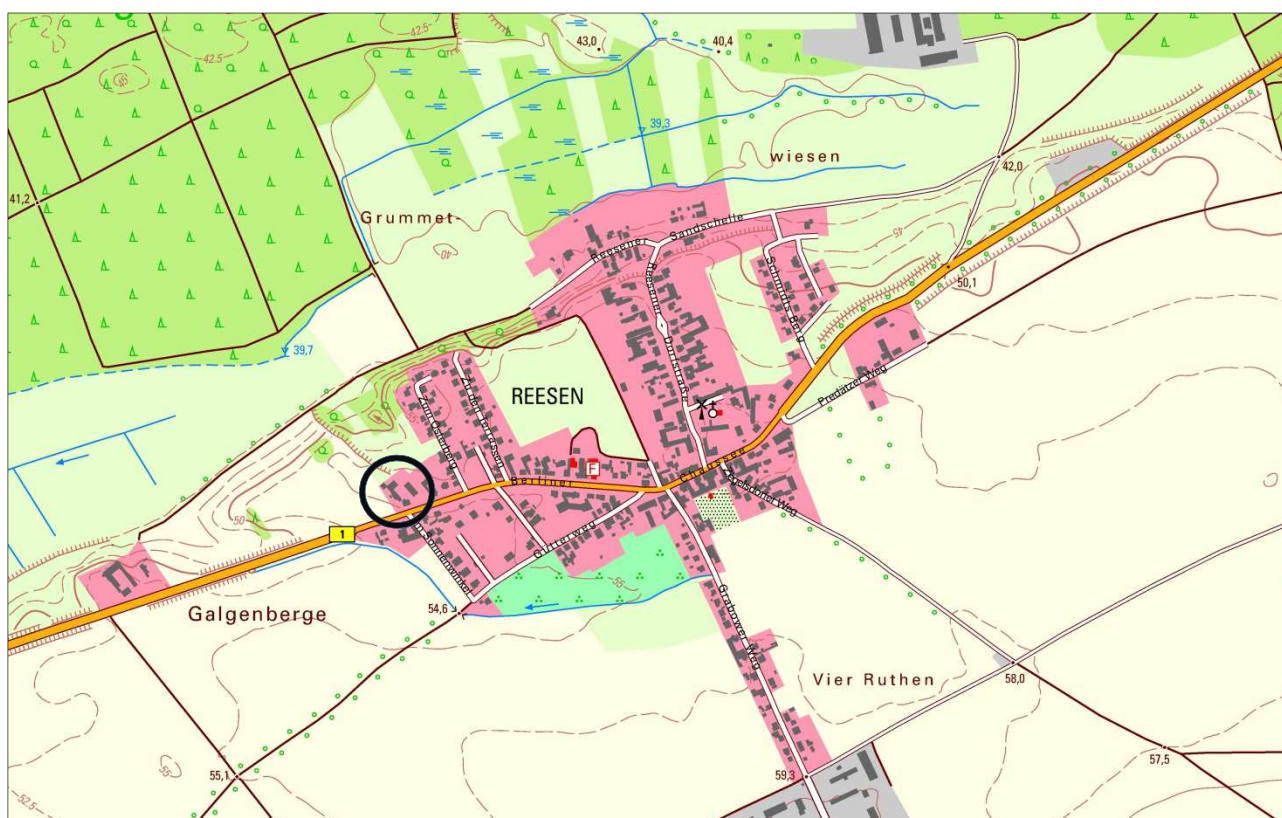




Stadt Burg

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 102
„An der Berliner Chaussee“ OT Reesen
der Stadt Burg**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



**Fassung:
Stand:**

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

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Altlasten- und Deklarationsuntersuchung zum Standort Berliner Chaussee 3 in Reesen vom 20.09.2011, erstellt durch: IHU Geologie und Analytik GmbH, Stendal

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).

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

Das Grundstück Berliner Chaussee 3 im Ortsteil Reesen der Stadt Burg stellt derzeit eine städtebauliche Brachfläche dar. Ursprünglich wurden die hier vorhandenen baulichen Anlagen bis 1990 durch die ehemalige LPG landwirtschaftlich genutzt. Das Wohngebäude des Grundstückes war bis 2005 bewohnt. Der Zustand der baulichen Anlagen des Grundstückes verschlechterte sich in den letzten Jahren zunehmend. Bei weiterem langfristigen Leerstand droht eine deutliche Verschlechterung des Ortsbildes von Reesen aufgrund der Lage des Grundstückes am unmittelbaren Ortseingang.

Aufgrund des nunmehr vollzogenen Eigentümerwechsels besteht die Chance, die Flächen zu revitalisieren und die vorhandenen baulichen Anlagen wieder einer Nutzung zuzuführen. Geplant ist es, die Gebäude zu sanieren und durch den ortsansässigen Dachdeckerfachbetrieb als Lager und Werkstattgebäude sowie als Garagen zu nutzen. Das Wohngebäude soll ebenfalls saniert und als solches nachgenutzt werden. Weiterhin soll den Eigentümern ermöglicht werden, im Bereich des ehemaligen Waschplatzes sowie kleinerer Nebenanlagen und Lagerflächen im nördlichen Grundstücksteil, ein weiteres Wohngebäude zu errichten.

Mit dem Ziel der Revitalisierung des baulich vorgeprägten Standortes am Ortseingang von Reesen hat der Stadtrat der Stadt Burg den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 102 „An der Berliner Chaussee“ (OT Reesen) gefasst und damit das in Rede stehende Planverfahren eingeleitet.

Gleichzeitig soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das ortsansässige Dachdeckerunternehmen mit insgesamt 10 Mitarbeitern unterstützt und der Standort des Betriebes durch die Erweiterungsmöglichkeit langfristig gesichert werden.

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



vorhandene brach gefallene bauliche Anlagen des Standortes



der ehemalige Waschplatz im rückwärtigen Grundstücksteil



Ortseinfahrt Reesen aus Richtung Burg mit Standort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 besitzt eine Flächengröße von insgesamt ca. 7.300 m².

Die Stadt Burg hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „An der Berliner Chaussee“ (OT Reesen) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beurteilt und sieht auf Grund der nachfolgend dargelegten städtebaulichen Ziele und Gründe die Notwendigkeit der Planaufstellung:

- zur städtebaulich geordneten und nachhaltigen Revitalisierung sowie Nachverdichtung des bereits bebauten Grundstückes am Ortseingang des Ortsteiles Reesen der Stadt Burg; im Sinne eines sparsamen Umganges 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. 102 „An der Berliner Chaussee“ (OT Reesen) soll, auf Grund der Dringlichkeit, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) i.V.m. § 13 BauGB und somit ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, Umweltbericht nach § 2a BauGB,

Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a (1) 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 19.01.2017 zwischen der Stadt Burg und dem Eigentümer des Grundstückes 374/4 im Plangebiet, welcher die Übernahme der Planungskosten durch den Vorhabenträger regelt. Die Beauftragung des Stadtplanungsbüros erfolgte durch den Vorhabenträger.

4. Begriffsdefinitionen

Der Bebauungsplan Nr. 102 „An der Berliner Chaussee“ (OT Reesen) 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. 102 „An der Berliner Chaussee“ (OT Reesen) der Stadt Burg wird im Folgenden als „Plangebiet“ bezeichnet.

5. Aussagen zum Plangebiet

Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 7.300 m² liegt im Westen der Ortslage Reesen, direkt an der Bundesstraße 1 (Berliner Chaussee) und stellt das erste bebaute Grundstück der Ortslage aus Richtung Burg kommend dar.

Es wird im Westen von der angrenzenden Feldflur, im Norden von privaten Gartenflächen, im Osten und Süden von der bebauten Ortslage umschlossen. Die baulichen Nutzungen der angrenzenden Grundstücke werden dabei als Dorfgebiet, bestehend aus Wohnbebauung mit teilweise noch landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden eingeschätzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 „An der Berliner Chaussee“ (OT Reesen) umfasst Teile der Flurstücke 347/4 und 505/347 der Flur 4, Gemarkung Reesen. Er verfügt über eine Gesamtgröße von ca. 7.300 m². Die Flächen des Geltungsbereiches stellen brachgefallene bauliche Anlagen aus einer aufgegebenen landwirtschaftlichen Nutzung dar. Hier befinden sich ehemalige Garagen und Werkstattgebäude, ein ehemaliger Waschplatz für Fahrzeuge und Geräte sowie ein Wohngebäude. Ein Teil der Gebäude wird derzeit, in Vorbereitung der Nachnutzung, gesichert und saniert, um die Erhaltung zu gewährleisten.



Lage des Plangebietes in der Ortslage Reesen



Darstellung des Plangebietes,

Quelle Luftbild: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
 Mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen - Anhalt (Geo-kGK) vom
 01.11.2016 Erlaubnis - Nr.: LVermGeo/A18-T36.995 09

6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „An der Berliner Chaussee“ (OT Reesen) der Stadt Burg bestehen aus:

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

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

Der Maßstab wurde so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit zurzeit den Anforderungen des § 1 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) - Biotoptypenrichtlinie 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 des Ortsteiles Reesen der Stadt Burg 	

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

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über bauliche Nutzung von Grundstücken, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13. Mai 2017 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

Beim in Rede stehenden Standort handelt es sich um ein leer stehendes, baulich genutztes Grundstück im Westen der Ortslage Reesen. Ziel ist es, dieses Grundstück wieder einer Nutzung zuzuführen (Revitalisierung).

Aus diesem Grund sieht die Stadt Burg das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „An der Berliner Chaussee“ (OT Reesen), 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 Standortentwicklung und Realisierung des Investitionsvorhabens 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):

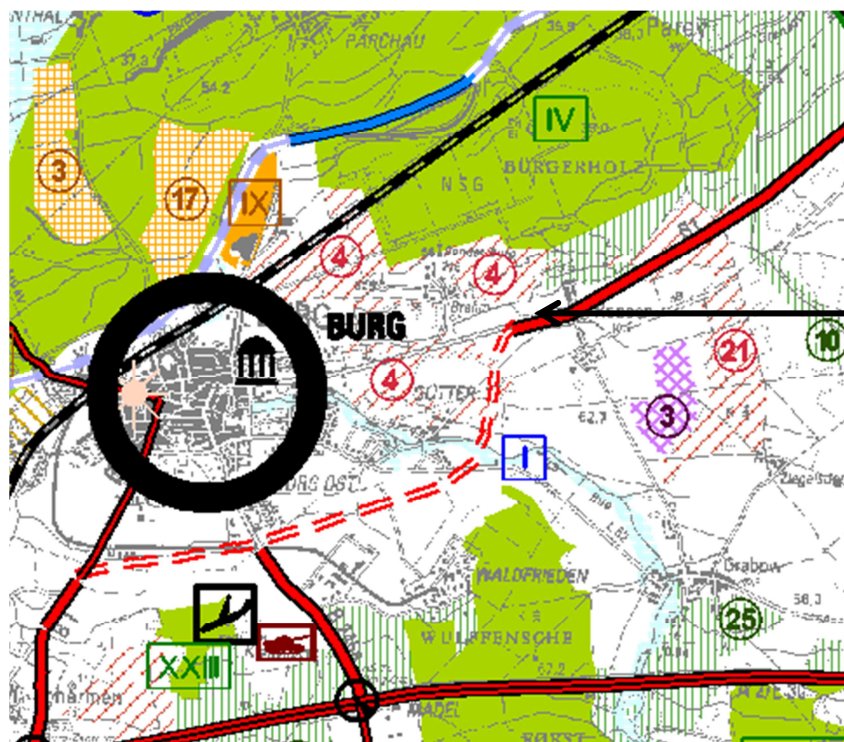
„5.2.6 Z Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienug und sollen die Verbindung zum regionalen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

Den Flächen des Plangebietes selbst werden im REP keine Funktionen oder Zielaussagen zugeordnet. Die in der Gemarkung Reesen ausgewiesenen Vorbehaltsgebiete Forstwirtschaft und Aufbau eines ökologischen Verbundsystems werden durch die in Rede stehende Planungsabsicht der Stadt Burg aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes sowie des deutlichen räumlichen Abstandes zu der jeweiligen ausgewiesenen raumordnerischen Nutzung nicht berührt. Eine Betroffenheit des Eignungsgebietes für die Nutzung der Windenergie südlich der Ortslage Reesen kann ebenfalls ausgeschlossen werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „An der Berliner Chaussee“ (OT Reesen) wird, aufgrund der geringen Größe des Plangebietes (0,7 ha) und der Zielausrichtung der Planung (Revitalisierung einer baulichen Brache zum Mischgebiet), planungsrechtlich keine Überschreitung der raumordnerisch zulässigen Dimensionen eines Mittelzentrums begründet (keine Raumrelevanz der Planung und der Realisierung der künftig möglichen Vorhaben). 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.

Der Ortsteil Reesen verfügt über einen, in den 1990er Jahren selbstständig aufgestellten, wirksamen Flächennutzungsplan, welcher nach der Eingemeindung von der Stadt Burg fortgeführt wurde.

Die Stadt Burg führt derzeit eine Überarbeitung ihres Flächennutzungsplanes mit dem Ziel durch, die Planungen der einzelnen Ortsteile zusammenzuführen und für die Gesamtstadt eine einheitliche Flächennutzungsplanung zu erstellen.

Der Entwurf dieses Flächennutzungsplanes befindet sich derzeit im Verfahren. Im Entwurf wird im weiteren Verfahren für die Flächen des Plangebietes des Bebauungsplanes des Nr. 102 „An der Berliner Chaussee“ (OT Reesen) eine gemischte Baufläche dargestellt. Diese Darstellung bildet die Entwicklungsgrundlage gem. § 8 (2) BauGB für den vorliegende Bebauungsplan. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt, aufgrund des Planungsfortschrittes der Flächennutzungsplanfortschreibung, im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB.

Der Bebauungsplan Nr. 102 „An der Berliner Chaussee“ (OT Reesen) der Stadt Burg wird künftig aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Burg entwickelt sein.

Im Übrigen kann, sollte ein Parallelverfahren aufgrund zeitlicher Verzögerungen des Planverfahrens nicht abschließend durchführbar sein, mit Rechtskraft des in Rede stehenden Bebauungsplanes der derzeit noch wirksame Flächennutzungsplan Reesen gem. § 13a (2) Pkt. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst werden. Dieser Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet derzeit ein „Allgemeines Wohngebiet“ dar.

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

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

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes (< 1ha) und dem Inhalt der Planung, die eine Revitalisierung eines bereits städtebaulich entwickelten Bereiches zum Ziel hat, steht der in Rede stehende Bebauungsplan Nr. 102 „An der Berliner Chaussee“ (OT Reesen) 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 wurden 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 des Bebauungsplanes Nr. 102 „An der Berliner Chaussee“ (OT Reesen) der Stadt Burg die Belange benachbarter Gemeinden nicht negativ berührt.

8.6. Aussagen zu möglichen Altlastverdachtsflächen im Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 102 „An der Berliner Chaussee“ (OT Reesen) stellt eine Brachfläche aus einer ehemaligen Nutzung durch die ortsansässige LPG dar. Aus diesem Grund wurde, im Zuge der Vorbereitung eines Grundstücksverkaufes, im Jahre 2011 eine Altlasten und Deklarationsuntersuchung durch die IHU Geologie und Analytik GmbH Stendal vorgenommen. In dieser Untersuchung wird erwähnt, dass zu diesem Zeitpunkt 2 Standorte auf dem Gelände im Altlastenkataster des Landkreises registriert waren:

- LPG-Tankstelle – MDALIS-Nr. 30386
- Mülldeponie, nördlich des Waschplatzes – MDALIS-Nr. 30387.

Aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Jerichower Land, Fachbereich Umwelt, Sachgebiet Abfallbehörde/Abfallwirtschaft vom 12.10.2017 erfolgt die Kennzeichnung der betroffenen Flächen im

Geltungsbereich des Bebauungsplanes, da beide Standorte weiterhin im Altlastenkataster des Landkreises registriert bleiben.

Die Altlasten und Deklarationsuntersuchung des Plangebietes wird der Begründung in der Anlage 1 beigelegt. Im Hinblick auf das Ergebnis dieser Untersuchung geht die Stadt Burg davon aus, dass die im Bebauungsplan festgesetzte bauliche Nutzung im Plangebiet ausgeführt werden kann, ohne dadurch bodenschutzrechtliche Belange zu beeinträchtigen. Im Zuge der einzelnen Baumaßnahmen sind die Ergebnisse des Gutachtens zu beachten (Entsorgung der Fußböden der Werkstatt und der Garage, einschließlich des Öllagers sowie des Sandes unter dem Lagerraum der Waschrampe).

Generell ist bei geplanten Baumaßnahmen in den Bereichen, in denen erhöhte Schadstoffwerte festgestellt worden sind (Garagenfußboden, Öllagerfußboden und Waschrampenfußboden), anfallender Bodenaushub und Bauschutt entsprechend der jeweils gültigen LAGA 20 „Mitteilung der Ländergemeinschaft Abfall-Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln“ zu beproben und zu untersuchen. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist dann eine ordnungsgemäße Verwertung oder Entsorgung vorzunehmen.

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

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

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

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

Mit der am 01.01.2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung des BauGB zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BGBl. 2006 I, 3316) wurde diese Regelung dahingehend ergänzt, dass im vereinfachten Verfahren außerdem von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB (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 des Grundstückes Berliner Chaussee Nr. 3 in der Ortslage Reesen zugunsten einer baulichen Nutzung für Wohnen und einen ortsansässigen Handwerksbetrieb schaffen, zumal der in Rede stehende Bebauungsplan Nr. 102 die planungsrechtlichen Vorgaben gemäß § 13a (1) BauGB erfüllt, weil:

- er der Revitalisierung und Wiederinwertsetzung bereits baulich vorbelasteter Flächen (Revitalisierung von Brachflächen, Ausnutzung der vorhandenen Erschließung) dient,
- im konkreten Planfall (Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes nur ca. 7.300 m²) die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² 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,

- 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. 102 „An der Berliner Chaussee“ (OT Reesen) der Stadt Burg ausreichend begründet.

Aus den dargelegten Gründen wurde:

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

9.2. Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB

Das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „An der Berliner Chaussee“ (OT Reesen) der Stadt Burg nach § 13a BauGB erfolgt gemäß § 13 (2) Nr.2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren durch eine öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB und einer Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB.

Da die Stadt Burg für den Ortsteil Reesen über einen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt, der derzeit im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert wird, bedarf der Bebauungsplan keiner Plangenehmigung. Sollte das Parallelverfahren aufgrund zeitlicher Verzögerungen des Planverfahrens nicht durchführbar sein, kann, mit Rechtskraft des in Rede stehenden Bebauungsplanes, der derzeit noch wirksame Flächennutzungsplan Reesen gem. § 13a (2) Pkt. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst werden.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes anschließend 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 13 BauGB

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes waren alle nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 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. 8a BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 8c BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 102 „An der Berliner Chaussee“ (OT Reesen) stellt eine Brachfläche aus einer ehemaligen Nutzung durch die ortsansässige LPG dar. Aus diesem Grund wurde, im Zuge der Vorbereitung eines Grundstücksverkaufes, im Jahre 2011 eine Altlasten und Deklarationsuntersuchung durch die IHU Geologie und Analytik GmbH Stendal vorgenommen. In dieser Untersuchung wird erwähnt, dass zu diesem Zeitpunkt 2 Standorte auf dem Gelände im Altlastenkataster des Landkreises registriert waren:

- LPG-Tankstelle – MDALIS-Nr. 30386
- Mülldeponie, nördlich des Waschplatzes – MDALIS-Nr. 30387.

Aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Jerichower Land, Fachbereich Umwelt, Sachgebiet Abfallbehörde/Abfallwirtschaft vom 12.10.2017 erfolgt die Kennzeichnung der betroffenen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, da beide Standorte weiterhin im Altlastenkataster des Landkreises registriert bleiben.

Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht erkannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft / Wasser) ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen. (siehe dazu auch Pkt. 8.6)

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. 102 „An der Berliner Chaussee“ (OT Reesen)

Baugesetzbuch (BauGB) 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

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			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,				nicht betroffen
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,				nicht betroffen
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			Revitalisierung einer städtebaulichen Brache am Ortszugang Reesen zur Aufwertung des Ortsbildes
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,				nicht betroffen

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
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		
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 Immissionschutzrechtes				<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-Immissionschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Abfälligkeit 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,	x			Städtebauliche Entwicklung zur langfristigen Sicherung und Erweiterung eines bereits erfolgreich wirtschaftenden Handwerksbetriebes
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	x			Städtebauliche Entwicklung zur langfristigen Sicherung und Erweiterung eines bereits erfolgreich wirtschaftenden Handwerksbetriebes
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, Änderung des F-Planes im Parallelverfahren
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 13	die 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 dar; im entsprechenden Planausschnitt ist das Plangebiet gekennzeichnet.

Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 7.300 m² liegt im Westen der Ortslage Reesen, direkt an der Bundesstraße 1 (Berliner Chaussee) und stellt das erste bebaute Grundstück der Ortslage aus Richtung Burg kommend dar. Es wird im Westen von der angrenzenden Feldflur, im Norden von privaten Gartenflächen, im Osten und Süden von der bebauten Ortslage umschlossen. Die baulichen Nutzungen der angrenzenden Grundstücke werden dabei als Dorfgebiet, bestehend aus Wohnbebauung mit teilweise noch landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden eingeschätzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 „An der Berliner Chaussee“ (OT Reesen) umfasst Teile der Flurstücke 347/4 und 505/347 der Flur 4, Gemarkung Reesen. Die Flächen des Plangebietes stellen derzeit brachgefallene bauliche Anlagen aus einer aufgegebenen landwirtschaftlichen Nutzung sowie eines Wohnhauses dar. Hier befinden sich ehemalige Garagen und Werkstattgebäude sowie ein ehemaliger Waschplatz für Fahrzeuge und Geräte. Ein Teil der Gebäude wird derzeit, in Vorbereitung der Nachnutzung, gesichert und saniert, um die Erhaltung zu gewährleisten.

Die Flächen des Flurstückes 505/347 wurden in den Geltungsbereich einbezogen, um die Anbindung des eigentlich baulich zu nutzenden Flurstückes Nr. 347/4 an die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Berliner Chaussee (Bundesstraße B1) herzustellen. Zur Sicherung der öffentlichen Erschließung des Flurstückes 347/4 ist hier die Eintragung einer Baulast zugunsten der Grundstückseigentümer, Versorgungsträger und Rettungsfahrzeuge erforderlich. Seitens der Eigentümer wurde die Bereitschaft zur Baulasteintragung erklärt.

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

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

Um die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die geplanten baulichen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu sichern, wurde für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Ziel ist es, das Plangebiet für eine bauliche Nutzung als ausgelagerter Betriebsstandort der Firma Davo-Dach vorzubereiten. Geplant ist hierbei die Sanierung und Nutzung der bereits vorhandenen ehemaligen Betriebsgebäude der LPG als Lagerflächen, Werkstatt und Garagen. Aufgrund der Größe der vorhandenen Gebäude sowie der verfügbaren Flächen sollen Teile des Grundstückes zusätzlich für andere, nicht störende Gewerbebetriebe oder Büronutzungen zur Verfügung gestellt werden. Weiterhin ist die Nachnutzung des

bereits vorhandenen Wohngebäudes sowie die zusätzliche Errichtung eines weiteren Wohngebäudes geplant.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen, überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Grundflächenzahl (GRZ 0,6) im festgesetzten Mischgebiet gem. § 6 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. der 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 sowie den umgebenden Landschaftsraum zu erreichen, erfolgte die Höhenbegrenzung für die baulichen Anlagen durch die entsprechende Festsetzung der maximalen Firsthöhe der Gebäude. Dabei orientiert sich die Festsetzung einer Obergrenze von 12 m an dem bereits vorhandenen baulichen Bestand.

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

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

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgte im zeichnerischen Teil mittels Baugrenzen, die den vorhandenen Gebäudebestand einbeziehen und eine geringfügige bauliche Erweiterung auf dem Grundstück in nördliche Richtung zulassen. Auch hier befinden sich, mit der ehemaligen Waschanlage bzw. Lagerflächen, bereits baulich vorbelastete Bereiche.

Ziel der Planung ist die Nachnutzung der vorhandenen baulichen Anlagen. Aus diesem Grund erfolgte insbesondere die Anpassung der westlichen Baugrenze im Bereich des baulichen Bestandes. Der bauliche Bestand wurde komplett in die Baugrenze einbezogen, um hier die Genehmigungsfähigkeit der Gebäudenutzung des Bestandsgebäudes sicherzustellen.

Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ist auch außerhalb der Baugrenze zulässig, da diese Zulässigkeit gem. § 23 (5) BauNVO nicht ausgeschlossen wurde.

Geplant ist, im nördlichen Bereich des Plangebietes ein zweites Wohngebäude zu errichten. Dieses soll in einer möglichst großen Entfernung zu der Verkehrslärmquelle, der Bundesstraße B1, abgeschirmt durch den vorhandenen Gebäudebestand entstehen und damit eine möglichst hohe Wohnqualität sichern.

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

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

Da im vorliegenden Fall (Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes nur ca. 7.300 m²) die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² nicht überschritten wird und die Voraussetzungen eines beschleunigten Planverfahrens gem. § 13a BauGB erfüllt sind, besteht im Zuge der Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 102 „An der Berliner Chaussee“ (OT Reesen) der Stadt Burg gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB keine Ausgleichsverpflichtung nach der bundesnaturenschutzgesetzlichen 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.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird eine bauliche Verdichtung im Plangebiet ausgelöst. Die nunmehr maximal zu überbauende Fläche beträgt 4.368 m² (GRZ 0,6) bei Inanspruchnahme der Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO, 5.824 m².

Ungeachtet dessen wurden zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen, um eine Eingrünung des Standortes in westlicher Richtung, aus Richtung Ortseingang, zu erreichen. Vorgesehen ist die Ausbildung einer geschlossenen Strauchhecke aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen. Außerdem wurden Baumpflanzungen zur Durchgrünung des Plangebietes festgesetzt.

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

11.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im südlichen Teil des Plangebietes werden die Teile des Flurstückes 505/347 als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Grundstückseigentümer, von Rettungskräften sowie von Versorgungsträgern festgesetzt. Über diese Flächen erfolgt die Anbindung des Plangebietes an die öffentlichen Erschließungsanlagen (Straße, Leitungssysteme) der Berliner Chaussee. In der Folge sollen hier die erforderlichen Zufahrten in das Plangebiet durch entsprechende Baulasteintragungen öffentlich-rechtlich sowie Grunddienstbarkeiten privatrechtlich gesichert werden.

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

Festsetzungen gemäß § 9 (2), (3) und (4) BauGB wurden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 „An der Berliner Chaussee“ (OT Reesen) der Stadt Burg nicht getroffen.

12. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 102 „An der Berliner Chaussee“ (OT Reesen) stellt eine Brachfläche aus einer ehemaligen Nutzung durch die ortsansässige LPG dar. Aus diesem Grund wurde, im Zuge der Vorbereitung eines Grundstücksverkaufes, im Jahre 2011 eine Altlasten und Deklarationsuntersuchung durch die IHU Geologie und Analytik GmbH Stendal vorgenommen. In dieser Untersuchung wird erwähnt, dass zu diesem Zeitpunkt 2 Standorte auf dem Gelände im Altlastenkataster des Landkreises registriert waren:

- LPG-Tankstelle – MDALIS-Nr. 30386
- Mülldeponie, nördlich des Waschplatzes – MDALIS-Nr. 30387.

Aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Jerichower Land, Fachbereich Umwelt, Sachgebiet Abfallbehörde/Abfallwirtschaft vom 12.10.2017 erfolgt die Kennzeichnung der betroffenen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, da beide Standorte weiterhin im Altlastenkataster des Landkreises registriert bleiben.

Mit der Stellungnahme vom 12.10.2017- Sachgebiet Abfallbehörde /Abfallwirtschaft - wurde darauf hingewiesen, dass generell bei geplanten Baumaßnahmen in den Bereichen mit erhöhten Schadstoffwerten (Garagenfußboden, Öllagerfußboden und Waschrampenfußboden) anfallender Bodenaushub und Bauschutt entsprechend der jeweils gültigen LAGA 20 „Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen /Abfällen - Technische Regeln“ zu beproben und zu untersuchen ist. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist dann eine ordnungsgemäße Verwertung oder Entsorgung der Abfälle vorzunehmen. Das Gleiche trifft bei Eingriffen in den Deponiekörper zu.

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 ausgebaute Zufahrt innerhalb der Ortsdurchfahrt an die Berliner Chaussee (B1) 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, wenn möglich, auf den Grundstücken dezentral zu versickern. Vorab ist eine standortkonkrete Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchzuführen.

14.3. Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt aus dem zentralen Versorgungsnetz des Wasserverbandes Burg.

Der Löschwasserbedarf wird über eine Entnahme aus dem Flachspiegelbrunnen auf dem Flurstück 348 der Flur 4 Gemarkung Reesen oder weiterer Löschwasserentnahmestellen gesichert.

14.4. Gas- und Elektroenergieversorgung

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

14.5. Abfall- und Wertstoffentsorgung

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

15. Allgemeine Hinweise zum Planvollzug

1. Archäologische Bodenfunde

Aufgrund der großen Nähe zu bekannten archäologischen Kulturdenkmälern besteht jederzeit die Möglichkeit des Auffindens archäologischer Befunde und Funde. Daher ist die Möglichkeit zu gewährleisten, Erdarbeiten archäologisch begutachten, indem diese drei Wochen zuvor dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Richard-Wagner-Straße 9, 06114 Halle (Saale) schriftlich bekannt gegeben werden. Je nach archäologischer Relevanz des Untergrundes ist über weitere Maßnahmen gesondert zu befinden.

2. 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.

3. Abfallwirtschaft/Bodenschutz

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 102 „An der Berliner Chaussee“ (OT Reesen) stellt eine Brachfläche aus einer ehemaligen Nutzung durch die ortsansässige LPG dar. Aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Jerichower Land, Fachbereich Umwelt, Sachgebiet Abfallbehörde/Abfallwirtschaft vom 12.10.2017 erfolgt die Kennzeichnung folgender Altlastverdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- LPG-Tankstelle – MDALIS-Nr. 30386
- Mülldeponie, nördlich des Waschplatzes – MDALIS-Nr. 30387.

Bei geplanten Baumaßnahmen in den Bereichen mit erhöhten Schadstoffwerten (Garagenfußboden, Öllagerfußboden und Waschrampenfußboden) ist der anfallende Bodenaushub und Bauschutt entsprechend der jeweils gültigen LAGA 20 „Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen /Abfällen - Technische Regeln“ zu beproben und zu untersuchen. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist dann eine ordnungsgemäße Verwertung oder Entsorgung der Abfälle vorzunehmen. Das Gleiche trifft bei Eingriffen in den Deponiekörper zu.

4. 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).

5. 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.)
Mischgebiet (MI) (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)	7.280 m ²
davon:	
• überbaubare Grundstücksfläche GRZ 0,6	4.368 m ²
• Flächen mit Pflanzgebot gem. § 9 (1) Nr. 25a) BauGB	300 m ²

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 Finanzierung der erforderlichen Planungskosten sowie die Umsetzung aller Maßnahmen erfolgt durch den Eigentümer des Flurstückes 347/4 im Plangebiet, 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 08.09.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „An der Berliner Chaussee“ (OT Reesen) der Stadt Burg gefasst.

Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 102 „An der Berliner Chaussee“ (OT Reesen) der Stadt Burg als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB zwischen der Stadt Burg und dem Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet (Vorhaben-träger) erfolgte am 19.01.2017.

In seiner Sitzung am 15.06.2017 hat der Stadtrat der Stadt Burg den vorgelegten Entwurf gebilligt und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 102 „An der Berliner Chaussee“ (OT Reesen) der Stadt Burg gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 102 „An der Berliner Chaussee“ (OT Reesen) der Stadt Burg und die dazugehörige Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB im Zeitraum vom 05.09.2017 bis zum 09.10.2017 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, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau vom 28.08.2017, 21. Jahrgang, Nr. 31 hingewiesen.

Parallel dazu erfolgte die formelle Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 06.09.2017.

In der Stellungnahme vom 06.10.2017 wurde der Stadt Burg seitens des Landkreises mitgeteilt, dass die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung unvollständig erfolgte.

Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB ist bei der Aufstellung im beschleunigten Verfahren ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll. Außerdem sollte die Internetadresse mit angegeben werden, wo die auszulegenden Unterlagen eingesehen werden können, damit sich die Öffentlichkeit leichter über die Planung informieren kann.

Diese beiden Punkte sind in der Bekanntmachung vom 28. August 2017 nicht berücksichtigt worden, daher wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit wiederholt. Aus diesem Grund wurde den Bürgern gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13a BauGB in Form einer Öffentlichkeitsbeteiligung für die Dauer eines Monats erneut die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass die Einsichtnahme in den 2. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 102 über das Internet-Portal der Stadt Burg unter: <https://www.stadt-burg.de> möglich ist.

Auf die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde ortsüblich mit Bekanntmachung im „Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau“ 21. Jahrgang, Nr. 45 vom 11. Dezember 2017 hingewiesen.

Der Planentwurf und die dazugehörige Begründung lagen in der Zeit vom 19. Dezember 2017 bis zum 25. Januar 2018 zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich in der Stadtverwaltung Burg aus bzw. standen in diesem Zeitraum zur Einsichtnahme im Internet unter: <https://www.stadt-burg.de/cms/bauleitplanungen.html> zur Verfügung.

Parallel dazu erfolgte die erneute Beteiligung des Landkreises Jerichower Land als betroffene Behörden und Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gem. § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom 14.12.2017.

Der Beschluss über die Abwägung der im Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen erfolgt in der Sitzung des Stadtrates vom 14.06.2018. In dieser Sitzung wird ebenfalls der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 102 „An der Berliner Chaussee“ (OT Reesen) der Stadt Burg gefasst und die Begründung gebilligt.