

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ der Stadt Burg

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Verfahrensstand: Rechtsplan gem. § 10 BauGB

Auftraggeber: Stadt Burg
In der Alten Kaserne 2
39288 Burg

Ansprechpartner: SB Stadtplanung – Städtebauförderung
FB Stadtentwicklung
Frau Nicole Hildebrand
Tel.: (03921) 921512
Fax: (03921) 921640
email: nicole.hildebrand@stadt-burg.de

Auftragnehmer: ORTSBILD Architektur- und Ingenieurbüro GmbH
Junkernstraße 13d
37412 Herzberg am Harz
Tel.: (05521) 89970
Fax.: (05521) 899723
web: www.ortsbild-architektur.de

in Zusammenarbeit mit:
Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR
Käthe-Kollwitz-Straße 9
99734 Nordhausen
web: www.meiplan.de

Ansprechpartner: Herr Stefan Klima

Burg, April 2012

Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB

zur 2. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 30
Wohngebiet „Am Holländerweg“ der Stadt Burg

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel und Zweck des Planvorhabens gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB	4
2.	Erforderlichkeit des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB	4
3.	Auftrag und Ausarbeitung.....	5
4.	Begriffsdefinitionen	5
5.	Aussagen zum Plangebiet	5
6.	Inhalt der Planunterlagen.....	5
7.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur	6
8.	Angaben zur Stadt Burg	7
9.	Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen	7
9.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	7
9.2.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.....	7
9.3.	Flächennutzungsplan der Stadt Burg	8
9.4.	Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen der Stadt Burg.....	8
9.5.	Planungen benachbarter Gemeinden	9
10.	Begründung der Wahl des Planverfahrens nach §13a BauGB	9
10.1.	Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB.....	9
10.2.	Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB	10
11.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 12 BauGB	11
12.	Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen	11
12.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)	11
12.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB).....	11
12.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)	12
12.4.	Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB	12
12.5.	Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB	13
12.6.	Festsetzungen gem. § 9 (2), (3) und (4) BauGB.....	13
13.	Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)	14
14.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)	14
15.	Erschließung	14
15.1.	Verkehrliche Erschließung.....	14
15.2.	Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung	14
15.3.	Trink- und Löschwasserversorgung	14
15.4.	Gas- und Elektroenergieversorgung, Telekommunikation und Fernwärmeversorgung.....	14
15.5.	Abfall- und Wertstoffentsorgung.....	15
16.	Allgemeine Hinweise zum Planvollzug	15
17.	Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	15
18.	Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB.....	16
19.	Maßnahmen zur Realisierung der Planung	16
20.	Planverfasser	16
21.	Planungsstand	16

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan**
 - Anlage 2: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ der Stadt Burg**
 - Anlage 3: Erläuterungsbericht zur Baumaßnahme „Neubau einer Wohnanlage für ältere Menschen mit Behinderungen“ Am Brunnenfeld, Burg mit Bebauungskonzept**
-

1. Ziel und Zweck des Planvorhabens gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Die Stadt Burg hat im Jahr 1995 den Bebauungsplan Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ aufgestellt, um am nördlichen Ortsrand der Stadt Burg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnungsbauvorhaben sowie eines Behindertenzentrums zu schaffen.

Die Flächen des Sondergebietes „Behindertenzentrum“ im Norden des Geltungsbereiches des in Rede stehenden B-Planes wurden bereits bebaut. Die „Lebenshilfe für Behinderte, Kreisverein Burg e.V.“ betreibt auf diesem Gelände eine Werkstatt sowie ein Wohnheim für behinderte Menschen.

Die Bereiche südlich dieser Sondergebietsfläche wurden im Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Der westliche Teil dieses Wohngebietes ist bereits baulich genutzt und wird über die Straßen „Turnerweg“ und „Windmühlenweg“ verkehrlich erschlossen. Die Flächen östlich des „Windmühlenweges“ und westlich „Am Holländer“ sollen nunmehr über den Grundstückseigentümer, der Lebenshilfe für Behinderte e.V., einer baulichen Nutzung für spezielle und nutzungsgerechte Wohnangebote für werkstatttätige Menschen mit Behinderungen, die aus dem Arbeitsprozess altersbedingt aussteigen sowie für Familien und Alleinerziehende mit Behinderung zugeführt werden. Spezielle Ausführungen zu diesen geplanten Wohnformen werden der Begründung in der Anlage 3 beigefügt.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ verfolgt die Stadt Burg nunmehr das städtebauliche Ziel, durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen die Effizienz für eine zeitgemäße Ausnutzbarkeit der vollständig erschlossenen Grundstücke des Plangebietes im Sinne einer geringfügigen Nachverdichtung zu erhöhen, sowie durch veränderte Festsetzungen zur Bauweise im Plangebiet sowie zur Höhe der baulichen Anlagen eine Anpassung an das Baukonzept der Lebenshilfe vorzunehmen und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben einer Wohnanlage für ältere Menschen mit Behinderungen zu schaffen.

Damit wird aus Sicht der Stadt Burg 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).

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ der Stadt Burg sollen im Teilbereich des Geltungsbereiches der 2. Änderung durch die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ vollständig ersetzt werden.

2. Erforderlichkeit des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ der Stadt Burg 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 (4) BauGB durchgeführt werden. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Erörterung gemäß § 4 (1) BauGB wird gemäß § 13a (2) Nr. 1. i.V.m. § 13 (2) Nr.1. BauGB abgesehen.

Die Stadt Burg hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beurteilt und sieht auf Grund der nachfolgend dargelegten städtebaulichen Ziele und Gründe die Notwendigkeit der Planaufstellung:

- zur städtebaulich sinnvollen und zulässigen Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen i.S. einer Nachverdichtung mit dem Ziel des sparsamen Umganges mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB),
- um das konfliktfreie Einfügen von Bauvorhaben in die vorhandene, angrenzende Nutzungsstruktur zu ermöglichen und damit investitionssichere, städtebaulich geordnete Rahmenbedingungen zu schaffen,
- um durch die getroffenen Festsetzungen für künftige Bauvorhaben ein größeren Handlungsspielraum für Bauherren und Architekten einzuräumen, ohne dass die planungsrechtlich und ordnungspolitisch erforderliche Zielausrichtung der verbindlichen Bauleitplanung verletzt wird,

- um die im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ getroffenen Festsetzungen insgesamt an den aktuellen Rechtsstand anzupassen,
- um die vorhandene Erschließung für geplante Investitionsvorhaben im Plangebiet wirtschaftlich zu nutzen.

Damit erfüllt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ die inhaltlichen Kriterien nach § 1 (5) BauGB für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Stadt Burg (siehe dazu auch die weiteren Ausführungen in der Begründung).

Der Stadtrat der Stadt Burg hat aus den dargelegten Gründen am 17.11.2011 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung gefasst und damit das erforderliche Planverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ der Stadt Burg im beschleunigten Verfahren auf der Grundlage der Vorgaben des § 13a BauGB eingeleitet.

3. Auftrag und Ausarbeitung

Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wurde das Architektur- und Ingenieurbüro Ortsbild GmbH, Herzberg am Harz / Nordhausen in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Nordhausen beauftragt.

4. Begriffsdefinitionen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ 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 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ der Stadt Burg wird im Folgenden als „Plangebiet“ bezeichnet.

5. Aussagen zum Plangebiet

Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 8.685 m² liegt am nördlichen Stadtrand der Stadt Burg, direkt angrenzend an die kommunalen Straßen „Am Brunnenfeld“ nördlich, „Windmühlenweg“ westlich und „Am Holländer“ östlich des Plangebietes und ist in der Planunterlage durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde und erfolgte im konkreten Fall unter Einbeziehung der bisher noch baulich ungenutzten und für das Vorhaben der Errichtung einer Wohnanlage planungsrechtlich vorzubereitenden und zu verdichtenden Flächen innerhalb des derzeit, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“, um dem vorhandenen baulichen Bestand im angrenzenden Bereich Rechnung zu tragen und das beabsichtigte Planungsziel zu erreichen.

Das Plangebiet selbst stellt derzeit eine ungenutzte Grünlandfläche mit partiellem Gehölzbestand dar.

6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ der Stadt Burg bestehen aus:

- dem Planteil mit:
 - Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen
 - Teil 2 – Planzeichenerklärung
 - Teil 3 – Textliche Festsetzungen
 - Teil 4 – Verfahrensvermerke (erst Bestandteil des Rechtsplanes)
- der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB
- den Anlagen zur Begründung: das Anlagenverzeichnis befindet sich auf Seite 3 der Begründung

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus der amtlichen Katasterkarte im Originalmaßstab 1:1000 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	Landesgesetze, -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 	<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) - Gemeindeordnung für das Land Sachsen - Anhalt (GO LSA) - Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (LPIG) - Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen – Anhalt - Bodenschutz - Ausführungsgesetz Sachsen - Anhalt (BodSchAG) - Wassergesetz für das Land Sachsen - Anhalt (WG LSA) - Abfallgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (AbfG LSA) - Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen – Anhalt - Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen – Anhalt

Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg

Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene

- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Burg
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ der Stadt Burg

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

8. Angaben zur Stadt Burg

Die folgenden Aussagen zur Stadt Burg wurden 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.

Das Plangebiet selbst liegt am nördlichen Rand der Kernstadt Burg.

Flächengröße und Einwohner

In der Stadt Burg lebten mit Stand Dezember 2010 insgesamt 24.060 Einwohner. Die Flächenausdehnung des Stadtgebietes beträgt insgesamt ca. 164 km².

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. 9.2. in der Begründung).

9. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

9.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet selbst ist *derzeit* planungsrechtlich entsprechend der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ der Stadt Burg nach § 30 BauGB zu beurteilen. Durch die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ändert sich an der Rechtsgrundlage (§ 30 BauGB) zur planungsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben grundsätzlich nichts. Nach Abschluss des Planänderungsverfahrens sind dann jedoch die aktualisierten / geänderten Festsetzungen bei weiteren Entscheidungen und Genehmigungen zu Grunde zu legen.

9.2. 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 Nahverkehrsbedienungs 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.

Da durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ der Stadt Burg eine Überschreitung der raumordnerisch zulässigen Dimensionen eines Mittelzentrums durch die in Rede stehende Planänderung nicht begründet wird (keine Raumrelevanz der Planung und der Realisierung der künftig möglichen Vorhaben), kann die Stadt Burg davon ausgehen, dass der Inhalt der in Rede stehenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt, und sie somit ihrer Anpassungspflicht gem. § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.

9.3. Flächennutzungsplan der Stadt Burg

Die Stadt Burg besitzt 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. Bei der in Rede stehenden 2. Änderung handelt es sich um ein Planverfahren, welches auf der Grundlage eines bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes aufbaut. Darüber hinaus ist festzustellen, dass der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ innerhalb einer im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche liegt. (siehe Anlage 1)

Die Aufstellung des in Rede stehenden Bauleitplanes durch die Stadt Burg ist damit im Sinne der gesetzlichen Vorgaben des § 8 (2) BauGB als entwickelt anzusehen und somit planungsrechtlich zulässig.

9.4. 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. In Pkt. 6.5 „Zusammenfassende Befunde und strategische Empfehlungen“ des ISEK wird ausgeführt:

„Wachsende Bedarfe im Gemeinwesenbereich sind in den nächsten 10 Jahren nur in der Pflege und Altenarbeit zu erwarten. Der demografische Wandel erfordert von Gemeinweseneinrichtungen folgende Konsequenzen:

- Bedarfe und Standortperspektiven frühzeitig klären
- leer stehende Objekte vorrangig in der Altstadt nutzen
- Multifunktionalität von Einrichtungen ausbauen
- Gemeinwesen in den Ortschaften stärken.“

Die Stadt Burg verfügt über alternative und leer stehende Objekte, insbesondere im Altstadtbereich, die für eine Standortentwicklung als Wohnangebot für behinderte Menschen zur Verfügung gestellt werden könnten. Dazu erfolgte eine Standortanalyse, gemeinsam mit der Lebenshilfe e.V. Im Ergebnis dieser Objektbesichtigungen musste allerdings festgestellt werden, dass kein Objekt die Anforderungen für die geplanten Nutzungen der Lebenshilfe, insbesondere hinsichtlich der Objektgröße, erfüllte.

Gemäß Pkt. 7.1 ISEK werden für den Stadtteil Burg – Nord stabile Einwohnerzahlen mit einem deutlich erhöhten Seniorenanteil bilanziert. Die Wohnzufriedenheit in diesem Stadtteil ist deutlich höher als in anderen Teilen des Stadtgebietes. Aufgrund des hohen Seniorenanteils ist davon auszugehen, dass ein Mieterwechsel für umfangreiche Bestände in Nord in den nächsten 5 bis 10 Jahren ansteht. Als Strategie für diesen Stadtteil wird eine strikte Beobachtung des Leerstandes im Rahmen des Stadtumbauprozesses festgeschrieben, um flexibel mit Rückbaumaßnahmen in Teilbereichen der Bebauung reagieren zu können. Eine abnehmende Nutzungsdichte und zunehmende Leerstände kann an dieser Stelle nicht ausgeschlossen werden. Die Stadt Burg geht davon aus, dass mit der Schaffung eines speziellen Wohnangebotes für behinderte Menschen am Standort Nord das soziale Nutzerspektrum dieses Stadtteiles erweitert und durch einen behindertengerechten Ausbau der wohnungsnahen und öffentlichen Freiräume des Plangebietes insbesondere die Attraktivität für ältere Bürger erhöht wird.

Die Stadt Burg möchte mit der Planung die Lebenshilfe für Behinderte, Kreisverein Burg e.V. dahingehend unterstützen, dem Verein die Realisierung eines Betreuungsangebotes in unmittelbarer räumlicher Nähe zum bereits bestehenden Behindertenzentrum zu ermöglichen. Die damit verbundene Bündelung der Angebote des Vereins an einem Standort ist insbesondere aus betriebswirtschaftlicher Sicht für diese Einrichtung von Bedeutung um unnötige Wege für die betreuten Personen sowie das Personal und die damit verbundenen Transportkosten auszuschließen.

Weiterhin erfolgt durch die in Rede stehende 2. Änderung des B-Planes keine Neuausweisung eines Baugebietes, da das Plangebiet der 2. Änderung schon durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Holländerweg“ als Wohnbaugelände überplant war und bereits komplett erschlossen ist.

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.

9.5. 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 der konkreten städtebaulichen Zielausrichtung und den Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ die Belange benachbarter Gemeinden nicht negativ berührt.

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

10.1. 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 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.

Die Stadt Burg möchte kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der geplanten Wohnbauvorhaben schaffen, zumal die in Rede stehende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ die planungsrechtlichen Vorgaben gemäß § 13a (1) BauGB erfüllt, weil:

- sie der besseren Ausschöpfung vorhandener Potenziale (vorhandene Erschließung für bereits baulich genutzte Grundstücke) innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ dient,
- im konkreten Planfall (Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes nur ca. 0,87 ha) die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO von 20 000 m² gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB nicht überschritten wird,
- das Planänderungsvorhaben gemäß Nr. 18.8 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 Planänderungsvorhaben gemäß der Anlage zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt (UVPG LSA) weder vorprüfpflichtig noch UVP – pflichtig ist und
- damit durch 2. Änderung des in Rede stehenden Bebauungsplanes 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.

Aus den o.g. Gründen ist aus Sicht der Stadt Burg die Zulässigkeit der Wahl des beschleunigten Planverfahrens nach § 13a BauGB bei der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ 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 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

10.2. Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB

Das Planverfahren zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ 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 über einen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt und für den Planbereich dort als Art der baulichen Nutzung gem. § 1 (1) Nr.1 BauNVO „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt ist, kann die in Rede stehende 2. Änderung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB entwickelt werden. Am Ende des Verfahrens bedarf die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ der Stadt Burg damit keiner Plangenehmigung.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes anschließend durch die Stadt Burg ortsüblich bekannt zu machen. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes 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 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes ein-

gesehen werden können. Mit der Bekanntmachung tritt die 2. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

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

Bei der Aufstellung der 2. Änderung 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. 3 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 4 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 8c BauGB.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind zurzeit keine Altlastverdachtsflächen i.S.v. § 2 (6) des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst. Sollten sich bei der Vorhabensrealisierung 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.

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.

12. Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen

12.1. 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.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde und erfolgte im konkreten Fall unter Einbeziehung der bisher noch baulich ungenutzten und für das Vorhaben der Errichtung einer Wohnanlage planungsrechtlich vorzubereitenden und zu verdichtenden Flächen innerhalb des derzeit, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“, um dem vorhandenen baulichen Bestand im angrenzenden Bereich Rechnung zu tragen und das beabsichtigte Planungsziel zu erreichen.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung 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.

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

Um die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die bereits vorhandenen sowie die geplanten Bauvorhaben am in Rede stehenden Standort in der Stadt Burg zu sichern, wurde die Festsetzung der Art der baulichen

Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen.

Im § 1 der textlichen Festsetzungen sind zur Rechtseindeutigkeit die zulässigen Bauvorhaben und Nutzungen benannt, deren Realisierung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen wird, um Nutzungskonflikte mit den geplanten speziellen Wohnnutzungen für behinderte Menschen sowie den baulichen Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes auszuschließen.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen, überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Grundflächenzahl (GRZ 0,4 sowie einer GFZ 0,8) im Allgemeinen Wohngebiet soll erreicht werden, dass die maximal in Anspruch zu nehmende Fläche für die geplanten Bauvorhaben im Plangebiet gesichert wird und damit den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen 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 Traufhöhe (TH) der Gebäude.

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.

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

In Anlehnung an die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ wurde im Plangebiet der 2. Änderung eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgte mit dem Ziel der Realisierung einer kleinteiligen Bebauung im Übergang zum östlich angrenzenden Landschaftsraum.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet wurden im zeichnerischen Teil mittels Baugrenzen i.V.m. den Textlichen Festsetzungen § 3 großzügig und eindeutig festgesetzt. Die Baugrenzen können durch folgende Bauteile:

- Balkone,
- Windfänge,
- Terrassenüberdachungen,
- Wintergärten

bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m überschritten werden. Die Aufzählung dieser Bauteile erfolgte, im Sinne eines eindeutigen Vollzuges, abschließend.

Diese Vorgehensweise wird als erforderlich angesehen, um unter Berücksichtigung der umgebenden baulichen Struktur 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“.

12.4. Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Zur Sicherung von Gehwegen für den öffentlichen Fußgängerverkehr sowie zur gesicherten Weiterführung der im westlich des Plangebietes vorhandenen Geh- und Radwege durch das Plangebiet wurden Flächen mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Diese Bereiche sollen als entsprechende Wegeführungen ausgebaut werden.

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

Da im vorliegenden Fall (Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes nur ca. 8.685 m²) die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² nicht überschritten wird, besteht für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ 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.

Dessen ungeachtet wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes der planbedingte Eingriff nur unwesentlich erhöht, da die maximal zulässig zu versiegelnde Fläche durch eine GRZ: 0,35 bereits im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt ist und durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes im Sinne einer baulichen Verdichtung nur gering auf die in § 17 BauNVO genannten Orientierungswerte (GRZ 0,4) erhöht wird. Im Ergebnis dieser Festsetzung erhöht sich der Flächenanteil der zu versiegelnden Fläche im Plangebiet um ca. 434 m². Dieser Eingriff gilt, wie bereits ausgeführt, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt und erzeugt damit keine Ausgleichsverpflichtung.

Die Textlichen Festsetzung § 4 (1), (2) wurde getroffen, um eine Durchgrünung der nicht bebaubaren, und somit gärtnerisch zu gestaltenden Wohngebietsflächen des Plangebietes durch eine Bepflanzung mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen sicherzustellen. Die konkreten Standorte der zu pflanzenden Gehölze sollen jedoch der Entscheidung des jeweiligen Bauherrn vorbehalten bleiben und sind im Baugenehmigungsantrag nachzuweisen.

In § 4 (1) der Textlichen Festsetzungen heißt es dazu:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist je 200 m² überbaute Grundfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder 3 standortgerechte Sträucher anzupflanzen.“

Sollte die maximal zulässige Grundfläche im Plangebiet in Anspruch genommen werden, ergibt sich daraus ein Pflanzgebot für 27 Laubbäume (oder 81 Sträucher) innerhalb des Geltungsbereiches.

Flächengröße des „Allgemeinen Wohngebietes“ : 8.685 m²

GRZ 0,4 mit Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 (4) BauNVO – maximal zulässige Grundfläche: 5.211 m²

Maximales Pflanzgebot: 5.211 m² : 200 m² = 27 Laubbäume oder 81 Sträucher (oder Kombinationen)

Im städtebaulichen Konzept der geplanten Wohnanlage für ältere Menschen mit Behinderungen (siehe Anlage 3) sind Pflanzstandorte für diese Gehölze vorgesehen. Dabei ist eine Eingrünung des der Wohnanlage insbesondere durch eine Bepflanzung in den Randbereichen geplant. In diesem Zusammenhang sind insbesondere Baumpflanzungen an der östlichen Seite des Geltungsbereiches vorgesehen, um auch weiterhin den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ der Stadt Burg Rechnung zu tragen.

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

Weiterhin ist vorgesehen, den innerhalb des Plangebietes vorhandenen Baumbestand vorrangig zu erhalten. Ist dies bei der Umsetzung der Planung nicht möglich, sind die erforderliche Baumfällungen gem. Baumschutzsatzung der Stadt Burg zu beantragen und durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Auf diesen Umstand wird insbesondere in § 4 (2) der Textlichen Festsetzungen Bezug genommen.

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

Festsetzungen gemäß § 9 (2), (3) und (4) BauGB wurden im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ der Stadt Burg nicht getroffen.

13. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

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

14. 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.

15. Erschließung

15.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die kommunalen Straßen „Windmühlenweg“ westlich, „Am Brunnenfeld“ nördlich und „Am Holländer“ östlich des Geltungsbereiches erschlossen. Kfz Stellflächen für den ruhenden Verkehr sind auf den Grundstücken im Geltungsbereich, auf den dafür festgesetzten Flächen, anzuordnen.

Innerhalb des Geltungsbereiches erfolgte die Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit. Auf diesen Flächen sollen öffentliche Gehwege ausgebaut werden, um die fußläufige Anbindung und Durchquerung des Plangebiets zu gewährleisten.

15.2. 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 oder kann in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

15.3. Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt aus dem zentralen Versorgungsnetz des Wasserverbandes Burg. Die Löschwasserversorgung kann aus dem bereits bestehenden Netz (Hydranten) des Wohngebietes abgesichert werden.

15.4. Gas- und Elektroenergieversorgung, Telekommunikation und Fernwärmeversorgung

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

In den Straßen bzw. Gehwegen des Plangebietes sind geeignete Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Das gesamte Wohngebiet ist durch ein Fernwärmeversorgungsnetz der Stadtwerke Burg GmbH erschlossen. Für den Anschluss der Gebäude des Plangebietes stehen noch freie Kapazitäten zur Verfügung.

15.5. Abfall- und Wertstoffentsorgung

Das Plangebiet ist in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises Jerichower Land integriert.

16. Allgemeine Hinweise zum Planvollzug

Archäologische Bodenfunde

Archäologische Funde oder Befunde unterliegen der Meldepflicht gem. Denkmalschutzgesetz. Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Denkmalschutzbehörde abzusichern und die Funde bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert und im Zusammenhang im Boden zu belassen. Die Bauausführenden sind auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen.

Munitionsfunde

Munitionsfunde sind meldepflichtig.

Leitungen

Bei Bauarbeiten im Leitungsbereich der Freileitungen und Kabel sind die Sicherheitsabstände gemäß DIN VDE 0100 und DIN VDE 0105 bzw. VBG A3 und DIN 1998 sowie VDE 0210 einzuhalten. Eine Überbauung, Verstellung oder Holzbepflanzung der Kabeltrasse ist nicht zulässig. Im Einzelfall ist die Kabelzuordnung im öffentlichen Bauraum durch Ortung vorzunehmen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

Abfallrechtliche Hinweise

Eine satzungsgemäße Abfallentsorgung im Plangebiet ist gewährleistet, wenn die Zuwege für die Aufnahme von 25t schweren, 10m langen, 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen geeignet sind.

Der Transport der zugelassenen Abfallbehälter ist nach § 28 (10) der gültigen Abfallentsorgungssatzung bis zu einer Entfernung von 80m zulässig.

Die satzungsgemäße Abfallentsorgung entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Jerichower Land in der geltenden Fassung ist gewährleistet, wenn der Straßenausbau entsprechend der EAE 85/95 „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen“ ausgeführt wird.

Schutzgut Boden

Der abzutragende Mutterboden muss, sofern er nicht sofort wieder verwendet wird, in nutzbarem Zustand erhalten und einer weiteren Verwendung zugeführt werden (gem. § 202 BauGB).

Die DIN 19731, Verwertung von Bodenmaterial, ist zu beachten.

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

Städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart:

Nutzungsart	Fläche
Allgemeines Wohngebiet (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)	8.685 m ²
davon: überbaubare Grundstücksfläche GRZ 0,4	3.474 m ²

18. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB

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

19. Maßnahmen zur Realisierung der Planung

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ 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 die Lebenshilfe für Behinderte, Kreisverein Burg e.V. auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB mit der Stadt Burg, sodass der Stadt Burg keine Kosten entstehen.

20. Planverfasser

Die Planunterlagen wurden durch das Architektur- und Ingenieurbüro Ortsbild GmbH, Herzberg am Harz / Nordhausen in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Nordhausen erarbeitet.

Herzberg am Harz / Burg, März 2012

21. Planungsstand

Das Projekt der Lebenshilfe Kreisverein Burg e.V. zur Errichtung von altersgerechten Wohnungen für Behinderte wurde durch folgende Ausschüsse des Stadtrates Burg vorbereitet:

- Bau- und Umweltausschuss am 2. Februar 2010
- Bau- und Umweltausschuss am 20. April 2010

Der Stadtrat Burg hat in seiner Sitzung am 17. November 2011 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Holländerweg“ gefasst.

Auf eine frühzeitige Behördenbeteiligung und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde verzichtet.

Der Stadtrat Burg hat in seiner Sitzung am 15. Dezember die zu diesem Zeitpunkt vorliegende Planfassung und die dazugehörige Begründung als Entwurf zur öffentlichen Auslegung gem. § 13a BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 25.01.2012 bis 27.02.2012 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich zu jedermanns Einsicht aus. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Einwendungen zum Entwurf geltend gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte vom 26.01.2012.

Die vorliegende Fassung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Holländerweg“ sowie die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Planung eingegangenen Stellungnahmen wird durch folgende Ausschüsse des Stadtrates Burg vorbereitet:

- Bau- und Umweltausschuss am 20.03.2012
- Hauptausschuss am 29.03.2012

Der Abwägungsbeschluss ist für die Sitzung des Stadtrates der Stadt Burg am 12.04.2012 geplant.