



Stadt Burg

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 104 „An der Mühlenstraße“ OT Parchau der Stadt Burg

im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB



Quelle- Karte: © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2016 (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/geoservice/viewer)

Fassung: Satzung
Stand: Januar 2018

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

Ansprechpartner: Frau Elke Gebser
Tel.: (03921) 921514
Fax: (03921) 921 600
email: elke.gebser@stadt-burg.de
web: www.stadt-burg.de

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

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

Nordhausen / Burg Januar 2018

Inhaltsverzeichnis

1.	Angaben zur Stadt Burg.....	4
2.	Erforderlichkeit sowie Ziel und Zweck des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB u. § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB	5
3.	Auftrag und Ausarbeitung	6
4.	Begriffsdefinitionen.....	6
5.	Aussagen zum Plangebiet	6
6.	Inhalt der Planunterlagen.....	8
7.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur	9
8.	Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen.....	10
8.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	10
8.2.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.....	10
8.3.	Flächennutzungsplan der Stadt Burg	12
8.4.	Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen der Stadt Burg.....	12
8.5.	Planungen benachbarter Gemeinden	12
8.6.	Sonstige übergeordnete gesetzliche Vorgaben.....	12
9.	Begründung der Wahl des Planverfahrens nach §13b BauGB.....	12
9.1.	Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB.....	12
9.2.	Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB	14
10.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 12 BauGB	14
11.	Inhalt des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen.....	17
11.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)	17
11.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB).....	17
11.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB).....	18
11.4.	Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB	18
11.5.	Festsetzungen gem. § 9 (2), (3) und (4) BauGB.....	18
12.	Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)	18
13.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)	18
14.	Erschließung.....	19
14.1.	Verkehrliche Erschließung.....	19
14.2.	Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung	19
14.3.	Trink- und Löschwasserversorgung.....	19
14.4.	Gas- und Elektroenergieversorgung.....	19
14.5.	Abfall- und Wertstoffentsorgung.....	19
15.	Allgemeine Hinweise zum Planvollzug	19
16.	Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	20
17.	Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB.....	20
18.	Maßnahmen zur Realisierung der Planung	20
19.	Planungsstand	20

1. Angaben zur Stadt Burg

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

Die Flächenausdehnung des Stadtgebietes beträgt insgesamt ca. 164 km².

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

Lage im Raum

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

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

Die Gemarkungsflächen der Stadt liegen im Naturraum der Elbeniederung.

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

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

Ortsteil Parchau

(Quelle der Ausführungen: <http://www.burgundumgebung.de/ortsteile/parchau.html>)

Der 1188 in einer Besitzurkunde des Magdeburger Nikolaistiftes erstmals erwähnte Ortsname „Parchowe“ ist altslawischen Ursprungs, sodass angenommen werden kann, dass hier bereits im 5. oder 6. Jahrhundert die zu den Slawen gehörenden Liutizen siedelten.

Seit Mitte des 15. Jahrhunderts war Parchau ein Rittergut, welches im Jahre 1815 für 32.000 Taler vor der Ortsgemeinde erworben, parzelliert und von Einzelbewirtschaftern übernommen wurde.

Lebten die Einwohner Parchaus im Mittelalter vorwiegend von der Landwirtschaft und dem Fischfang, kamen nach dem Dreißigjährigen Krieg zahlreiche Handwerker wie Müller, Stellmacher, Sattler und Schmiedemeister hinzu. Seit Mitte des 18. Jahrhunderts wurde bei Parchau eine Wassermühle betrieben. Da die im 19. Jahrhundert entstandenen modernen Verkehrswege weit an Parchau vorbeiführten, blieb der Ort auch von der um diese Zeit sich entwickelnden Industrie unberührt und behielt einen vorwiegend landwirtschaftlichen Charakter.

Mit der Einführung der preußischen Verwaltungsreform von 1815 wurde Parchau in den Kreis Jerichow I mit der Kreisstadt Burg eingegliedert. In der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts blieb die Einwohnerzahl nahezu konstant, waren es 1910 845 Einwohner, hatte sich die Zahl 1939 nur geringfügig auf 833 verringert. Als die DDR 1952 eine erneute Gebietsreform durchführte, kam Parchau in den Kreis Burg. Bei der Volkszählung von 1964 wurden 927 Einwohner festgestellt. Am 1. Dezember 2002 wurde Parchau in die Stadt Burg eingemeindet.

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

Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Vorbereitung und Sicherung eines Einfamilienhausstandortes im Bereich Mühlenstraße, im Süden der Ortslage Parchau.

Auslöser der Planung ist der Antrag einer jungen Familie, welche auf den Flurstücken 10009 und 690/193 der Flur 7 Gemarkung Parchau ein Einfamilienhaus errichten möchte. Dabei ist es aufgrund des vorhandenen Grundstückszuschnittes nicht möglich, dieses Wohngebäude in die, im Bereich der Mühlenstraße vorhandenen städtebaulichen Struktur einer straßenbegleitenden Bebauung, einzufügen.

Das Flurstück 10009 ist straßenseitig bereits mit Nebengebäuden bestanden, welche derzeit genutzt werden und erhalten bleiben sollen. Das Flurstück 690/193 besitzt keine direkte Anbindung an die Mühlenstraße. Mit der geplanten Errichtung des Wohngebäudes im rückwärtigen Grundstücksteil würde eine Wohnbebauung in 2. Reihe entstehen, die sich einerseits nach den Maßgaben des § 34 BauGB derzeit nicht in die umgebende städtebauliche Struktur einfügt und außerdem eine bauliche Entwicklung in den Außenbereich hinein darstellt. Aus diesen Gründen konnte dem Bauvorhaben bisher keine Genehmigungsfähigkeit in Aussicht gestellt werden.



Städtebauliche Struktur im Bereich Mühlenstraße mit Plangebiet
(Quelle Luftbild: Stadt Burg)

Die Stadt Burg möchte junge Familien bei der Schaffung von eigenem Wohnraum unterstützen und diese Familien damit langfristig als Einwohner an die Stadt binden. Aus diesem Grund soll mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren eine geordnete bauliche Entwicklung zugunsten einer Wohnnutzung im Bereich Mühlenstraße gesichert werden. Langfristig liegt es dabei ohnehin im städtebaulichen Interesse der Stadt Burg, über eine künftig auszubauende Erschließung östlich der Mühlenstraße eine Wohnbebauung im rückwärtigen Teil der derzeitigen Gartenflächen der Grundstücke Mühlenstraße zu entwickeln und damit den Lückenschluss zur baulichen Entwicklung im Bereich des B-Planes „Am Kirschenweg“ wieder herzustellen.

Diese künftige Bebauung würde sich dann an der baulichen Entwicklung des in Rede stehenden Bebauungsplanes „An der Mühlenstraße“ orientieren. Im Zuge dieser Bebauungsabsicht wird der Flächennutzungsplan für die benannten Flächen die Ausweisung von Wohnbauflächen erhalten.

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burg bereits teilweise als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB von den Vorgaben des Flächennutzungsplanes abweichen.

Aus Sicht der Stadt Burg wird, mit der angestrebten baulichen Verdichtung in direkter Anbindung an die bereits vorhandene Bebauung der „im Zusammenhang bebauten Ortslage“ Parchau und unter Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen der Mühlenstraße, ohne 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).

Die Stadt Burg hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „An der Mühlenstraße“ (OT Parchau) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beurteilt und sieht auf Grund der nachfolgend dargelegten städtebaulichen Ziele und Gründe die Notwendigkeit der Planaufstellung:

- zur städtebaulich geordneten baulichen Erweiterung des bereits bebauten Grundstückes der Mühlenstraße; im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB),
- zur effektiven Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen,
- um das konfliktfreie Einfügen von Bauvorhaben in die vorhandene, angrenzende Nutzungsstruktur zu ermöglichen und damit investitionssichere, städtebaulich geordnete Rahmenbedingungen zu schaffen.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „An der Mühlenstraße“ (OT Parchau) soll, auf Grund der Dringlichkeit, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13 BauGB und somit ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, Umweltbericht nach § 2a BauGB, Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB durchgeführt werden. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Erörterung gemäß § 4 (1) BauGB sowie der frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wird gemäß § 13a (2) Nr.1 i.V.m. § 13 (2) Nr.1. BauGB abgesehen.

3. Auftrag und Ausarbeitung

Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wurde das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Käthe – Kollwitz- Straße 9 in 99734 Nordhausen beauftragt. Grundlage dafür ist § 2 (1) des städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB vom 26.06.2017 zwischen der Stadt Burg und den künftigen Bauherren, welcher die Übernahme der Planungskosten durch den Vorhabenträger regelt. Die Beauftragung des Stadtplanungsbüros erfolgte durch den Vorhabenträger.

4. Begriffsdefinitionen

Der Bebauungsplan Nr. 104 „An der Mühlenstraße“ (OT Parchau) der Stadt Burg wird im Folgenden als „Bauleitplan“ bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Burg als „Entwurf“ zu verstehen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 „An der Mühlenstraße“ (OT Parchau) der Stadt Burg wird im Folgenden als „Plangebiet“ bezeichnet.

5. Aussagen zum Plangebiet

Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 3.400 m² liegt im Süden der Ortslage Parchau, an der westlich des Plangebietes verlaufenden Mühlenstraße. Dabei besitzt die umgebende Bebauung der Mühlen-

straße den Charakter einer typisch dörflichen Wohnsiedlung, welche in den 1990er Jahren, von Höhe des Plangebietes aus in südlicher Richtung erweitert wurde.



Ursprüngliche Bebauung der Mühlenstraße

Erweiterung der 1990er Jahre in südliche Richtung

Das Plangebiet wird im Westen, Norden und Süden von der Bebauung der Mühlenstraße umschlossen, im Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 „An der Mühlenstraße“ (OT Parchau) umfasst die Flurstücke Nr. 10009 und 690/193 der Flur 7 Gemarkung Parchau. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches stellt die rückwärtigen Gartenflächen der straßenbegleitenden Bebauung der Mühlenstraße, welche derzeit als Weide- und Grünland genutzt werden, dar.

Das Flurstück 10009 ist im westlichen Teil, angrenzend an die Mühlenstraße, mit Nebengebäuden in einem guten baulichen Zustand bestanden, die als solche erhalten bleiben sollen. Über dieses Flurstück ist das Plangebiet an die kommunale Straße angebunden und erschlossen. Das Flurstück 690/139 verfügt über keine Anbindung an die Mühlenstraße. Aus diesem Grund ist es den Eigentümern nicht möglich, eine Wohnbebauung in direkter Anbindung an die Mühlenstraße, eingereiht in die vorhandene Bebauung der Siedlung, zu errichten.



Zufahrt zum Plangebiet von der Mühlenstraße aus



Nebengebäude des Grundstückes straßenseitig in gutem Zustand



derzeitiger Zustand des Plangebietes

6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „An der Mühlenstraße“ (OT Parchau) der Stadt Burg bestehen aus:

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

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

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

7. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur <ul style="list-style-type: none"> - Raumordnungsgesetz (ROG) - Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV) - Baugesetzbuch (BauGB) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Bundesberggesetz (BBergG) - Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt - DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ - DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ - ISO 9613 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ - TA Lärm 	Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur <ul style="list-style-type: none"> - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen - Anhalt (UVPG LSA) - Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) - Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) - Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) - Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (LPIG) - Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen – Anhalt - Bodenschutz - Ausführungsgesetz Sachsen - Anhalt (BodSchAG) - Wassergesetz für das Land Sachsen - Anhalt (WG LSA) - Abfallgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (AbfG LSA) - Biototypenrichtlinie des Landes Sachsen – Anhalt - Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen – Anhalt
Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene	
<ul style="list-style-type: none"> - Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg 	
Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene	
<ul style="list-style-type: none"> - wirksamer Flächennutzungsplan der Ortschaft Parchau der Stadt Burg 	

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

- *Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017,*
- *Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13. Mai 2017 geändert worden ist,*
- *Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,*
- *Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA 12/2014 vom 26.06.2014).*

8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Der westliche Teil des Plangebietes befindet sich planungsrechtlich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage gem. § 34 BauGB.

Dabei ist es aufgrund des vorhandenen Grundstückszuschnittes nicht möglich, ein geplantes Wohngebäude in die, im Bereich der Mühlenstraße vorhandenen städtebaulichen Struktur einer straßenbegleitenden Bebauung gem. § 34 BauGB, einzufügen.

Mit der geplanten Errichtung des Wohngebäudes im östlichen Teil des Plangebietes würde eine Wohnbebauung in 2. Reihe entstehen, die sich nach den Maßgaben des § 34 BauGB derzeit nicht in die umgebende städtebauliche Struktur einfügt. Außerdem stellt eine Bebauung in diesem Bereich derzeit eine bauliche Entwicklung in den Außenbereich hinein dar. Aus diesen Gründen konnte dem Bauvorhaben bisher keine Genehmigungsfähigkeit in Aussicht gestellt werden.

Die Stadt Burg sieht das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „An der Mühlenstraße“ (OT Parchau), um das Plangebiet entsprechend ihrer städtebaulichen Zielvorstellungen zu ordnen und planungsrechtlich für eine gewünschte Nachnutzung zu entwickeln. Die getroffenen, verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bilden in der Folge die Rechtsgrundlage (gem. § 30 BauGB) für die weitere bauliche Entwicklung im Plangebiet.

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

Der Stadt Burg ist im verbindlichen Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg aus dem Jahre 2006 die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet worden.

Im Rahmen ihrer siedlungsstrukturellen Entwicklung hat die Stadt Burg damit folgende raumordnerischen Erfordernisse zu berücksichtigen (Auszug der raumordnerisch relevanten Grundsätze und Zielvorgaben):

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

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

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

Die Flächen der gesamten Ortschaft Parchau und damit auch des Plangebietes befinden sich gem. Regionalem Entwicklungsplan innerhalb des Vorranggebietes für Natur und Landschaft IV „Teile des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe nördlich Magdeburg“. Dazu heißt es im REP:

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

5.3.1.2 *Z Im Landesentwicklungsplan LSA sind für die Planungsregion Magdeburg folgende Vorranggebiete für Natur und Landschaft und in diesen Gebieten landesplanerisch zu sichernde Funktionen festgelegt: ...*

... IV Teile des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe nördlich Magdeburg (LEP-LSA Punkt 3.3.1 Nr. IV, geändert durch das Gesetz zur Änderung des Gesetzes über den LEP-LSA vom 19. Juli 2005))

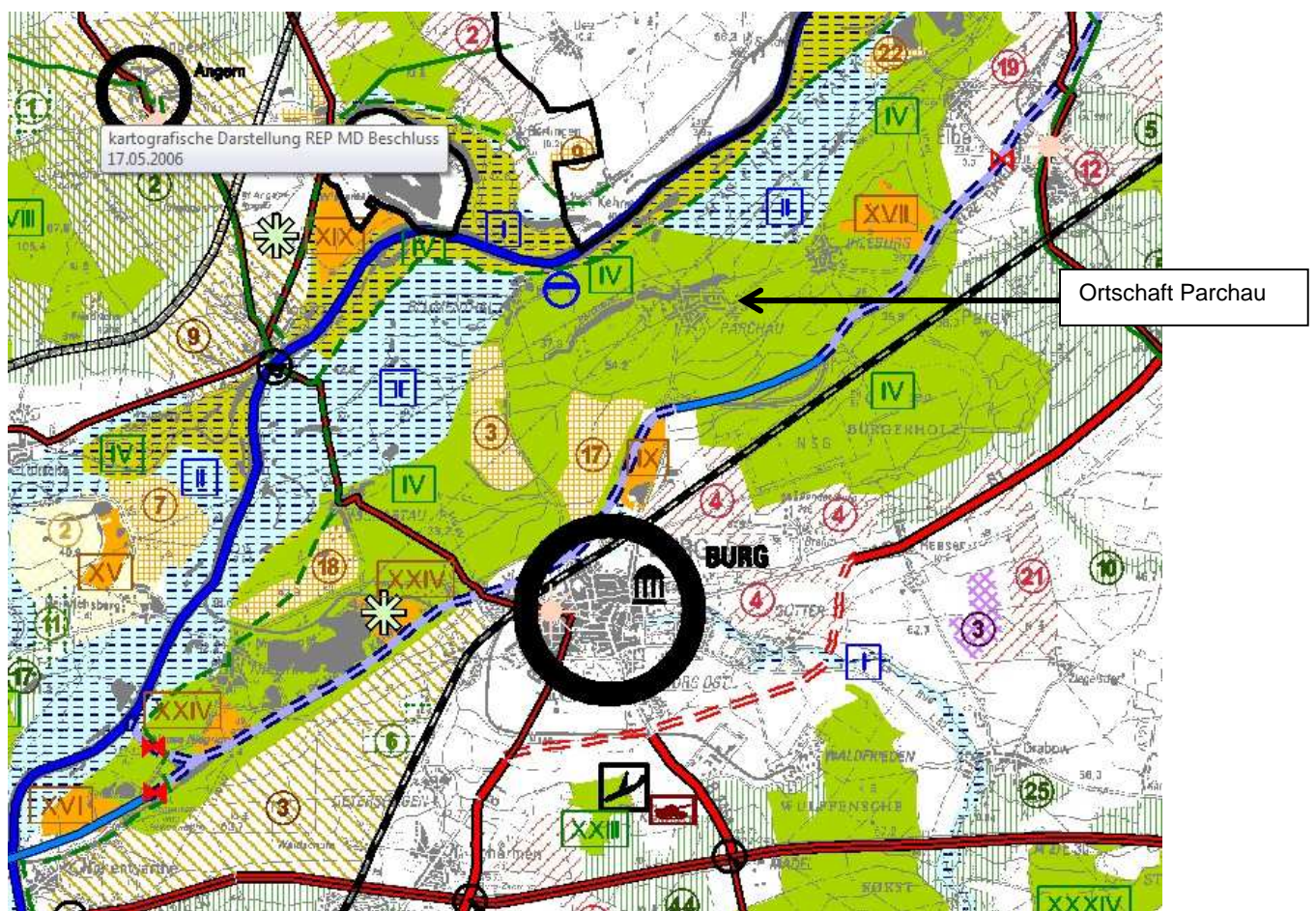
Erhalt von strukturreichen Auenflächen mit vielfältigen Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren; wichtige Lebensräume für Wiesen- und Watvögel. ...

5.3.1.4 Z

In den Vorranggebieten für Natur und Landschaft sind Maßnahmen vorzusehen, die die Entwicklung und Sicherung des ökologischen Potentials zum Ziel haben. In diesen Gebieten ist verstärkt auf die nachhaltige Sicherung der ökologischen Funktionen hinzuwirken. Dazu gehören: Die Erhaltung einer artenreichen Tier- und Pflanzenwelt und ihrer Lebensräume, die Verbesserung des Klimas und der Frischluftzufuhr, die Reinhaltung der Luft, die Erhaltung der Bodenqualität, die Reinhaltung der Gewässer und Sicherung der hydrogeologischen Gegebenheiten. (LEP-LSA Punkt 3.3.1)

Da die gesamte Ortslage Parchau von der raumordnerischen Zielstellung eines Vorranggebietes für Natur und Landschaft überlagert wird und sich das Plangebiet mit einer nicht raumordnerisch relevanten Größe von 0,34 ha direkt an die bebaute Ortslage anschließt, geht die Stadt Burg davon aus, dass durch die in Rede stehende Planungsabsicht die raumordnerischen Planungsziele nicht berührt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „An der Mühlenstraße“ (OT Parchau) wird, aufgrund der geringen Größe des Plangebietes (0,34 ha) und der Zielausrichtung der Planung (Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Einfamilienhaus), keine Überschreitung der raumordnerisch zulässigen Dimensionen eines Mittelzentrums begründet (keine Raumrelevanz der Planung und der Realisierung des künftig möglichen Vorhabens). Die Stadt Burg geht aus diesen Gründe davon aus, dass der Inhalt der in Rede stehenden Planung mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt, und sie somit ihrer Anpassungspflicht gem. § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.



Auszug aus dem Regionalen Entwicklungsplan vom 17.05.2006

8.3. Flächennutzungsplan der Stadt Burg

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird teilweise für die Flächen des Plangebietes des Bebauungsplanes des Nr. 104 „An der Mühlenstraße“ (OT Parchau) eine Wohnbaufläche dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan befindet sich innerhalb eines besiedelten Bereiches deren bauplanungsrechtlich nicht bebaubare Bereich (Hinterlandbebauung) einer Bebauung zugeführt werden soll. Im Sinne einer Nachverdichtung und dem sparsamen und schonendem Umgang mit Grund und Boden kann dieser Bebauungsplan zur Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch die Nachverdichtung beitragen.

Die grundlegenden Darstellungen des Flächennutzungsplan für den Ortsteil Parchau werden durch diesen Bebauungsplan, aufgrund seiner geringen Größe von < 1ha und der ohnehin teilweise bereits erfolgten Darstellung der Flächen als Wohnbauflächen im FNP, nicht berührt.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird damit nicht beeinträchtigt – gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Bebauungsplan, auch wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

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

Die Flächen des Plangebietes befinden sich auch teilweise im Geltungsbereich einer Innenbereichssatzung mit Klarstellung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 4 BauGB. Diese Satzung ist seit 26.06.1992 rechtskräftig.

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

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes (< 1ha) und dem Inhalt der Planung, steht der in Rede stehende Bebauungsplan Nr. 104 „An der Mühlenstraße“ (OT Parchau) der Stadt Burg dem ISEK grundsätzlich nicht entgegen.

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

8.5. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Aus Sicht der Stadt Burg werden durch den räumlichen Geltungsbereich sowie die konkrete städtebauliche Zielausrichtung der Bebauungsplanes Nr. 104 „An der Mühlenstraße“ (OT Parchau) der Stadt Burg die Belange benachbarter Gemeinden nicht negativ berührt.

8.6. Sonstige übergeordnete gesetzliche Vorgaben

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 104 „An der Mühlenstraße“ (OT Parchau) befindet sich außerhalb von natur- und wasserschutzrechtlichen Schutzgebieten.

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

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

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

und zu bewerten sind.

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

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

Diese Vorgaben zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung wurden mit der letzten Änderung des Baugesetzbuches vom 29.05.2017 nochmals erweitert.

Zu den Bebauungsplänen für Maßnahmen der Innenentwicklung, die nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können, treten nunmehr in einem zusätzlich aufgenommenen § 13b BauGB genannte Vorhaben hinzu. Hierfür heißt es:

„§ 13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“

Die Stadt Burg möchte kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Wohnnutzung in der Ortschaft Parchau schaffen. Der in Rede stehende Bebauungsplan Nr. 104 erfüllt dabei die planungsrechtlichen Vorgaben gemäß § 13b BauGB erfüllt, weil:

- Es sich um die Schaffung von Wohnbauflächen (Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes) in direktem Anschluss an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Parchau handelt,
- im konkreten Planfall (Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes nur ca. 3.400 m²) die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO von 10.000 m² gemäß § 13b 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,
- es keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, gibt.

Aus den o.g. Gründen ist aus Sicht der Stadt Burg die Zulässigkeit der Wahl des beschleunigten Planverfahrens nach § 13b BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „An der Mühlenstraße“ (OT Parchau) der Stadt Burg ausreichend begründet.

Aus den dargelegten Gründen wurde (Querbeziehung von § 13b zu § 13a BauGB):

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

9.2. Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB

Das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „An der Mühlenstraße“ (OT Parchau) der Stadt Burg nach § 13b BauGB erfolgt gemäß § 13a (2) BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr.2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren durch eine öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB und einer Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB.

Da die Stadt Burg für die Ortschaft Parchau über einen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt und der Bebauungsplan teilweise aus diesem Flächennutzungsplan entwickelt wird, bedarf der Bebauungsplan keiner Plangenehmigung.

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

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

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

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

- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 5 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 7a BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 „An der Mühlenstraße“ (OT Parchau) der Stadt Burg sind, nach aktuellem Kenntnisstand der Stadt Burg, keine Altlastverdachtsflächen i.S.v. § 2 (6) des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst.

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

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

Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 104 „An der Mühlenstraße“ (OT Parchau)

Grundlage: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)

Rechtsgrundlage § 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 schutzbedürftigen Nutzungen (Lärmschutz - Wohnnutzung)
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			Ziel der Planung ist die 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		x		Plangebiet stellt ein mehrperiodisches archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 DenkmSchG LSA dar, denkmalrechtliche Genehmigung gem. § 13 DenkmSchG LSA ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen
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		betroffen: Planung dient der baulichen Verdichtung und geringfügigen Erweiterung eines bereits in Anspruch genommenen Gebietes, gem. § 13a (2) Nr. 4 gelten Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig
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		keine Betroffenheit besonders geschützter und bestimmter andere Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG
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. 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,		x		Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB wird entsprochen,
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 13	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung				<i>nicht betroffen</i>

11. Inhalt des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen

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

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

Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 3.400 m² liegt im Süden der Ortslage Parchau, an der westlich des Plangebietes verlaufenden Mühlenstraße. Dabei besitzt die umgebende Bebauung der Mühlenstraße den Charakter einer typisch dörflichen Wohnsiedlung, welche in den 1990er Jahren, von Höhe des Plangebietes aus in südlicher Richtung erweitert wurde.

Das Plangebiet wird im Westen, Norden und Süden von der Bebauung der Mühlenstraße umschlossen, im Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 „An der Mühlenstraße“ (OT Parchau) umfasst die Flurstücke Nr. 10009 und 690/193 der Flur 7 Gemarkung Parchau. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches stellt die rückwärtigen Gartenflächen der straßenbegleitenden Bebauung der Mühlenstraße, welche derzeit als Weide- und Grünland genutzt werden, dar.

Das Flurstück 10009 ist im westlichen Teil, angrenzend an die Mühlenstraße, mit Nebengebäuden in einem guten baulichen Zustand bestanden, die als solche erhalten bleiben sollen. Über dieses Flurstück ist das Plangebiet an die kommunale Straße angebunden und erschlossen. Das Flurstück 690/139 verfügt über keine Anbindung an die Mühlenstraße. Aus diesem Grund ist es den Eigentümern nicht möglich, eine Wohnbebauung in direkter Anbindung an die Mühlenstraße, eingereicht in die vorhandene Bebauung der Siedlung, zu errichten.

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

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

Um die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die geplante Errichtung eines Einfamilienhauses im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu sichern, wurde für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei orientiert sich diese Festsetzung an der Art der baulichen Nutzung der angrenzenden städtebaulichen Bereiche (Siedlung Mühlenstraße).

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

Gleichzeitig ist es das Ziel der Stadt Burg, durch die Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 220 m² als Höchstmaß die bauliche Hauptnutzung am Standort auf lediglich ein Wohngebäude einzugrenzen. Hier soll, zur Sicherung einer hohen Wohnqualität im Gebiet, die bauliche Hauptnutzung in Anlehnung an die umgebende dörfliche Siedlungsbebauung entsprechend eingeschränkt werden. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben neben den in § 20 (4) BauNVO genannten baulichen Anlagen auch Garagen und Stellplätze sowie der bereits vorhandene bauliche Bestand, unberücksichtigt.

Die übrigen ausnutzbaren Grundflächenanteile dienen der Nutzung für Nebengebäude, welche derzeit teilweise bereits vorhanden sind sowie für Wegeflächen, Garagen und Stellplätze, Terrassen, usw.

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

Gebäude. Dabei orientiert sich die Festsetzung einer Obergrenze von 9,00 m als Firsthöhe an dem bereits vorhandenen baulichen Bestand.

Durch die o.a. Festsetzungen ist gesichert, dass sich die geplanten Bauvorhaben unter Einbeziehung des vorhandenen baulichen Bestandes im Plangebiet, in die umgebende Baustruktur städtebaulich geordnet einfügen werden und darüber hinaus den Bauherren einen städtebaulich zulässigen Handlungsspielraum im Rahmen der weiteren Umsetzung eingeräumt wird.

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

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgte im zeichnerischen Teil mittels großzügig festgesetzter Baugrenzen, die den vorhandenen Gebäudebestand einbeziehen. Ziel ist es, den Bauherren bei der Anordnung des geplanten Hauptbaukörpers einen möglichst hohen Gestaltungsspielraum einzuräumen. Aufgrund der kleinen Ausdehnung des Plangebietes kann dies erfolgen, ohne dabei das Ziel einer städtebaulichen Ordnung zu verletzen.

Die Festsetzung einer offenen Bauweise als Einzelhaus erfolgte vor dem in Pkt. 11.2 bereits beschriebenen Hintergrund, die bauliche Hauptnutzung am Standort auf lediglich ein Wohngebäude einzugrenzen.

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

Da im vorliegenden Fall (Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes nur ca. 3.400 m²) die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 10.000 m² nicht überschritten wird und die Voraussetzungen eines beschleunigten Planverfahrens gem. § 13b BauGB erfüllt sind, besteht im Zuge der Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 104 „An der Mühlenstraße“ (OT Parchau) der Stadt Burg gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB keine Ausgleichsverpflichtung nach der bundesnaturschutzgesetzlichen Eingriffsregelung, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung bereits als erfolgt oder als zulässig gelten. Damit besteht auch keine ökologische Erfassungs-, Bewertungs- und planungsrechtliche Sicherungspflicht.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird eine bauliche Verdichtung im Plangebiet ausgelöst. Die nunmehr maximal zu überbauende Fläche beträgt 1.360 m² (GRZ 0,4).

Ungeachtet dessen wurden textliche Festsetzungen getroffen, um eine dorfgemäße Durchgrünung des Standortes sicherzustellen. Vorgesehen ist die Anpflanzung eines einheimischen, standortgerechten Laubbaumes oder hochstämmigen Obstbaumes je 200 m² in Anspruch genommener Grundfläche. Somit wären bei einer maximalen Inanspruchnahme der bebaubaren Fläche 7 Laubbäume anzupflanzen.

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

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

Festsetzungen gemäß § 9 (2), (3) und (4) BauGB wurden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 „An der Mühlenstraße“ (OT Parchau) der Stadt Burg nicht getroffen.

12. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

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

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

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

14. Erschließung

14.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch eine bereits vorhandene und ausgebauten Zufahrt an die Mühlenstraße (kommunale Straße) angebunden und wird über diese Anbindung verkehrlich erschlossen.

14.2. Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung

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

14.3. Trink- und Löschwasserversorgung

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

14.4. Gas- und Elektroenergieversorgung

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

14.5. Abfall- und Wertstoffentsorgung

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

15. Allgemeine Hinweise zum Planvollzug

Archäologische Bodenfunde

Das Areal des Bebauungsplanes stellt ein mehrperiodisches archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 DenkmSchG LSA dar (vorgeschichtliches Brandgräberfeld, eisenzeitliches Siedlungsareal). Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung der durch o.g. Planungen tangierten archäologischen Kulturdenkmäler im Rahmen des Zumutbaren zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet wird, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachweis erhalten bleibt (Sekundärerhaltung).

Für die geplante Maßnahme ist eine denkmalrechtliche Genehmigung gem. § 13 DenkmSchG LSA bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzuholen. In den Antragsunterlagen ist der genaue Umfang aller geplanten Erdarbeiten darzulegen.

Zur Klärung der archäologischen Erfordernisse empfiehlt sich eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt.

Funde von Kampfmitteln

Kampfmittelfunde sind unverzüglich dem Landkreis Jerichower Land oder der nächstgelegenen Polizeidienststelle anzuzeigen. Von dort werden alle weiteren Maßnahmen zur gefahrlosen Sicherung und Beseitigung der Kampfmittel eingeleitet.

Belange des Naturschutzes

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

Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet hat ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar p.a. zu erfolgen (§ 39 (5) BNatSchG).

Versorgungsleitungen

Bei Erdarbeiten im Bereich von Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind die entsprechenden Schutzabstände gem. DIN, DVGW Regelwerk und Unfallverhütungsvorschriften einzuhalten.

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

Städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart:

Nutzungsart	Fläche (ca.)
Allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)	3.400 m ²
<u>davon:</u>	1.360 m ²
• überbaubare Grundstücksfläche GRZ 0,4	

17. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB

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

18. Maßnahmen zur Realisierung der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „An der Mühlenstraße“ (OT Parchau) der Stadt Burg ist ausschließlich abhängig von der Dauer des notwendigen Planverfahrens. Eine genaue Aussage zu dem Zeitablauf kann zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch nicht gemacht werden.

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

19. Planungsstand

Der Stadtrat Burg hat in seiner Sitzung am 15.06.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „An der Mühlenstraße“ (OT Parchau) der Stadt Burg gefasst.

Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 104 „An der Mühlenstraße“ (OT Parchau) der Stadt Burg als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB zwischen der Stadt Burg und dem Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet (Vorhabenträger) erfolgte am 26.06.2017.

In seiner Sitzung am 07.09.2017 hat der Stadtrat der Stadt Burg den vorgelegten Entwurf gebilligt und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 104 „An der Mühlenstraße“ (OT Parchau) der Stadt Burg gefasst.

Der Entwurf und die dazugehörige Begründung haben gem. § 13b i. V. m. § 3 (2) BauGB im Zeitraum vom 20.11.2017 bis zum 21.12.2017 zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich in der Stadtverwaltung Burg ausgelegt. Auf die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde ortsüblich mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegrapp, Parchau, Reesen und Schartau vom 10.11.2017, 21. Jahrgang, Nr. 39 hingewiesen.

Parallel dazu erfolgte die formelle Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 17.11.2017.

Der Beschluss über die Abwägung der im Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen erfolgt in der Sitzung des Stadtrates vom In dieser Sitzung wird ebenfalls der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 104 „An der Mühlenstraße“ (OT Parchau) der Stadt Burg gefasst und die Begründung gebilligt.