

Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ der Stadt Burg

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Auftraggeber: Stadt Burg
In der Alten Kaserne 2
39288 Burg

Ansprechpartner: SB Stadtplanung – Städtebauförderung
FB Stadtentwicklung und Bauen
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, März 2015

Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB

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

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Anlage 2: Auszug aus der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ der Stadt Burg

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 den Ausbau eines Behindertenzentrums zu schaffen.

Die „Lebenshilfe für Behinderte Kreisverein Burg e.V.“ betreibt auf dem Gelände nördlich der kommunalen Straße „Brunnenfeld“ eine Werkstatt und ein Wohnheim für behinderte Menschen mit der Aufgabe und den Zweck, Einrichtungen zur Betreuung und Rehabilitation lern-, geistig- und mehrfach behinderter Menschen verschiedenster Altersstufen und Bedürfnisse zu schaffen und zu unterhalten.

Im Zuge der schrittweisen Umsetzung dieses Vorhabens wurde es erforderlich, den nördlichen Teil des Bebauungsplanes in einem 1. Änderungsverfahren (2007 / 2008) inhaltlich zu überarbeiten und das Plangebiet nach Norden etwas zu erweitern. Bis zum heutigen Tag wurden auf der Grundlage der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 zahlreiche, notwendige Gebäude, sonstige bauliche und Freiraumanlagen für eine zeitgemäße Betreuung und Rehabilitation von mittlerweile 270 behinderten Personen realisiert.

Die „Lebenshilfe für Behinderte Kreisverein Burg e.V.“ beabsichtigt nunmehr den Förderbereich aufgrund der steigenden Nachfrage für Betreuung von Menschen mit schwerster und Mehrfachbehinderung zu erweitern und den extra dafür angelegten Förderbereich um zwei weitere Einheiten zu ergänzen.

Auf Grund von langjähriger Praxiserfahrung will die Lebenshilfe die erprobten pädagogischen Wege der Selbstbestimmtheit im Einklang mit der Teilhabe an der Gemeinschaft auch in den Förderbereichen einschlagen und zielgerichtet fördern.

Hierzu sollen die Bauwerke des Förderbereiches so vernetzt und strukturiert werden, dass Förderangebote in den verschiedenen Bauabschnitten selbstbestimmt von den Menschen mit schwerster und Mehrfachbehinderung aufgesucht und genutzt werden können.

Zu den pädagogisch-inhaltlichen Gründen zählen zudem die Nutzung von Synergieeffekten der bereits geschaffenen und bestehenden Infrastruktur der Lebenshilfe, wie Nutzung von Werkstatt-, Mehrzweck- und Therapieräumen, Speisesaal und Küche; als auch die Betreuungsstruktur von einer Förderbereichsleitung und dem Betreuungsteam des Förderbereiches.

Aus diesen o.g. aufgeführten Gründen ist die Anordnung von insgesamt 3 zusammenhängenden Förderbereichen dringend notwendig und erfordert die Erweiterung der überbaubaren Sondergebietsflächen im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan (in der Fassung der 1. Änderung).

Die Verwaltung muss um 3 Büros im Obergeschoss der Werkstatt erweitert werden. Darüber hinaus ist die bauliche Erweiterung des Speisesaals mit seinen bislang 70 Plätzen dringend notwendig, um für die 210 Besucher des Speisesaals die Schichtanzahl von 3 auf 2 zu reduzieren. Grund hierfür ist zum einen das Angebot von möglichst frisch zubereitetem Essen und zum anderen das Gemeinschaftsgefühl auch beim gemeinsamen Essen stärker zu fördern.

Die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ lässt derzeit auf Grund ihrer Festsetzungen diese Standortentwicklung nicht zu. Aus diesem Grunde beabsichtigt die Stadt Burg mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die anstehenden Investitionen der „Lebenshilfe für Behinderte Kreisverein Burg e.V.“ an diesem Standort zu schaffen, um auf der Grundlage der am Standort bereits vorhandenen Infrastruktur die bedarfsgerechte und zeitgemäße Weiterentwicklung im Sinne einer städtebaulich sinnvollen Nachverdichtung zu ermöglichen und zu sichern.

Damit wird aus Sicht der Stadt Burg insbesondere auch dem Gebot des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB Rechnung getragen (Vorrang der intensiven gegenüber einer extensiven Siedlungsentwicklung).

Alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ sollen dabei durch die 3. Änderung vollständig überplant und ersetzt werden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ ist auf Grund des Planinhaltes als neuer, selbständiger Plan zu werten. Das bisherige Recht soll durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes jedoch nicht förmlich aufgehoben, sondern lediglich durch das neue Recht überlagert werden. Sollte in der Folge die Rechtsunwirksamkeit der 3. Änderung des Bebauungsplanes festgestellt werden, bleibt die ursprüngliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ davon unberührt.

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

Die 3. 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 3. 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 für dringend erforderliche Investitionen am vorhandenen Standort i.S. einer Nachverdichtung mit dem Ziel des sparsamen Umganges mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB),
- zum konfliktfreien Einfügen von Bauvorhaben in die vorhandene Nutzungsstruktur und Schaffung investitionssicherer, städtebaulich geordneter Rahmenbedingungen,
- 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 bereits vorhandene innere und äußere Erschließung für weitere Investitionsvorhaben im Plangebiet wirtschaftlich zu nutzen.

Damit erfüllt die 3. 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 26.09.2013 den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung gefasst und damit das erforderliche Planverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ der Stadt Burg im beschleunigten Verfahren auf der Grundlage der Vorgaben des § 13a BauGB eingeleitet.

Bei der planerischen Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung zur Erarbeitung des nun vorliegenden Entwurfes zur 3. Bebauungsplanänderung wurde der räumliche Geltungsbereich zur Rechtseindeutigkeit auf die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung erweitert, um somit alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ durch die der 3. Änderung vollständig zu überplanen und zu ersetzen.

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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ der Stadt Burg wird im Folgenden als „3. Bebauungsplanänderung“ bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Burg als „Entwurf“ zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. 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. 24.840 m² liegt am nördlichen Stadtrand der Stadt Burg, direkt nördlich an der kommunalen Straße „Brunnenfeld“, westlich der Straße „Am Holländer“ 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, um das beabsichtigte Planungsziel zu erreichen und entspricht deshalb im konkreten Fall zur Rechtseindeutigkeit (siehe dazu auch die Ausführungen unter Pkt. 1) dem räumlichen Geltungsbereich der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“.

6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ der Stadt Burg bestehen aus:

- dem Planteil mit:
 - Teil A – Zeichnerische Festsetzungen
 - Teil B – Textliche Festsetzungen
 - Planzeichenerklärung
 - 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 1:500 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

- 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)

Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

- 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

<ul style="list-style-type: none"> - 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"> - 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
- rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 von Burg.

Flächengröße und Einwohner

In der Stadt Burg lebten mit Stand vom 31. Dezember 2013 insgesamt ca. 23.690 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 der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ der Stadt Burg nach § 30 BauGB zu beurteilen. Durch die 3. Änderung ändert sich an dieser Rechtsgrundlage (§ 30 BauGB) zur planungsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben grundsätzlich nichts. Nach Abschluss des Planänderungsverfahrens sind dann jedoch die aktualisierten / geänderten Festsetzungen der 3. Änderung 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):

„4. Grundsätze (G) der Raumordnung für die Planungsregion Magdeburg:

- 4.4 G *Die Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur soll darauf ausgerichtet werden, dass der Bevölkerung in allen Landesteilen in zumutbarer Entfernung die erforderlichen Einrichtungen bereitgestellt werden, um damit die allgemeinen Lebensbedingungen zu verbessern. Dazu soll das Netz der sozialen Einrichtungen – schwerpunktmäßig in den Zentralen Orten – bedarfsgerecht verbessert und vervollständigt werden. Die Belange von Wissenschaft, Bildung, Kinder- und Jugendarbeit sowie der Menschen mit Behinderung sind dabei zu beachten. (LEP-LSA Punkt 2.4)*
- 4.11 G *Bei der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung ist die Entwicklung zielgruppenorientierter Angebote zum Beispiel mit Serviceangeboten für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen zu berücksichtigen.“*

In der Begründung zu 4.11 (3. Absatz) heißt es:

„Ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen sind in der heutigen Gesellschaft in ihrer Mobilität eingeschränkt. Ein Leben mit mehr Selbstständigkeit kann durch Wohnungen, welche auf den Bedarf dieser Gruppen zugeschnitten sind, eine entsprechende Gestaltung des Wohnumfeldes und Bereitstellung von entsprechenden Serviceleistungen erreicht werden.

„5.2 Zentralörtliche Gliederung der Planungsregion Magdeburg:

- 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....“*

Den Flächen des Plangebietes selbst werden im REP keine Funktionen oder Zielaussagen zugeordnet.

Da durch den Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ der Stadt Burg **keine Überschreitung der raumordnerisch zulässigen Dimensionen eines Mittelzentrums begründet wird** (also keine Raumrelevanz der Planung und der Realisierung der künftig möglichen Vorhaben), kann die Stadt Burg davon ausgehen, dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt, und sie somit ihrer Anpassungspflicht gemäß § 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 3. Bebauungsplanänderung handelt es sich um ein Planverfahren, welches auf der Grundlage eines bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sowie dessen rechtsverbindlicher 1. Änderung aufbaut. Darüber hinaus ist festzustellen, dass der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ innerhalb einer im Flächennutzungsplan dargestellten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ liegt (Auszug Flächennutzungsplan siehe Anlage 1 der Begründung).

Die in Rede stehende 3. Bebauungsplanänderung ist im Sinne der gesetzlichen Vorgaben des § 8 (2) BauGB als entwickelt anzusehen, da die gesamte städtebauliche Zielausrichtung auf die Standortsicherung und künftige Standortentwicklung des Behindertenzentrums der „Lebenshilfe für Behinderte Kreisverein Burg e.V.“ ausgerichtet ist (siehe dazu auch die Ausführungen im Pkt. 1. der Begründung) und es sich hierbei um eine ausschließlich „sozialen Zwecken dienende“ Gemeinbedarfsnutzung („e.V.“) handelt.

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 möchte mit der in Rede stehenden 3. Bebauungsplanänderung die „Lebenshilfe für Behinderte, Kreisverein Burg e.V.“ dahingehend unterstützen, um dem Verein die Realisierung eines qualitativ und quantitativ besseren und zeitgemäßen Betreuungsangebotes am bereits bestehenden Standort des Behindertenzentrums zu ermöglichen. Die damit verbundene Bündelung der Angebote des Vereins an einem Standort ist insbesondere auch aus betriebswirtschaftlicher Sicht für diese Einrichtung von Bedeutung, um insbesondere unnötige Personal- und Transportkosten zu vermeiden. Der Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ steht in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielvorstellungen und Zielvorgaben der Stadt Burg.

Weiterhin erfolgt durch die in Rede stehende 3. Änderung des Bebauungsplanes keine Neuausweisung von Bauflächen auf der „Grünen Wiese“, da das Plangebiet der 3. Änderung bereits durch die Gebäude und baulichen Anlagen auf der Grundlage der vorhandenen rechtsverbindlichen Bauleitplanung geprägt und 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

Aus Sicht der Stadt Burg werden durch den räumlichen Geltungsbereich sowie der konkreten städtebaulichen Zielausrichtung und den Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ die Belange benachbarter Gemeinden nicht negativ berührt. Die benachbarten Gemeinden wurden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt und haben auch keine Einwendungen geltend gemacht.

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 Investitionsvorhaben der „Lebenshilfe für Behinderte, Kreisverein Burg e.V.“ schaffen, zumal die in Rede stehende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ die planungsrechtlichen Vorgaben gemäß § 13a (1) BauGB erfüllt, weil:

- sie der besseren Ausschöpfung bereits vorhandener sozialer und technischer Infrastrukturpotenziale am Standort im Sinne einer städtebaulich vertretbaren und zulässigen „Nachverdichtung“ dient,
- im konkreten Planfall (Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes mit ca. 24.850 m²) die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO von 20 000 m² gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB nicht überschritten wird (Nachweis siehe Pkt. 17. der Begründung),
- die 3. Bebauungsplanänderung gemäß Nr. 18.8 der Anlage 1 (Liste „UVP - pflichtigen Vorhaben“) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) *nicht* UVP – pflichtig ist und auch keine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß UVP (Anlage 2) durchzuführen ist,
- die 3. Bebauungsplanänderung gemäß der Anlage zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt (UVP LSA) *weder* vorprüfpflichtig noch UVP – pflichtig ist und
- damit durch 3. 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 (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 3. 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 3. 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. 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.

Da die Stadt Burg über einen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt und für den Planbereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt ist, kann aus Sicht der Stadt Burg die in Rede stehende 3. Bebauungsplanänderung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB entwickelt werden.

Am Ende des Verfahrens bedarf die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ der Stadt Burg keiner Plangenehmigung.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes anschließend durch die Stadt Burg ortsüblich bekannt zu machen. Die 3. 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 3. Änderung des Bebauungsplanes eingesehen werden können. Mit der Bekanntmachung tritt die 3. 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 3. 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. 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 3. 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 3. Änderung des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen

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

Im Übersichtsplan auf der Planzeichnung ist die Lage des Plangebietes im Stadtgebiet der Stadt Burg dargestellt und entsprechend gekennzeichnet.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde, um das beabsichtigte Planungsziel zu erreichen und entspricht im konkreten Fall zur Rechtseindeutigkeit (siehe dazu auch die Ausführungen unter Pkt. 1 der Begründung) dem räumlichen Geltungsbereich der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“.

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 24.840 m². Es liegt am nördlichen Stadtrand der Stadt Burg und wird im Süden durch die kommunale Straße „Brunnenfeld“, im Westen und Norden durch die kommunale Straße „Am Holländer“ begrenzt und ist in der Planunterlage durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanZV 90) zeichnerisch festgesetzt, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

12.2. Art 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 zu sichern, wurde die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO sowie die Gliederung als „Teilsondergebiet SO I“ und „Teilsondergebiet SO II“ aus der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ grundsätzlich übernommen. Im Teilsondergebiet SO I erfolgte zusätzlich die Ergänzung zur Zulässigkeit von Anlagen und Einrichtungen der schulischen Aus- und Weiterbildung.

In der Planzeichnung (Teil A) sowie im § 1 (1) bis § 1 (4) der Textlichen Festsetzungen (Teil B) wird die zulässige Art der baulichen Nutzung sowohl für das Teilsondergebiet SO I als auch für das Teilsondergebiet SO II rechtseindeutig festgesetzt. Gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden die Sondergebietsflächen im westlichen Bereich des Plangebietes bis auf 5 m und im östlichen und nördlichen Bereich des Plangebietes durchgängig bis auf 3 m an den räumlichen Geltungsbereich heran geschoben. An der südlichen Plangrenze wurden die in der Örtlichkeit vorhandenen Zuwegungen von der kommunalen Straße „Brunnenfeld“ ebenfalls als sonstiges Sondergebiet festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche (durch Baugrenze festgesetzt) wird allerdings nicht gleichzeitig überall mit der Sondergebietsfläche mit vergrößert (nur im nordöstlichen und östlichen Plangebiet); die im Ergebnis größere nicht überbaubare Grundstücksfläche gibt dem Grundstückseigentümer einen größeren Gestaltungsspielraum für die Anordnung von notwendigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Stellplätzen, Carports und Garagen gemäß § 12 BauNVO, ohne dass die planungsrechtlich und ordnungspolitisch erforderliche Zielausrichtung eines verbindlichen Bauleitplanes verletzt wird. Die Textlichen Festsetzungen zu den Stellplätzen und Garagen im Teilsondergebiet SO I und SO II wurden entsprechend angepasst.

Das Planzeichen zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen zwischen dem Teilsondergebiet SO I und SO II wurde im Norden entsprechend verlängert.

12.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

In der Planzeichnung wurde im Teilsondergebiet SO I und SO II einheitlich die 2-Geschossigkeit festgesetzt, um im Sinne einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung eine bereits baulich in Anspruch genommene Fläche auch effizient baulich nutzen zu können (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Im § 2 (1) der Textlichen Festsetzungen wurde konsequenter Weise auch die Traufhöhe im Teilsondergebiet SO I und SO II einheitlich auf maximal 7,00 m festgesetzt.

Beide o.a. Festsetzungsänderungen sind städtebaulich verträglich, zumal die vorhandene Wohnbebauung südlich der kommunalen Straße „Brunnenfeld“ in Richtung Stadtgebiet Gebäude mit 3 bis 4 Geschossen und entsprechenden Traufhöhen aufweist.

Alle übrigen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) wurden aus der 1. Änderung unverändert übernommen.

Durch die o.a. Festsetzungen ist gesichert, dass sich die bereits vorhandenen als auch 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.

12.4. überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet wurden im zeichnerischen Teil mittels Baugrenzen großzügig und eindeutig festgesetzt.

Gegenüber der 1. Änderung wurde die überbaubare Grundstücksfläche durch die Verschiebung der Baugrenze im Nordosten und Osten des Plangebietes erweitert, um in diesem Bereich die für das Betriebskonzept notwendigen, neuen Gebäude errichten zu können. 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“.

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

Das in der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Burg für die Regenentwässerung wurde unverändert übernommen.

12.6. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Die Gesamtgröße der festgesetzten Sondergebietsflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Bebauungsplanänderung beträgt ca. 22.480 m². Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 verbleibt eine zulässig Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 17.984 m². Da somit die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB nicht überschritten wird, besteht für die 3. 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.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird der planbedingte Eingriff gegenüber der 1. Änderung nur unwesentlich erhöht, da die maximal zulässig zu versiegelnde Fläche durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bereits im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt ist und nur auf Grund des flächenmäßig etwas größeren Anteils der Sondergebietsfläche in der 3. Bebauungsplanänderung im Sinne einer baulichen Nachverdichtung gering erhöht wird. Im Ergebnis dieser Festsetzungen erhöht sich der Flächenanteil der zulässig zu versiegelnden Fläche im Plangebiet um ca. 2.900 m². Obwohl dieser Eingriff, wie bereits ausgeführt, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig gilt und deshalb keine Ausgleichsverpflichtung erzeugt, sollen im Rahmen der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in Abstimmung zwischen der „Lebenshilfe für Behinderte Kreisverein Burg e.V.“ mit der Stadt Burg und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Pflanzmaßnahmen bzw. Maßnahmen zum Artenschutz (auch außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der in Rede stehenden Bebauungsplanänderung) abgestimmt und deren Umsetzung durch städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB gesichert werden.

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt von der Straße „Brunnenfeld“. Um jedoch den Zugang zum Plangebiet auch von den öffentlichen Verkehrsflächen insbesondere von Osten und Westen zu ermöglichen, wurde unter § 3 (2) der Textlichen Festsetzung aufgenommen, dass in den privaten Grünflächen gepflasterte Zufahrten und Fußwege bis zu 5 m Breite und insgesamt max. 180 m² Fläche zulässig sind.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde deutlich, dass die festgesetzten Maßnahmen zum Teil nicht umsetzungsgeeignet sind, da sie funktionellen und Sicherheitsüberlegungen widersprechen. So erfolgt die Anpassung der Pflanzgebietsflächen PF 1 und PF 2 sowie eine Anpassung der zeichnerischen Festsetzung zu den privaten Grünflächen an den tatsächlichen und umsetzbaren Stand.

Um zeitlich die dringend notwendige Umsetzung des Baus im Förderbereich zu ermöglichen bevor der Satzungsbeschluss den Schlusspunkt unter das Änderungsverfahren setzt, hat die Lebenshilfe sich bereit erklärt über eine Bilanzierung das Defizit zu erfassen und anzuerkennen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind konkret aufgeführt und werden noch gemäß der Erklärung der Lebenshilfe vom 11.11.2014 über einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Burg festgeschrieben.

Alle übrigen grünordnerischen textlichen Festsetzungen wurden inhaltlich unverändert aus der 1. Bebauungsplanänderung übernommen.

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

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

13. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung wird nach derzeitiger Kenntnis der Stadt Burg keine Kennzeichnungspflicht nach § 9 (5) BauGB ausgelöst.

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

Durch den räumlichen Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung 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 „Brunnenfeld“ und „Am Holländer“ erschlossen. Kfz-Stellflächen für den ruhenden Verkehr sind auf den festgesetzten Sondergebietsflächen anzuordnen.

15.2. Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung

Die bisherige Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung des Plangebietes wird durch den Inhalt der 3. Bebauungsplanänderung nicht berührt.

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 bisherige Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes wird durch den Inhalt der 3. Bebauungsplanänderung nicht berührt.

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

15.4. Gas- / Elektroenergie- und Fernwärmeversorgung

Die Gas- / Elektroenergie- und Fernwärmeversorgung des gesamten Plangebietes erfolgt durch die vorhandenen Leitungsnetze der Stadtwerke Burg GmbH und wird durch den Inhalt der 3. Bebauungsplanänderung nicht berührt.

15.5. Abfall- und Wertstoffentsorgung

Das Plangebiet ist in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises Jerichower Land integriert und wird durch den Inhalt der 3. Bebauungsplanänderung nicht berührt.

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.

Hochwasserrisikogebiet

Der Geltungsbereich des o. g. B-Planes befindet sich in einem Hochwasserrisikogebiet. Im WG LSA regelt der § 98 die Bewertung von Hochwasserrisiken.
Gemäß der Europäischen Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM RL) sind Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten bekannt zu geben. Diese sind seit Februar 2014 auf der Internetseite des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt zu sehen - www.hwrml.sachsen-anhalt.de.

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

Städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart:

Nutzungsart	Fläche	Anteil (%)
Sonstiges Sondergebiet (hier: Teilsondergebiet SO I): (gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO)	16.910 m ²	68,1%
davon überbaubare Grundstücksfläche GRZ 0,8:	13.528 m ²	
davon Pflanzgebotsfläche (PF 1 und PF 2) gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB:	2.087 m ²	
Sonstiges Sondergebiet (hier: Teilsondergebiet SO II): (gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO)	6.283 m ²	25,3%
davon überbaubare Grundstücksfläche GRZ 0,8:	5.026 m ²	
private Grünflächen	1.647 m ²	6,6%
davon Versiegelung zulässig:	180 m ²	
Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches:	24.840 m²	100,0%

18. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB

Seitens der Stadt Burg sind im Rahmen der Aufstellung der 3. Bebauungsplanänderung keine bodenordnende Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

19. Maßnahmen zur Realisierung der Planung

Die Aufstellung der 3. 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 2015

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 10.09.2013

Der Stadtrat Burg hat in seiner Sitzung am 26.09.2013 den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Holländerweg“ gefasst.

Von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde gemäß § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

Der Stadtrat Burg hat in seiner Sitzung am 26.02.2014 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 02.06.2014 bis 04.07.2014 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich zu jedermanns Einsicht aus. Seitens der Öffentlichkeit wurden folgende / keine Einwendungen zum Entwurf geltend gemacht:

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 30.05.2014.

Die vorliegende Fassung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Holländerweg“ sowie die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zum Entwurf der Planung eingegangenen Stellungnahmen wurde durch folgende Ausschüsse des Stadtrates Burg vorbereitet:

- Bau- und Umweltausschuss am 25.11.2014
- Hauptausschuss am 04.12.2014

Der Stadtrat Burg hat in seiner Sitzung am 11.12.2014 über die Abwägung der im Rahmen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zum Entwurf der eingegangenen Stellungnahmen entschieden und bestimmt dass eine erneute und auf 14 Tage verkürzte Auslage und Trägerbeteiligung erfolgen soll (§ 4a Abs. 3 BauGB). Es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 19.01.2015 bis 03.02.2015 gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB erneut öffentlich zu jedermanns Einsicht aus. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Einwendungen zum Entwurf geltend gemacht.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 22. Januar 2015.

Die vorliegende Fassung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Holländerweg“ sowie die Abwägung der im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zum Entwurf der Planung eingegangenen Stellungnahmen wurde durch folgende Ausschüsse des Stadtrates Burg vorbereitet:

- Bau- und Umweltausschuss am 25.11.2014
- Hauptausschuss am 04.12.2014

Der Satzungs- und Abwägungsbeschluss ist für die Sitzung des Stadtrates der Stadt Burg am 29.04.2015 geplant.

Anlage 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



