 m unter GOK zu erwarten. Außerdem kann niederschlagsbedingt mit Stauwasser zu rechnen sein.[6]

Der vorrangig im Boden vorhandene Geschiebemergel ist nur gering durchlässig und damit für eine Versickerung ungeeignet.[7] Auf die Entsorgung von Niederschlagswasser wird im Kap. 5.2.2 genauer eingegangen.

[2] IBB Bischof mbH: Wohngebiet „Ihletal“ Erschließung, Baugrundgutachten vom 11.07.2025.

[3] Ebd. S. 6.

[4] Ebd. S. 13-17.

[5] Ebd. S. 19.

[6] Ebd. S. 6.

[7] Ebd. S. 18.

3 Planungsvorgaben und städtebauliche Situation

3.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Gem. § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG[8] zählen insbesondere Bauleitpläne zu den raumbedeutsamen Planungen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird.

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG den Zielen der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG anzupassen. Dabei unterliegen die Grundsätze (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG) als Abwägungstatbestände dem Berücksichtigungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

3.1.1 Landesentwicklungsplan

Es gelten die Zielstellungen des Landesentwicklungsplanes für das Land Sachsen-Anhalt 2010 (LEP LSA 2010) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 161). Am 02.09.2025 hat die Landesregierung den zweiten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der öffentlichen Stellen und Öffentlichkeit gem. § 9 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 Landesentwicklungsgesetz (LEntwG) freigegeben. Die in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze sind gem. § 4 Abs. 1, 2 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Im zentralörtlichen System ist die Stadt Burg als Mittelzentrum eingestuft (LEP LSA 2010, Z 37)

- 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 Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern (LEP LSA 2010, Z 34)
- Die Zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, Wohnstandorte, Standorte für Bildung und Kultur, Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln. (LEP LSA 2010, Z 28)
- In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiterentwickelt werden. (LEP LSA 2010, G 12)
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (LEP LSA 2010, G 13)
- Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. (LEP LSA 2010, Z 23)
- Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist zu vermeiden. (LEP LSA 2010, Z 22)

<u>Landesplanerische Stellungnahme</u>

Dem Ministerium für Infrastruktur und Digitales (MID) Sachsen-Anhalt als obere Landesplanungsbehörde obliegt gem. § 13 LEntwG LSA[9] die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen.

Das Vorhaben ist nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussen. Eine landesplanerische Abstimmung ist demnach nicht erforderlich.[10]

[8] Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2985), zul. geä. durch Gesetz v. 31.07.2009 (BGBl. S. 2585).

[9] Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2024 (GVBl. LSA S. 23).

[10] Stellungnahme Ministerium für Infrastruktur und Digitales (MID) Sachsen-Anhalt vom 19.05.2025 zum Vorentwurf.

3.1.2 Regionalplanung

Die Zielstellungen des Landesentwicklungsplans werden für die Planungsregion Magdeburg raumordnerisch in einem Regionalen Entwicklungsplan gem. § 7 LPlG präzisiert. Der Regionale Entwicklungsplan berücksichtigt die Ziele des übergeordneten Landesentwicklungsplanes und stellt für die vorliegende Planung den größten Konkretisierungsgrad der Raumordnung und Landesplanung dar.

Es gelten die Zielstellungen des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg (REP MD 2025), in Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung (Amtsblatt Landesverwaltungsamt des Landes Sachsen-Anhalt Nr. 7) am 15.07.2025. Folgende Grundsätze der Regionalplanung sind für den Bebauungsplan relevant:

- Bei Planungen und Maßnahmen, bei denen Boden in Anspruch genommen wird, ist vor der Neuversiegelung von Flächen zu prüfen, ob bereits versiegelte und/oder erschlossene Flächen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie der maßvollen Nachverdichtung genutzt werden können. In allen Städten und Gemeinden sind vor einer Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen prioritär bereits festgesetzte, jedoch unausgelastete, Bauflächen in Anspruch zu nehmen. (REP MD 2025: G 6.1.5-6)
- Das Netz der im LEP LSA 2010 ausgewiesenen Entwicklungsachsen wird durch zwei weiteren regionalen Entwicklungsachse ergänzt: Magdeburg – Haldensleben in Richtung Altmark entlang der B 71 und Magdeburg – Burg – Genthin in Richtung Brandenburg (REP MD 2025: G 3.5-2)

Außerdem trat mit Veröffentlichung der Bekanntmachung (Amtsblatt Landesverwaltungsamt des Landes Sachsen-Anhalt Nr. 4) am 16.04.2024 der Sachliche Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“ (STP ZO) in Kraft. Hieraus sind folgende Ziele und Grundsätze zu beachten:

- Die Zentralen Orte sind als Impulsgeber für die regionale Entwicklung vorrangig zu sichern. Die funktional-räumlichen Beziehungen von Wohnen, Arbeit, Versorgung, Bildung, Erholung sind durch den Aufbau und den Erhalt entsprechender Verkehrsmittel und Kommunikationsmedien zu stärken. (STP ZO: Z 4.1-1)
- Im zentralörtlichen System ist die Stadt Burg als Mittelzentrum eingestuft (STP ZO: Z 4.1-10).
- Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. (STP ZO: Z 4-2)
- In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiterentwickelt werden. (STP ZO: G 4-1)
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen, leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (STP ZO: G 4-2)
- Zur Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge sollen die zentralen Orte durch die Bevölkerung aus dem Einzugsbereich mit dem ÖPNV erreichbar sein. (STP ZO: G 4.2.4-1)

Den aufgeführten Zielen und Grundsätzen wird mit der vorliegenden Planungsabsicht entsprochen.
Im zentralörtlichen System ist die Stadt Burg als Mittelzentrum eingestuft. Die Lückenschließung einer Baufläche im Stadtgebiet stellt eine klassische Innenentwicklung dar. Zudem wird mit der vorliegenden Planung der gehobenen Nachfrage nach Wohnraum im Eigenheimstil in der Stadt Burg Rechnung getragen.

<u>Regionalplanerische Stellungnahme</u>

Nach Beurteilung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg sind die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des REP MD mit der Planung grundsätzlich vereinbar.[11]

[11] Stellungnahme Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 08.05.2025 zum Vorentwurf.

3.2 Sonstige städtebauliche Planungen

3.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig aufgebaut (§ 1 Abs. 2 BauGB). Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Es werden Bauflächen, keine Baugebiete ausgewiesen. Aufgrund der Beschränkung des Flächennutzungsplanes auf die Grundzüge der Planung und seiner demzufolge stärkeren Generalisierung können im Bebauungsplan abweichende Festsetzungen entwickelt werden, solange die Funktion und Wertigkeit der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen im städtebaulichen Gefüge der engeren Umgebung trotz der Abweichung erhalten bleibt.

Die Stadt Burg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (2021).
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burg entsprechend seiner derzeitigen Nutzung überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Das Umfeld bilden weitere Wohnbauflächen sowie Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen.

Abb. 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan Burg (Stand Juni 2021)

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Siedlung Ost – Ihletal“ kann aus den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplans gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Gemäß den Festsetzungen des Flächennutzungsplans werden im Plangebiet Allgemeine Wohngebiete festgesetzt (sh. Kap. 4.1).

3.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Bebauungsplan Nr. 32 „Siedlung Ost - Ihletal“ (1996)

Mit dem Bebauungsplan Nr. 32 wurde Wohnraum für 1000 Wohneinheiten inklusive Erschließung in der heute typischen Form festgesetzt. Aufgrund der Veränderungen der Bevölkerungsdichte sowie der Insolvenz des damaligen Eigentümers, wurde der Bebauungsplan Nr. 32 im Jahr 2008 mit der 1. Änderung vollständig überplant.

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Siedlung Ost - Ihletal“ (2008)

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans sollen die Voraussetzungen für den individuellen Einfamilienhausbau geschaffen werden. Nicht bebaute Grundstücke wurden als Grünfläche ausgewiesen.

Abb. 2: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 32 „Siedlung Ost – Ihletal“ 1. Änderung

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Siedlung Ost - Ihletal“ (im Verfahren)

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 wird der südwestliche Geltungsbereich der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Siedlung Ost - Ihletal“ paralell zur 2. Änderung anderweitig überplant.

Planungsziel der 3. Änderung ist die Entwicklung Allgemeiner Wohngebiete nach § 4 BauNVO inklusive der notwendigen teilweisen privaten und überwiegenden öffentlichen Erschließungsstraßen auf ca. 2,8 ha. Durch die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Erschließung werden die Planinhalte qualifiziert und an die aktuellen städtebaulichen Zielstellungen angepasst.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 „Siedlung Ost - Iheltal" sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Siedlung Ost- Ihletal“ festgesetzt durch Satzung vom 20.11.2008 außer Kraft.

3.3 Schutzausweisungen und Baubeschränkungen

3.3.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen

Schutzausweisungen gemäß Naturschutzgesetz	
Schutzgebiete gem. §§ 23 – 27 BNatSchG (Großschutzgebiete, NSG, LSG)	keine Betroffenheit
Geschützte Landschaftsteile gem. §§ 28 – 30 BNatSchG (GLB, geschützte Biotope)	Keine Betroffenheit
Schutzgebietssystem Natura 2000 gem. §§ 31- 34 BNatSchG	keine Betroffenheit
Schutzausweisung gemäß Wassergesetz	
Trinkwasserschutzgebiete	keine Betroffenheit
Schutzausweisung gemäß Denkmalschutzgesetz	
Archäologische Denkmal	keine direkte Betroffenheit, Bodendenkmale in unmittelbarer Nähe; Verdachtsfläche (sh. Kap. 9.3)
Bau- und Kunstdenkmale	keine Betroffenheit[12]

3.3.2 Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Verkehrsanlagen	
Straßenverkehr Ver- / Gebote gem. § 24 StrG LSA	keine Betroffenheit durch Anbauverbote und Anbaubeschränkungen
Schienenverkehr	keine Betroffenheit
Flugverkehr	keine Betroffenheit
Bergbau / Geologie / Boden	
Geologie	keine Baubeschränkungen im Hinblick auf die Geologie bekannt[13]
Bergbau (§ 9 (5) Nr. 2 BauGB)	keine Betroffenheit[14]
Altlasten	nicht bekannt
Gewässer und Hochwassergefahr	
Gewässer und Gewässerrand-streifen (§ 38 WHG)	keine Betroffenheit. Nördlich und östlich des Geltungsbereichs der 1. Änderung befinden sich der Fliegergraben und die Ihle (Gewässer 2. bzw. 1. Ordnung) Die Gewässer sowie die Randstreifen werden von der Planung der 2. Änderung nicht berührt.
Überschwemmungsgebiete / Hochwasserrisikogebiete	keine Betroffenheit nördlich des Plangebiets befindet sich die Ihle. Der Geltungsbereich ist nicht vom Überschwemmungsgebiet betroffen.[15]
Sonstige	
Richtfunkstrecken	keine Betroffenheit[16]
Wald i.S.d. Landeswaldgesetzes	keine Betroffenheit

[12] Stellungnahme Landkreis Jerichower Land, untere Denkmalschutzbehörde vom 07.05.2025 zum Vorentwurf.

[13] Stellungnahme Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt vom 30.04.2025 zum Vorentwurf.

[14] Ebd.

[15] Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt https://www.geofachdatenserver.de/de/lhw-hochwassergefahrenkarten.html, Stand: 19.12.2024

[16] Stellungnahme Bundesnetzagentur vom 11.04.2025 zum Vorentwurf.

3.3.3 Altlasten

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans bestehen keine Altlastenverdachts- oder Altlastenflächen.[17]

Sollten während der Bauarbeiten, bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und / oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren. Der Hinweis wurde auf dem Bebauungsplan vermerkt.

3.3.4 Kampfmittel

Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Sachsen-Anhalt anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Es konnte keine Kampfmittelbelastung festgestellt werden.[18]

Bei den Erdarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, ist dies unverzüglich dem Ordnungsamt des Landkreises oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst anzuzeigen. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden. Der Hinweis wurde auf dem Bebauungsplan vermerkt.

3.4 Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen

3.4.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2030

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (Fortschreibung 08 / 2021) stellt für die Stadt Burg strategische Zielsetzungen als Grundlage für das Handeln von Verwaltung und Politik zusammen. Als Leitbilder formuliert die Stadt folgende Punkte:

- Stadt mit hoher Lebensqualität für alle Generationen,
- Lebendige Innenstadt,
- Wirtschaftsstarke Stadt,
- grüne Stadt in attraktiver Landschaft

Bezogen auf den Bereich „Wohnen in Burg“ wird folgendes Ziel formuliert: „Burg bietet quantitativ ausreichende Bauflächen und qualitativ vielfältigen Wohnraum zu günstigen Preisen, die geeignet sind sowohl als Bindefaktor denn auch als Zuzugsargument zu dienen.“

Den Geltungsbereich betreffend sind im ISEK keine speziellen Festlegungen enthalten. Die Planung entspricht den grundsätzlichen Zielstellungen des ISEK. Durch die Anpassung an heutige Bedürfnisse kann mit der 2. Änderung das Baupotenzial kurzfristig zur Verfügung stehen. Gleichzeitig werden familienfreundliche Wohnangebote geschaffen, welche die Leitbilder der hohen Lebensqualität und grünen Stadt in attraktiver Landschaft vereinen.

3.4.2 Sonstige Planungen

Landschaftsplan Burg

Die Stadt Burg verfügt über einen Landschaftsplan (1996). Innerhalb des Zielkonzepts wird das Plangebiet als Baufläche ausgewiesen. Ebenso schreibt das Maßnahmenkonzept den Geltungsbereich als Wohnbaufläche aus.

Weitere für den Bebauungsplan relevante Fach- und sonstige Planungen sind nicht bekannt.

[17] Stellungnahme Landkreis Jerichower Land, untere Bodenschutzbehörde vom 22.05.2025 zum Vorentwurf.

[18] Stellungnahme Landkreis Jerichower Land, Fachbereich Ordnung vom 07.05.2025 zum Vorentwurf.

4 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden allgemeine Wohngebiete WA 1, 2 und 3 i.S.d. § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Unterteilung in die Teilflächen dient der besseren Ansprache in der Begründung. Darüber hinaus unterscheidet sich die festgesetzte Geschossigkeit sowie die Bauweise der baulichen Anlagen in den einzelnen Teilgebieten.

Die allgemeinen Wohngebiete dienen gem. § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen (TF 1.1). Im Geltungsbereich sind aufgrund der ortspezifischen Gegebenheiten sowie der Ortsrandlage gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 u. 2 BauNVO „Wohngebäude“ sowie „nicht störenden Handwerksbetriebe“ allgemein zulässig (TF 1.2)

Der Betrieb von Beherbergungsgewerbe soll gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig sein. Für die Erteilung von Ausnahmen sind im Bebauungsplan die Ausnahmevoraussetzungen zu benennen. Als Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen ausnahmsweise nur entweder ein einzeln vermietbares Zimmer oder eine einzeln vermietbare Wohneinheit pro Wohnhaus für Feriengäste zulässig sein. Die Unterbringung in mehreren Wohneinheiten pro Haus und Grundstück oder gar Hotels oder Ferienhausanlagen sollen nicht zulässig sein, da hierdurch die Art der baulichen Nutzung in dem allgemeinen Wohngebiet nicht mehr gewahrt werden würde (TF 1.3).

Des Weiteren ist die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauGB ausnahmsweise zulässige Nutzung „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, ausnahmsweise zulässig, wenn sie innerhalb geschlossener Gebäude ausgeübt werden da nicht störende Gewerbebetriebe (vergleichbar mit nicht störenden Handwerksbetrieben) die eigentliche Wohnfunktion nicht beeinträchtigen (TF 1.4).

Aufgrund der gewünschten Entwicklung eines möglichst ungestörten Wohnstandorts werden die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen „die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften“ und „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ gem. § 1 Abs. 5 BauNVO (TF 1.5). Auch die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“, unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans (TF 1.6), da sie nicht der städtebaulichen Zielstellung entsprechen und auch kein einschlägiger Bedarf abgeleitet werden kann. Der mit dem Betrieb verbundene Ziel- und Quellverkehr würde außerdem zu unerwünschten Immissionen im Wohngebiet führen können. Zudem erzeugen derartige Nutzungen einen Stellplatzbedarf, dem in diesem Gebiet nicht entsprochen werden kann.

<u>Somit sind folgende Nutzungen im Geltungsbereich zulässig:</u>

Allgemein zulässig gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind:

- Wohngebäude
- nicht störenden Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässig gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung soll eine angemessene Einpassung und Abstufung der baulichen Anlagen am Siedlungsrand erzielt werden. Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO werden die Grundflächenzahl und die Geschossigkeit festgesetzt.

4.2.1 Grundflächenzahl

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl oder Grundfläche gem. § 16 Abs. 3 BauNVO wird eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke gewährleistet. Im vorliegenden Bebauungsplan soll das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl bestimmt werden.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 wird die Grundflächenzahl gem. § 17 BauNVO von 0,4 festgesetzt. Zusätzlich ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 2 S. 2 BauNVO um 25 v.H. möglich (TF 2.1).

Das ist im Hinblick auf die erforderlichen Zuwegungen und Stellplätze auf den Grundstücken erforderlich. Damit wird eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke gewährleistet.

4.2.2 Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen

Um eine angemessene und verträgliche Ausgestaltung der baulichen Anlagen im Sinne eines harmonischen Ortsbildes im Bebauungsplangebiet zu sichern, können Höhen baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO oder Geschossigkeiten gem. § 20 Abs. 1 BauNVO definiert werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist es aufgrund des überwiegenden Charakters der Bebauung – Wohnen – hinreichend bestimmt, Geschosse festzusetzen. Genaue Höhen für bauliche Anlagen werden nicht festgelegt, da in einem allgemeinen Wohngebiet dem Charakter der Gebäude nach keinen unangemessenen Bauhöhen zu erwarten sind.

Zur Sicherung einer angemessenen und verträglichen Eingliederung der Bebauung in das nähere Umfeld wird für WA 1 und WA 2 eine Zweigeschossigkeit festgesetzt.
In WA 3 kann zusätzlich zur Zweigeschossigkeit ein Staffelgeschoss errichtet werden.

4.2.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen bestimmt sich nach den §§ 12 und 14 BauNVO sowie der BauO LSA.

Die Errichtung von Carports und Garagen ist gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zufahrten zu Carports und Garagen als zweiter Stellplatznachweis sind hiervon ausgenommen. Stellplätze innerhalb des WA 3 sind nur entlang der Franz-von-Liszt-Straße zwischen der Verkehrsfläche und der Baugrenze zulässig. Je Wohneinheit sind im WA 3 zwei Stellplätze nachzuweisen (TF 3.1).

Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuschen o.ä.) bis zu einer Grundfläche von 10 m² sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur dann zulässig, wenn sie nicht zwischen Baugrenze und angrenzender Straßenverkehrsfläche liegen (TF 3.2).

Die Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind nach der „Satzung über die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze und über den Ausgleichsbetrag für nicht herzustellende Stellplätze der Stadt Burg (Stellplatz- und Ablösesatzung)“ vom März 2012 zu beurteilen und entsprechend herzustellen.

Dadurch wird eine ausreichende Stellplatzdichte erreicht, ohne den Verkehrsfluss zu beeinträchtigen.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.3.1 Baulinien und Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen oder Baulinien gem. § 23 BauGB definiert. Im Bebauungsplan werden innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sowohl Baugrenzen als auch Baulinien festgesetzt.

Baugrenzen

Durch die Baugrenzen werden Abstände von mindestens 3 m bis 5 m zu den Verkehrsflächen und gleichzeitig zu den baulichen Anlagen der Nachbargrundstücke gewahrt.

Mit den Baufeldern wird die Gebietsstruktur derart bestimmt, dass weitestgehend eine Straßenrandbebauung entsteht und die Gärten und Freiflächen rückwärtig auf den Grundstücken anzuordnen sind. So wird der Umgebung und dem städtebaulichen Ziel des Gebiets entsprochen.

Baulinien

Für die Festsetzung von Baulinien besteht im vorliegenden Plan kein städtebauliches Erfordernis.

4.3.2 Bauweise

Innerhalb des WA 1 werden Wohngebäude in der Bauweise der Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Dies ermöglicht eine maßvolle Ergänzung der bestehenden Einfamilienhäuser im Geltungsbereich und im unmittelbaren Umfeld.

Innerhalb der WA 2 und WA 3 sollen die Wohngebäude in offener Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO errichtet werden, wodurch die bestehenden Gebäudeformen des südlichen Bereichs der Siedlung Ost aufgegriffen werden. In der offenen Bauweise dürfen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Hausgruppen in Form von Reihen- und Mehrfamilienhäusern errichtet werden. Die Länge der in der offenen Bauweise zulässigen Hausformen darf höchstens 50 m betragen (§ 22 Abs. 2 S. 2 BauNVO).

Die Zuordnung ergibt sich aus dem Eintrag in der Nutzungsschablone des jeweiligen allgemeinen Wohngebiets in der Planzeichnung.

5 Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

5.1.1 Äußere Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich ist über die Ludwig- v.-Beethoven-Allee sowie die Robert-Schumann-Straße an das öffentliche Straßennetz angebunden.

Die bestehende Zufahrt dient bereits der Erschließung des Wohngebiets und soll weiterhin genutzt werden.

Die Straße Ludwig-v.-Beethoven-Allee schließt an die L 52 – Grabower Landstraße an, welche eine Anbindung an das Stadtgebiet Burg sowie Richtung Grabow an die Autobahn BAB 2 gewährleistet. Dementsprechend ist das Plangebiet an das städtische sowie überregionale Straßennetz angeschlossen.

5.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist bereits an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.
Mit der Haltestelle „Ihletal“ an der L 52 - Grabower Landstraße wird das Plangebiet durch die Linien 700 und 703 mit der Innenstadt, dem Bahnhof und Grabow verbunden. Die Haltstellen sind in einer Entfernung von ca. 250 m fußläufig erreichbar.

Insofern ist der Geltungsbereich ausreichend durch den ÖPNV erschlossen.

5.1.3 Innere Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über ein inneres Netz öffentlicher Straßen erschlossen. Die Verkehrsraumaufteilung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Eine innere Erschließung wird mit Straßen mit einer Breite von 7,0 m geplant. An diese Straße anschließend werden Stichstraßen in das WA 1 und WA 2 zur rückwärtigen Grundstückserschließung in einer Breite von 4,0 m und Länge von max. 50,0 m festgesetzt. Die Stichstraßen werden als private verkehrsberuhigte Bereiche dargestellt. Des Weiteren wird WA 3 durch die bestehende Franz-von-Liszt-Straße erschlossen. Diese Straße erhält die Widmung einer öffentlichen Verkehrsfläche. Entsprechende Regelungen zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind dem Kap. 5.4 zu entnehmen.

Die Wolfgang-A.-Mozart-Straße erhält für den vorliegenden Bebauungsplan keinen erschließenden Charakter. Aufgrund der bereits umfassenden umliegenden Erschließungsstraßen wird die Wolfgang-A.-Mozart-Straße als Verkehrsfläche für den MIV-Verkehr nicht benötigt und erhält zur besseren fußläufigen Verbindung eine neue Zweckbestimmung. Die Straße wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ mit einer Breite von 2,5 m festgesetzt.

5.1.4 Ruhender Verkehr

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden keine öffentlichen Parkplatzflächen ausgewiesen. Das Parken findet ausschließlich auf den privaten Grundstücken statt (sh. Kap. 4.2.3).

Der konkrete Nachweis von Stellplätzen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Dieser ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren für Neubauvorhaben zu erbringen.

5.1.5 Fußläufiger Verkehr

Die Sicherung der fußläufigen Anbindung wird durch die anliegenden Straßen, vor allem der Ludwig-v.-Beethoven-Allee, zu den umliegenden Zielen wie der Haltstelle und dem Lebensmitteldiscounter gesichert. Die Wolfgang-A.-Mozart-Straße wird als fußläufige Verbindung gesichert.

5.2 Medientechnische Ver- und Entsorgung

Nachfolgende Ausführungen beziehen sich auf den Nachweis der gesicherten Erschließung hinsichtlich der Ver- und Entsorgung für die in der Bauleitplanung ausgewiesenen Nutzungen. Das auszuweisende Gebiet ist derzeit nicht ver- und entsorgungstechnisch voll erschlossen. Alle erforderlichen Anlagen befinden sich in den angrenzenden Straßen. Somit kann das Plangebiet von dort an alle Ver- und Entsorgungstrassen angebunden werden. Neu zu bauende Ver- und Entsorgungstrassen sind ausschließlich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen. Es liegt ein koordinierter Kabel- und Leitungsplan vor, in dem die bestehenden und geplanten Verläufe von Wasserver- und Entsorgungsleitungen, dem Strom- und Telekommunikationsnetz und den Gasleitungen ersichtlich ist.[19]

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden keine gesonderten Flächen oder Trassen für Ver- bzw. Entsorgungsanlagen (alle Medien betreffend) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 -14 BauGB ausgewiesen. Innerhalb der Bauflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Ver- und Entsorgungsanlagen), uneingeschränkt zulässig. Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können die der Ver- bzw. Entsorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Die Einhaltung der technischen Vorschriften und der Vorgaben im Falle von Bau- bzw. Pflanzmaßnahmen hinsichtlich des Anlagenschutzes sowie ggf. die Beantragung zusätzlicher Versorgung sind mit dem jeweiligen Versorger im Zuge nachfolgender Planungen oder Verfahren für die Einzelvorhaben konkret abzustimmen.

5.2.1 Wasserversorgung

Trinkwasser

Trinkwasserversorger in der Stadt Burg ist der Wasserverband Burg.

Hinsichtlich der Qualität der Trinkwasserversorgung ist auf die Einhaltung der Vorschriften des DVGW - Arbeitsblattes W 400 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen“ zu achten. Neu verlegte Trinkwasserleitungen bedürfen der Freigabe durch das Gesundheitsamt.

Das Plangebiet kann an das bestehende Trinkwassernetz angeschlossen werden.[20] Der Anschluss der zu errichtenden Regenwasserkanäle im Plangebiet erfolgt nach Norden an den bestehenden Kanal in der Robert-Schumann-Straße.

Brauchwasser

Die Gewinnung und Nutzung von Brauchwasser ist nicht vorgesehen.

5.2.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung umfasst die Schmutzwasser- und die Regenwasserentsorgung. Abwasserbeseitigungspflichtig sind gem. § 56 WHG[21] die Gemeinden, hier die Stadt Burg. Sie kann sich zur Erfüllung ihrer Abwasserbeseitigungspflicht eines Dritten bedienen. Diese Aufgaben übernimmt somit der Wasserverband Burg.

Die am östlichen Rand des Geltungsbereichs entlang der Wolfgang-A.-Mozart-Straße verlaufenden Schmutz- und Regenwasserkanäle werden nicht benötigt und im Zuge der Baumaßnahmen zurückgebaut.

Schmutzwasser

Schmutzwässer sind grundsätzlich ins Schmutzwassersystem einzuleiten. Häusliche Schmutzwässer (Sanitärabwässer) sind in der Regel ins Schmutzwassersystem einzuleiten. Gewerbliche Schmutzwässer sind in Schmutzwasservorbehandlungsanlagen auf den Baugrundstücken so aufzubereiten, dass

[19] MIB GbR: Koordinierter Kabel- und Leitungsplan vom 21.10.2025.

[20] Stellungnahme Wasserverband Burg vom 08.05.2025 zum Vorentwurf.

[21] Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189) m.W.v. 15.08.2025.

sie den Vorgaben der Indirekteinleiterverordnung entsprechen und die Grenzwerte der Abwasserentsorgungssatzung eingehalten werden.
Im Plangebiet fällt ausschließlich häusliches Schmutzwasser an, das keiner besonderen Behandlung bedarf und das in das vorhandene Kanalsystem eingeleitet werden kann.

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung kann gewährleistet werden.[22] Der Anschluss der zu errichtenden Schmutzwasserkanäle im Plangebiet erfolgt nach Norden an den bestehenden DN200-Kanal des Wasserverbands Burg in der Robert-Schumann-Straße.

Niederschlagswasser

Grundsätzlich gilt nach § 55 WHG der Vorrang, anfallendes Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf den Grundstücken zu versickern. Für eine Versickerung am Standort muss der Boden gem. den Vorgaben der DWA A 138 unterhalb möglicher Versickerungsanlagen genügend wasserdurchlässig sein und der Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand eingehalten werden. Darüber hinaus dürfen sich im hydraulischen Einflussbereich von Versickerungsanlagen keine Verunreinigungen wie z.B. Altlasten befinden, sodass keine Schadstoffe in das Grundwasser gelangen können.

Aufgrund der Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens (sh. Kap. 2.3.2) wird für das Plangebiet eine Muldenversickerung, ggf. in Verbindung mit Staukanälen empfohlen.[23] Dem wurde mit der Entwässerungsplanung entsprochen, in der die Errichtung straßenbegleitender Versickerungsmulden und von Regenwasserkanälen vorgesehen ist.[24] Die Entwässerung der Verkehrsflächen ist somit gesichert.

Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken obliegt den jeweiligen Eigentümern (§§ 56 S. 2 WHG, 79b Abs. 1 WG LSA). Dabei ist das anfallende Niederschlagswasser entsprechend der Maßgaben der §§ 55 Abs. 2 WHG, 79 Abs. 4 WG LSA grundsätzlich auf dem Grundstück zu speichern, zu versickern, zu verdunsten oder zur Bewässerung zu nutzen. Der eingeschränkten Versickerungsfähigkeit des Bodens wird mit den Textfestsetzungen 5.1 zu Stellplätzen, 6.1 zur Dachbegrünung und 6.2 zur Einschränkung der Versiegelung und Einrichtung von Vegetationsflächen Rechnung getragen (sh. Kap. 7). Das Niederschlagswasser, welches nicht vor Ort versickern kann, darf in die Regenwasserkanäle eingeleitet werden.

Die entsprechenden Entwässerungsnachweise sind im Bauantrag zu erbringen.

5.2.3 Energie und Kommunikation

Elektroenergieversorgung

Entlang der bestehenden öffentlichen Straßen (Ludwig-v.-Beethoven-Allee, Robert-Schumann-Straße) liegen Mittelspannungsleitungen der Avacon Netz GmbH an.[25]

Der Geltungsbereich kann grundsätzlich an die vorhandenen Leitungen angeschlossen werden.

Die neu zu bauenden Versorgungsleitungen für die geplanten Wohngebiete, auch für die Straßenbeleuchtung, sind im Zuge der Erschließung des Plangebiets in Abstimmung mit den Versorgungsträgern in den Verkehrsflächen zu verlegen.

Info-Kabel / Telekommunikation

Entlang der Ludwig-v.-Beethoven-Allee und der Franz-von-Liszt-Straße befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.[26]

Im Zuge der Erschließung des Plangebiets werden Info- und Telekommunikationskabel neu verlegt.

[22] Stellungnahme Wasserverband Burg vom 08.05.2025 zum Vorentwurf.

[23] IBB Bischof mbH: Baugrundgutachten, S. 19.

[24] MIB GbR: Koordinierter Kabel- und Leitungsplan vom 21.10.2025.

[25] Stellungnahme Avacon Netz GmbH vom 08.04.2025 zum Vorentwurf.

[26] Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH vom 06.05.2025 zum Vorentwurf.

Solarenergie

Vor dem Hintergrund der Energiewende wird für das Plangebiet ein innovatives Energiekonzept erarbeitet. Ziel ist es, durch erneuerbare Energien und ressourcenschonende Varianten eine nachhaltige und zukunftsorientierte Energieversorgung im Quartier zu generieren. Daher wird eine Festsetzung getroffen, die die Bauherren zur anteiligen Installation von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie verpflichtet.

- In allen Baufeldern sind bei Neubauten die Dächer mit einem Flächenanteil von mindestens 50 % bezogen auf die gesamte obere Dachfläche eines Gebäudes, mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden Anlagen zur Nutzung von Solarenergie an den Fassaden angebracht, kann deren Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Auf die textliche Festsetzung Nr. 6.1 wird verwiesen. (TF 1.7)

Folglich ist sowohl durch die Zulässigkeit der Kombination von Dachbegrünung und Errichtung von Anlagen für die Nutzung von Solarenergie auf dem Dach als auch der Nachweis der Solarmindestfläche unter Mitnutzung von Gebäudefassaden möglich und praktikabel.

Gasversorgung

Östlich am Rand des Geltungsbereichs der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 (2008) verläuft die Ferngasleitung FGL 65 DN 500 der ONTRAS.[27]

Entlang der Erschließungsstraßen Ludwig-v.-Beethoven-Allee, Wolfgang-A.-Mozart-Straße und Franz-von-Liszt-Straße verläuft eine Gasleitung Gas-MD 100PE80 der Stadtwerke Burg.[28] Der Geltungsbereich kann grundsätzlich an die vorhandenen Leitungen angeschlossen werden.

5.2.4 Abfallentsorgung

Hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Abfallentsorgung wird auf die Einhaltung

- des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG)[29]
- des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA)[30]
- der Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung - GewAbfV)[31]

in der jeweils aktuell gültigen Fassung sowie weiterer auf diesen Gesetzen basierenden Verordnungen verwiesen.

Die öffentliche Verkehrsfläche ist im Bebauungsplan so dimensioniert, dass die Befahrung für die Abfallentsorgungsfahrzeuge gewährleistet ist. Der Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche hat gem. der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 zu erfolgen. Die Traglast muss für Müllfahrzeuge mit bis zu 26t ausgelegt sein.

Für die privaten Stichstraßen werden separate Müllstellplätze mit einer Mindestgröße von 12 m² festgesetzt, um die Erreichbarkeit durch Müllfahrzeuge zu gewährleisten. Deren Lage ist in der Planzeichnung ersichtlich.

Stellflächen für Wertstoffentsorgung sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen. Hier sind vorhandene Container im nahen Umfeld zu nutzen.

[27] Stellungnahme GDMcom GmbH vom 11.04.2025 zum Vorentwurf.

[28] Stellungnahme Stadtwerke Burg Energienetze GmbH vom 07.05.2025 zum Vorentwurf.

[29] Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 5 vom 02.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56).

[30] AbfG LSA vom 01.02.2010, zuletzt. geändert durch § 1 vom 10.12.2015 (GVBl. LSA S. 610).

[31] GewAbfV vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 896), zuletzt geändert durch Art. 3 vom 28.04.2022 BGBl. I S. 700.

5.3 Brand- und Katastrophenschutz

5.3.1 Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge

Zur Absicherung der Rettungs- und Löscharbeiten müssen auf den Baugrundstücken die erforderlichen Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für den Einsatz der Lösch- und Rettungsgeräte, ggf. unter Einbeziehung öffentlicher Flächen, vorhanden sein. Zufahrten, Umfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr LSA“ i.d.F.v. Februar 2007 (MBI. LSA S. 281 / 323) zu planen, herzustellen und ständig freizuhalten. Zufahrten dürfen nicht gleichzeitig Bewegungsflächen sein.

Die Vorschriften des § 5 BauO LSA und der DIN 1055 Teil 3 Abs. 6.3.1 für das 12 t Normfahrzeug sind zu berücksichtigen. Gleichfalls wird auf die Vorgaben der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ hingewiesen. Zufahrten, Umfahrungen sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind für eine Achslast von 10 t und ein zulässiges Gesamtgewicht von bis zu 16 t auszulegen.
Die erforderliche Befahrbarkeit mit Feuerwehrfahrzeugen ist durch die Verkehrswegedimensionierung von mindestens 4,0 m Breite im Geltungsbereich des Bebauungsplans gewährleistet.

5.3.2 Löschwasserversorgung

Gemäß § 14 Abs. 1 BauO LSA ist der Brandschutz baulicher Anlagen durch Bereitstellung ausreichender Wassermengen zu sichern. Der Löschwasserbedarf gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Wasserversorgung Rohrnetz / Löschwasser – Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ richtet sich nach der Art des geplanten Baugebietes, der Bebauungsdichte und der Brandausbreitungsgefahr.

Die Festlegung des Löschwasserbedarfs, der für den Brandfall im Rahmen des Grundschutzes zur Verfügung stehen muss, richtet sich im vorliegenden Fall an die Vorgaben für allgemeine Wohngebiete. Mit einer zwei- bis dreigeschossigen Bauweise ergibt sich ein Löschwasserbedarf von mind.. 48 m³/h für die Dauer von mind. 2 Stunden.

Die Entfernung zwischen den Löschwasserentnahmestellen und den entferntesten Gebäuden darf 300 m nicht überschreiten. Die Löschwasserversorgung liegt in der Verantwortung der Gemeinde. Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt entsprechend der umliegenden Bebauung über Unterflurhydranten. Es wird davon ausgegangen, dass die Löschwasserversorgung damit gesichert werden kann.

Der Nachweis zum baulichen, anlagentechnischen und organisatorischen Brandschutz erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

5.4 Geh- / Fahr- und Leitungsrechte

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB festzusetzen, sofern sich Wege oder Ver- und Entsorgungstrassen einschließlich deren Schutzstreifen nicht innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen befinden oder innerhalb der Bauflächen ausschließlich der Versorgung des jeweiligen Grundstücks dienen. Sie sind rechtlich zu sichern, die Festsetzung erfolgt nach vorliegenden Leitungsplänen und Besitzverhältnissen.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden neben den öffentlichen Verkehrsflächen private Stichstraßen zur inneren Erschließung festgesetzt. In diesem Zusammenhang werden zugunsten der Erschließung Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für Anlieger, Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr sowie die Ver- und Entsorger zeichnerisch sowie textlich festgesetzt.

- Die als private Verkehrsflächen gekennzeichneten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs dürfen sowohl von den Anliegern als auch von der Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen, Fahrzeugen der Abfallwirtschaft sowie von Ver- und Entsorgungsträgern genutzt werden (TF 4.1).

6 Grün- und Freiflächen

Grünflächen

Grünflächen bilden Schutz- und Pufferbereiche zwischen verschiedenen Nutzungen sowie den Übergang zur freien Landschaft. Sie können zur Anordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen genutzt werden und regeln die Niederschlagswasserversickerung und -verdunstung.

Innerhalb des Bebauungsplans wird eine private Grünfläche im nördlichen Bereich des WA 2 ausgewiesen, wo eine Baum-Strauch-Struktur erhalten wird (sh. Kap. 7.2).

Die Durchgrünung des Plangebiets erfolgt weiterhin durch die Begrenzung des Versiegelungsgrads sowie der in Kap. 7.1 und 7.3 aufgeführten Festsetzungen (begrünte Vorgärten, Dachbegrünung) sowie der Möglichkeit, für den Gebietstyp charakteristisch Gärten anzulegen.

7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sollen die Verträglichkeit der Baugebietsausweisungen im Hinblick auf Natur und Landschaft sichern.

Unter Berücksichtigung der Schutzgüter Fläche und Boden wird folgendes festgesetzt:

- Im gesamten Geltungsbereich ist die Befestigung von Stellplätzen nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Schotterrasen, Großfugenpflaster, Rasengittersteine o.ä.). (TF 5.1).

Des Weiteren wird bzgl. des Artenschutzes und Erhaltung des Artenvorkommens folgendes festgesetzt:

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Nisthilfen für Vögel mit östlicher bis südlicher Ausrichtung wie folgt fachgerecht anzubringen:

  je WA-Baufeld WA 1, WA 2 und WA 3:

  - 2 Halbhöhlen mit einem Brutraum ≈ 12 x 16 cm und einer Flugöffnung 11 x 8 cm in einer Hanghöhe von ≥ 3 m an einer Außenfassade oder einem solitären Baum
  - 2 Höhlen mit einem Brutraum ≈ 12 x 16 cm und einer Flugöffnung Ø 32 mm in einer Hanghöhe von ≥ 3 m an einer Außenfassade oder einem solitären Baum
  - 2 Höhlen mit einem Brutraum ≈ 12 x 16 cm und einer Flugöffnung Ø 27 mm in einer Hanghöhe von ≥ 3 m an einer Außenfassade oder einem solitären Baum (TF 5.2).

7.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Sicherung der Erhaltung vorhandener zu erhaltender Gehölze können Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt werden.

Im Plangebiet befinden sich vereinzelt Gehölze sowie Gehölzgruppen. Innerhalb des Geltungsbereichs wird auf der privaten Grünfläche eine Fläche für die Erhaltung der Baum-Strauch-Struktur festgesetzt. Die zeichnerischen Festsetzungen dienen dem Erhalt der vorhandenen Strukturen sowie dem Erhalt der Brut- und Lebensräume verschiedener Vogelarten (sh. auch Kap. 8.5 und ASFB)

7.3 Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB können zu gestalterischen Zwecken oder als Ergebnis der Verpflichtung zu Ausgleich bzw. Ersatz ermittelt und als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden.

<u>Dachbegrünung</u>

Zur Verbesserung des Stadtklimas werden Festsetzungen zur Dachbegrünung getroffen.

- Bei Neubauten sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung mit einem Flächenanteil von mindestens 70 %. mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 25 cm Dicke anzudecken, intensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

  Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

  Die Dachbegrünung und die Nutzung von Solarenergie kann kombiniert werden. Dabei müssen die Solarmodultische einen Mindestabstand von 0,5 m von der Oberfläche der Dachbegrünung aufweisen. (TF 6.1).

Die Dachbegrünung bewirkt durch Speicherung und Filterung des Niederschlagswassers eine Verzögerung bzw. Minderung des Wasserabflusses (Regenrückhalt). Jede begrünte Fläche wirkt zudem der Bildung von Wärmeinseln entgegen. Durch Feuchtigkeitsaufnahme und Verdunstung heizen sich die begrünten Gebäudeoberflächen im Sommer weniger stark auf, was zu einer lokalen Reduktion der Temperatur führt (Verdunstungskühle, Kaltluftproduktion). Des Weiteren binden Pflanzen Kohlenstoffdioxid, Feinstaub und Luftschadstoffe, wodurch die Luftqualität erheblich verbessert werden kann. Zusätzlich sind Gründächer ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Pflanzen und Tiere in bebauten Gebieten, vor allem für verschiedene Insektenarten und Vögel.

Durchgrünung Wohngebiete

Um ein Mindestmaß an Durchgrünung im Plangebiet sicherzustellen, zur Verbesserung des Kleinklimas und unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse im Plangebiet werden außerdem folgende Textfestsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen – insbesondere die Vorgartenflächen - sind zu mindestens 80% als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Schotterflächen sind nicht zulässig. (TF 6.2)
- Im WA 1 sind auf jedem neu zu bebauenden Baugrundstück je Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 mittelkroniger Laubbaum und 5 Sträucher / Heckenpflanzen zu pflanzen. Es sind Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzlisten 1a und 3 im Artenschutzfachbeitrag zu wählen. (TF 6.3)
- Auf den Baugrundstücken im WA 2 und im WA 3 sind je Baugrundstück (Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte / Reihenhaus) mindestens 1 kleinkroniger Laubbaum oder ein Heister (solitärer Großstrauch) sowie 3 Sträucher zu pflanzen. Es sind Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzlisten 1b, 2 und 3 im Artenschutzfachbeitrag zu wählen. (TF 6.4)

Ersatzpflanzungen außerhalb des Geltungsbereichs

Ersatzpflanzungen, die nicht im Geltungsbereich realisiert werden können, sollen als Ergänzung der Straßenbaumreihen an der nördlich des Plangebiets gelegenen B 1 (Berliner Chaussee) vorgenommen werden. Hierzu wird folgender Hinweis formuliert:

- Außerhalb des Geltungsbereichs sind in der Stadt Burg entlang der Berliner Chaussee zwischen den Nr. 35 bis 127 (Gemarkung Burg, Flur 22, Flurstück 581/156) 22 großkronige Laubbäume als Straßenbäume neu zu pflanzen.

  Es ist Spitz-Ahorn (Acer platanoides) mit der Pflanzqualität 3xv mDB 18-20 zu verwenden. In der Pflanzgrube mit den Abmaßen von mindestens 1,5 m x 1,5 m x 1,5 m ist vollständig Bodenaustausch vorzunehmen.

  Es ist eine einjährige Fertigstellungspflege und eine zweijährige Entwicklungs- und Unterhaltungspflege sicher zu stellen.

8 Berücksichtigung von Umwelt, Natur und Landschaft

8.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Rechtsgrundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen und deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht gem. § 2 a Nr. 2 bzw. S. 3 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Planbegründung. Die Inhalte der Umweltprüfung sind gem. Anlage 1 zu den §§ 2 Abs. 4, 2a und 4c BauGB darzulegen.

Anwendung auf die vorliegende Planung

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Siedlung Ost - Ihletal“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) ohne Umweltbericht nach den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 BauG (sh. Kap. 1.5).

Im vereinfachten Verfahren wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung und der Anwendung der Vorschriften zur Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

8.2 Schutzgüter der Umwelt

Grundsätzlich ist der aktuelle Ist-Zustand unter Einbeziehung der Vorbelastungen zu ermitteln und zu beschreiben. Die Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile erfolgt auf der Grundlage eigener Erfassungen, vorliegender umweltbezogener Gutachten sowie von Literaturrecherchen. Die einzelnen Schutzgüter und ihre Funktionen werden nach ausgewählten Erfassungskriterien beschrieben.

Der Geltungsbereich befindet sich im Osten der Stadt Burg innerhalb einer bestehenden Siedlung. Mit der 2. Änderung wird eine teilweise Überplanung des Bebauungsplans Nr. 32 „Siedlung Ost - Ihletal“ vorgenommen. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan wurde aufgrund fehlender Nachfrage nicht vollständig umgesetzt. Mit der Planung des vorliegenden Bebauungsplanes ergibt sich eine Neuordnung des Plangebiets. Dennoch sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Belange der Umwelt zu berücksichtigen. Dem soll mit folgenden Aussagen Rechnung getragen werden.

Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz

Schutzgebiete gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz sind nicht betroffen.

Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im planungsrechtlichen Innenbereich. Zudem ist die Fläche durch die bestehenden Wohngebäude im Umfeld bereits anthropogen geprägt. Das bestehende Baurecht ermöglicht außerdem bereits anteilig eine Versiegelung der Fläche für ein allgemeines Wohngebiet.

Funktions- / Konfliktschwerpunkte, Beeinträchtigungen, Gefährdungen, Risiken sind nicht zu erwarten.

Boden

Aussagen zu den Baugrundverhältnissen sind in Kap. 2.3.1 aufgeführt.

Aktuell herrscht die anthropogene Überformung der Böden durch die Bauarbeiten in der Vergangenheit und bereits bestehende Wohnnutzung vor. Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 wird eine Fläche überplant, auf der bereits anteilig Baurecht besteht. Der Bebauungsplan sieht eine Überbaubarkeit von lediglich 40 % vor.

Funktions- / Konfliktschwerpunkte, Beeinträchtigungen, Gefährdungen, Risiken sind nicht zu erwarten.

Wasser

Aussagen zum Grundwasser sind dem Baugrundgutachten zu entnehmen (sh. Kap. 2.3.2).

Das Gebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Ebenso befindet sich das Plangebiet nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Grundsätzlich verbleibt das Niederschlagswasser auf den Grundstücken. Wenn eine Versickerung dort nicht ausreichend ist, können die Regenwasserkanäle in den Verkehrsflächen genutzt werden. Die Niederschlagsentwässerung der Straßen erfolgt über Mulden und Kanäle und ist in Kap. 5.2.2 dargestellt. Mit der Planung werden keine Schadstoffeinträge in das Grund- und Oberflächenwasser ermöglicht.

Funktions- / Konfliktschwerpunkte, Beeinträchtigungen, Gefährdungen, Risiken sind nicht zu erwarten.

Klima und Luft

Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand der Stadt Burg angrenzend an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Landschaftsplan der Stadt Burg (1996) weist auf ein Klimatop der Kern- und Mischgebiete hin (sh. Kap. 3.4.2).

Mit dem überwiegend unverändertem Maß der baulichen Nutzung gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 sowie den Festsetzungen zur Dachbegrünung (sh. Kap. 7.3) und den Erhaltungsgeboten (sh. Kap. 7.2) wird keine Verschlechterung der klimatischen Bedingungen erwartet.

Eine weitere Einschränkung des Luftaustausches und der bodennahen Durchlüftung wird ebenso nicht erwartet.

Funktions- / Konfliktschwerpunkte, Beeinträchtigungen, Gefährdungen, Risiken sind nicht zu erwarten.

Arten und Biotope

Der Geltungsbereich ist durch Rudelralfluren aus ausdauernden Arten mit einer hohen Dominanz von Landreitgras geprägt und als artenarm einzuschätzen. Ergänzt wird das Biotop durch einzelne Bäume und Baumgruppen sowie Gebüschen frischer Standorte mit heimischen und nicht heimischen Arten.

Bildgebend für die Gehölzbiotope sind Winterlinden (*Tilia cordata*), Pappeln (*Populus spec*.), Hängebirken (*Betula pendula*), Waldkiefern (*Pinus sylvestris*), Robinien (*Robinia pseudoacacia*), Salweide (*Salix caprea*), Spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*), Eschenahorn (*Acer negundo*), Hundrose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*).

Entsprechend der Maßnahmen im ASFB werden innerhalb der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 Schutz-, Vermeidungs-, und Maßnahmen zum Artenschutz festgesetzt. Diese sind dem Artenschutzfachbeitrag, den textlichen Festsetzungen und den Hinweisen zu entnehmen.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen sind keine Funktions- / Konfliktschwerpunkte sowie Beeinträchtigungen, Gefährdungen, Risiken zu erwarten.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist durch bereits vorhandene Bebauung in und um den Geltungsbereich herum und durch eine Ruderalflur geprägt. Im Norden des Bereichs befinden sich im Nahbereich ein Garagenkomplex und mehrere Einfamilienhäuser, dessen Grundstücke durch Zäune abgegrenzt sind. Im Fernbereich, nordöstlich der Ludwig-van-Beethoven-Allee schließt sich eine weitere Wohnsiedlung an. Im Süden und im Osten grenzen sowohl im Nah- als auch im Fernbereich mehrere Reihenbebauungen an. Südöstlich des der Wolfgang-A.-Mozart-Straße wird der Fernbereich durch einen Baumbestand ergänzt, der die Sicht auf die L 52 verbirgt.

Funktions- / Konfliktschwerpunkte, Beeinträchtigungen, Gefährdungen, Risiken sind nicht zu erwarten.

Mensch

Das Plangebiet befindet sich in einem bereits bestehenden Wohngebiet am Rand der Stadt Burg. Angrenzend an den Geltungsbereich sind Doppel- und Reihenhäuser vorhanden. Sie lassen auf keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch schließen.

Innerhalb der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Siedlung Ost - Ihletal“ sind derzeit keine Konflikte bzgl. Lärm oder anderen Immissionen bekannt. Gemäß dem Schallgutachten sind keine kritischen Lärmbelastungen durch Verkehrslärm zu erwarten (sh. Kap. 9.2.2).

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird keine relevante Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch begünstigt. Gegenüber der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 wird keine Veränderung im Sinne einer Beeinträchtigung festgesetzt. Der zu erwartende Anliegerverkehr wird sich lediglich geringfügig auf die umliegende Bebauung auswirken.

Funktions- / Konfliktschwerpunkte, Beeinträchtigungen, Gefährdungen, Risiken sind nicht zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich besteht der begründete Verdacht auf ein archäologisches Bodendenkmal. Innerhalb des vorliegenden Bebauungsplans wird das Bodendenkmal berücksichtigt und entsprechende Hinweise zum Umgang mit diesem vorgegeben (sh. Kap. 9.3).

Funktions- / Konfliktschwerpunkte, Beeinträchtigungen, Gefährdungen, Risiken sind nicht zu erwarten.

8.3 Eingriffsregelung

Rechtsgrundlagen

Gemäß den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Dabei ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB zu berücksichtigen.

Die Umsetzung eines Bebauungsplanes stellt in der Regel gem. § 14 BNatSchG[35] bzw. § 6 NatSchG LSA[36] einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu begründen und durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege auszugleichen oder zu ersetzen (§§ 13, 15 BNatSchG bzw. § 7 NatSchG LSA).
Sofern aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über Vermeidung, Ausgleich oder Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 Abs. 1 BNatSchG).

Auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB sind die §§ 14, 17 BNatSchG (Eingriffe, Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten, Verfahren) nicht anzuwenden (§ 18 Abs. 2 BNatSchG). Ein Ausgleich ist weiterhin nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 S. 6 BauGB).

Im § 6 Abs. 1 NatSchG LSA werden die Eingriffstatbestände geregelt. Demnach handelt es sich abweichend von § 14 Abs. 1 BNatSchG nicht um einen Eingriff, wenn Flächen, die in der Vergangenheit rechtmäßig bebaut oder für verkehrliche Zwecke genutzt worden sind, erneut genutzt werden.

Anwendung auf die vorliegende Planung

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) ohne Umweltbericht im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB ist auch eine Eingriffsregelung nicht erforderlich.

[35] Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (NNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

[36] Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346).

8.4 Anwendung der Baumschutzsatzung

Der Schutz der Gehölze im beplanten Bereich gem. § 30 BauGB sowie im baurechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB ergibt sich aus der Baumschutzsatzung der Stadt Burg,[37] die unabhängig von der o.g. Eingriffsregelung gilt.

Der Baumbestand ist als Plan 2, die Baumbestandsliste zur Ermittlung des potenziellen Ersatzbedarfs bei Gehölzverlusten als Anlage 2 dem Artenschutzfachbeitrag beigefügt.

Ersatzpflanzungen, die nicht im Geltungsbereich realisiert werden können, sollen als Ergänzung der Straßenbaumreihen an der nördlich des Plangebiets gelegenen B 1 (Berliner Chaussee) vorgenommen werden. In den Planteil B wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

8.5 Artenschutz

Rechtsgrundlagen

I.S.d. allgemeinen Artenschutzes regelt der § 39 Abs. 5 BNatSchG u.a. die zulässigen Zeiträume zur Beseitigung von Gehölzen (nicht in der Zeit vom 01.März bis 30.September). Damit wird vermieden, dass das Brutgeschehen gestört und artenschutzrechtliche Verbote berührt werden. Diese Einschränkung gilt jedoch nicht für genehmigte Eingriffe (z.B. in einem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Uneingeschränkt sind die gem. § 44 Abs. 1, Nr. 1-4 BNatSchG bestehenden Verbote zum Schutz der besonders geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG und der streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zu prüfen und zu berücksichtigen.
Zulassungsvoraussetzung für ein Vorhaben ist die Prüfung, inwieweit das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten durch Störung ihrer Habitate wie Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten durch Belästigung, Verletzung, Tötung oder Zerstörung ausüben kann.

Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG beziehen sich unmittelbar auf die Zulassungsebene und nicht bzw. nur mittelbar auf die Bauleitplanung, denn zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kann es erst durch konkrete, tatsächliche Handlung, d.h. die Verwirklichung eines Bauvorhabens, das die verbotsrelevante Handlung darstellt, kommen, und nicht bereits durch die Aufstellung des Bebauungsplans.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

In der Bauleitplanung ist jedoch bereits vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob dem Vollzug der Planinhalte unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Von Sofern bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote erkennbar sind, können diese bei Nichtbeachtung zur Vollzugsunfähigkeit und damit zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen.

Der Artenschutz ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB ("Tiere" und "Pflanzen") als Umweltbelang in der Abwägung zu berücksichtigen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind einer Abwägung jedoch nicht zugänglich. Es handelt sich um zwingende gesetzliche Anforderungen.
Sofern drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote bereits auf der Ebenen der Bebauungsplanung erkennbar sind, muss die planende Gemeinde von derartigen Festsetzungen Abstand nehmen oder die Abwendung herbeiführen bzw. die Ausnahme- oder Befreiungslage darstellen.

Das heißt, wenn durch ein nach den Vorschriften des BauGB zulässiges Vorhaben i.S.d. § 21 Abs. 2 S. 1 BNatSchG, das einen zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft i.S.d. § 15 BNatSchG darstellt, die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden können, kann ein Bebauungsplan trotzdem vollzugsfähig sein, wenn durch geeignete Maßnahmen eine Abwendung gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG herbeigeführt werden kann.

[37] Satzung der Stadt Burg zum Schutz von Bäumen im Gebiet der Stadt Burg (Baumschutzsatzung in der Fassung der 1. Änderungssatzung 2013) und 2. Änderungssatzung zur Satzung der Stadt Burg zum Schutz von Bäumen im Gebiet der Stadt Burg - 2. Änderungssatzung zur Baumschutzsatzung – (2022)

Anderenfalls ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer gem. § 67 BNatSchG Befreiung vorliegen, in die ohne Gefahr der Vollzugsunfähigkeit hineingeplant werden kann. Der Bebauungsplan selbst bedarf dabei keiner Ausnahme oder Befreiung. Diese ist immer durch den Bauherrn des einzelnen Vorhabens zu beantragen, da erst das konkrete Vorhaben den verbotenen Eingriff darstellt. Es müssen aber bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes die notwendigen Voraussetzungen durch ein Hineinplanen in die Ausnahme- oder Befreiungslage geschaffen werden.

Berücksichtigung auf der Vollzugsebene

Der faunistische Artenbesatz eines Gebiets kann sich in kurzer Zeit ändern. Daher ist die Berücksichtigung des Artenschutzes auf der Vollzugsebene von entscheidender Bedeutung. Die Vorgaben des § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG sind folglich vom jeweiligen Bauherrn zu berücksichtigen.

Um den Artenschutzvorschriften gem. § 44 ff. BNatSchG zu entsprechen, sind unmittelbar vor der Baufeldfreimachung bzw. dem Beginn von Baumaßnahmen die betreffenden Flächen auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten sowie deren Brut- und Lebensstätten zu überprüfen. Ggf. erforderliche Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungen gem. § 67 BNatSchG sind bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Ein entsprechender Hinweis zur Berücksichtigung der Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutz wurde in den Teil B des Bebauungsplanes aufgenommen.

Bewertung im Plangebiet

Die Flächen im Gebiet sowie angrenzend werden bereits langjährig als Wohnbauflächen in Anspruch genommen und anthropogen überprägt. Dieser langjährige siedlungstypische Anspruch lässt Kulturfolger und störungsunempfindliche Arten ohne besondere Lebensraumansprüche (Arten der urbanen Räume, z.B. Vögel, Kleinsäuger) erwarten.

Für den Geltungsbereich liegt eine faunistische Untersuchung der Brutvögel im Geltungsbereich vor.[38] In dem Gutachten sind die Untersuchungsergebnisse, ihre Bewertung, die Wirkungsprognose und daraus abzuleitende Maßnahmen enthalten. Die Prüfung der Betroffenheit der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ist im Artenschutzfachbeitrag erfolgt.

Mit der TF 5.2 (sh. Kap. 7.2) als Schutz-, Vermeidungs-, und Maßnahme zum Artenschutz wird entsprechend auf die Situation eingegangen. Auch durch die Festsetzung von Grünflächen mit Erhalt von Bäumen und Sträuchern werden sowohl Brutstätten als auch Lebensräume der Brutvögel erhalten. Zusätzlich ergibt sich aus den TF 6.3 und 6.4 (sh. Kap. 7.3) eine Durchgrünung des Plangebiets mit Bäumen und Sträuchern wodurch Lebensraum hergestellt wird.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht zu erwarten, dass der Plan infolge des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG vollzugsunfähig werden könnte. Detaillierte Ausführungen sind dem faunistischen Gutachten und Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen.

[38] Dr. M. Wallaschek: Faunistische Untersuchungen an Brutvögeln (Aves) für den Bebauungsplan 6023019 Ihletal Burg, Stadt Burg, Sachsen-Anhalt vom 11.06.2024.

9 Wesentliche städtebauliche Auswirkungen

9.1 Städtebauliche Situation und Auswirkungen

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Siedlung Ost - Ihletal“ schafft die baurechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung und Entwicklung auf einer derzeit teilweise brachliegenden Fläche am östlichen Ortsrand der Stadt Burg. Das Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung von Baurecht für Wohngebietsflächen entsprechend der Nachfrage nach Einzel- Doppel- und Reihenhäusern (sh. Kap. 4.1). Mit dem Angebot unterschiedlicher Wohnformen kann die Stabilisierung und Entwicklung der Einwohnerzahlen der Stadt Burg erreicht werden. Bestehende Wohnhäuser werden in die Planung integriert.

Die durch die städtebauliche Neuordnung und Gestaltung geplanten allgemeinen Wohngebiete fügen sich in die bestehende Umgebungsbebauung ein (sh. Kap. 4.2 und 4.3).

Dabei werden vorhandene Erschließungsanlagen und –potenziale ausgeschöpft. Zusätzlich werden private Straßen die Erschließung der Wohngebiete ergänzen. Das Verkehrsaufkommen wird durch den zu erwartenden Anwohnerverkehr zwar erhöht, was sich allerdings auf die umliegenden Straßen und Wohngebiete nicht signifikant auswirken wird. Verkehrsströme werden nicht verändert (sh. Kap. 5.1). Die medientechnische Erschließung ist durch die vorhandenen Leitungen gesichert (sh. Kap. 5.2).

Dies entspricht insgesamt den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Burg. Durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Siedlung Ost - Ihletal“ sind keine negativen Auswirkungen für die direkte Umgebung sowie für die gesamtstädtische Struktur zu erwarten.

9.2 Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans sind gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.d. § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten. Der Bauleitplanung kommt daher auch die Aufgabe des vorbeugenden Immissionsschutzes und der Vorsorge zu.

Für die Bauleitplanung ist zur Bewertung und zum angemessenen Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ heranzuziehen. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind in Abhängigkeit von der jeweiligen beabsichtigten Nutzung die schalltechnischen Orientierungswerte aufgeführt, die vor den Fassaden schutzwürdiger Bebauung einzuhalten sind. Diese entsprechen weitestgehend den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.

Für die Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ anzuwenden. Demnach sind folgende schalltechnische Orientierungswerte für das Plangebiet und dessen Umfeld einzuhalten:

Baugebiet	**Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18 005**	
	tags (6.00 – 22.00 Uhr)	**nachts (22.00 – 6.00 Uhr)**
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55 dB	45 dB bzw. 40 dB

* Der niedrigere Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

In lärmvorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrsanlagen und in Gemengelagen können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, die im Übrigen keine Grenzwerte sind, nicht immer eingehalten werden. Sie stellen anzustrebende Zielwerte dar, die der sachgerechten Abwägung in der Bauleitplanung unterliegen.

Mit der Planaufstellung werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt, welche eine schutzwürdige Nutzung im Sinne des Immissionsschutzes darstellt. Vom Plangebiet selbst und der neuen Nutzung als allgemeines Wohngebiet gehen keine relevanten Emissionen aus. Durch die neuen Wohnbauflächen ist nicht mit einer relevanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen.
In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Emissionen verursachende Nutzungen und Anlagen, die negativ auf das Plangebiet einwirken könnten.

Relevante Beeinträchtigungen sind dadurch nicht zu erwarten.

9.2.1 Vorbelastung im Planungsraum

Bestehende oder geplante Immissionen, die von außerhalb auf ein Gebiet einwirken, können sowohl von gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen als auch von Straßen- oder Schienenverkehr ausgehen. Darüber hinaus kann auch Freizeitlärm Immissionsbelästigungen verursachen.

Bei der Ausweisung schutzbedürftiger Nutzungen, z.B. Wohnen, sind bei ggf. benachbarten Emittenten deren Emissionen gemäß dem genehmigten Betriebszustand zu berücksichtigen. Durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans darf es nicht zu Einschränkungen bestehender zulässiger Nutzungen kommen.

Vorhandene Vorbelastungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm müssen in einem Bebauungsplan kenntlich gemacht werden, sofern die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten sind. Das dient der Unterrichtung über die Immissionsverhältnisse im Planbereich sowie der berechtigten Abwehr ungerechtfertigter Ansprüche Betroffener, die in Kenntnis der Vorbelastung hier siedeln. Aus Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte durch vorhandene Lärmbelastung sind keine Rechtsansprüche vorhandener oder künftiger Bebauungen abzuleiten.

Den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans betreffend bestehen folgende immissionsrelevante Vorbelastungen. Darüber hinaus sind keine anderweitigen störenden Einflüsse absehbar.

Verkehrslärm

Südlich der Plangebiete verläuft die L 52 „Grabower Landstraße“. Ggf. wirken Verkehrsimmissionen auf die Geltungsbereiche ein.

Gewerbelärm

Im Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich keine BImSchG-genehmigungspflichtige Gewerbebetriebe.[39]

Lärmemissionen durch das geplante Vorhaben

In einem allgemeinen Wohngebiet werden keinen lärmemittierenden Nutzungen vorbereitet. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Tankstelle“, „Gartenbaubetriebe“ und „Anlagen für öffentliche Verwaltungen“ sowie „Schank- und Speisewirtschaften“ wurden im Plangebiet ausgeschlossen, wodurch Ziel- und Quellverkehre vermieden werden. Es ist nicht mit einer Erhöhung der Lärmemissionen gegenüber der aktuellen Situation zu rechnen.

9.2.2 Schalltechnisches Gutachten

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Siedlung Ost - Ihletal“ werden allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Aufgrund der o.g. bekannten Lärmquellen ist die Lärmvorbelastung im Plangebiet sowie für die parallel in Aufstellung befindliche 3. Änderung des Bebauungsplans (sh. Kap. 3.2.2) zu beurteilen.

Dementsprechend wurde zur 2. Und 3. Änderung des Bebauungsplans ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet.[40] Die detaillierte Darstellung von Rechtsgrundlagen und Methodik, die Immissionsorte, die Berechnungen, Ergebnisse und Empfehlungen zum Schallschutz im Geltungsbereich sind dem genannten Gutachten zu entnehmen.

Berechnungsergebnisse

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass durch den Verkehrslärm die schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwert weder tags und nachts überschritten werden. Entsprechende Schutzmaßnahmen sind nicht festzusetzen.

Insgesamt sind keine relevanten oder unzulässigen Lärmbeeinträchtigungen des Plangebiets zu erwarten.

[39] Stellungnahme Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat 43 – Immissionsschutz vom 29.04.2025 zum Vorentwurf.

[40] Eco-Akustik Ingenieurbüro für Schallschutz: Ermittlung der Schallimmissionsvorbetrachtung für den Bebauungsplan 2. Und 3. Änderung „Siedlung Ost-Ihletal“ Burg vom 07.10.2024.

Die vom Gutachter ermittelten Außenlärmpegelbereiche gem. DIN 4109-2 werden nachrichtlich in den Planteil A des Bebauungsplans übernommen. Nur ein kleiner Teil des WA 3 im Südwesten des Geltungsbereichs weist einen Außenlärmpegel von ≤ 65 dB(A) auf. Für das übrige Plangebiet wurde ein Außenlärmpegel von ≤ 60 dB(A) nachrichtlich übernommen.

9.3 Denkmalschutz

9.3.1 Bau- und Kunstdenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- bzw. Kunstdenkmale.

9.3.2 Archäologische Denkmale

Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Bebauungsplanänderung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt.

In unmittelbarer Nähe befinden sich jedoch gem. § 2 DenkmSchG LSA[41] bereits mehrere bekannte archäologische Kulturdenkmale, darunter Einzelfunde, aber auch eine Siedlung neolithischen Ursprungs. Jegliche Bodeneingriffe bedürfen somit einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Daher bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege aufgrund der topographischen Situation bzw. der naturräumlichen Gegebenheiten begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen im Rahmen von Bauvorhaben in der tangierten Region bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden.[42]

Bodendenkmale sind gem. § 9 Abs. 3 DSchG LSA zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Sollten archäologische Funde während der Bauarbeiten zutage treten, sind diese der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und zusammen mit der Fundstelle für den Zeitraum einer Woche unverändert zu lassen. In dieser Zeit wird über die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt entschieden.

Es wird folgender Hinweis auf dem Bebauungsplan vermerkt:

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können archäologische Bodendenkmale zu finden sein, deren Erhaltung vorrangig anzustreben ist. Ist eine Erhaltung nicht möglich, müssen vor Beginn der Erdarbeiten archäologische Dokumentationen stattfinden. Die Dauer und der Umfang der Ausgrabung hängt vom Ergebnis einer Sondage der jeweiligen Fundstelle ab.

  Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen.

[41] Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Dritten Investitionserleichterungsgesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769).

[42] Stellungnahme Landkreis Jerichower Land, untere Denkmalschutzbehörde vom 07.05.2025 zum Vorentwurf.

9.4 Boden

Bei allen Planungen sind zur Sicherung des Schutzgutes Boden die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Im Sinne der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Gemäß § 1 BBodSchG [43] sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden werden. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat dafür Sorge zu tragen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG). Bei Verrichtungen, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, ist gem. § 7 BBodSchG Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Außerdem ist Mutterboden, welcher bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

Nach- bzw. Weiternutzung eines bestehenden Standorts nach dem Grundsatz der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entspricht in höchstem Maße der Bodenschutzklausel. Außerdem wird der Bodenschutz u.a. mit der Beschränkung der Versiegelungen durch die Grundflächenzahl von 0,4 zuzüglich einer Überschreitung in Teilgebieten (sh. Kap. 4.2.1) und die TF 5.1 und 6.2 (sh. Kap. 7) gewährleistet.

Bodenabfälle

Gemäß den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung ist der Oberboden im Plangebiet unauffällig mit Z 0 einzustufen, sodass eine Entsorgung ohne Auflagen möglich wäre.[45]

Es kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass bei notwendigen Erdarbeiten in Verbindung mit der Geländeprofilierung und dem Aushub von Pflanzgruben unbrauchbares oder belastetes Aushubmaterial anfällt, das einer ordnungsgemäßen Handhabung und Entsorgung bedarf. Auffüllungen, Schutt und Abfälle sind, soweit nicht vermeidbar, gem. KrWG sowie ErsatzbaustoffV[46] ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu beseitigen.

Eine hochwertige stoffliche Verwertung des ggf. anfallenden geeigneten Ober-/ Unterbodens kann durch Verwertung innerhalb des Plangebietes sichergestellt werden. Darüber hinaus anfallender im Plangebiet nicht verwertbarer Bodenaushub ist anderweitig einer stofflichen Verwertung zuzuführen.

[43] Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) Artikel 1 G. v. 17.03.1998 BGBl. I S. 502; zuletzt geändert durch Artikel 7 G. v. 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

[45] IBB Bischof mbH: Baugrundgutachten, S. 13.

[46] Ersatzbaustoffverordnung vom 09.07.2021 (BGBI. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13.07.2023 (BGBI. 2023 I Nr. 186).

10 Finanzierung und Durchführung

Die Planungshoheit für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 “Siedlung Ost - Ihletal“ übt die Stadt Burg aus.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wird zwischen der Stadt Burg und dem Investor des geplanten Wohngebiets ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

11 Flächenbilanz

	GRZ	mögliche Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO	Fläche in m²	mögliche Überbauung in m² *	unbebaute Freifläche in m²	Anteil in %
Allgemeine Wohngebiete			**25.269**	**12.634**	**12.634**	**88,8**
WA 1	**0,4**	**0,1**	13.892	6.946	6.946	48,8
WA 2	**0,4**	**0,1**	9.104	4.552	4.552	32,0
WA 3	**0,4**	**0,1**	2.272	1.136	1.136	8,0
Grünfläche, privat			**355**	**-**	**355**	**1,2**
Verkehrsflächen			**2.842**	**2.450**	**-**	**10,0**
davon Erschließungsstraßen (öffentlich)			2.276	2.276	-	8,0
davon Erschließungsstraßen (privat)			392	167	-	1,4
davon Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung Fuß-u. Radweg (öffentlich)			174	174	-	0,6
Plangebiet Gesamt [m²]			**28.466**	**15.085**	**12.990**	**100**
Plangebiet Gesamt [%]			**100**	**53**	**46**	

* In WA 1 besteht bereits Baurecht für ein allgemeines Wohngebiet auf ca. 6.600 m² mit einer möglichen Überbauung von 3.300 m². Die neu geplante Überbauung beträgt folglich insgesamt 9.334 m².