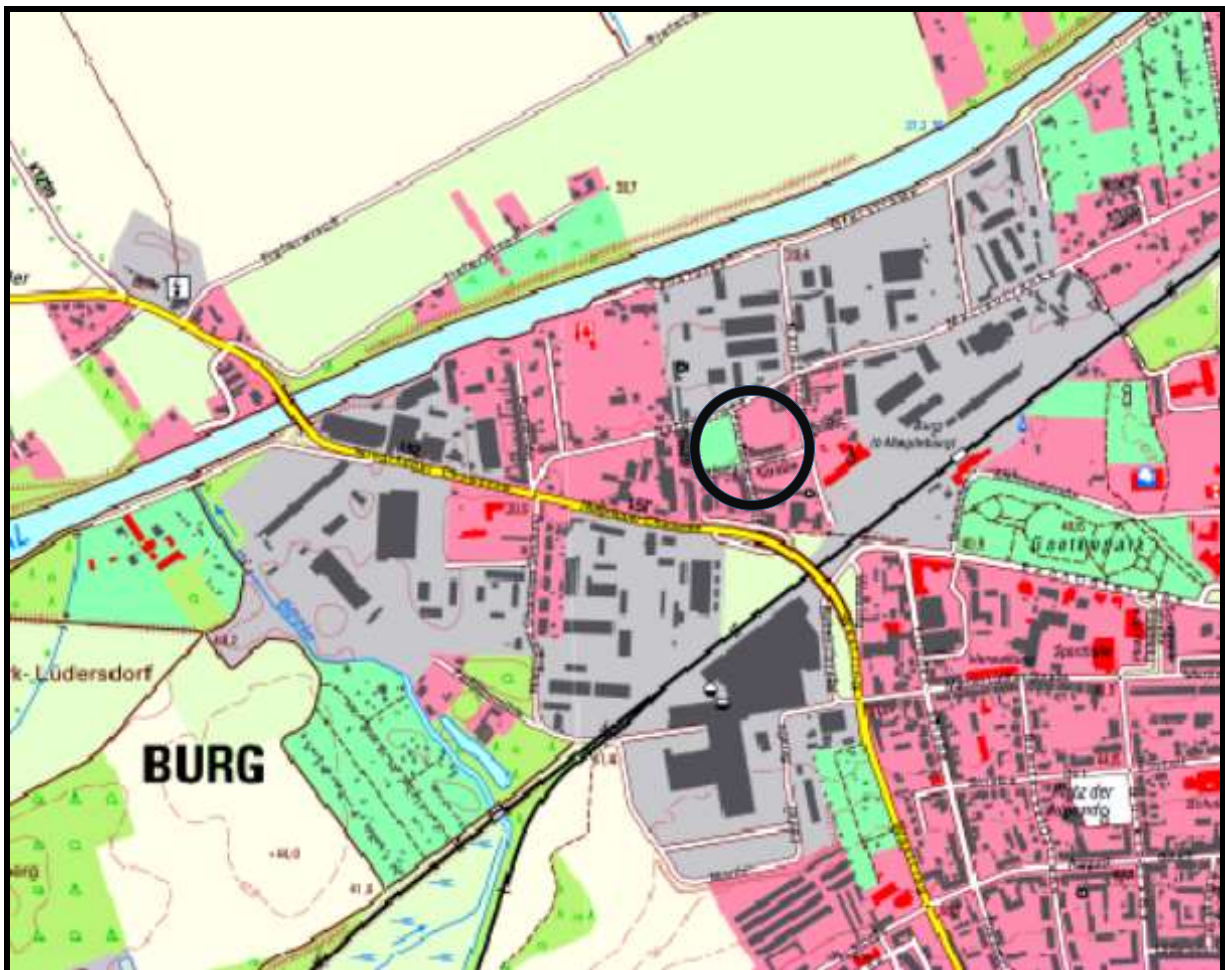




## Bauleitplanung der Stadt Burg

### Bebauungsplan Nr. 114 für das „Wohngebiet an der Ludwig-Jahn-Straße“ in beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

#### Begründung



Fassung: Satzungsbeschluss

Stand: Juli 2021

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

Telefon: (03921) 921 514 / Telefax: (03921) 921 600

## Inhaltsverzeichnis

### Teil A      **Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

<b>1. Rechtsgrundlagen</b>	<b>4</b>
<b>2. Voraussetzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.2. Anwendung des beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB	6
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	8
2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	9
2.5. Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen der Stadt Burg	11
2.6. Landschaftsplan der Stadt Burg	11
2.7. Angrenzende Bebauungspläne	11
2.7.1. Bebauungsplan Nr. 48 Kanalschiene/Marientränke, 1. Änderung	11
2.7.1.1 Auswirkungen auf den Bebauungsplan	12
Aufgrund der Nähe des vorhandenen Bebauungsplan Nr. 48 Kanalschiene/Marientränke, 1. Änderung und anderer gewerblicher Nutzungen gilt es die Schallimmissionen, die auf das geplante Gebiet einwirken, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in Anlehnung an die DIN 18005 zu ermitteln.	12
Die Untersuchungen haben ergeben, dass eine Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes grundsätzlich möglich ist.	12
2.7.2 Bebauungsplan Nr. 79 Einzelhandel in der Stadt Burg	12
<b>3. Bestandsaufnahme</b>	<b>13</b>
3.1. Größe des Geltungsbereiches	13
3.2. Nutzungen im Bestand	13
3.3. Bodenverhältnisse und Bodenbelastungen	13
3.4. Hochwasserrisikogebiet	13
3.5. Ver- und Entsorgung, Regenwasserbeseitigung	14
3.5.1. Trinkwasser, Abwasser und Regenwasser	14
3.5.2. Elektrizität und Gas	15
3.5.3. Telekommunikation	15
3.6. Verkehrliche Erschließung/Stellplätze	15
3.7. Grundschutz Löschwasser	16
3.8 Regenwasserbeseitigung	16
<b>4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>16</b>
4.1. Räumlicher Geltungsbereich	17
4.2. Art der baulichen Nutzung	17
4.3. Maß der baulichen Nutzung	17
4.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und BauNVO)	18
4.5. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB	18
4.6. Klimaschutz und Klimaanpassung	19
<b>5. Durchführung des Bebauungsplanes/ Maßnahmen-Kosten</b>	<b>20</b>

<b>6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange</b> .....	<b>20</b>
6.1. Übersicht über die Auswirkungen.....	20
<b>7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange.</b>	<b>22</b>
<b>8. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange</b> .....	<b>23</b>
<b>9. Flächenbilanz</b> .....	<b>23</b>

## 1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939) m.W.v. 23.07.2021
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021 2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA 12/2014 vom 26.06.2014), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S. 100),

## 2. Voraussetzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

### ***2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes***

Die Grundstücke des Plangebietes „An der Ludwig-Jahn-Straße“ mit einer Gesamtgröße von ca. 11.297 m<sup>2</sup> befinden sich im Norden des Stadtgebietes der Kernstadt Burg. Das Gelände war mit mehrgeschossigen Wohngebäuden bebaut. Diese wurden im Rahmen des Stadtumbaus Ost in den Jahren 2003 bis 2009 abgerissen.



Dier Flächen dieses Gebietes sind jetzt Eigentum der Stadt Burg und sollen für eine Neubebauung bereitgestellt werden. Um eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung zu ermöglichen, sollen alle städtischen Brachflächen beplant werden.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist in der Stadt Burg derzeit sehr hoch und die beschriebenen Flächen eignen sich für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern. Die



vorhandenen Flächen bieten die Chance, die bereits erschlossenen Grundstücke zu entwickeln und die bisher ungenutzten Flächen zu revitalisieren und einer geordneten Entwicklung zuzuführen.

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Tatsache, dass die vorhandenen baulichen Anlagen aus mehrgeschossigen Wohngebäuden bestehen und sich entsprechend § 34 BauGB Neubebauungen in die nähere Umgebung einfügen müssen. Das Einfügegebot wird durch Einfamilienhäuser nicht erfüllt. Daher muss eine städtebauliche Planung zur Sicherung des Baurechts erarbeitet werden.



Die Grundstücke befinden sich Innenbereich nach § 34 BauGB.

Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 04.11.2015 (4 CN 9 /14) Kriterien vorgegeben, die bei der Inanspruchnahme des Planungsinstrumentes eines „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB beachtet werden müssen. Die „Innenentwicklung“ i. S. des § 13a BauGB endet danach grundsätzlich dort, wo auch der Siedlungsbereich einer Gemeinde tatsächlich endet (keine erstmalige Inanspruchnahme einer, an den Siedlungskörper nach außen angrenzenden klassischen Außenbereichsfläche).

Es dürfen demnach keine Bebauungspläne der „Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, die auf den Außenbereich zugreifen und die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs in den bisherigen Außenbereich hinein verschieben. Vor diesem Hintergrund ist der Planfall des Bebauungsplanes Nr. 114 in Burg städtebaulich anders zu bewerten, da es sich hier primär um eine innerstädtische Brachfläche handelt, die im Übrigen vom eigentlichen Siedlungskörper der Stadt umgeben ist.

Aus Sicht der Stadt Burg wird mit der langfristigen Revitalisierung und Inwertsetzung eines bereits erschlossenen, aber brachliegenden Standortes, ohne für eine erforderliche Erweiterung baulicher Nutzungen neue Flächen in Anspruch zu nehmen oder einen neuen Standort an anderer Stelle zu entwickeln, dem Gebot des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB Rechnung getragen (Vorrang der intensiven gegenüber einer extensiven Siedlungsentwicklung).

## **2.2. Anwendung des beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB**

Die Vorgaben der Plan - UP - Richtlinie wurden für das Bauplanungsrecht im Jahr 2004 mit dem EAG-Bau durch umfangreiche Änderungen des Baugesetzbuchs umgesetzt. So bestimmt seitdem der § 2 (4) Satz 1 BauGB, dass grundsätzlich für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind.

Ausnahmen hiervon regelt der § 13 (3) Satz 1 BauGB für das vereinfachte Verfahren. In diesem wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Mit der Gesetzesänderung des BauGB zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BGBl. 2006 I, 3316) wurde diese Regelung dahingehend ergänzt, dass im vereinfachten Verfahren außerdem von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB (aktuell §10 a (1) BauGB) abgesehen wird. Außerdem ist § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden. Darüber hinaus wurde die o.a. Ausnahmeregelung auf Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen (§ 13a BauGB) erweitert, um im Städtebaurecht zur Orientierung der Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen Siedlungsbereiche der Städte und Gemeinden, auf die Wiederherstellung und die Sicherung funktionsfähiger Zentren und -Quartiere, die bessere Ausschöpfung vorhandenen Potenziale, zur Verringerung der Neu-Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke weiter zu verringern sowie die zügige Durchführung notwendiger Planverfahren (beschleunigte Verfahren) zu erleichtern.

Die Stadt Burg möchte kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Revitalisierung der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das „Wohngebiet an der Ludwig-Jahn-Straße“ im Norden des Stadtgebietes zugunsten einer baulichen Nutzung zur Errichtung von Einfamilienhäusern schaffen.

Der in Rede stehende Bebauungsplan Nr. 114 erfüllt die planungsrechtlichen Vorgaben gemäß § 13a (1) BauGB, weil:

- er der Revitalisierung und Wiederinwertsetzung ehemals genutzter Flächen unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließung (Revitalisierung von Brachflächen) dient,
- das Plangebiet von der Bebauung des Stadtgebietes Burg umschlossen wird, damit einen sogenannten „Außenbereich im Innenbereich“ darstellt und keine bauliche Erweiterung der Ortslage hervorruft,

- im konkreten Planfall (Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes ca. 11.297 m<sup>2</sup>) die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB nicht überschritten wird,
- das Planvorhaben gemäß Nr. 18.6 der Anlage 1 (Liste „UVP - pflichtigen Vorhaben“) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht UVP – pflichtig ist und auch keine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß UVPG (Anlage 2) durchzuführen ist,
- das Planvorhaben gemäß der Anlage zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt (UVPG LSA) weder vorprüfpflichtig noch UVP – pflichtig ist und damit durch den in Rede stehenden Bebauungsplan der Stadt Burg keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt, und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Durch die Planung wird keine Verschärfung von immissionsschutzrechtlichen Konflikten ausgelöst.

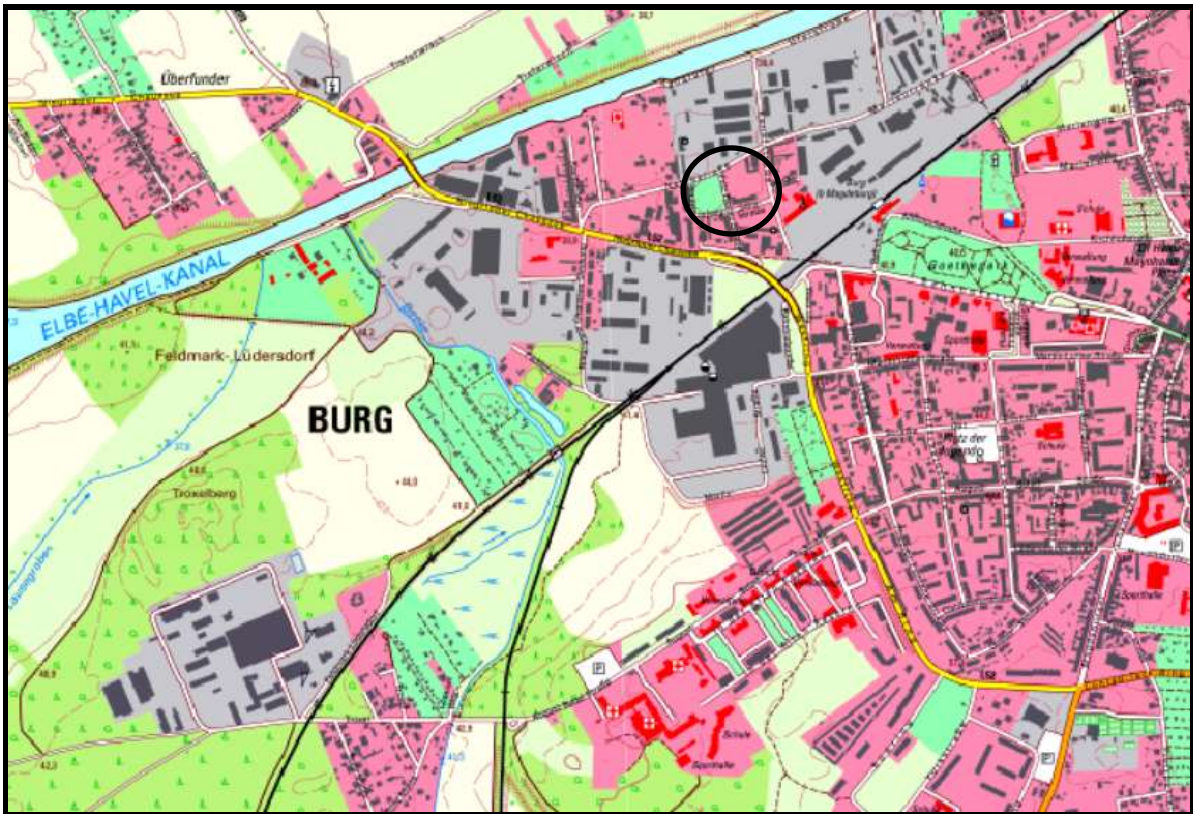
Aus den o.g. Gründen ist aus Sicht der Stadt Burg die Zulässigkeit der Wahl des beschleunigten Planverfahrens nach § 13a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Wohngebiet an der Ludwig-Jahn-Straße“ der Stadt Burg ausreichend begründet.

Im Rahmen des Planverfahrens wird deshalb:

- gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen und § 4c nicht angewendet sowie
- kein Grünordnungsplan erarbeitet, da gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.4 BauGB im vorliegenden Fall eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einem Schwellenwert gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

### **2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Nachfolgender Grafik ist die stadträumliche Einordnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.



Der räumliche Geltungsbereich umfasst nachfolgende Grundstücke der Flur 26:

1907/313, 1908/313, 1909/313, 1910/313, 1911/313, 1912/313, 1913/313, 1914/313, 10015, 10358, 10361 und Teilfläche aus 10502 mit einer Größe von ca. 11.297 m<sup>2</sup> in der Gemarkung Burg.

Der Geltungsbereich grenzt nördlich an die Nethestraße, südlich an die Ludwig-Jahn-Straße, östlich an die Kanalstraße und westlich an die Steubenstraße an. Die genaue Lage der betroffenen Flurstücke ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet wird durch Bebauungen mit mehrgeschossigen Wohngebäuden geprägt. Einfamilienhäuser befinden sich nicht im Geltungsbereich.

Die Erreichbarkeit des Plangebietes erfolgt aus südlicher Richtung durch die an die L 52 Niegripper Chaussee angebundene Nethestraße bzw. über die Blumenthaler Straße/Blumenthaler Landstraße und die Marientränke. Diese Verkehrsverbindungen sind mit Fußwegen und teilweise mit Fuß- und Radweg ausgestattet.

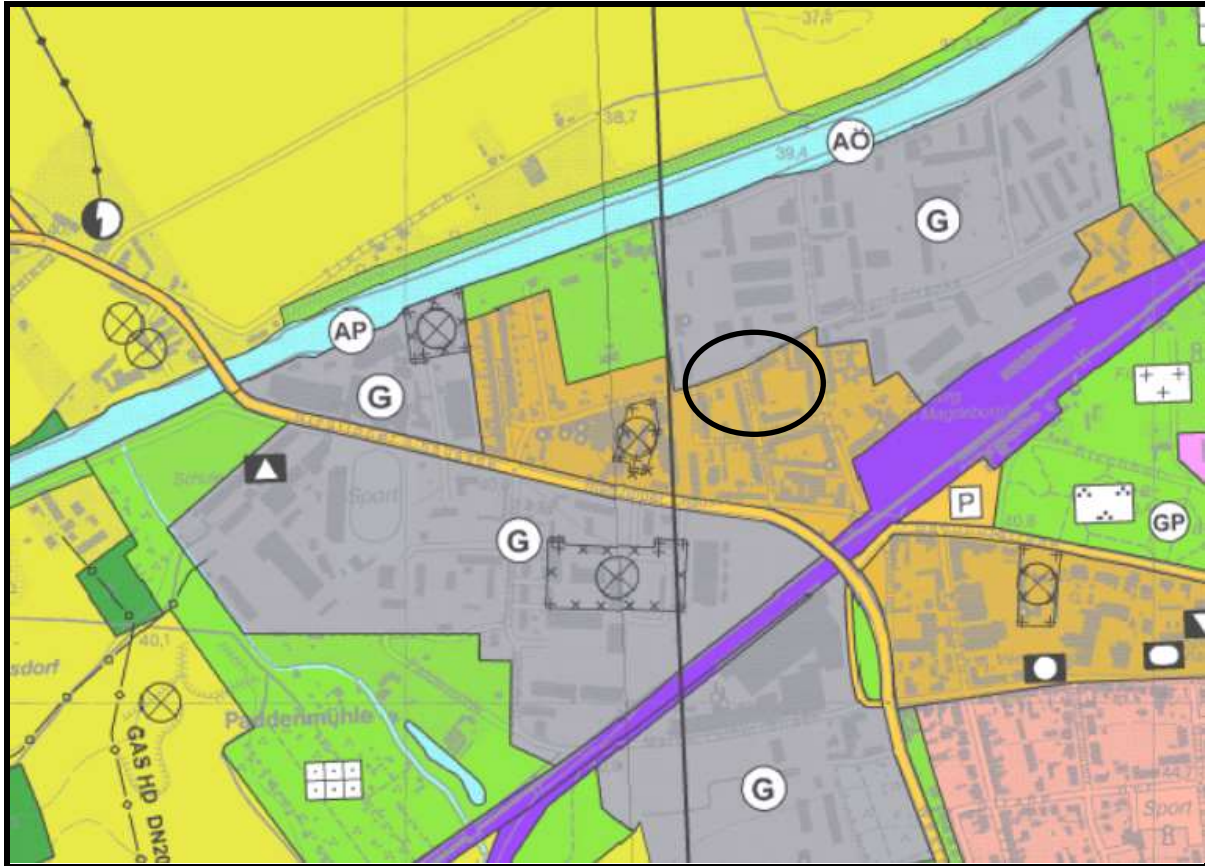
Eine fußläufige Verbindung zur Innenstadt wird durch die Tunnel in der Bahnhofstraße und von der Marientränke zum Marienweg gewährleistet.

Planungen zur Verbesserung der Verkehrsanlagen sind derzeit nicht vorgesehen.



### **2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

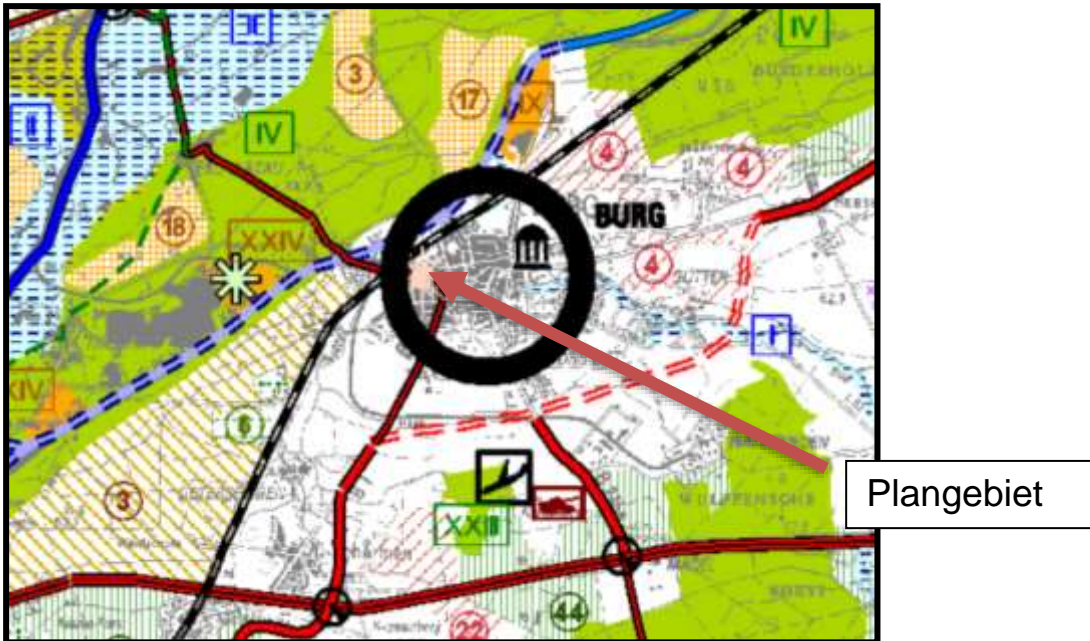
Die Stadt Burg besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung darstellt. Der aktuell geltende Flächennutzungsplan zeigt für den Bereich folgende Darstellung:



Das Plangebiet ist als gemischte Baufläche dargestellt. Es ist eine redaktionelle Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

### **2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Folgende Grafik zeigt einen Auszug aus dem aktuell geltenden Regionalen Entwicklungskonzept der Planungsregion Magdeburg.

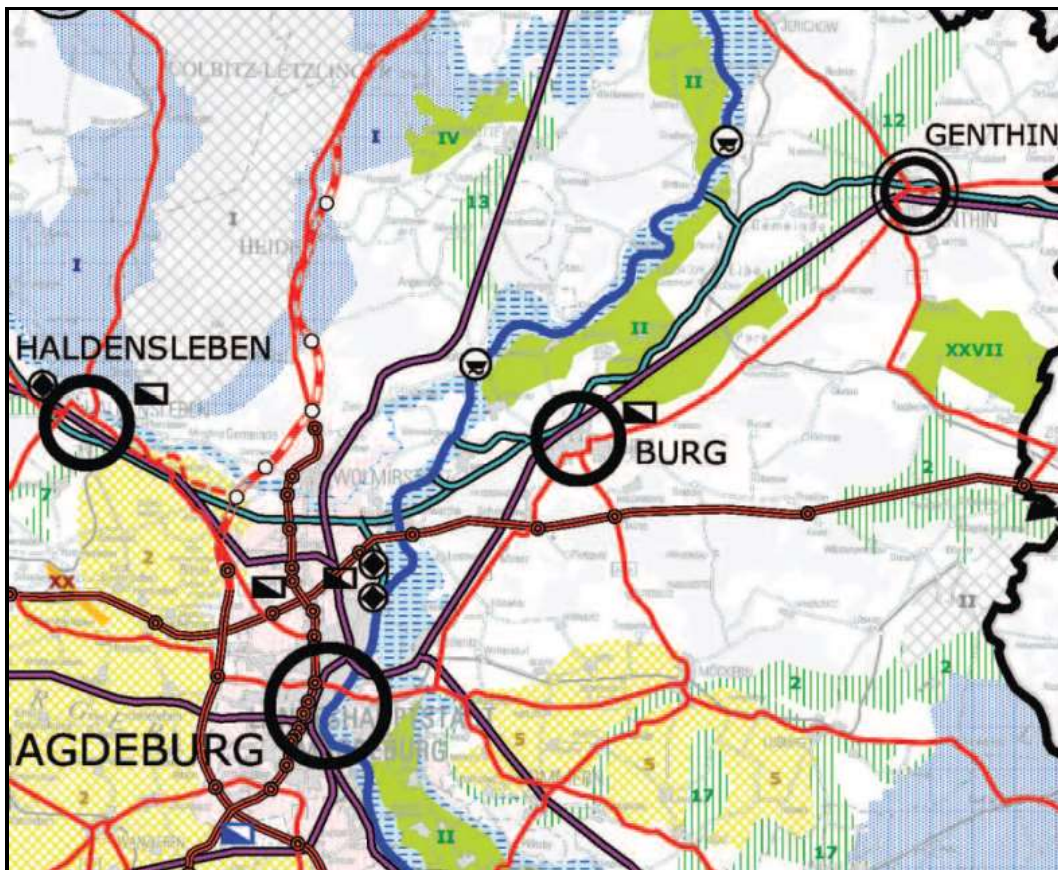


Auszug aus dem geltenden Regionalen Entwicklungsplan

Die Stadt Burg übernimmt im raumordnerischen Konzept die Funktion eines Mittelzentrums.

Die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Grundstücke sind unbebaut und sollen einer Wiedernutzung zugeführt werden.

Die folgende Darstellung zeigt einen Auszug aus dem aktuellen Landesentwicklungsplan 2010 für das Land Sachsen-Anhalt.



Auszug aus dem geltenden Landesentwicklungsplan

Die Stadt Burg im Jerichower Land gehört zur Planungsregion Magdeburg und ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Entsprechend der Ausweisung ist zur Schaffung von Wohnraum im innerstädtischen Bereich auf eine Verdichtung der Bebauung (um Flächen zu sparen und möglichst wenig Boden zu versiegeln) zu achten.

Diesem Grundsatz wird mit der geplanten Bebauung entsprochen und es werden keine weiteren Außenbereichsflächen in Anspruch genommen.

Ausweisungen sind für das Plangebiet nicht vorhanden.

Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Sachgebiet Sicherung der Landesentwicklung und die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen bestätigen, dass es sich um keine raumbedeutsame Planung bzw. Maßnahme handelt.

## ***2.5. Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen der Stadt Burg***

Für die Stadt Burg wurde ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (Stand 2010) erarbeitet und durch den Stadtrat bestätigt.

Die derzeitige Diskussion zur Überarbeitung beinhaltet auch die fehlenden stadtnahen Bauplätze für Eigenheime. Am 29. Oktober 2019 traf sich das Begleitgremium zur 3. Lenkungsrunde mit dem großen Thema „Wohnen und Wirtschaft“ der Stadt. Eine Zielstellung ist das weitere Anbieten von Bauland durch die Stadt Burg und die Beibehaltung des Kinderbonus.

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

## ***2.6. Landschaftsplan der Stadt Burg***

Für die Stadt Burg mit ihren Ortschaften liegt ein Landschaftsplan vor. Für den Planungsbereich werden keine konkreten Aussagen getroffen.

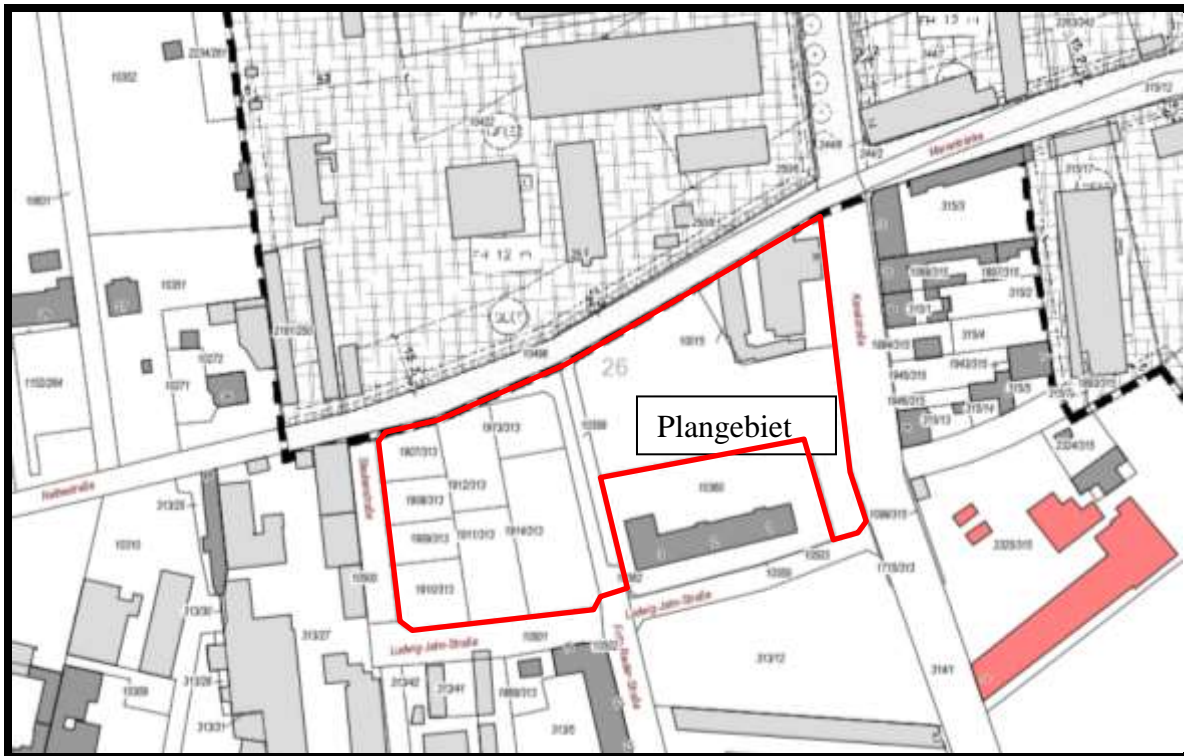
## ***2.7. Angrenzende Bebauungspläne***

### ***2.7.1. Bebauungsplan Nr. 48 Kanalschiene/Marientränke, 1. Änderung***

In nördlichen Bereich zwischen der Nethestraße und dem Elbe-Havel-Kanal befindet sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 48 Kanalschiene/Marientränke, 1. Änderung.

Für einen 20 m breiten Streifen an der Nethestraße wurde eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.





Diese Ausweisung beruht auf der damaligen Bebauungssituation an der südlichen Seite der Nethestraße mit Wohngebäuden. Mit der textlichen Festsetzung, dass in diesem Bereich nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind, ist mit Lärmbelastungen auf die geplante Neubebauung durch störende Gewerbetriebe nicht zu rechnen.

### **2.7.1.1 Auswirkungen auf den Bebauungsplan**

Aufgrund der Nähe des vorhandenen Bebauungsplan Nr. 48 Kanalschiene/Marientränke, 1. Änderung und anderer gewerblicher Nutzungen gilt es die Schallimmissionen, die auf das geplante Gebiet einwirken, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in Anlehnung an die DIN 18005 zu ermitteln.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde durch die öko-control GmbH Schönebeck die zu erwartenden Schallimmissionen im Plangebiet berechnet.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass eine Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes grundsätzlich möglich ist.

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangene Stellungnahme der zuständigen unteren Immissionsschutzbehörde enthält keine Bedenken.

### **2.7.2 Bebauungsplan Nr. 79 Einzelhandel in der Stadt Burg**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 79 Einzelhandel in der Stadt beinhaltet Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den einzelnen Gebieten der Stadt Burg.

Das zu beplanende Gebiet befindet sich nicht im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich für den Hauptgeschäftsbereich und die Nahversorgung und nicht im festgesetzten Ausschlussbereich.

Festsetzungen im Bebauungsplan zum Einzelhandel sollen nicht erfolgen. Die Grundstücke sind in ihrer Gesamtheit Eigentum der Stadt Burg und werden als Eigenheimgrundstück veräußert.



## **3. Bestandsaufnahme**

### **3.1. Größe des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 11.297 m<sup>2</sup>. Es wird eine vorhandene Brachfläche im Innenbereich überplant.

### **3.2. Nutzungen im Bestand**

Das Planungsgebiet ist durch Wohnhausnutzungen geprägt. Die vorhandenen Gebäude sind mehrgeschossige Wohnungsbauten. Andere Nutzungsarten sind zurzeit nicht vorhanden.

### **3.3. Bodenverhältnisse und Bodenbelastungen**

#### Altlasten und Kampfmittel

Entsprechend der Mitteilung des Landkreises Jerichower Land ist der Standort „Kanalstraße 36“ als ehemalige altlastenverdächtige Fläche im Sinne des § 2 BBodSchG jetzt als „archivierte Fläche“ eingestuft.

Weiterhin heißt es, dass auch bei Beantragung konkreter Bauvorhaben oder bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten auf den o.g. Grundstücken keine zusätzlichen Untersuchungs-, Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen notwendig. Es ist gewährleistet, dass bezogen auf eine neue geplante sensible Nutzung der Fläche die Prüfwerte der BBodSchV nicht überschritten werden.

Der restliche Standort wird nicht im Altlastenkataster des Landkreises Jerichower Land geführt. Es liegen somit keine Erkenntnisse vor, dass innerhalb des Planungsumrings Altlasten vorhanden sein können.

Unabhängig davon besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

Es besteht bisher kein Verdacht auf Kampfmittelfunde. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht durchgeführt werden, da Kampfmittelfunde nie völlig ausgeschlossen werden können. Bei Funden von Kampfmitteln ist die örtliche Ordnungsbehörde zu benachrichtigen, die Arbeiten sind aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen.

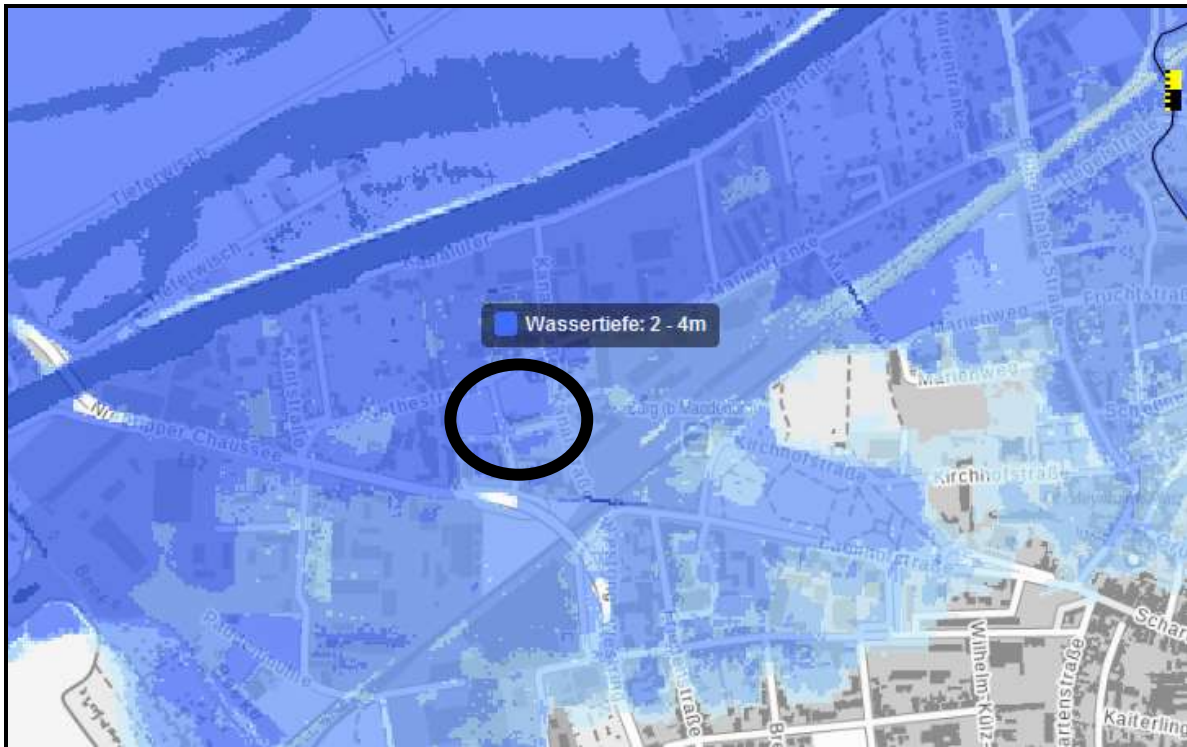
#### Archäologie

Innerhalb des Plangebietes selbst sind bisher keine archäologischen Funde aufgetreten. Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, anzuzeigen. Eine Veränderung der Funde ist nicht erlaubt.

### **3.4. Hochwasserrisikogebiet**

Die in den letzten Jahren aufgetretenen Hochwasserereignisse gefährden die menschliche Gesundheit genauso wie die Umwelt, das Wirtschaftsleben, Infrastrukturen, das Kulturerbe und Eigentumswerte. Daher ist der Hochwasserschutz eine unverzichtbare und dringende Aufgabe.

Der § 98 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011 in der zuletzt geltenden Fassung regelt die Bewertung der Hochwasserrisiken. Gemäß der Europäischen Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM RL) sind Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten bekannt zu geben. Die folgende Darstellung bildet die Hochwasserrisikokarte für den Geltungsbereich ab.



Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte HQ 200 des LHW Sachsen-Anhalt

Die Hochwassergefahrenkarte stellt das Ausmaß der Überflutung sowie die Wassertiefe (farbliche Abstufung) als Maß der Intensität der Hochwassergefährdung dar.

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Bereich der mit niedriger Wahrscheinlichkeit bzw. Extremereignis HQ200/ HQ Extrem ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen eingestuft ist. Das bedeutet, dass einmal in 200 Jahren dieses Szenario entstehen oder überschritten werden könnte und die dargestellten Flächen überschwemmt werden würden, wenn keine Hochwasserschutzanlagen (Deiche) vorhanden wären und diese infolge des Extremereignisses total versagen würden.

Dem Hinweis der unteren Wasserbehörde folgend wird auf der Planzeichnung der Hinweis, dass sich das Plangebiet in einem Hochwasserrisikogebiet HQ 200 befindet, aufgenommen.

### **3.5. Ver- und Entsorgung, Regenwasserbeseitigung**

#### **3.5.1. Trinkwasser, Abwasser und Regenwasser**

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Abwasserbeseitigung kann über die vorhandenen Anlagen des Wasserverbandes Burg gewährleistet werden. Änderungen an der vorhandenen Situation sind nicht geplant.

Nach Aussage des Wasserverbandes Burg ist für die Flurstücke 1908/313 und 1909/313 eine zentrale Schmutzwasserentsorgung nicht möglich, da sich vor den Flurstücken keine Schmutzwasserbeseitigungsanlage befindet. Um eine Entsorgung des Schmutzwassers zu gewährleisten, wurden die Bauparzellen an die vorhandene Erschließungssituation angepasst.

Die notwendigen Einzelanschlüsse werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Anlagen für die zentrale Niederschlagswasserbeseitigung sind in den Erschließungsstraßen teilweise vorhanden. Jedoch ist im Bebauungsplan die Versickerung des Niederschlagswassers festgesetzt, so dass eine Inanspruchnahme dieser vorhandenen Anlagen nicht erfolgt.

### **3.5.2. Elektrizität und Gas**

Das Gebiet wird durch die Stadtwerke Burg versorgt.

Entsprechend der Stellungnahme der Stadtwerke Burg GmbH stellt sich die Erschließungssituation wie folgt dar:

#### **Erschließung mit Gas**

Die benannten Grundstücke sind in den Bereichen Fritz-Reuter-Straße, Kanalstraße, Nethestraße und Ludwig-Jahn-Straße ortsüblich mit Gasversorgungsleitungen (DN100 PE u. DN200St) zw. 1993-1996 erschlossen worden. Im Bereich der Steubenstraße liegt z.Z. keine Gasortsnetzleitung. Eine Verlegung zur gasseitigen Erschließung ist hier aber jederzeit mit zeitlichem Vorlauf bei Bedarf möglich.

#### **Erschließung mit Strom**

Alle Bereiche sind stromseitig erschlossen. Jedoch liegt nur im Bereich der Nethestraße ein 1 kV-Ortsnetzkabel NAYY-J 4\*150mm<sup>2</sup> (Baujahr 1996), welches für eine ortsübliche Erschließung mit neuen Einfamilienhäusern geeignet ist. Alle anderen vorhandenen Stromortsnetzleitungen müssten bei einer Neuerschließung auf Grund des geringen Querschnitts durch noch zu verlegende neue Ortsnetzleitungen ersetzt werden. Hier müssten wir sodann investiv tätig werden, dies bedarf einer Vorlaufzeit von mehreren Monaten.

Auch ohne die Überlegung in den abgeforderten Bereichen neue EFH entstehen zu lassen, gibt es in unserer 5 Jahresplanung einige Teilbereiche der abgeforderten Gebiete im Stromortsnetz, die bis 2023 planmäßig erneuert werden sollen. Dies war/ist vorwiegend für die vorhandenen Abnehmer/Kunden geplant. Für neue geplante EFH in diesen Gebieten könnten unsere geplanten Investitionen im Stromnetz ggf. vorgezogen werden. Hier sollte es Absprachebedarf geben. Daher bitten wir Sie, uns im Interesse der Weiterentwicklung der Stadt Burg frühzeitig an den Planungen teilhaben zu lassen.

Durch die Stadtverwaltung erfolgten kontinuierlich Informationen zum Abarbeitungsstand des Bebauungsplanes. Damit wurde sichergestellt, dass die notwendigen Investitionen durch die Stadtwerke Burg GmbH eingeplant werden.

Die notwendigen Einzelanschlüsse werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

### **3.5.3. Telekommunikation**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Entsprechende Bestandsunterlagen liegen bei.

Bei der Planung/Ausführung der Maßnahme ist darauf zu achten, dass Beschädigungen ausgeschlossen werden.

Eine Veränderung der Lage unserer Anlagen darf nur mit unserer Zustimmung erfolgen. Wir fordern Sie auf, uns unverzüglich zu informieren, wenn Sie während der Planungs- oder Bauphase feststellen, dass unsere vorhandenen Anlagen umgelegt werden müssen. In diesem Fall ist auch die bauausführende Firma dahingehend zu unterrichten, dass sie sich 8 Wochen vor der erforderlichen Umlegung mit uns in Verbindung setzen muss. Dieser Zeitraum ist für unsere Bauvorbereitung (Materialbeschaffung, Vertragsgestaltung) zwingend erforderlich.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Diese finden Sie unter folgender Internetadresse: <https://trassenauskunftkabel.telekom.de>

Konkrete Baumaßnahmen haben unter Beachtung der vorhandenen Telekommunikationslinien zu erfolgen. Die notwendigen Abstimmungen und Anträge sind im Baugenehmigungsverfahren durch die einzelnen Bauherren vorzunehmen bzw. zu stellen.

### **3.6. Verkehrliche Erschließung/Stellplätze**

Die sich im Geltungsbereich befindlichen Straßen sind öffentliche Straße und befinden sich im Eigentum der Stadt Burg.

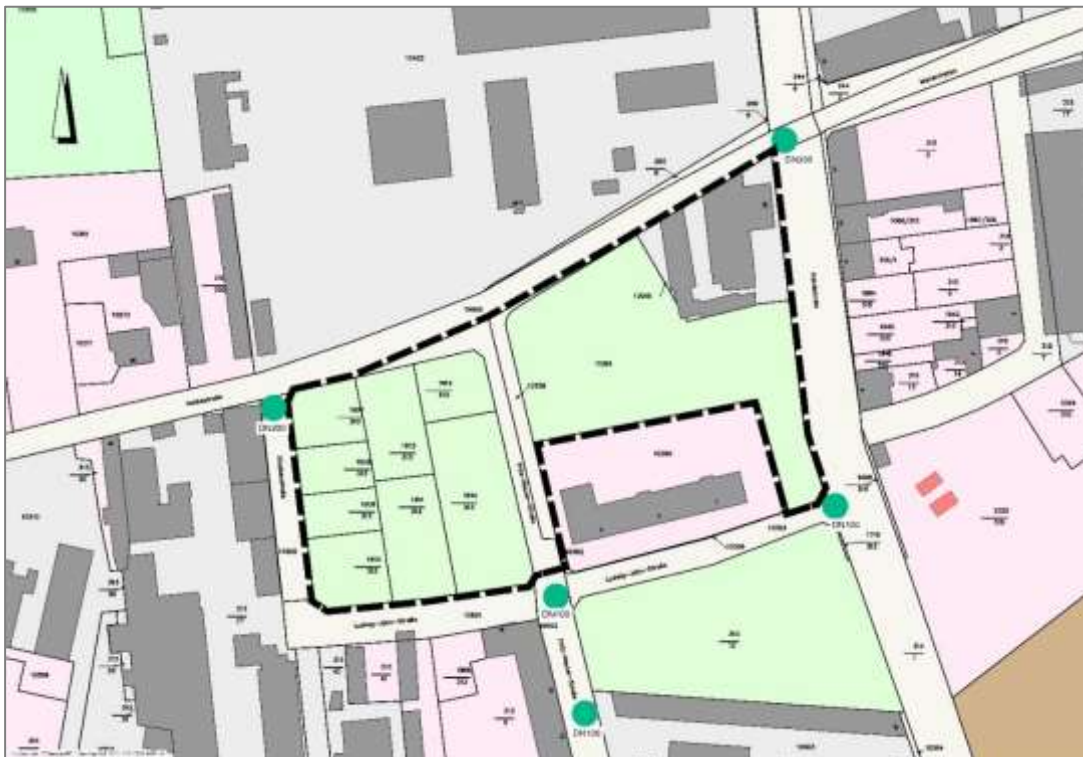
Öffentliche Parkstände sind in ausreichendem Maße im Straßenraum vorhanden.

Private Stellplätze sind grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Hier ist die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Burg zu beachten. Eine Steuerung des Standortes erfolgt nicht. Aus Sicht der Stadt ermöglicht dieses Vorgehen die notwendige Flexibilität bezüglich der konkreten Anordnung der notwendigen Stellplätze im Rahmen der nachgelagerten Projektebene.

Über die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Carports auch auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen ist angemessen im Rahmen künftiger Genehmigungsverfahren zu entscheiden.

### **3.7. Grundschutz Löschwasser**

Hinsichtlich der Löschwasserbereitstellung ist der Grundschutz mit 800 l/min zu gewährleisten. Im Bereich der Niegripper Chaussee, Nethestraße, Kanalstraße, Ludwig-Jahn-Straße und Fritz-Reuter-Straße befinden sich Löschwasserentnahmestellen. Durch diese Entnahmestelle (300 m Radius) wird der Grundschutz für den Geltungsbereich vollständig abgedeckt. Die folgende Karte zeigt die Standorte der Entnahmestellen.



### **3.8 Regenwasserbeseitigung**

Das anfallende Regenwasser der einzelnen Parzellen soll auf den Grundstücken beseitigt werden. Dabei kann zwischen einer Versickerung oder der Sammlung und Wiederverwendung gewählt werden.

## **4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Im Folgenden werden die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes begründet.



#### **4.1. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet im Nordwesten des Stadtgebietes der Kernstadt Burg. Die ehemalige Bebauung mit mehrgeschossigen Wohnungsbauten wurde im Rahmen des Stadtumbaus Ost abgerissen.

Der Geltungsbereich wird durch öffentliche Straßen begrenzt. Die vorhandene Bebauung an diesen Straßen besteht überwiegend aus mehrgeschossigen Wohngebäuden.

Der Bereich zwischen der Nethestraße und dem Elbe-Havel-Kanal befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 Kanalschiene/Marientränke, 1. Änderung. Hier befinden sich gewerbliche Nutzungen unterschiedlichster Art.

#### **4.2. Art der baulichen Nutzung**

##### **Gebietsart (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und BauNVO)**

Um die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die geplanten baulichen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu sichern, wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan schließt sich im städtebaulichen Zusammenhang, an die südlichen und östlich des Geltungsbereiches bereits vorhandene bauliche Nutzung an.

Ziel ist es, das Plangebiet für eine bauliche Nutzung zur Errichtung von Eigenheimen zu nutzen. Damit wird dem Nachfragedruck von Bauwilligen Rechnung getragen und eine Brachfläche einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zu geführt.

Aufgrund der kleinteiligen Parzellierung sollen keine Nutzungen, die größere Flächen beanspruchen, zulässig sein. Diese würden dem örtlichen Rahmen wegen ihres Flächenbedarfs, der Verkehrserzeugung und nicht auszuschließender immissionsschutzfachlicher Konflikte nicht entsprechen.

#### **4.3. Maß der baulichen Nutzung**

##### **Wohnhäuser (§ 9 Abs. 2 und 3 und BauNVO)**

Es wird festgesetzt, dass eine maximal zweigeschossige Bebauung zulässig ist. Diese Festsetzung entspricht dem derzeitigen Bautrend zur Errichtung einer Stadtvilla. Es ist nicht beabsichtigt eine zwingende zweigeschossige Bebauung festzusetzen, da die Variabilität bei der Auswahl des Baukörpers gewahrt bleiben soll.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen, bebaubaren Grundstücksfläche mit einer Grundflächenzahl (GRZ 0,4) im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO soll erreicht werden, dass im Sinne der Nachverdichtung und optimalen Ausnutzung der bereits baulich vorbelasteten Bereiche, die maximal in Anspruch zu nehmende Fläche gem. den Obergrenzen des § 17 BauNVO im Plangebiet gesichert wird.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein topographisch wenig bewegtes Gelände. Um das städtebauliche Ziel einer harmonischen Einordnung der geplanten Baukörper in den im angrenzenden Bereich vorhandenen baulichen Bestand zu erreichen, erfolgt die Höhenbegrenzung für die baulichen Anlagen durch die Festsetzung der maximalen Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen im Plangebiet. Ziel ist es, die neu entstehende Bebauung in die Umgebung der vorhandenen Bebauung einzufügen, ohne eine dominante bauliche Prägung der Flächen zu erzeugen. Durch die Errichtung von Einzelhäusern soll eine lockerere Bebauung als die ehemals Vorhandene entstehen.

Mit der Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m wird gesichert, dass sich die geplanten Bauvorhaben in die umgebende Baustruktur städtebaulich geordnet einfügen

können und darüber hinaus den Bauherren einen städtebaulich zulässigen Handlungsspielraum im Rahmen der weiteren Umsetzung eingeräumt wird.

#### **4.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und BauNVO)**

Als Bauweise wird offene Bauweise festgesetzt. Weiterhin sollen nur Einzelhäuser errichtet werden.

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

Durch diese Festsetzung werden den zukünftigen Eigentümern bei der Wahl des Standortes der Gebäude variable Möglichkeiten eröffnet und die Planungsspielräume individuell genutzt werden. In diesem Gebiet sollen sich unter Einhaltung der Grundflächenzahl die unterschiedlichsten Bautypen und Bauweisen wiederfinden.

#### **4.5. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB**

Da im vorliegenden Fall (Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes nur ca. 11.297 m<sup>2</sup>) die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird und die Voraussetzungen eines beschleunigten Planverfahrens gem. § 13a BauGB erfüllt sind, besteht im Zuge der Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Wohngebiet an der Ludwig-Jahn-Straße“ der Stadt Burg gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB keine Ausgleichsverpflichtung nach der bundesnaturschutzgesetzlichen Eingriffsregelung, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung bereits als erfolgt oder als zulässig gelten. Damit besteht auch keine ökologische Erfassungs-, Bewertungs- und planungsrechtliche Sicherungspflicht.

Grundsätzlich gilt jedoch die Baumschutzsatzung der Stadt Burg.

Das Klimaschutzkonzept der Stadt Burg beinhaltet als Maßnahme die Berücksichtigung des Klimaschutzes auch in Bebauungsplänen. Daher wird erstmalig in diesem Bebauungsplan eine Maßnahme festgesetzt die Pflanzgebote in Vorgärten festschreibt.

Die Auswirkungen der Verschotterung: Schottergärten führen zu Bodenversiegelung und zusätzlichem Abwasser, Verlust der Bodenfruchtbarkeit, Reduktion der Biodiversität im Siedlungsraum, negativen Auswirkungen auf das Mikroklima, ästhetisch wertlosen Flächen in der Siedlungslandschaft und negativen Auswirkungen auf das Wohlbefinden der Bevölkerung. Die Studie belegt anhand von Expertenbefragungen, dass vor allem Zeitersparnis und (vermeintliche) Pflegeleichtigkeit als häufigster Grund für die Anlage von Schotter anstelle von Grünflächen angeführt wird.

**Quelle:**

Rothenbühler E. (2017): Schottergärten und Landschaft: Dynamik, Akteure, Instrumente. Stiftung Landschaftsschutz Schweiz (Hrsg.). Bern.

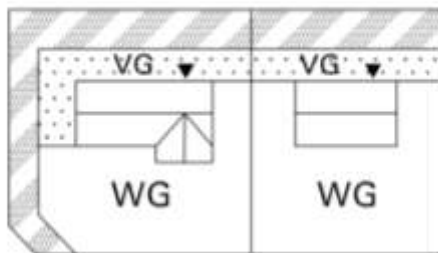
Bei Neuplanungen auf den einzelnen Grundstücken gilt es das Pflanzgebot einzuhalten. Vorgartenbereiche übernehmen insgesamt eine Vielzahl von Funktionen. Sie sind Erschließungsräume, gleichzeitig aber auch Natur- und Gestaltungsräume. Sie vermitteln zwischen den privaten Bereichen und dem öffentlichen Raum. Insofern besteht auch aus Sicht der Öffentlichkeit ein Interesse an funktionalen aber auch hochwertig gestalteten Naturräumen im Sinne qualitätsvoller städtebaulicher Übergangsbereiche. Eine zu starke Versiegelung würde den öffentlichen Interessen an der Stelle entgegenlaufen. Zur Abstimmung der unterschiedlichen Aufgaben und Anforderungen wird im Plangebiet in den Vorgärten ein Pflanzgebot gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Die Vorgärten sind dabei je Grundstück

zu mindestens 70% als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Wasserbausteine) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. Damit soll der Möglichkeit Rechnung getragen werden, hochwertig gestaltete und ökologisch wertvolle „Steingärten“ realisieren zu können. In den Vegetationsflächen ist jedoch nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Dies leistet u. a. einen positiven Beitrag zur Artenvielfalt auch bezüglich des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser. Zur Sicherstellung der notwendigen Erschließungsfunktion gilt das Pflanzgebot nicht für befestigte und versiegelte Flächen wie z.B. Zuwegungen, Hauseingänge, Stellplätze oder Müllabstellplätze. Diese sind innerhalb der Vorgärten je Grundstück bis zu maximal 30% zulässig

Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

Definition Vorgarten:

Nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstückstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang straßenseitiger vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen und Gebäude von in der Regel 3,0- 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie ggf. der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelseite in der Skizze, sofern kein Wohngarten). Hier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WG)



#### **4.6. Klimaschutz und Klimaanpassung**

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Im Hinblick auf den Klimaschutz führt auch die Neubebauung von Bauflächen zu einem (weiteren) Flächenverlust und zur Versiegelung sowie ggf. zu Veränderungen des Stadtklimas. Ziel der Planung ist jedoch eine maßvolle Entwicklung als Wohngebiet im Siedlungszusammenhang. Aus städtebaulicher Sicht und im Blick auf das Gebot einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird eine Neubebauung im erschlossenen Siedlungszusammenhang für sinnvoll gehalten.

Eine besondere Bedeutung der Fläche für das Lokalklima liegt in der wenig verdichteten und relativ gering belasteten Lage nicht vor. Zudem übernehmen die entstehenden Gartenbereiche der Einfamilienhausbebauung eine gewisse klimatische Ausgleichs- und Kühlfunktion. Im Zielkonflikt zwischen allgemeinen Zielen des Klima- und Bodenschutzes (Stichwort sparsamer Umgang mit Grund und Boden) einerseits und der Klimaanpassung im Siedlungsbereich

andererseits entscheidet sich die Stadt in der Abwägung für die maßvolle Neubebauung im Wohngebiet.

Die frei wählbare Lage der Baukörper und die Erschließungsstraßen ermöglichen eine grundsätzlich energetisch optimierte Ausrichtung der künftigen Baukörper. Zudem soll der Bebauungsplan Solaranlagen und extensive Dachbegrünungen -soweit technisch und finanziell sinnvoll zu realisieren -grundsätzlich zulassen. Vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung und der vorgesehenen maßvollen baulichen Entwicklung wird von weitergehenden speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene Abstand genommen. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-EnergienWärmegesetzes grundsätzlich zu beachten

## 5. Durchführung des Bebauungsplanes/ Maßnahmen-Kosten

Der Bebauungsplan bereitet die beschriebenen Maßnahmen planungsrechtlich vor. Seitens der öffentlichen Hand werden als Folge der Aufstellung des Bebauungsplanes keine weiteren baulichen Maßnahmen vorbereitet.

## 6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

### 6.1. Übersicht über die Auswirkungen

In der nachfolgenden Übersicht werden die Belange, welche durch die Planaufstellung berührt sein können bewertet und eingeschätzt. Diese Bewertung erfolgt für den Zeitpunkt des Standes der Planunterlagen.

Rechts- grundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit durch Festsetzung				Bemerkung
	Belang	positiv	neutral	negativ	
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,		x		Festsetzungen im Plangebiet erfolgen unter Einhaltung der Vorgaben für die im Plangebiet zu entwickelnden sowie angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,	x			Revitalisierung einer Brachfläche mit dem Ziel der Schaffung von Wohnbauland, kostengünstige Baulandentwicklung durch Ausnutzung bereits erschlossener Flächen
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,				<i>nicht betroffen</i>



Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere		x		Planung dient der baulichen Verdichtung eines bereits in Anspruch genommenen Gebietes, gem. § 13a ( 2) Nr. 4 gelten Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig keine Betroffenheit besonders geschützter und bestimmter andere Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG, Maßnahmen zur gärtnerischen Nutzung der nicht bebauten Grundstücksflächen, es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Burg
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	x	x		
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes				<i>keine Schutzgebiete betroffen</i>
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes - Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,				<i>nicht betroffen</i>

Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes			x	HQ 200 Ereignis möglich
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung.				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 14	die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen				<i>nicht betroffen</i>

Die Auswirkungen auf öffentliche Belange sind überwiegend positiv bzw. neutral.

## 7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange

Die Aufstellung des Bebauungsplans wirkt planungsrechtlich in ein Bestandsgebiet ein. Dementsprechend sind die derzeit ausgeübten und nach derzeitiger Situation potentiell möglichen Nutzungen wichtige Beurteilungsgrundlage. Das derzeit überwiegend nach § 34 BauGB zu beurteilende Gebiet wird zukünftig planungsrechtlich nach Festsetzungen des Bebauungsplanes bestimmt. Festzustellen ist, dass sich die Gebietsausweisung als Wohngebiet an der vorhandenen Situation orientiert. Die im Plangebiet bzw. in seiner unmittelbaren Umgebung befindlichen Nutzungen lassen bei der planungsrechtlichen Einschätzung des vorliegenden Gebietscharakters diese Kategorisierung plausibel erscheinen. Insofern wird auch mit der Aufstellung des Bebauungsplanes diese Situation nicht verändert.

Anders zu beurteilen ist die nach § 34 BauGB Notwendigkeit des Einfügens in die nähere Umgebung. Da sich Einfamilienhäuser nicht in die mehrgeschossige Bebauung einfügen, kann nur durch eine Bebauungsplanung die Voraussetzung für eine solche Bebauung geschaffen werden.

Damit werden Bauflächen einer Nutzung zugeführt die den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Burg entsprechen.

## 8. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Die Aktivierung der Grundstücke im Plangebiet und das Ermöglichen einer Nutzbarkeit durch Bebauung wirken sich positiv auf die Werthaltigkeit der Grundstücke aus. Die Möglichkeit der Bebauung kann sich auch positiv auf die Bevölkerungsentwicklung, die Belebung des Wohngebietes und die effektivere Nutzung der Infrastruktur auswirken. Das Wohngebiet wird insgesamt durch die Neubebauungen stabilisiert und die Altersstruktur verbessert.

Der Aufgabe einer geordneten Stadtentwicklung wird mit dieser Bebauungsplanung Rechnung getragen.

## 9. Flächenbilanz

Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 11.297 m<sup>2</sup>.

Wohngebiet	10.356 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	941 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>11.297 m<sup>2</sup></b>