Verfahrensvermerke

Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung (Aufstellungsbeschluss)
Der Stadtrat der Stadt Burg hat in seiner Sitzung am 22.05.2019 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 sowie § 13 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Einzelhandel in der Stadt Burg" zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Burg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 20.12.2021 im Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortsrichten Detershagen, Ihlleburg, Niegripp, Parchau und Scharlau" 25. Jahrgang, Nr. 59 ortsüblich bekannt gemacht.

Burg, 22. NOV. 2022 (Datum) (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

Planungsanzeige bei der obersten Landesentwicklungsbehörde
Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Burg, 22. NOV. 2022 (Datum) (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gem.§§ § 3 Abs. 2 BauGB
Der Stadtrat der Stadt Burg hat am 08.12.2021 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung beschlossen, zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Burg, 22. NOV. 2022 (Datum) (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.12.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.

Burg, 22. NOV. 2022 (Datum) (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom 20.12.2021 bis zum 19.02.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, durch Bekanntmachung im "Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortsrichten Detershagen, Ihlleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Scharlau" 25. Jahrgang, Nr. 59 am 20.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Burg, 22. NOV. 2022 (Datum) (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

Prüfung der Stellungnahmen, erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Der Stadtrat der Stadt Burg hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.06.2022 geprüft. Der daraufhin geänderte Entwurf wurde beschlossen, zur erneuten Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a BauGB und zur erneuten Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Burg, 22. NOV. 2022 (Datum) (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

Erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 21.07.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme zum 2. Entwurf aufgefordert und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die erneute öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.

Burg, 22. NOV. 2022 (Datum) (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB
Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom 25.07.2022 bis zum 10.08.2022 gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, durch Bekanntmachung im "Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortsrichten Detershagen, Ihlleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Scharlau" 26. Jahrgang, Nr. 21 am 15.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Burg, 22. NOV. 2022 (Datum) (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

Prüfung der Stellungnahmen
Der Stadtrat der Stadt Burg hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.11.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Burg, 22. NOV. 2022 (Datum) (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

Abschließender Satzungsbeschluss
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Burg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 10.11.2022 vom Stadtrat der Stadt Burg abschließend beschlossen.
Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Burg" wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Burg vom 10.11.2022 gebilligt.

Burg, 22. NOV. 2022 (Datum) (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

Ausfertigung
Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Burg" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Burg, 22. NOV. 2022 (Datum) (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

Inkrafttreten
Entsprechend § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Bekanntmachung im "Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortsrichten Detershagen, Ihlleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Scharlau" 26. Jahrgang, Nummer 22 am 22.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB BauGB) hingewiesen worden.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Burg" ist am 22.11.2022 in Kraft getreten.

Burg, 22. NOV. 2022 (Datum) (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

Planerhaltung
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind im Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgetretene Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Burg, (Datum) (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

Planzeichnung (Teil A)

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt
Gemeinde Burg (Stadt)
Gemarkung Burg
Flurern: 8,9,10,11,18,19,20,21,22,23,24, 25,26,27,30,32,36,37,47
Maßstab 1:2000
Stand der Planuntertage: 10.2019
Geobasisdaten © LVermGeoLSA
Verwaltungsvereinbarung
erteilt durch den Herausgeber
Stendal, den: 21.10.2009
Aktenzeichen: A 18 T 3699509

Maßstab 1:5000

100 200 500

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan (Teil B)

§ 1 Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a BauGB regelt ausschließlich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben.
Nachfolgende Festsetzungen gelten ausschließlich für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten räumlichen Geltungsbereiches. Nach § 35 BauGB zu beurteilende Flächen im räumlichen Geltungsbereich sind nicht Gegenstand der Regelungen des Bebauungsplanes.
Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der im Plangebiet befindlichen, rechtsverbindlichen Bebauungspläne, in denen zumindest eine Art der baulichen Nutzung im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt ist, die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes erst mit dem Außerkrafttreten der näher rechtsverbindlichen Bebauungspläne wirksam werden.

§ 2 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

(1) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment
Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB wird festgesetzt, dass außerhalb der in der Planzeichnung abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche für das Hauptzentrum und für die Nahversorgungszentren, sowie der gekennzeichneten singulären Nahversorgungsstandorte im Bestand Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kernsortiment allgemein unzulässig sind:

Back- und Konditoreiwaren,	Fleisch- und Wurstwaren,
Getränke,	Nahrungs- und Genussmittel,Drogeriewaren /
Klopapierpapierartikel,	freiverkäufliche Apotheksenwaren,
Schnittblumen,	Gartenbaucentre Artikel,
Zeitungen und Zeitschriften	- lebhaftes, ökologische Artikel (inkl. lebende Tiere),

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit den vorstehend bezeichneten nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kernsortimente auch außerhalb der in Satz 1 angeführten Standorte in städtebaulich integrierten Lagen (dieser nähere Umgebung nach § 34 BauGB als Mischgebiet mit mindestens 50% Anteil von Wohnnutzungen oder allgemeines Wohngebiete einzustufen ist) zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass:

1. sie der Nahversorgung dienen (das bedeutet die Kaufkraftabschöpfung eine Quote von in der Regel 40 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft im 700 Meter Umkreis nicht übersteigt) und
2. sie städtebaulich in Wohnwiedlungsbereiche integriert sind.

(2) Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Kernsortiment
Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB wird festgesetzt, dass außerhalb des in der Planzeichnung abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches für das Hauptzentrum Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgenden zentrenrelevanten Sortimenten als Kernsortiment allgemein unzulässig sind:

Bekleidung,	Bild- und Tonträger,
Bücher,	Computer und Zubehör,
Elektrokleingeräte,	Elektrogroßgeräte,
Fahrräder und Zubehör,	Footwear,
Glaswaren / Porzellan / Keramik,	Hausrattikelwaren,
Haushaltswaren / Kurzwaren / Meßwaren,	Heimtextilien (z.B. Gardinen / Dekostoffe /
warm / Wäsche,	Bettwäsche etc.),
Hörgeräte,	Kinderwagen,
Kunstgegenstände / Bilder / Bilderrahmen,	Kunstdenkmäler / Briefmarkenbörse,
Lampen, Leuchten Leuchtmittel,	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme,
Musikinstrumente und Zubehör,	Optiker,
Optik / Augenoptik,	Papier / Bürowarbtel / Schreibwaren,
Parfümerie- und Kosmetikartikel	Sanitätsartikel / Orthopädiewaren,
Schuhe,	Spielwaren,
Sportartikel / Sportbekleidung,	Sportbekleidung,
Sportschuhe,	Tabakimmobilien und Zubehör,
Topf- und Zimmerpflanzen / Blumen /	Uhren / Schmuck,
Töpfe / Vasen (indoor),	Unterhaltungselektronik und Zubehör,
Wohnbedarfsartikel,	

Ausnahmsweise können Läden geringer Größe (in der Regel bis 50 m² Verkaufsfläche) mit den vorstehend bezeichneten zentrenrelevanten Sortimenten, die ausschließlich der jeweiligen Gebietsversorgung dienen, in den Nahversorgungszentren oder in städtebaulich integrierten Lagen (dieser nähere Umgebung nach § 34 BauGB als Mischgebiet mit mindestens 50% Anteil von Wohnnutzungen oder allgemeines Wohngebiete einzustufen ist) zugelassen werden.

(3) Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment
Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB wird festgesetzt, dass außerhalb des in der Planzeichnung abgegrenzten Bereiches für die Zibbeleiteiner Straße großflächige Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgenden nichtzentrenrelevanten Sortimenten als Kernsortiment allgemein unzulässig sind:

Angler- und Jagdartikel / Waffen,	Bauelemente / Baustoffe / Holz,
Autoteile / Motoröle,	Bodenbeläge und Teppiche (Einzel- und
Bürowarschinen,	Campingartikel (u. a. Campingkocher,
Eisenwaren / Beschläge,	Isomatten, Schlafsäcke, Zelte)
Elektroinstallationsmaterialien,	Erdbeerartikel,
Farben / Lacke,	Fliesen,
Gartenartikel / -geräte,	Kamine / Kachelöfen,
Maschinen / Werkzeuge,	Kübel (inkl. Kübelpflanzen),
Pflanzen und Sämereien,	Krabbelkäfer / Marienkäfer,
Sanitärartikel / Badeinrichtungen,	Leuchtmittel,
Sportgroßgeräte,	Teppiche,

Ausnahmsweise können großflächige Einzelhandelsbetriebe mit vorstehenden Sortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen zugelassen werden, wenn ihre Anbindung mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Konzentration zentrenrelevanter Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen verankert ist. Im Einzelfall können sie auch außerhalb der vorbezeichneten Bereiche zugelassen werden, wenn deren Flächenpotenziale ausgeschöpft sind bzw. keine geeigneten Flächengrößen zur Verfügung stehen.

(4) Kernsortimente, Randsortimente und Aktionsartikel
Kernsortiment im Sinne der vorstehenden Festsetzungen sind die Sortimente, die den Schwerpunkt in der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes bilden. Sie nehmen in der Regel ca. 90% der gesamten Verkaufsfläche ein. Das Kernsortiment prägt prägt den in der sozialen und ökonomischen Realität tatsächlich existierenden Anlagentyp/Betriebstyp des Einzelhandelsbetriebes.
Randsortimente sind dem Hauptsortiment sachlich zugeordnet (innere Verwandschaft) und flächenmäßig untergeordnet (in der Regel ca. 10% der Verkaufsfläche). Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten können auch zentrenrelevante Randsortimente aufnehmen.
Bei Einzelhandelsbetrieben ohne ein erkennbares Kernsortiment sind alle vorgehaltenen Sortimente als Kernsortiment einzustuften (vgl. OVG NRW Urt. v. 22.06.1998 Pa D 1306/96 NE).
Aktionsartikel bilden kein Randsortiment, da sie sich dem Hauptsortiment weder sachlich zuordnen noch unterordnen. Sie ergänzen das Kern- und Randsortiment um Waren aller Art. Es handelt sich um Waren, die nicht gleichsam als "regulären" Angebot dauerhaft angeboten werden, sondern lediglich zeitlich begrenzt im Rahmen bestimmter, ständig wechselnder Aktionsangebote, die gegebenenfalls auch während eines Jahres wiederholt werden können (vgl. OVG Münster, Urteil vom 29.05.2009 – 7 D 51/08.NE).

(5) In den zentralen Versorgungsbereichen der Nahversorgungszentren und den Einzelhandelsbetrieben, die gemäß Abs. (1) ausnahmsweise zugelassen werden, sind die in Abs. (2) benannten sonstigen zentrenrelevanten Sortimente als Randsortimente zulässig, wenn sie nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche einnehmen. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Hauptzentrum und der Nahversorgungszentren sind die in Abs. (1) und (2) benannten nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimente als Randsortimente zulässig, wenn sie nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche und maximal 800 m² Verkaufsfläche einnehmen.

(6) Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Ausschlussbereichen
Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Ausschlussbereiche Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, wenn ein Betrieb eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufsstätigkeit am Standort des Hauptbetriebes ausübt und die Verkaufsstätte gegenüber den sonstigen gewerblichen Nutzungen untergeordnet ist. Untergeordnet ist eine Verkaufsfläche dann, wenn sie nicht mehr als 15% der gesamten Geschossfläche eines Betriebes, maximal jedoch 800 m² einnimmt,
2. Kioske zur Versorgung der Beschäftigten,
3. der Verkauf von Kraftfahrzeugen, Wohnwagen, Wohnmobilen und PKW- Anhängern,
4. der Verkauf von Kraftstoffen und Schmierölen.

Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Flächen des zentralen Versorgungsbereiches des Hauptzentrums

Flächen der zentralen Versorgungsbereiche der Nahversorgungszentren

singulärer Nahversorgungsstandort im Bestand

Flächen des Sondersstandortes Burgcenter an der Zibbeleiteiner Straße

Flächen der generellen Ausschlussbereiche für Einzelhandelseinrichtungen

Kennzeichnungen:

Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Ihle

Hinweise:

Flächen von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen in deren Plangebieten die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes derzeit nicht wirksam sind (Stand Februar 2021)

Satzung der Stadt Burg über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Burg"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 15.05.2014, in der Fassung der letzten Änderung wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Burg vom 10.11.2022 die Satzung der Stadt Burg über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Burg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Teil A:
Planzeichnung im Maßstab 1:5000,

Teil B:
Textliche Festsetzungen des Nr. 1-2 (6)

Burg, 15. SEP. 2022 (Datum) (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

Rechtsgrundlagen
Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Burg" wird auf der Grundlage:
des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes 08.12.2022 (BGBl. I S.1726);
in Verbindung mit der Verordnung über die baulichte Nutzung von Grundstücken (BauNVO) in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I, S.1802)
den Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.06.2022 (GVBl. LSA S.130)
und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts („Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I, S.1802) aufgestellt.

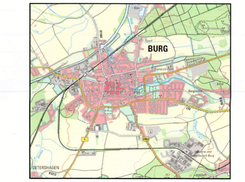
Bauleitplanung der Stadt Burg

Landkreis Jerichower Land

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 "Einzelhandel in der Stadt Burg"

Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a BauGB

Satzung
Stand September 2022



Geobasisdaten © LVermGeoLSA, Verwaltungsvereinbarung erstellt durch den Herausgeber, Herausstadt Stendal den 21.10.2009, Aktenzeichen: A 18 T 3699509

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke
Abendstr.14a, 39167 Irxleben, Tel. 039204/911660, Fax 911650