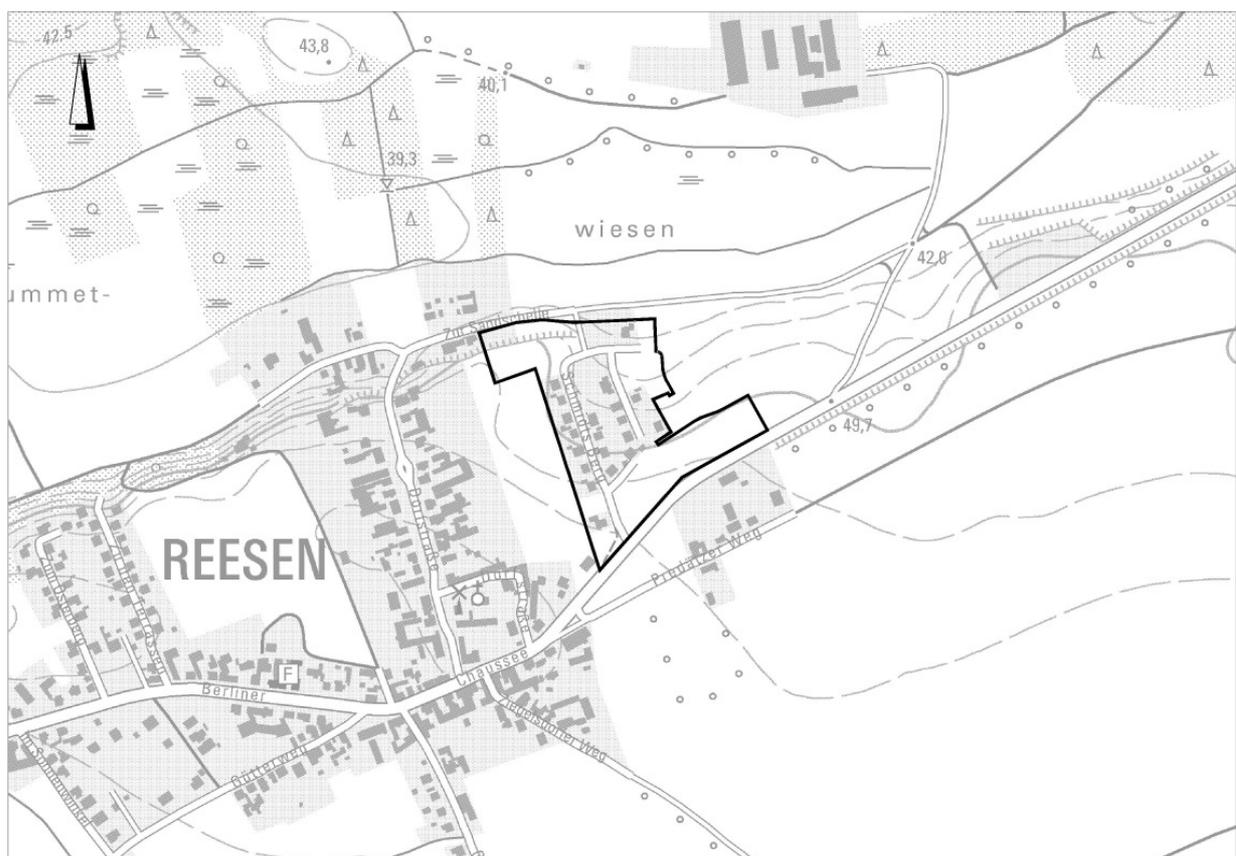


Bauleitplanung der Stadt Burg

Bebauungsplan Nr. 84 für das Wohngebiet "Schmidt's Berg" 2. Änderungsverfahren

Begründung



Fassung: Satzung
Stand: Februar 2013

Verfasser: Stadtverwaltung Burg ■ Fachbereich Stadtentwicklung ■
In der Alten Kaserne 2 ■ 39288 Burg
Telefon: (03921) 921 504 / Telefax: (03921) 921 600

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen	2
2. Verfahrensart	2
3 Das Planänderungsverfahren nach dem BauGB.....	2
3.1 DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES VORENTWURFES NACH § 3 ABS. 1 BAUGB	2
3.2 DIE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN NACH § 4 ABS. 1 BAUGB.....	3
3.3 DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES VORENTWURFES NACH § 3 ABS. 2 BAUGB	4
3.4 DIE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN NACH § 4 ABS. 2 BAUGB.....	4
3.5 DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES 2. ENTWURFES NACH § 4A ABS. 3 BAUGB	5
4. Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes	6
4.1. GELTUNGSBEREICH.....	7
4.2. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE	7
4.3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	8
4.4. ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG	8
4.5. LANDSCHAFTSPLAN REESEN	9
5. Bestand	9
5.1. NUTZUNGEN UND BEBAUUNG	9
5.2. SCHUTZGEBIETE, GESCHÜTZTE BIOTOPE	10
5.3. ALTLASTEN	10
5.4. DENKMALSCHUTZ	10
5.5. VEGETATION	11
5.6. ERSCHLIEßUNG	11
5.7. GEWÄSSER	12
6. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	12
6.1. VERKLEINERUNG DES GEPLANTEN RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	12
6.2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	12
6.3. REDUZIERUNG DER MAXIMAL ZULÄSSIGEN HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN.....	13
6.4. STREICHUNG VON HAUSGRUPPEN.....	13
6.5. PRÄZISIERUNG DER ZULÄSSIGKEIT VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZEN AUßERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE	14
6.6. VERÄNDERUNGEN DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE IM NÖRDLICHEN ABSCHNITT	14
6.7. WEGFALL EINER STRAßENVERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG IM ÖSTLICHEN BEREICH	14
6.8. HÖHENFESTSETZUNG IM BEREICH DES FLURSTÜCKES 10068 DER FLUR 4	14
6.9. FESTSETZUNG DER AUFSCHÜTTUNG ENTLANG DER B1 ALS FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT..	14
7. Durchführung des Bebauungsplanes, Maßnahmen und Kosten	15
8. Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange..	15
8.1. ERSCHLIEßUNG	17
8.1.1. <i>Verkehrerschließung</i>	17
8.1.2. <i>Ver- und Entsorgung</i>	17
8.2. WIRTSCHAFTLICHE BELANGE	17
8.3. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE	17
8.4. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT	25
9. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange	26
10. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	26
11. Flächenbilanz.....	27
TEIL B Umweltbericht.....	1

1. Rechtsgrundlagen

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses galten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)
- Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.08.2009 (GVBl. LSA S. 383), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.11.2011 (GVBl. LSA S. 814).

2. Verfahrensart

Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Schmidt´s Berg“ findet das umfangreiche Verfahren nach dem BauGB Anwendung. Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Reesen am östlichen Ortsausgang nördlich der hier verlaufenden Bundesstraße B1. Das Wohngebiet ist in seinem westlichen Bereich bereits mit 13 frei stehenden Einfamilienhäusern und mit 7 Doppelhäusern bebaut. Die Erschließungsanlagen im öffentlichen Bereich der Straße sind durch eine beitragspflichtige Maßnahme der Stadt Burg bis Anfang August 2010 abschließend hergestellt worden. Die technische Erschließung innerhalb des Gebietes ist funktionsfähig abgeschlossen.

Das Plangebiet ist zu Beginn der 90-iger Jahre in einem Gesamtumfang einer Fläche von ca. 6,7 ha geplant und in der technischen Erschließung teilweise hergestellt worden. Seit dem Jahr 1993 wurden Baugenehmigungen erteilt, ab dem Jahr 2007 wurde keine Baugenehmigung mehr erteilt.

Die Satzung über die erste Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Reesen zum Wohngebiet „Schmidt´s Berg“ ist in der Gemeinderatssitzung am 21.03.1996 beschlossen worden. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 16.08.1996 erteilt.

Die Ausfertigung des Bebauungsplanes sowie das Bekanntmachungsverfahren wurden nicht auf dem Bebauungsplan vermerkt (Verfahrensvermerke). Somit besteht ein Mangel beim Verfahrensabschluss, der durch erneute Bekanntmachung und rückwirkende In-Kraft-Setzung geheilt werden kann. Diese Heilung erfolgt parallel zum Änderungsverfahren.

Die Mitgliedschaft 2009 der ehemals selbständige Gemeinde Reesen in der Verwaltungsgemeinschaft Möckern endete am 30.06.2009. Reesen ist seit dem 01.07.2009 Ortschaft der Stadt Burg.

3 Das Planänderungsverfahren nach dem BauGB

3.1 Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf erfolgte mit der Durchführung einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes im Zeitraum vom 4.10. bis zum 19.10.2011. Auf

diese öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau Nr. 45 vom 26.09.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Im Rahme der Auslegung sind keine Einwendungen vorgebracht worden.

3.2 Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 30.09.2011 hat die Stadt Burg die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert.

Hinsichtlich der maßgeblichen Inhalte aus Stellungnahmen dieses Beteiligungsverfahrens sind hier einige Ergebnisse wiedergegeben:

Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie des Landes Sachsen-Anhalt (Schreiben vom 14.10.2011)

Hinweis auf in unmittelbarer Nähe des Planungsraumes vorhandene archäologische Denkmale (Fundplatz 1 und 2: Brandbestattungen Bronzezeit und Römische Kaiserzeit). Der Baubeginn soll dem Landesdenkmalamt rechtzeitig mitgeteilt werde, damit eine Baubeobachtung durch das LDA oder einen beauftragten stattfinden kann. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig mit dem LDA und der Unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen.

Anmerkung:

Es sind keine neuen Erdarbeiten vorgesehen, die Fundplätze sind nicht räumlich konkretisiert, die Untere Denkmalbehörde beim LKJL erkennt keine Berührungen zu Bodendenkmalen.

Landesbetrieb Bau Niederlassung Mitte (Schreiben vom 20.10.2011)

Hinweis zur Änderung der technischen Anbindung der Erschließungsstraße an die B1 gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan. Die innerhalb des Planes dargestellte Situation mit der festgesetzten Verkehrsfläche gibt die tatsächliche Situation der baulichen Herrichtung der Anbindung der Erschließungsstraße an die B1 wieder.

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (Schreiben vom 14.10.2011)

Es erfolgt der Hinweis auf einen Lagefestpunkt im südöstlichen Planungsbereich, es sind keine Koordinaten angegeben. Lagefestpunkt ist nicht gesondert geschützt, kann evtl. durch Baumaßnahmen verloren gehen. Hinweise zu anzubringendem Quellenvermerk.

Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark (Schreiben vom 28.10.2011)

Aufgrund der Entlassung des verkleinerten Bebauungsplanbereiches in den Außenbereich findet dort wieder Landwirtschaft statt. Hierdurch können u. U. Auswirkungen durch Geräusche, Geruch, Staub und Einsatz von Pflanzenschutz- sowie Düngemitteln auf das Wohngebiet entwickeln. In ca. 300 m nordöstlicher Richtung befindet sich eine Tierhaltungsanlage eines ortsansässigen Landwirtschaftsbetriebes. Somit können hier u.U. bei ungünstigen Witterungsbedingungen Lärm- oder Geruchsbelästigungen ausgehen.

Landkreis Jerichower Land (Schreiben vom 03.11.2011)

Untere Bauaufsichtsbehörde gibt Hinweise zu inhaltlicher Ausgestaltung der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Dieser Hinweis wurde umgesetzt und die Berechtigten

definiert. Ebenso wird die Änderung der Platzierung einer Bemaßung angeregt, diese Bemaßung soll angeben, in welcher Tiefe innerhalb des Grundstücks die Grenze des Bebauungsplanes verläuft. Die Lage der Bemaßung wird präzisiert.

Es wird seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Einsatz der Höhenfestsetzung auf dem Flurstück 10066 angesprochen und die sich daraus ergebende Erfordernis, immer einen Lageplan eines ÖBVI zu verwenden. Diese Höhenfestsetzung ist ausschließlich für dieses Flurstück gedacht, die Verfahrensweise ist mit dem Grundstückseigentümer abgestimmt.

Weiterhin werden Hinweise zur Darstellung der Planzeichen für Haustypen und die Konkretisierung der Festsetzung zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angesprochen. Beide Hinweise werden berücksichtigt und die Plandarstellungen angepasst.

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche im östlichen Bereich wird reduziert.

Die Untere Immissionsschutzbehörde regt an, zusätzlich zum vorhandenen Erdwall, der als Lärmschutzwall fungiert, zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen einzuplanen, die die vorhandene Immissionssituation durch die räumliche Nähe zur Bundesstraße 1 verbessern. Die Stadt Burg möchte die Ergebnisse der 2. EU Lärmkartierung abwarten um ggf. auf der Basis dieser Erkenntnisse die Erforderlichkeit weiterer Immissionsschutzmaßnahmen festzulegen.



Die Untere Naturschutzbehörde fordert die dauerhafte Erhaltung der angrenzenden Grünfläche, die nunmehr aus dem Bebauungsplan herausfällt. Diese Erhaltung ist nicht möglich, wenn der Bebauungsplan verkleinert wird. Eine Festsetzung als Maßnahme des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist nicht möglich ohne Bebauungsplan und auch seitens der Stadt Burg nicht beabsichtigt.

Im ursprünglichen Bebauungsplan sind nach Auffassung der Stadt Burg keine externen Kompensationsmaßnahmen festgesetzt bzw. geregelt worden. Somit kommt auch nur der ursprüngliche räumliche Geltungsbereich für eine Analyse in Frage.

3.3 Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf erfolgte mit der Durchführung einer öffentlichen Auslegung des Entwurfes im Zeitraum vom 25.01. bis zum 27.02.2012. Auf diese öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegrupp, Parchau, Reesen und Schartau Nr. 3 vom 17.01.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurden seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen eingebracht.

3.4 Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden zum Entwurf (Stand November 2011) wurde mit Schreiben vom 26.01.2012 an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verschickt.

Als wesentliche Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens sind folgende Stellungnahmen zu benennen:

Landkreis Jerichower Land (Schreiben vom 11.04.2012)

Die Untere Bauaufsichtsbehörde gibt Hinweise zur Festsetzung von Geh- Fahr- und Leitungsrechten im nord-westlichen Bereich des Bebauungsplanes. Weiterhin wendet sich die Untere Bauaufsichtsbehörde aus der Sicht des Vollzuges der Festsetzung und zum Schutz des Bauherren vor erhöhten Aufwendungen gegen die verwendete Art der Höhenfestsetzung (Einfügen einer Bezugsebene für den nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes). Hinweise zur Harmonisierung von Planentwurf und Begründung werden gegeben. Es wird die Übernahme der entlang des Verlaufes der Bundesstraße B1 vorhandenen bereits begrünten Aufschüttung in die Planzeichnung verlangt.

Die Hinweise werden berücksichtigt, im Rahmen der Erstellung des 2. Entwurfes werden die Begründung und der Planinhalt besser abgestimmt.

Die Festsetzung einer Bezugsebene bleibt erhalten, hier ist auf Arbeitsebene Konsens zur Beibehaltung erreicht worden. Ein zwischenzeitlich eingereicher Bauantrag hat diese Festsetzung umfänglich berücksichtigt.

Die vorhandene Aufschüttung wird nach Auswertung der zur Verfügung stehenden Unterlagen als vorhandene Aufschüttung in den 2. Entwurf des Bebauungsplanes mit übernommen.

Die Untere Naturschutzbehörde gibt Hinweise zu den verwendeten Artenlisten. Die Hinweise zur Artenliste der Bäume und Sträucher wurden berücksichtigt, diese Listen sind überarbeitet. Unberücksichtigt bleiben die Forderungen nach der umfassenden Einbeziehung des alten Geltungsbereiches in die naturschutzrechtliche Ausgleichsbilanzierung sowie die Festsetzung des aufgegebenen Geltungsbereiches als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), weil die Rechtslage dieses Sachverhaltes eine Festsetzungsverpflichtung ausschließt.

Seitens der Unteren Denkmalbehörde wird Bezug auf die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie vom 01.02.2012 konkretisiert mitgeteilt, dass die in der Stellungnahme erwähnten Fundplätze 400 bis 500 m vom Plangebiet entfernt liegen. Somit besteht kein Konflikt.

3.5 Die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes nach § 4a Abs. 3 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Burg hat in seiner Sitzung am 27.09.2012 die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen geprüft, bewertet und entschieden. Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen hervorgebracht worden. Der Bebauungsplan wurde daraufhin überarbeitet und erneut zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Diese öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt der Stadt Burg am 05.11.2012 öffentlich bekanntgemacht und während der Zeit vom 13.11.2012 bis zum 28.11.2012 öffentlich zu jedermanns Einsichtnahme ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 01.11.2012 durchgeführt.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Als wesentliche Ergebnisse des nochmaligen Beteiligungsverfahrens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu verzeichnen:

Landkreis Jerichower Land (Schreiben vom 15.11.2012)

Die Untere Bauaufsichtsbehörde gibt Hinweise Ergänzung der textlichen Festsetzung für die zulässige bauliche Nutzung (Erweiterung der Kategorie der zulässigen baulichen Nutzung um die „sonstigen, nicht störenden Gewerbebetriebe“, weiterhin wird auf die Überarbeitungswürdigkeit der Aufzählung der innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegenden Flurstücke sowie eine zu aktualisierende Flächenangabe verwiesen.

Die Untere Naturschutzbehörde gibt Hinweise zum Umgang und zur Ausgleichsbilanzierung. Die Forderung nach der Festsetzung der in den Außenbereich entlassenen ehemaligen Planbereiche wird seitens der Stadt Burg zurückgewiesen. Zur Pflanzliste gab es noch einen Streichungshinweis.

Die Untere Immissionsschutzbehörde wies auf die vorhandenen Schallemissionen der angrenzenden Bundesstraße 1 hin, hierzu hält die Stadt Burg den in dieser Begründung beschriebenen Umgang innerhalb der Planänderung für geeignet und ausreichend.

Seitens der Unteren Denkmalbehörde wird Bezug auf die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie vom 01.02.2012 konkretisiert mitgeteilt, dass die in der Stellungnahme erwähnten Fundplätze 400 bis 500 m vom Plangebiet entfernt liegen. Somit besteht kein Konflikt.

Die Untere Abfallbehörde verweist auf die ihrer Auffassung nach nicht ausreichend gesicherte Abfallentsorgung innerhalb des Gebietes, sie regt an, die bisher als Sackgassen geplanten Erschließungstichstraßen mit geeigneten Wendeanlagen auszustatten. Die Stadt Burg sieht für diese Maßnahme keinen Handlungsbedarf und wird statt dessen im öffentlichen Straßenraum entsprechende Aufstellorte für die Müllbehälter zum Tage der Abholung durch das vom Landkreis beauftragte Entsorgungsunternehmen im Bebauungsplan festsetzen.

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten in Stendal weist mit Schreiben vom 15.11.2012 auf die nun im Bereich des Plangebietes mögliche Ausübung der ordnungsgemäßen Landwirtschaft hin und darauf, dass diese Beeinträchtigungen in Form von Lärm, Staub, dem Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln auftreten können. Ebenso wird auf die mögliche Geruchseinwirkung der ca. 300 m entfernten Mutterkuhhaltung hingewiesen. Hierzu wird die Begründung ergänzt.

Seitens des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt (Schreiben vom 19.11.2012) sind keine wesentlichen Hinweise vorgebracht worden.

4. Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes

Die Änderung des Bebauungsplanes wird erforderlich durch die Anpassung der vorhandenen Planungen der zwischenzeitlich sich ergebenden tatsächlichen Entwicklung in der Ortschaft Reesen und den Mitte der 90-iger Jahre als Planungszielen formulierten Entwicklungsabsichten. Die Nachfragesituation nach Baugrundstücken stagnierte auch in Reesen ab Ausgang der 90-iger Jahre.

Es trat der Umstand hinzu, dass die Erschließung innerhalb des Bebauungsplangebietes sich auf den westlichen Teil des Planungsraumes beschränkte. Hier waren technische und verkehrliche Erschließung soweit gemeinsam entwickelt, dass Baugenehmigungen erteilt werden konnten. Im östlichen Gebietsteil des Bebauungsplanes ist nur die technische Erschließung (Ver- und Entsorgungsleitungen sind teilweise vorhanden) anliegend, die Herstellung der Verkehrsflächen ist nicht erfolgt. Somit stellen die hergestellten

Verkehrsfläche und das im Jahr 2009 begonnene Projekt der endgültigen Fertigstellung der Erschließungsstraße das räumliche Grundgerüst für die durchgeführte Verkleinerung des geplanten räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

4.1. Geltungsbereich

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist eine Verkleinerung des geplanten räumlichen Geltungsbereiches verbunden. Mit der Gebietsänderung und dem Anschluss der Gemeinde Reesen als Ortschaft an die Stadt Burg im Jahr 2009 wurde gleich die Fertigstellung der Straßen im Baugebiet Schmidt´s Berg als erstes Projekt festgelegt. Hierbei sind gegenüber dem ursprünglichen Erschließungsprojekt geringfügige Veränderungen (Verlängerungen) der fertig zustellenden Straßenabschnitte vorgenommen worden, um die Einbeziehung von ca. 5 Baugrundstücken in die Erschließungsfertigstellung zu erreichen und eine Arrondierung des Geltungsbereiches zu erzielen. Damit war die räumliche Grenze des neuen Bebauungsplanes fest zu legen. Der Verlauf der mit dieser Planänderung verbundenen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches kann der Planzeichnung des Bebauungsplanes entnommen werden. Es verringert sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes von ursprünglich 71.145 m² auf 39.626 m².

4.2. Allgemeine Ziele und Zwecke

Der Bebauungsplan Nr. 02/92 in der Fassung der 1. Änderung für das Wohngebiet „Schmidt´s Berg“ sah konzeptionell folgende Bebauung vor.

Für das gesamte Planungsgebiet wurde WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO bestimmt. Festgesetzt wurden Einzel-, Doppelhäuser sowie Hausgruppen in offener Bauweise. Es wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wurde mit 2 festgesetzt. Die maximale Traufhöhe wurde mit 8 m festgesetzt. Im Anbindungsbereich an die B1 wurde eine kleine Fläche zur Durchführung von Anpflanzungen festgesetzt.

Die Verkehrsflächen wurden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, kleinere Abschnitte als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg belegt.

Örtliche Bauvorschriften mit Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen waren nicht Gegenstand von Festsetzungen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes soll eine maßgebliche räumliche Anpassung des Bebauungsplanes an die zu erwartende Siedlungsentwicklung in der Ortschaft Reesen erfolgen. Gleichzeitig soll die Nutzungsmöglichkeit im Plangebiet durch die allgemeine Zulassung von im Wohngebiet bisher ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erleichtert werden. Dahinter steht die Absicht, nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Fremdenzimmer) als allgemein zulässig zu deklarieren. Damit wird die breite der zulässigen Nutzungen erhöht und eine stärkere Durchmischung des Gebietes als Zielstellung beabsichtigt.

Die Zahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude wurde begrenzt, hierbei ist beabsichtigt, die Länge von Gebäuden, es ist die offene Bauweise festgesetzt, zu begrenzen.

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist schon im Ursprungsplan auf einer kleinräumigen Fläche festgesetzt worden, nunmehr wurde diese Fläche mit einer quantitativen Anpflanzungsforderung und einer Artenliste untersetzt. Zugleich wurde dieser Anpflanzungsbereich im Anschluss an die in räumlicher Nähe befindliche Bundesstraße B1 mit angelegt.

Durch die beabsichtigte Planänderung wurde die Gebietsart nicht verändert und wiederum mit WA - Allgemeines Wohngebiet i.S. des § 4 BauNVO festgesetzt.

Verändert wurden die Zulässigkeiten aus dem Katalog des § 4 BauNVO, es wurden durch Festsetzung ausnahmsweise zulässige Nutzungen zum „Nicht-Bestandteil“ des Bebauungsplanes erklärt.

Andererseits wurden ausnahmsweise zulässige Nutzungen als allgemein zulässige Nutzungen festgesetzt.

Beim Maß der baulichen Nutzung wurde die maximale Höhe der baulichen Anlagen in Bezug auf die Traufhöhe um 3 m reduziert und mit 5 m festgesetzt. Für den Teil des topografisch stark bewegten Flurstückes 618/288 wurde eine Bezugsebene zum Höhennetz definiert, um eine eindeutige Bestimmung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen zu ermöglichen.

4.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Wohngebiet „Schmidt´s Berg“ in Reesen ist aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Reesen vom November 2011 entwickelt. Der Flächennutzungsplan weist für den Bereich des Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche aus.



Auszug aus der geltenden 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Reesen.

4.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Mit Schreiben vom 02.11.2011 teilt die regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg mit, dass die vorgesehenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 für das Gebiet „Schmidt´s Berg“ mit den Teilen der Raumordnung vereinbar ist.

Die obere Raumordnungsbehörde, das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat Raumordnung, Landesentwicklung, teilt in seinem Schreiben vom 02.11.2011 mit, dass die vorgesehene Planung den Zielen der Raumordnung entspricht und seitens der Behörde keine Einwände bestehen. Insbesondere auf die Entsprechung des Zieles Z 26 des LEP 2010, der Ausrichtung der städtebaulichen Entwicklung in nichtzentralen Orten auf die Eigenentwicklung

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010 (LEP-LSA 2010) vom 16.02.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 17.05.2006 dokumentiert.

Die Stadt Burg mit ihrem im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist Zentraler Ort mit dem Status eines Mittelzentrums.

Die Verkleinerung von rechtskräftigen Bebauungsplänen im Bereich der Wohnnutzung und die damit verbundene Korrektur der Planungsziele für Orte außerhalb des Systems der zentralen Orte entspricht den derzeitigen Inhalten der Raumordnung und Landesplanung. Die hiermit verbundenen Reduzierungen der Planungsflächen werden durch die verstärkte Inanspruchnahme der Innenentwicklung der Gemeinden sowie der Nutzung vorhandener Planreserven genutzt.

4.5 Landschaftsplan Reesen

Der Landschaftsplan der Gemeinde Reesen Maßnahmenkarte (Stand: April 2008) weist für das Plangebiet im Bestand Mischgebiet mit Grünflächen aus. Die Biotopbewertung ist als gering eingestuft. Für das Gebiet sind keine Maßnahmen vorgesehen. Zielkonflikte mit dem Landschaftsplan sind durch die Änderung des Bebauungsplanes somit nicht erkennbar.

5. Bestand

5.1. Nutzungen und Bebauung

Die folgende Luftbildaufnahme aus dem Jahr 2009 zeigt die Situation des Bereiches.

Eine Bebauung wurde überwiegend im Einfamilienhaustyp durchgeführt, es wurden 14 Häuser errichtet. Zusätzlich sind 12 Doppelhaushälften einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen errichtet worden.



5.2. Schutzgebiete, geschützte Biotope

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete befinden sich nur außerhalb des Plangebietes und außerhalb des engeren Umfeldes. Die nächst gelegenen bedeutenderen Schutzgebieten sind:

- NSG Bürgerholz / FFH- Gebiet "Bürgerholz bei Burg" (DE3637-302)
Dieses als NSG und FFH- Gebiet ausgewiesene Schutzgebiet liegt mit seinem äußeren Rand ca. 0,9 Kilometer nördlich des Bebauungsplanes.
- FFH- Gebiet "Heide südlich Burg" (DE3737-301)
Das FFH- Gebiet liegt ca. 6,9 Kilometer südlich-westlich des Plangebietes. Charakteristisch für die durch militärische Nutzung entstandene Landschaft sind ausgedehnte trockene Calluna-Heiden. Es dient hochspezialisierten Tierarten als Lebensraum.
- Landschaftsschutzgebiet „Möckern-Magdeburgerforth“
Das LSG Gebiet liegt ca. 2,4 km östlich des Bebauungsplanes.

Auswirkungen der Änderungen des Bebauungsplanes auf die näheren FFH-Gebiete sowie das vorhandene Naturschutzgebiet und das Landschaftsschutzgebiet sind nicht zu erwarten, der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am Rande der Ortslage Reesen und wird verkleinert. Zudem ist die Nutzung innerhalb des Planes ohne Auswirkung auf die Schutzziele der FFH-Gebiete.

Weitere Schutzgebiete im weiteren Umfeld des Bebauungsplanes sind:

- Biosphärenreservat "Flusslandschaft Mittlere Elbe" ca. 3 km nordwestlich des Plangebietes
- Landschaftsschutzgebiet "Umflutehle - Külzauer Forst" ca. 3 km westlich des Plangebietes
- Landschaftsschutzgebiet "Elbtalau" ca. 6 Kilometer nordwestlich des Plangebietes.

Auch auf diese Gebiete sind durch den Bebauungsplan keine Auswirkungen zu erwarten.

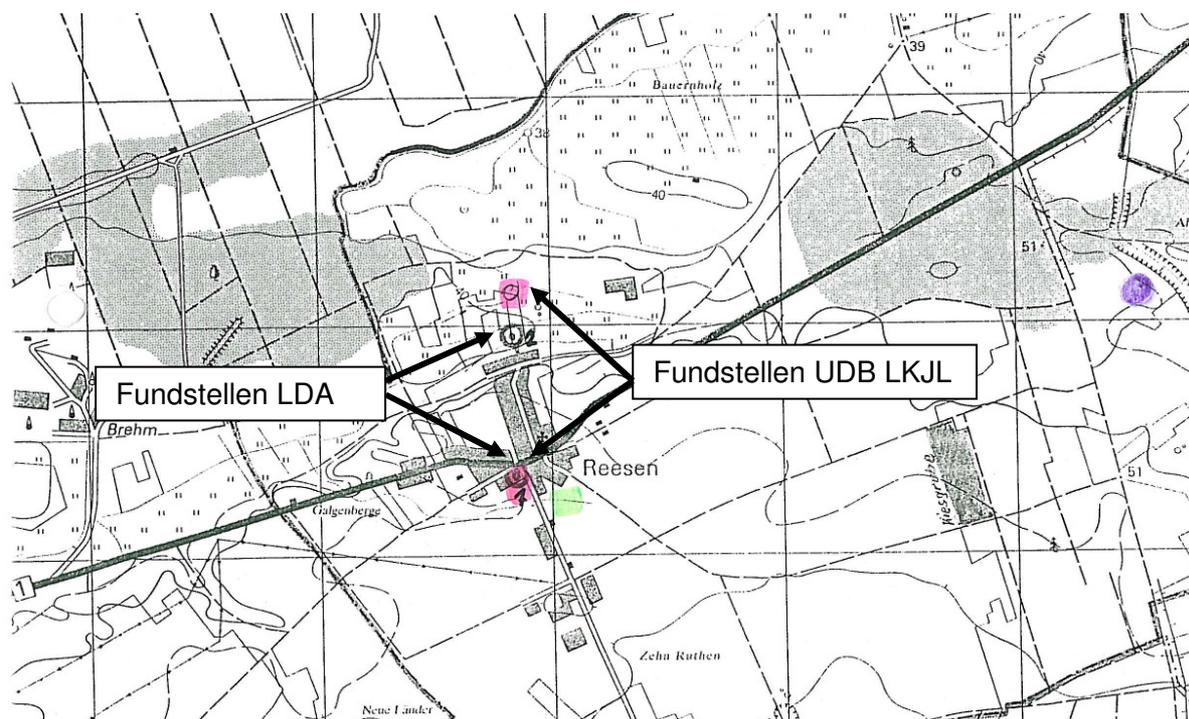
Im Geltungsbereich befinden sich keine Biotope, die unter den besonderen Schutz des § 37 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt fallen.

5.3 Altlasten

Vorhandene Altlasten im Planungsbereich sind nicht bekannt.

5.4. Denkmalschutz

Baudenkmale sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Archäologische Denkmale befinden sich in unmittelbarer Nähe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht. Aufschluss über unterschiedliche Lagen (Stand Untere Denkmalbehörde Landkreis Jerichower Land (UDB LKJL) und Stand Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (LDA)) der Denkmale gibt die nachfolgende Karte.



Aus den Vorläufern der zu ändernden Planung sind keine Beschränkungen hinsichtlich des Denkmalschutzes bekannt.

5.5. Vegetation

Der Bereich der im Plangebiet verbleibenden Fläche stellt sich bei den bereits bebauten Grundstücken im üblichen Rahmen als überwiegend gestaltete Hausgärten dar. Die angepflanzten Grundstückseinfriedungen bestehen überwiegend aus nicht einheimischen Pflanzen, der Baumbestand rekrutiert sich aus überwiegenden Zierformen von Obst- und Laubbäumen.

Die bisher nicht bebauten Grundstücke sind besetzt von Ruderalflur und typischen Wiesenarten. Der im nordöstlichen Bereich neu einbezogene Hang besteht aus Wiesenland mit eingestreuten Büschen sowie kleineren Laubbäumen.

Die entlang des Verlaufes der Bundesstraße 1 entstandene Aufschüttung ist zwischenzeitlich mit Büschen und Bäumen bewachsen und kann als Landschaftshecke qualifiziert werden.

5.6. Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Anbindung an die Bundesstraße B1 über die neue Wohngebietsstraße angeschlossen. Innerhalb des Plangebietes bestehen weitere Erschließungsstraßen, die alle als Sackgassen enden.

Träger der Wasserver- und Abwasserentsorgung: Wasserverband Burg

Träger der Gas- und Stromversorgung:

Stadtwerke Burg GmbH
(seit dem 1.1.2013)

Träger der Abfallentsorgung:

das durch den Landkreis Jerichower Land
beauftragte Entsorgungsunternehmen.

Träger der Nachrichtenkommunikation

Deutsche Telekom AG

Hinsichtlich des Umgangs mit den technischen Erschließungsanlagen innerhalb der in den Außenbereich verwiesenen Flächen bzw. der festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft befindet sich die Stadt Burg in Abstimmung mit der Grundpfandgläubigerin in Gesprächen und Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen.

Lediglich seitens der EON AVACON Stendal gibt es aus den bisher geführten Gesprächen (Stand 6/2012) die Rückmeldung, dass für die vorhandenen Leitungen in den nun aufgegebenen Flächen mit Dienstbarkeiten gesichert werden sollen. Dieser Gesprächsansatz ist mit dem nunmehr zuständigen Versorger, den Stadtwerken Burg GmbH, zu vertiefen und einer Lösung zuzuführen. Seitens der anderen Versorgungsunternehmen erfolgte keine Information an die Stadt Burg zum angefragten Sachverhalt.

Die Abfallentsorgung durch das vom Landkreis beauftragte Unternehmen wird innerhalb der Sackgassenbereiche dadurch abgesichert, dass durch die Stadt Burg Aufstellplätze für Müllbehälter ausgewiesen werden, an denen zum Entsorgungstermin die Müllbehälter abzustellen sind.

5.7. Gewässer

Gewässer sind im engeren räumlichen Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

6. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die räumliche Verkleinerung des Plangebietes geht einher mit der Flexibilisierung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Im bisherigen Plan war der § 4 BauNVO in seiner Gesamtheit festgesetzt. Nunmehr steht die gesteuerte Flexibilisierung des Plangebietes im Rahmen der Verwendung der Kategorien des § 4 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet als Zielstellung. Daneben sollen Nutzungsmaße neu geregelt werden.

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes begründet.

6.1. Verkleinerung des geplanten räumlichen Geltungsbereiches

Die Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereiches ist eine unvermeidliche und alternativlose Reaktion auf die zu erwartende weitere Entwicklung der Einwohner in der Stadt Burg. Weiterhin ist dieses eine erforderliche Korrektur der Ziele der Entwicklung in der Ortschaft Reesen. Die Zuzüge aufgrund von neuen Baugenehmigungen waren anfangs der 90´iger Jahre stark zu verzeichnen. Zwischenzeitlich hat sich dieser Trend sehr beruhigt.

Die Fertigstellung des Straßenbauprojektes „Schmidt´s Berg“ nach ca. 10 Jahren Investitionsstillstand gab den Anlass, die Festlegungen des verkleinerten räumlichen Geltungsbereiches neu zu treffen. Die Festlegung der Grenze erfolgte nach sachbezogenen Kriterien wie der Erschließungswirkung der neuen Straße sowie der daraus möglichen Bildung von neuen Baugrundstücken.

Im Zuge der Überarbeitung des Entwurfes wurde die vorhandene Aufschüttung ebenfalls mit in den Planentwurf aufgenommen.

6.2. Art der baulichen Nutzung

Die bisherige Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes hat den § 4 BauNVO insgesamt zum Planinhalt gemacht. Es werden in Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO:

1. ausnahmsweise zulässige Nutzungen aus dem Ausnahmenkatalog ausgeschlossen (diese sind dann nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes),

2. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden zum allgemeinen Bestandteil des Bebauungsplanes erklärt.

zu 1.)

Diese Festsetzung wird verändert: es werden die ausnahmsweise zulässige Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO nicht zum Bestandteil des Bebauungsplanes gemacht. Damit sind Ausnahmen zur Zulassung dieser Nutzungsarten nicht mehr möglich. Betroffen davon sind:

3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen.
- (Auszug: § 4 Abs. 3 BauNVO).

Der Ausschluss dieser Nutzungsarten ist vorsorglich und zur grundsätzlichen Steuerung von Ansiedlungen dieser Art getroffen worden. Hierfür stehen ggf. andere Restflächen zur Verfügung. Die im Plangebiet zur Verfügung stehenden Flächen sind für die Errichtung von Wohngebäuden vorgesehen.

Zu 2.)

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 werden allgemeiner Bestandteil des Bebauungsplanes. Betroffen dadurch sind

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- (Auszug: § 4 Abs. 3 BauNVO).

Mit dieser Regelung soll eine vereinfachte Nutzungsmischung innerhalb des Gebietes erzielt werden. Diese beabsichtigte Nutzungsmischung entspricht dem typischen Dorf- und Nutzungsgefüge (jedoch ohne Landwirtschaft) eher als eine reine Wohnnutzung. Diese übrigen in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen allgemein zulässig sein, damit sollen ohne erforderliche Ausnahmebeantragungen (die auch zahlenmäßig zu begrenzen wären) Entwicklungspotenziale innerhalb des Gebietes gefördert werden, die den Charakter des Allgemeinen Wohngebietes nicht umformen bzw. faktisch umwidmen. Die z.B. gewerbliche Vermietung von ggf. einzurichtenden Gästezimmern ist dann unproblematischer möglich.

6.3. Reduzierung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Höhe von baulichen Anlagen war in der Fassung der 1. Änderung auf 8 m Traufhöhe als kennzeichnende Eigenschaft zur mittelbaren Regelung der Gesamthöhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Diese Höhe wurde reduziert auf 5 m. Die Erfassung der baulichen Anlagen vor Ort ergab, dass eine reine Zweigeschossigkeit von Gebäuden (zwei identisch große Geschosse mit aufgehendem Mauerwerk nicht vorhanden sind). Die gewählten 5 m Traufhöhe lassen die Errichtung von 2 Vollgeschossen weiterhin zu, auch mit der, wie überwiegend angetroffen, Einrichtung eines Drempels über dem 1. Vollgeschoss.

6.4. Streichung von Hausgruppen

In der 1. Änderung war die Errichtung von Hausgruppen zulässig. Diese Anordnung ist jetzt nicht mehr vorgesehen. Dieser Gebäudetyp ist im Gebiet nicht errichtet worden. Zugunsten von Doppelhäusern, die nunmehr in allen Grundstücken neben dem klassischen freistehenden Einfamilienhaus ebenfalls zulässig sind, ist der Gebäudetyp der Hausgruppen gestrichen worden.

6.5. Präzisierung der Zulässigkeit von Flächen für Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Hinsichtlich der Anordnung von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Präzisierung erfolgt, dass diese ausschließlich in den für die Zwecke der Grundstückszufahrt angelegten Bereichen zulässig sind. Damit soll insbesondere die Gruppierung von Stellplätzen im unmittelbaren Grenzbereich, sofern dieser außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche verläuft, unterbunden werden.

6.6. Veränderungen der überbaubaren Grundstücksfläche im nördlichen Abschnitt

Aufgrund des besonderen topografischen Profils (Nordhang) im Bereich des Flurstückes 618/288 sowie des neuen Flurstückes 10068 ist die überbaubare Grundstücksfläche neu geschnitten worden. Nunmehr erfolgt die Erschließung ausschließlich von der Erschließungsstraße „Schmidt´s Berg“ aus. Die Bebauung soll oberhalb des Hanges erfolgen.

Weiterhin ist die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Flurstücke 288/57 zurückgenommen worden.

6.7. Wegfall einer Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im östlichen Bereich



Im Zuge der Diskussion mit dem Ortschaftsrat ist erörtert worden, dass ein ehemals geplanter Fußweg den Wohnbaugrundstücken zugeschlagen werden kann (siehe Skizze). Hier ist in Abhängigkeit von der neuen Parzellenbildung eine Teilung des Grundstückes durchzuführen. Im Anschluss kann dann die Stadt Burg diese Flurstücke veräußern.

6.8 Höhenfestsetzung im Bereich des Flurstückes 10068 der Flur 4

Die vorhandene topografische Situation im Flurstück 10068 macht es erforderlich, als Bezugsebene eine ideale Höhenebene anzugeben. Die vorhandenen Straßenhöhen verändern sich sehr stark. Da diese Regelung ausschließlich nur diesen Bereich des Bebauungsplanes betrifft und der Eigentümer die Bebauung des Grundstückes mit einem Gebäude beabsichtigt ist der Aufwand bei der Bereitstellung eines Lageplanes vertretbar. Ein eingereichter Bauantrag hat diese Festsetzung umgesetzt.

6.9 Festsetzung der Aufschüttung entlang der B1 als Fläche für die Landwirtschaft

Der Hinweis der Unteren Bauaufsichtsbehörde führte zu der Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit der Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft in Kombination der Fläche für die Aufschüttung. Damit wird die Aufschüttung als solche gesichert sowie die Nutzungsart der hierfür in Anspruch zu nehmenden Flächen aufgrund der zukünftig zu erwartenden Nutzung festgesetzt. Innerhalb des Wohngebietes überlagern sich die Festsetzung allgemeines Wohngebiet und Fläche für die Landwirtschaft.

Überdeckt wird diese Festsetzung durch die Festsetzung einer Fläche für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB. Diese Festsetzung orientiert sich in ihrer Kontur und Ausdehnung an den bereits vorhandenen Anpflanzungen.

7. Durchführung des Bebauungsplanes, Maßnahmen und Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine zusätzlichen Kosten. Die Durchführung der Erschließungsmaßnahme „Schmidt’s Berg“ ist abgeschlossen und wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes gegenüber den Eigentümern abgerechnet.

8. Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

In der nachfolgenden Übersicht werden die Belange, welche durch die 2. Planänderung berührt sein können bewertet und eingeschätzt. Diese Bewertung erfolgt für den Zeitpunkt des Standes der Planunterlagen.

Rechts- grund- lage § 1 Abs. 6 BauGB	Belang	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung
		positiv	neutral	negativ	
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,		X		Flexibilisierung der Bebaubarkeit, die zu keiner Schlechterstellung der Grundstücke führt
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens und die Bevölkerungsentwicklung,		X		nicht berührt
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	X			neue Baugrundstücke mit gesicherter Erschließung sind entstanden
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds,	X			Reduzierung von geplanten Siedlungserweiterungen wird vorgenommen, Ortsausdehnung wird komplettiert und nicht erweitert
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes		X		nicht berührt
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,		X		nicht berührt
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere				
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	X			mögliche Versiegelung wird durch Bauflächenrücknahme reduziert

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Schmidt´s Berg“
in der Ortschaft Reesen, Stadt Burg
Fassung: Satzung / Stand: Februar 2013

Rechts- grund- lage § 1 Abs. 6 BauGB	Belang	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung
		positiv	neutral	negativ	
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes		X		nicht berührt
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		X		nicht erkennbar
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		X		nicht erkennbar
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		X		nicht erkennbar
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie		X		nicht erkennbar
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes		X		nicht erkennbar
Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		X		nicht erkennbar
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d		X		nicht erkennbar
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,		X		nicht erkennbar, vorhandene Betriebe werden durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,	X			Baurecht wird reduziert, landwirtschaftliche Nutzfläche wird gesichert bzw. möglich
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen		X		nicht erkennbar
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens,		X		nicht erkennbar
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser,		X		nicht erkennbar
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen		X		nicht erkennbar
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,		X		nicht erkennbar
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,		X		nicht erkennbar

Rechts- grund- lage § 1 Abs. 6 BauGB	Belang	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung
		positiv	neutral	negativ	
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,		X		Umsetzung Stadtentwicklungskonzept zur Reduzierung von nicht mehr benötigten Wohnbauflächen innerhalb der Stadt Burg und ihren Ortschaften
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes		X		nicht erkennbar

Im Weiteren ergeben sich Auswirkungen auf folgende weitere öffentliche Belange:

8.1. Erschließung

Die Belange der Erschließung sind durch die geplante 2. Änderung positiv berührt. Die Fertigstellung der Erschließungsstraße aufgrund einer neu erstellten Erschließungsplanung und die Durchführung von zwischenzeitlich notwendigen Kanalsanierungsarbeiten am Schmutzwasserkanal führen zu einer benutzbaren und funktionsfähigen Erschließungsanlage. Zwischenzeitlich sind die Arbeiten abgeschlossen.

8.1.1. Verkehrserschließung

Die Systematik der Verkehrserschließung wurde nicht verändert. Der Anschluss an die Bundesstraße B1 ist gegeben und die Verbindung zur Straße „Zur Sandschelle“ wird weiterhin gewährleistet. Die Sackgassenlösung für die innere Gebietserschließung vermeidet Durchfahrtsverkehr und stellt die ausreichende verkehrliche Erschließung sicher.

8.1.2. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung und Entsorgung des Gebietes ist gesichert. Die Löschwasserversorgung ist durch zwischenzeitlich gesetzte Löschwasserbrunnen ebenfalls gesichert. Die Abfallentsorgung sieht die Stadt Burg durch die Ausweisung von Aufstellorten von Müllbehältern zum Termin der Entsorgung als satzungskonform und somit als gesichert an.

8.2. Wirtschaftliche Belange

Durch das Hinzufügen der bisher ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und 2 (sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe) des § 4 Abs. 3 BauNVO zu den nun allgemein zulässigen Nutzungen erweitert die die Nutzungsmöglichkeiten und führt ggf. zu einer breiteren Streuung der Nutzungsmöglichkeiten. In Reesen ansässige örtliche Handwerks- und Gewerbebetriebe werden nicht negativ berührt bzw. in ihrer Entwicklung eingeschränkt.

8.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes geprüft und daher in der Begründung zu Bebauungsplan nur summarisch betrachtet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft. Er reduziert Baurechte und nimmt zu bebauende Flächen zurück. Die landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen bleibt weiterhin möglich.

8.3.1 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes zu beachten. Als Teil davon ist der Immissionsschutz zu bewerten und zu berücksichtigen. Nach § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind die Flächen einander so zu zuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlichen oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete oder anderen schutzwürdigen Flächen möglichst vermieden werden. Bei allen Neuplanungen und auch bei heranrückender Bebauung ist vorbeugender Schallschutz anzustreben.

Die immissionsschutzrechtlichen Belange (Schutzgut Mensch) wurden nicht weiterhin untersucht. Die einzige wesentliche Lärmemission, die auf das Plangebiet einwirkt ist die Lärmemission entlang der Bundesstraße 1. Zum Beginn der Planungsarbeiten war zu erwarten, dass im Rahmen der 2. EU Lärmkartierung die Ortslage Reesen im Verlauf der B1 mit untersucht wird. Dieses hat sich im Zuge der weiteren Vorbereitungen der 2. EU Lärmkartierung als nicht zutreffend herausgestellt, da die vorhandene Belegung der Bundesstraße mit Kfz diese Untersuchung nicht erfordert. Somit verbleibt eine Betrachtung der sich ergebenden Situation nach den Vorgaben der 16. BImSchV. Das hier geregelte Berechnungsverfahren findet unter Berücksichtigung der vorliegenden Zahlen zu Verkehrszählungen des Landesbetriebes Bau Eingang in die Betrachtungen.

16. BImSchV

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsräusche setzt die 16. BImSchV im § 2 folgende Immissionsgrenzwerte fest für Allgemeine Wohngebiet Tagwerte 59 dB(A) und 49 dB(A).

Die 16. BImSchV findet Anwendung bei Änderungen oder Neuerrichtungen von Straßen. Da der Hauptursache der Lärmproblematik im Planungsgebiet die Bundesstraße ist, können die Grenzwerte als wesentliches Indiz für die Zumutbarkeit und Handlungsoptionen bei der Bewältigung der Lärmproblematik gelten.

Aufgrund der Belegungszahlen für die Bundesstraße B1 im betroffenen Abschnitt ist davon auszugehen, dass diese Werte im Wesentlichen eingehalten werden.

Folgende Belegungszahlen sind für den Bereich maßgebend:

Jahr der Zählung	2000	2005	2010
B 1 / OE Burg	7.251 dtva KFZ	7.530 dtva KFZ	6.966 dtva KFZ

DTV KFZ = Verkehr alle Tage

Quelle: Ergebnisse Straßenverkehrszählung für Bundes- und Landesstraßen LB Bau Niederlassung Mitte.

DIN 18005

Die DIN 18005 enthält Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, sind jedoch keine Richtwerte. Ausgehend von den Werten der DIN 18005 ist folgender Orientierungswert für den Beurteilungspegel zuzuordnen: tags 55 dB(A) und nachts 45 bzw. 40 dB(A). Beim Nachtwert ist zu beachten, dass der niedrigere Wert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gilt. Die betrachtete Lärmbelastung des Gebietes konzentriert sich auf den Verkehrslärm. Es gilt dafür also der höhere Wert von 45 dB(A).

TA Lärm

Anwendung zur Beurteilung der Beeinträchtigung von Immissionen findet die **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm**, kurz **TA Lärm** als allgemeine **Verwaltungsvorschrift**. Bedeutung hat die TA Lärm für Genehmigungsverfahren von Gewerbe- und Industrieanlagen sowie zur nachträglichen Anordnung bei bereits bestehenden genehmigungsbedürftigen Anlagen. Sie ist nicht anzuwenden bei Straßenverkehrslärm. Auch hier gelten für Wohngebiete folgenden Richtwerte: 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Die überschlägliche Ermittlung des Beurteilungspegels für Verkehrslärm an Straßen auf Grundlage der Anlage 1 der 16. BImSchV ergibt einen geschätzten Beurteilungspegel von 61 dB am Tag und 51 dB in der Nacht direkt an der Plangrenze anliegend (Abstand von ca. 13 m von Fahrbahnmitte zu Grundstücksgrenze Plangebiet). Hier sind die Grenzwerte der 16. BImSchV knapp überschritten.

Zu untersuchen sind folgende Immissionsorte:

Nr.	Adresse	Entfernung zu Fahrbahnmitte B 1
IO1	Wohnhaus Schmidt´s Berg Nr. 26	66 m
IO2	Bauparzelle Eingangsbereich, Baugrenze	39 m

Die überschlägliche Ermittlung des Beurteilungspegels für Verkehrslärm an Straßen auf Grundlage der Anlage 1 der 16. BImSchV ergibt folgende geschätzte Beurteilungspegel an den Immissionsorten:

Nr.	LrTag dB(A)	LrNacht dB(A)
IO1	54	44
IO2	58	48

Somit verbleibt festzustellen, dass **bei freier Schallausbreitung** im Gelände die Orientierungswerte der DIN 18005 am Immissionsort IO1 unterschritten werden.

Bei freier Schallausbreitung im Gelände werden die die Orientierungswerte der DIN 18005 am Immissionsort IO2 überschritten. Die Erfahrungswerte bei der Betrachtung der Immissionssituation lassen die Beurteilung zu, dass gegenüber der freien Schallausbreitung das Vorhandensein einer 3 m hohen Aufschüttung. Die derzeit auch durch Hecken und Bäume begrünt ist, einen wirksamen Beitrag gegen die freie Schallausbreitung leistet und die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist. Dieses wird auch deshalb angenommen, da die Aufschüttung mit ihrem Fußpunkt nur ca. 5 m hinter dem Straßengraben und somit ca. 10 m von der Fahrbahnmitte als idealisierte Immissionsquelle entfernt ist.

Übersichtsplan der vorhandenen Immissionsorte IO1 und IO2.



Bei der Betrachtung der Situation ist zu berücksichtigen, dass im Bereich zwischen den bereits errichteten Wohngebäuden im Plangebiet und dem Straßenbereich der B1 eine Geländeaufschüttung erfolgt ist. Diese hat eine Höhe von durchschnittlich 4 m und übernimmt die Funktion eines Lärmschutzwalles. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Aufschüttung die seitens der Verkehrssituation der B1 verursachten Immissionen weitergehend reduziert und die Konfliktsituation dadurch entschärft wird.

Die vorhandene Aufschüttung wird nunmehr als Fläche für Aufschüttung (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB) planungsrechtlich gesichert.

8.3.2 Anwendung der Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Bei der Anwendung der Eingriffsregelung wird darauf abgestellt, was derzeit Rechtslage ist, dieses umfasst den Bebauungsplan Nr. 84 für das Wohngebiet „Schmidt's Berg“. Dieser setzt die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft fest. Damit werden die neuen Inhalte verglichen.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004 angewendet.

Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbal-argumentativ ergänzt.

Als eingriffsrelevanter Bereich wird der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schmidt´s Berg“ einschließlich der im nordwestlichen Bereich hinzugekommenen Erweiterungsfläche mit einer Größe von 2.838 m² auf dem Flurstück 10066 definiert. Dieser eingriffsrelevante Bereich hat insgesamt eine Größe von 71.121 m².

Nunmehr werden die ursprüngliche Planfassung und die beabsichtigte 2. Änderung zu ihren inhaltlichen Auswirkungen auf die Wertigkeiten der vorhandenen sowie der entstehenden Biotoptypen untersucht. Bei dieser Betrachtung sind die entsprechenden Biotopbereiche aufgrund der Auswertung des Zustandes vor Ort abgegrenzt und bewertet worden.

In der nachstehenden Skizze werden die Einzelflächen sichtbar.

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Schmidt´s Berg“
in der Ortschaft Reesen, Stadt Burg
Fassung: Satzung / Stand: Februar 2013

Fläche des betrachteten Planbereiches in m² bei Ausgangslage (1. Änderung)

Nr.	Nutzung	Beschreibung	Code	Planwert	Flächengröße m ²	Punktwert
	Baugebiet					
	WA 1	Wohngebiet			2.545	
	WA 2	Wohngebiet			2.363	
	WA 3	Wohngebiet			5.822	
	WA 4	Wohngebiet			2.740	
	WA 5	Wohngebiet			2.386	
	WA 6	Wohngebiet			4.202	
	WA 7	Wohngebiet			3.215	
	WA 8	Wohngebiet			1.736	
	WA 1 alt	zukünftig aufgegebenes Wohngebiet			2.060	
	WA 2 alt	zukünftig aufgegebenes Wohngebiet			12.758	
	WA 3 alt	zukünftig aufgegebenes Wohngebiet			9.727	
	WA 4 alt	zukünftig aufgegebenes Wohngebiet			4.065	
	WA 5 alt	zukünftig aufgegebenes Wohngebiet			1.028	
	Summe der Flächen				54.647	
1	WA davon 40 % bebaubar (GRZ 0,4)	bebaute Fläche (unmittelbar durch Gebäude in Anspruch genommene Fläche) $54.647 \text{ m}^2 \times 0,4 = 21.859 \text{ m}^2$	BW	0	21.859	0
2	nicht überbaubar	Beet/Rabatte *) Hausgarten	PYA	6	32.788	196.728
	Summe der Flächen				54.647	196.728
	Verkehrsflächen					
	VSB	Straßenfläche	VWC	0	4.323	0
	VSB alt	zukünftig aufgegebenes Straße	VWC	0	4.943	0
	VWC 1	Wegefläche	VWB	3	109	327
	VWC 2	Wegefläche	VWB	3	140	420
	VWC 3	Wegefläche	VWB	3	274	822
	VWC 4	Wegefläche	VWB	3	157	471
	VWC alt	zukünftig aufgegebenes Wegefläche	VWB	3	88	264
	Summe der Flächen				10.034	2.304
	Grünflächen					
		Bereich nordwestliche Ergänzung Plangebiet	HYB	15	2.838	42.570
	HHA	Grünfläche	HHD	7	479	3.353
	HHA 1	Begrünung Aufschüttung	HHA	18	891	16.038
	HHA 2	Begrünung Aufschüttung	HHA	18	1.230	22.140
	HHA 3	Begrünung Aufschüttung	HHA	18	915	16.470
	PYA	Grünfläche	PYA	6	109	654
	Summe der Flächen				6.462	101.225
Gesamtsumme des Planungsareals					71.145	300.257
					m²	Wertpunkte

Die nachstehende Tabelle gibt den Bewertungsstand des verkleinerten Geltungsbereiches unter (flächen- und wertmäßiger) Einbeziehung der nicht mehr zum Bebauungsplan zugehörigen Bereiche an.

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Schmidt's Berg“
in der Ortschaft Reesen, Stadt Burg
Fassung: Satzung / Stand: Februar 2013



Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Schmidt´s Berg“
in der Ortschaft Reesen, Stadt Burg
Fassung: Satzung / Stand: Februar 2013

Fläche des betrachteten Planbereiches in m² nach Plan (2. Änderung)

Nr.	Nutzung	Beschreibung	Code	Planwert	Flächengröße m ²	Punktwert
Baugebiet						
	WA 1	Wohngebiet			5.383	
	WA 2	Wohngebiet			2.363	
	WA 3	Wohngebiet			5.822	
	WA 4	Wohngebiet			2.740	
	WA 5	Wohngebiet			4.261	
	WA 6	Wohngebiet			4.202	
	WA 7	Wohngebiet			3.216	
	Summe der Flächen				27.987	
1	WA davon 40 % bebaubar (GRZ 0,4)	bebaute Fläche (unmittelbar durch Gebäude in Anspruch genommene Fläche) 52.918 m ² x 0,4 = 21.167,2m ²	BW	0	11.195	0
2	nicht überbaubar	Grünfläche (Beet/Rabatte *) Hausgarten)	PYA	6	16.792	100.752
	Summe der Flächen				27.987	100.752
Verkehrsflächen						
	VSB	Straßenfläche	VWC	0	4.323	0
	VWC 1	Wegefläche	VWB	3	109	327
	VWC 2	Wegefläche	VWB	3	157	471
	VWC 3	Wegefläche	VWB	3	274	822
	Summe der Flächen				4.863	1.620
Grünflächen						
	GIA	Intensivgrünland (Lawi-Nutzung)	GIA	10	34.676	346.760
	HHD	Grünfläche (Zierhecke)	HHD	7	479	3.353
	HHA 1	Begrünung Aufschüttung	HHA	18	891	16.038
	HHA 2	Begrünung Aufschüttung	HHA	18	1.230	22.140
	HHA 3	Begrünung Aufschüttung	HHA	18	915	16.470
	PYA	Grünfläche (Beet, Rabatte)	PYA	6	109	654
	Summe der Flächen				38.300	405.415
Lawi-Fläche						
Gesamtsumme des Planungsareals					71.145	507.787
					m²	Wertpunkte

In der Gegenüberstellung des Ausgangszustandes aus der 1. Änderung mit 300.257 Wertpunkten und dem Planzustand der 2. Änderung mit 507.787 Wertpunkten wird deutlich, dass die räumliche Teilaufhebung des Planes gegenüber dem ursprünglichen Planungsraum ein Wertpunkteüberschuss in Höhe von 207.530 Wertpunkten entsteht. Dieses beruht in allererster Linie auf der flächenmäßigen Reduzierung von vorhandenen Baurechten sowie auf den Verzicht der Durchführung von Erschließungsarbeiten im Bereich des Straßenbaus.

Eine weitere Berücksichtigung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus dem Ausgangsbauungsplan (Ursprungsplan und 1. Änderung) ist nicht erforderlich, da innerhalb dieser Pläne keinerlei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt worden sind.

Es bleibt somit festzustellen, dass keine zusätzlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich sind.

Die Einschätzung der vorhandenen nicht erschlossenen und nicht bebauten Grünlandflächen wurde überprüft. Diese Bereiche sind nunmehr als Intensiv-Grünland eingestuft worden.

8.4. Belange der Landwirtschaft

Die in den Außenbereich verwiesenen Flächen sowie die im Bebauungsplan als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzte Fläche stehen der Landwirtschaft wieder zur Verfügung. Ein neuerlicher Entzug von landwirtschaftlicher Fläche findet nicht statt.

9. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange

Im Wesentlichen sind bei einer bodenbezogenen Planung wie einem Bebauungsplan immer die Nutzungsmöglichkeiten des Eigentums der Kernpunkt der betroffenen privaten Belange. Durch die Flexibilisierung der Nutzungsmöglichkeiten und die Veränderung der sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen ergeben sich nach Ansicht der Stadt Burg keine negativen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die zu berücksichtigenden privaten Belange.

Die Rücknahme von Baurechten und die Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stellen allerdings eine gravierende Veränderung der Nutzungsmöglichkeiten dar. Der Eigentümer muss bei einer Bewertung dieser Nachteile sich anrechnen lassen, in welchem zeitlichen Umfang die Möglichkeit der Umsetzung des Bebauungsplanes bestand und weshalb er diese Zeit nicht zur Umsetzung genutzt hat/nutzen konnte. Die Gründe, weshalb eine weitere Umsetzung der Planung nicht erfolgte, stehen hier hinter der planerischen Entscheidung der Stadt Burg zur Veränderung des räumlichen Geltungsbereiches zurück.

Hierbei sei erwähnt, dass ohne eine zusätzlich anzulegende Erschließung eine Nutzung der nunmehr in den Außenbereich abgeschiedener Grundstücke nicht möglich gewesen wäre.

10. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Die Reduzierung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als kommunales Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Prüfung von Zielen der Bauleitplanungen angesichts einer zurückgehenden Bevölkerungszahl steht als übergeordnete Aufgabe vor der Stadt Burg.

Hier ist eine zügige und größtmögliche Reduzierung überzähliger Flächen angebracht. Dieser vorrangigen Aufgabe dient die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Schmidt´s Berg“.

Dieser öffentliche Belang wird seitens der Stadt Burg hoch bewertet und gegenüber den ggf. berührten privaten Belangen in den Vordergrund gestellt.

Die Festsetzung der Fläche für die Landwirtschaft ermöglicht die gleiche Nutzung wie die der angrenzenden, in den Außenbereich nach § 35 BauGB entlassenen ehemaligen Baugebietsflächen.

Die zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Fläche dient der Sicherung der vorhandenen Begrünung der vorhandenen Aufschüttung. Dieses erfolgt aus städtebaulichen Gründen zur Erhaltung der räumlichen Abgrenzung des Wohngebietes zur angrenzenden Bundesstraße 1. Ein Nachteil der Nutzung der angrenzenden Flächen durch diese Festsetzung wird seitens der Stadt Burg nicht erkannt.

11. Flächenbilanz

Mit der Festlegung des neuen räumlichen Geltungsbereiches und der neuen Gebietsausweisung ergibt sich für die geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 für das Wohngebiet Schmidt´s Berg folgende aktuelle Flächenbilanz:

Nutzung	Fläche rechtskräftiger B-Plan in m²	Fläche 2. Änderung in m²
Wohngebiet		
WA 1	2.545	5.383
WA 2	2.363	2.363
WA 3	5.822	5.822
WA 4	2.740	2.740
WA 5	2.386	4.262
WA 6	4.202	4.202
WA 7	3.216	3.216
WA 8	1.736	0
WA 1 alt	2.060	0
WA 2 alt	12.758	0
WA 3 alt	9.727	0
WA 4 alt	4.065	0
WA 5 alt	1.028	0
Teilsumme	54.648	27.988
Verkehrsfläche		
VSB (Straße)	4.323	4.323
VSB alt (Straße)	4.943	0
VWC alt (Weg)	88	0
VWC 1 (Weg)	109	109
VWC 2 (Weg)	159	159
VWC 3 (Weg)	274	274
VWC 4 (Weg)	157	157
Teilsumme	10.052	4.864
Grün		
Anpflanzungsfläche nordwestliche Erweiterung	2.838	0
HHA	479	479
HHA 1	891	891
HHA 2	1.230	1.230
HHA 3	915	0
PYA	109	109
Teilsumme	6.462	2.709
Lawi-Fläche		
Fläche für die Landwirtschaft	0	4.065
Teilsumme	0	4.065
Summe Geltungsbereich	71.145	39.626

TEIL B Umweltbericht

	Seite
1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	2
1.1. Ziele des Bebauungsplanes	2
1.2. Inhalt des Bebauungsplanes	2
1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	2
1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt werden	6
2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	6
2.1.1. Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA	7
2.1.2. Schutzgut Boden	7
2.1.3. Schutzgut Wasser	7
2.1.4. Schutzgut Artenschutz und Biotope	8
2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild	8
2.1.6. Schutzgut Klima, Luft	9
2.1.7. Schutzgut Mensch	10
2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter	10
2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	10
2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	11
2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	12
3. Ergänzende Angaben	13
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	13
3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	14
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	14

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

1.1. Ziele des Bebauungsplanes

Seitens der Stadt Burg musste nach der Gebietsänderung mit der Gemeinde Reesen im Jahr 2009 die Überprüfung der Bauleitplanungen in Reesen erfolgen. Im vorliegenden Plangebiet „Schmidt´s Berg“ ergaben sich Ansätze zu einer Überprüfung der Planungszeile. Das Plangebiet war teilweise erschlossen, die Erschließungsarbeiten sind abgebrochen worden, die Erschließungsanlagen waren nur teilweise fertiggestellt.

Mit der 2. Planänderung werden folgende Ziele verfolgt:

1. Reduzierung der Wohnbaufläche aufgrund der Auswirkungen des demografischen Wandels
2. Flexibilisierung der planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung
3. kleinteilige Erweiterung im nordwestlichen Planbereich zur Bildung eines Baugrundstückes.

1.2. Inhalt des Bebauungsplanes

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes „WA“ (§4 BauNVO) auf 2,7 ha
- Steuerung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 durch Ausschluss nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- Zulassung von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 1-2 als allgemein zulässige Nutzungen
- Definition der max. Höhe von baulichen Anlagen (auch mit Bezugsebene)
- Festlegungen zur Anordnung von Stellplätzen
- Beschränkung der höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen aus 2 Wohnungen je Gebäude
- Anpflanzungsfläche für Bäume und Sträucher

1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Die der geplanten Vorhaben sind Wohngebäude in überwiegend Einzelhausform, einige Gebäude können auch als Doppelhaus errichtet werden. Aufgrund der gewählten Grundflächenzahl von 0,4 und der zur Verfügung stehenden Grundstücksgrößen ist eine normalgroße Ausprägung der Wohngebäude zu erwarten. Der Bedarf an Grund und Boden bewegt der hierfür durch die Planung bereitgestellt wird beläuft sich auf 27.987 m² und liegt innerhalb des ehemaligen Plangebietes der 1. Änderung. Lediglich ein kleinerer Teil des Flurstücks 618/288 wurde durch Erweiterung des Planungsraumes in den Bebauungsplan im Umfang von 2.838 m² neu einbezogen.

Insgesamt können innerhalb dieser Fläche mit einer Grundflächenzahl von 0.4 durch bauliche Anlagen der Hauptnutzung Wohnen 11.195 m² überdeckt werden.

Die neu als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzte Fläche beträgt 5.295 m², hier sind bereits die Teilflächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern enthalten.

- 1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

- **Schutzgut Mensch**

gesetzliche Grundlagen:

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

planerische Grundlagen:

In den vorliegenden Plänen für die Ortschaft Reesen sind keine wesentlichen Aussagen zu konkreten Auswirkungen enthalten.

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen im Plangebiet und Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten

Art der Berücksichtigung:

Durch die Auswahl einer der Umgebung entsprechenden Gebietskategorie der BauNVO ist eine Beeinträchtigung des Gebietes selbst als auch nach außen auf benachbarte Gebiete ausgeschlossen.

- **Schutzgut Artenschutz und Biotope**

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsplan der Gemeinde Reesen (2008),

Ziel des Umweltschutzes:

Schutz und Erhaltung von geschützten Biotopen und hochwertigen Biotopstrukturen im plangebietsübergreifenden Verbund, Schutz der besonders und streng geschützten Arten im Sinne des §42 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in das Schutzgut

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Für den Planungsraum sind aus den planerischen Grundlagen keine exakten Vorgaben entnehmbar.

Art der Berücksichtigung:

Eine weitere Berücksichtigung ist nicht erforderlich, das sich die bauliche Inanspruchnahme auf den bereits überplanten Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschränkt, räumlich dahinter zurückbleibt und nur sehr geringfügig eine Einbeziehung eines bisher nicht zum Bebauungsplan gehörenden Grundstückes vornimmt. Die Anwendung der Bewertungsrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt sichert eine angemessene Berücksichtigung.

- **Schutzgut Boden**

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsplan der Gemeinde Reesen (2008)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§1a Abs. 2 BauGB).

Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag,

Aussagen der planerischen Grundlagen:

- der Landschaftsplan der Gemeinde Reesen weist das Plangebiet als Gebiet mit Braunerde-Fahlerden aus, es liegt Geschiebedecksand über Geschiebelehm.

Art der Berücksichtigung:

Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion aufgrund der Auswertung der Einordnung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt, Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs, Schutz des Mutterbodens gemäß §202 BauGB

Die Böden im Plangebiet sind aufgrund der vorherigen landwirtschaftlichen Nutzung nährstoffreich. Im bereits bebauten Bereich des Plangebietes sind die Bodenschichten mindestens gestört, die übliche Grundstücksgestaltung als Hausgarten und Rasenflächen führen zu keinen Schadstoffeinträgen bzw. Überdüngungen.

• **Schutzgut Wasser**

gesetzliche Grundlagen:

Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) in Verbindung mit dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsplan der Gemeinde Reesen (2008),

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung von vorhandenen Oberflächengewässern, Erhöhung des Regenerationsvermögens durch Renaturierung naturferner Gewässerstrukturen, Schutz der Gewässer vor Schadstoffeintrag, Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag, Sanierung von Altlastenbereichen die erheblich das Grundwasser beeinträchtigen, Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate und der Filterfunktion des Bodens

Aussagen der planerischen Grundlagen:

- der Landschaftsplan weist das Plangebiet als Bestandteil einer Fläche mit hohem Grundwasserneubildungspotential aus, das Grundwasser ist aufgrund des Flurabstandes von > 2 m mittel geschützt

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Bewertung des Eingriffs in das Schutzgut unter Auswertung des Landschaftsplanes und des landschaftspflegerischen Fachbeitrages

- **Schutzgut Luft / Klima**

gesetzliche Grundlagen:

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

planerische Grundlagen:

Landschaftsplan der Gemeinde Reesen (2008)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas

Aussagen der planerischen Grundlagen:

- im Landschaftsplan wird das Plangebiet als randlich an einem Kaltluftentstehungsgebiet gelegen dargestellt. Die beabsichtigte Bebauung hat keinen Einfluss auf die Funktionalität des Kaltluftentstehungsgebietes.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Eine Berücksichtigung ist vor dem Hintergrund der sehr geringen Betroffenheit erfolgt nicht.

- **Schutzgut Landschaftsbild**

gesetzliche Grundlagen:

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsplan der Gemeinde Reesen (2008)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder

Aussagen der planerischen Grundlagen:

- im Landschaftsplan wird die Bedeutung des Plangebietes für das Natur- und Landschaftserleben als gering eingestuft,

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Rücknahme von Bebauungsbereichen.

- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

gesetzliche Grundlagen:

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der Kultur- und Sachgüter

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Das Plangebiet hat keine Funktion für die Erholung.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt werden

- 2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA

Durch den Bebauungsplan werden keine Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete (LSG), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete (EC SPA) unmittelbar berührt.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete befinden sich nur außerhalb des Plangebietes.

Die nächst gelegenen bedeutenderen Schutzgebieten sind:

- NSG Bürgerholz / FFH- Gebiet "Bürgerholz bei Burg" (DE3637-302)
Dieses als NSG und FFH- Gebiet ausgewiesene Schutzgebiet liegt mit seinem äußeren Rand ca. 0,9 Kilometer nördlich des Bebauungsplanes.
- FFH- Gebiet "Heide südlich Burg" (DE3737-301)
Das FFH- Gebiet liegt ca. 6,9 Kilometer südlich-westlich des Plangebietes. Charakteristisch für die durch militärische Nutzung entstandene Landschaft sind ausgedehnte trockene Calluna-Heiden. Es dient hochspezialisierten Tierarten als Lebensraum.
- Landschaftsschutzgebiet „Möckern-Magdeburgerforth“
Das LSG Gebiet liegt ca. 2,4 km östlich des Bebauungsplanes.

Auswirkungen der Änderungen des Bebauungsplanes auf die näheren FFH-Gebiete sowie das vorhandene Naturschutzgebiet und das Landschaftsschutzgebiet sind nicht zu erwarten, der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am Rande der Ortslage Reesen und wird verkleinert. Zudem ist die Nutzung innerhalb des Planes ohne Auswirkung auf die Schutzziele der FFH-Gebiete.

Weitere Schutzgebiete im weiteren Umfeld des Bebauungsplanes sind:

- Biosphärenreservat "Flusslandschaft Mittlere Elbe" ca. 3 km nordwestlich des Plangebietes
- Landschaftsschutzgebiet "Umflutehle - Külzauer Forst" ca. 3 km westlich des Plangebietes
- Landschaftsschutzgebiet "Elbtalae" ca. 6 Kilometer nordwestlich des Plangebietes.

Auch auf diese Gebiete sind durch den Bebauungsplan keine Auswirkungen zu erwarten.

2.1.1. Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA

Innerhalb des Plangebietes und in seiner unmittelbaren Umgebung sind keine Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA vorhanden.

2.1.2. Schutzgut Boden

Eingriffsfläche:

Straßenverkehrsfläche und Fläche Baugebiet „WA“

Bei den Böden im Bereich des Plangebietes handelt es sich um Braunerde-Fahlerde Geschiebedecksand über Geschiebelehm in einem mittleren Natürlichkeitsgrad. Die Standorte haben ein niedriges Ertragspotenzial bei ackerbaulicher Nutzung. Die im Geltungsbereich vorhandenen Grünlandflächen besitzen ein mittleres Ertragspotenzial. Ohne Grasnarbe bzw. bei offener Oberbodenfläche besteht Winderosionsgefahr.

Bestandsbewertung:

Die vorhandenen Böden haben eine mangelnde Fähigkeit, Schadstoffe zu binden und zu puffern.

Die Produktionsfunktion ist entsprechend der Bodenwertzahlen von 40 im unteren mittleren Bereich. Hinsichtlich der Lebensraumfunktion hat der angetroffene Boden allgemeine Bedeutung.

Vorbelastung:

Die Böden sind aufgrund der bereits teilweise durchgeführten Erschließungsarbeiten partiell gestört. Der überwiegende Teil des aufzugebenden Plangebietes ist jedoch ungestört. Derzeitig ist außerhalb des bisher bebauten Bereiches weitgehend eine Grasnarbe vorhanden, die teilweise auch schon wieder landwirtschaftlich genutzt wird (Grünland). Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsstandorte erfasst.

Gemäß den vorliegenden Erkundungen sind keine Belastungen des Bodens zu erwarten, die einer Wohnnutzung entgegen stehen.

2.1.3. Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser:

Eingriffsfläche:

kein Eingriff erkennbar

Fließgewässer:

Im nördliche Anschluss an das Plangebiet ist in einiger Entfernung (ca. 300 m) ein Grabensystem. Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Die Entwässerungsgräben besitzen einen naturfernen Charakter und sind durch fehlende Gewässerschonstreifen beeinträchtigt. Sie sind mit einer geringen Bedeutung hinsichtlich natürlicher Regulationsprozesse und Biotopfunktion einzustufen.

Grundwasser:

Das Grundwasser steht im Geltungsbereich vorrangig > 2 Meter unter Flur an. (Quelle Landschaftsplan Reesen 2008).

Mit Schadstoffeinträgen ist durch die stark befahrene Bundesstraße B1 südlich des Geltungsbereiches zu rechnen.

Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete im Geltungsbereich und der Umgebung ausgewiesen.

Bewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

- der Grundwasserdargebotsfunktion (Ergiebigkeit u. Beschaffenheit des Grundwasserleiters),
- der wasserhaushaltlichen Funktion (Grundwasserneubildung) und
- der Funktion für die Trinkwasserversorgung.

Die Ergiebigkeit des Grundwassers ist entsprechend der mächtigen Grundwasserströme mit hoch zu bewerten.

Die Grundwasserneubildung (abhängig von Art und Menge des Niederschlags, Durchlässigkeit des Substrats und Art der Vegetation) ist mit 50 - 100 mm/Jahr mit mittel im Vergleich mit den relativ geringen jährlichen Niederschlagsmengen (488 mm) und der durchschnittlichen Grundwasserneubildungsrate von < 50 mm in der Gemarkung Reesen zu beurteilen.

Das Grundwasser ist größtenteils im Geltungsbereich gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen bei einem Flurabstand von > 2 m und durch den Anteil bindiger Bildungen des Substrats mittel geschützt. Die Empfindlichkeit gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist dementsprechend in diesem Bereich mit mittel zu bewerten.

2.1.4. Schutzgut Artenschutz und Biotope

Eingriffsfläche:

Wohngebiet und Straßenverkehrsflächen

Pflanzen und Biotopausstattung:

Das Plangebiet wird durch folgende Biotoptypen geprägt:

- wohngebietstypische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen mit überwiegenden Ziergehölzen nicht einheimischer Arten
- im nordwestlichen Erweiterungsbereich Geländebereich mit Sträuchern und Einzelbäumen und teilweise Wiesenflächen
- im unbebauten Gebiet mesophiles Grünland.

Es wurden die im Plangebiet differenzierten Biotoptypen entsprechend der Bewertungsliste (Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt) eingestuft und ihr Biotopwert ermittelt. (vergleiche Begründung Punkt 7.3.)

Fauna/Avifauna

Hinsichtlich der Fauna gibt es derzeit keine Informationen und Hinweise zum Vorkommen besonders geschützter Arten. Als Lebensraum besonders geschützter Arten ist das Gebiet nicht geeignet.

Bewertung

Ist derzeit nicht möglich.

2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild

Eingriffsfläche:

Gebiete außerhalb des Bebauungsplanes

Pflanzen und Biotopausstattung:

Folgende Landschaftsbildeinheiten lassen sich im Geltungsbereich und der weiteren Umgebung einteilen: (Quelle: Landschaftsplan Reesen, 2008):

- Ackerflächen mit geringer Strukturvielfalt und einem geringen Erholungswert

Diese Landschaftseinheit präsentiert sich im Wesentlichen und großräumigsten im

südlichen Bereich der Gemarkung. Die Ackerflächen sind weitestgehend ausgeräumt und strukturarm. Aufgrund der großen Schlagflächen und der fehlenden gliedernden Landschaftselemente ist nur eine geringwertige Einschätzung möglich.

- Waldbereiche mit mittlerer Strukturvielfalt und mittlerem Erholungswert

Insbesondere die ausgedehnten Waldbereiche nördlich der Ortslage Reesen sind für die Erholungsnutzung prädestiniert. Allerdings schmälert das Vorhandensein der Kiefernmonokultur die Erlebnisqualität.

- Niederungs- und Grünlandbereiche mit hoher Strukturvielfalt und hohem Erholungswert

Der größte Strukturreichtum und daher die größte Eignung für die Erholungsnutzung findet sich im Bereich der Grünlandflächen in den Niederungen und südlich des Bürger Holzes.

Bewertung

- Ackerflächen mit geringer Strukturvielfalt und einem geringen Erholungswert

Die Prägung erfolgt durch die großen Schläge sowie die ausgeräumte Struktur dieser Landschaftseinheit. Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist die Verletzlichkeit durch die Vorhaben gering. Der räumliche Einfluss auf diese Landschaftseinheit durch die Bebauung innerhalb des Plangebietes ist durch zwischen dem Plangebiet und der Landschaftseinheit verlaufende Bundesstraße 1 gemindert.

- Waldbereiche mit mittlerer Strukturvielfalt und mittlerem Erholungswert

Zu den durch ausgedehnten nördlich liegenden Waldgebiete und die dort prädestinierte Erholungsnutzung bestehen aufgrund der innerhalb der Planung gesteuerten baulichen Vorhaben keine Auswirkungen, da sich die Vorhaben im Rahmen des bereits Vorhandenen in den „Siedlungsteppich“ der Ortslage Reesen einfügen.

- Niederungs- und Grünlandbereiche mit hoher Strukturvielfalt und hohem Erholungswert

Die mit großem Strukturreichtum ausgestatteten Niederungsbereiche sind räumlich von dem Vorhaben durch zwischenliegende Ackerflächen bzw. Waldinseln getrennt. Es besteht aufgrund der Berücksichtigung des ortsüblichen Rahmens bei der Auswahl der max. Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes keine Auswirkungen.

2.1.6. Schutzgut Klima, Luft

Eingriffsfläche:

Plangebiet und Umfeld mit Ausnahme des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Quelle: Landschaftsplan Reesen 2008

Der Landkreis Jerichower Land gehört zum Großklima des gemäßigten mitteleuropäischen Binnenklimas. Dieses Klima ist kontinental und durch den Übergang zum maritimen Klima geprägt. Die mittlere Jahreslufttemperatur beträgt 8,8°C, die Amplitude der Abweichung liegt bei 1,5°C. Die Niederschlagsmenge 520-540 mm im durchschnittlichen langjährigen Mittel. Die häufigste Windrichtung ist Südwest bis West bei gleichzeitig hohen mittleren Windgeschwindigkeiten, gefolgt von südöstlichen und südlichen Winden.

Im räumlichen Umfeld der Planung wurden laut Landschaftsplan Reesen folgende Klimatope festgestellt.

Klimatische Wirkungsräume: Vorhandenes Wohngebiet an der Bundesstraße 1 an der Bundesstraße, Bauklimatop mit geringer Versiegelung, kleiner Baumasse, weitestgehend ohne großkronige Bäume, überwiegender Rasenflächenanteil und Ziergehölze, im Sommer mittlere Aufheizung und geringe Luftfeuchte, emittierende Bundesstraße 1

Klima der Ackerflächen

Die Ackerflächen besitzen ein hohes Potenzial bei der Entstehung von Kaltluft, durch die ausgeräumte Struktur kann diese Kaltluft der Topografie des Geländes folgen und fließt in die niedriger gelegenen Bereich der Gemarkung Reesen ab.

Klima der Siedlungen und Dorfanlagen

Aufgrund der unterschiedlichen Bebauungsdichte und der Nutzungssituationen innerhalb der Ortslage Reesen wird verallgemeinernd davon ausgegangen, dass Luft und Klima unter deutlichem Einfluss der freien Landschaft stehen. Die Charakteristik der freien Landschaft unterliegt nur geringfügigen urbanen Veränderungen (Windbremsung, leichte Erwärmung, Geringe Luftfeuchtigkeitsverringierungen).

Standorte mit Kaltluftproduktion

Die tieferliegenden Grünlandbereiche nördlich des Planungsraumes zählen zu den effektivsten Kaltluftproduktionsgebieten.

2.1.7. Schutzgut Mensch

Naherholung: Das Plangebiet selbst hat keine Bedeutung als Erholungsraum. Die näheren umgebenden Landschaftseinheiten weisen aufgrund der landschaftsbildwirksamen Beeinträchtigungen nur eine geringe Eignung als Erholungsraum auf. Eine Ausnahme bilden die nördlich des Planungsraumes gelegenen großflächigen Walgebiete.

Auch die weiter entfernten Landschaftsbildeinheiten der Ackerflächenbereiche werden nur gering aktiv für Erholungszwecke genutzt. Beeinträchtigend wirken hier die fehlende Erschließung der Landschaft und die Konkurrenz durch attraktivere Erholungsbereiche in den Landschaftseinheiten des Elbtales, des Bürgerholzes und des Külzauer Forstes.

Eine aktive Erholungsnutzung findet im Bereich der Wohngebiete und der Gärten der Ortschaft Reesen statt.

2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Hinsichtlich der Betroffenheit von archäologischen Fundstellen liegen derzeit keine Informationen vor.

Die Belange der Baudenkmalpflege werden durch die Planung nicht berührt.

2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

- Biotope

Wie bereits einführend dargelegt, bezieht sich die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung im Wesentlichen auf die zu erwartenden Änderungen bei der Flächennutzung. Die Bewertung der von dem Eingriff betroffenen Flächen erfolgt auf der Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt, wonach den Biotoptypen ein bestimmter Wert zugeordnet worden ist. Die Rücknahme von Flächen aus dem Bebauungsplan lässt eine Nutzung als landwirtschaftliche Fläche (Grünland) zu. Der Rechtsstatus des Baulands ist aufgehoben. Somit kann sich das Biotop der Grünlandfläche

verfestigen, die Beweidung und die Pflanz der Grünlandfläche verhindert die Ansiedlung von Pioniergehölzen und die Verbuschung sowie im späteren die Bewaldung. Die Ausprägung des Siedlungsbiotops wird durch die Aufgabe der Bebaubarkeit von Fläche zurückgeführt.

Die Nichtdurchführung der Planänderung führt zu keiner anderweitigen Entwicklung als soeben beschrieben, da die Bebaubarkeit von nicht erschlossenen Flächen nicht gegeben ist.

- Fauna

Die Rücknahme der Baugebietsflächen hat keine schwerwiegenden Auswirkungen auf die vorhandene Fauna, da die Ausbildung der Biotoptypen „Grünlandbereich“ und „Siedlungsbiotop“ ohnehin stattgefunden und ausgeprägt ist. Die Weideflächennutzung befördert die Herausbildung der typischen mesophilen Gräserlandschaft einschl. der zugehörigen Tierwelt, insbesondere im Insektenbereich.

- Boden

Durch die Rücknahme von Baugebietsflächen wird die Bodenversiegelung minimiert sowie die Erhaltung des natürlichen Bodengefüges im Bereich der zukünftigen landwirtschaftlichen Nutzung unterstützt.

- Wasser

Grundwasser: Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Wasserhaushalt stehen vor allem im Zusammenhang mit der Rücknahme der Versiegelung und der dadurch erhöhten Versickerung. Im Plangebiet steht das Grundwasser relativ oberflächenfern an (>2 m). Die Geschütztheit ist überwiegend mittel. Aufgrund der guten Filterwirkung des Bodens und des großen Grundwasserabstandes in diesem Bereich sind keine erheblichen Nachteile für den Grundwasserhaushalt zu erwarten.

Oberflächenwasser: Oberflächengewässer sind durch die Planänderung nicht betroffen.

- Klima/Luft

Mit der Reduzierung der der Versiegelung und der dauerhaften Bereitstellung von einer kleinflächigen Grünfläche als Kaltluftproduktionsfläche wird die Aufheizung bei Sonneneinstrahlung vermindert und die nächtliche Abkühlung und Luftfeuchtigkeit erhöht.

Das Baugebiet liegt jedoch nicht in einer ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahn, so dass die Auswirkungen auf das Baugebiet selbst und geringe angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden. Nach Lage, Art und Maß der Darstellungen des Bebauungsplans ist daher kein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt bezüglich der klimatischen und lufthygienischen Situation erkennbar sowie keine erheblichen Auswirkungen durch Gerüche und Luftschadstoffe erwarten.

- Landschaftsbild/Erholung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die flächenbezogenen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktionen zu beurteilen.

Die Auswirkungen auf die erfassten ästhetischen Raumeinheiten werden wie folgt bewertet.
(Quelle: Landschaftsplan Reesen 2008)

Landschaftsbildeinheit	landschaftsästhetischer Eigenwert vor Reduzierung	landschaftsästhetischer Eigenwert nach Reduzierung
Ackerflächen mit geringer Strukturvielfalt und einem geringen Erholungswert	gering	gering
Waldbereiche mit mittlerer Strukturvielfalt und mittlerem Erholungswert	hoch	hoch
Niederungs- und Grünlandbereiche mit hoher Strukturvielfalt und hohem Erholungswert	hoch	hoch

Ausgewiesene Erholungsflächen oder dafür besonders geeignete Flächen sind von der Planung nicht betroffen.

- Schutzgut Mensch

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden im Wesentlichen durch die Eigenart des Plangebietes bestimmt. Aufgrund der Gebietstypik als ausgewiesenes „Allgemeines Wohngebiet“ i.S. des § 4 BauNVO ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Beeinträchtigung von Belangen des Umweltschutzes aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits vorliegend dargelegten Auswirkungen hinausreichen, ist nicht erkennbar.

2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:

Maßnahmenempfehlungen:

- Durchführung von Oberflächenbefestigungen möglichst in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise
- Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Durchführung von Bodenschutz nach DIN 18300 und Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 und RAS-LP 4 (sinngemäß) sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb
- Schutz des abzutragenden Oberbodens vor Verdichtung, Vermischung und vor Verunreinigung mit bodenfremden Stoffen und Zuführung zu einer fachgerechten Wiederverwendung
- Beginn der Baudurchführung vor Beginn der Vegetationsperiode, um bereits bezogene Nist-, Brut- und Lebensstätten nicht zu zerstören
- Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Es sind keine Kompensationsmaßnahmen festgesetzt worden, da sich die Auswirkungen der Änderung der Bauleitplanung in der Bewertungsbilanz nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt positiv darstellen.

Die vorstehend empfohlenen Maßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt, soweit sie einen bodenrechtlichen Bezug aufweisen.

Mit den vorstehenden Maßnahmen kann der Eingriff in den Naturhaushalt innerhalb der Gesamtfläche des Bebauungsplanes mit allen Teilgeltungsbereichen ausgeglichen werden.

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Reduzierung von Baugebietsflächen eines Bebauungsplanes. Damit ist eine Ortsgebundenheit des planerischen Handelns verbunden. Es kommen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

3. Ergänzende Angaben

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern. Im Rahmen der Erarbeitung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages, der die Grundlage zur Bewertung der Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild bildet, wurde wie folgt methodisch vorgegangen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung (Begründung Punkt 7.3.) wird nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dieses Bewertungsmodell stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Es ermöglicht eine hinreichend genaue Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der für deren Kompensation erforderlichen Maßnahmen. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen sowohl der von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch der Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Biotoptypen sind als Bewertungsliste gemäß Anlage 1 des Bewertungsmodells vorgegeben und hinsichtlich ihrer Bedeutung nach Wertstufen klassifiziert. Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, erfolgt zusätzlich eine ergänzende verbal-argumentative Bewertung.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag wurde in folgenden Arbeitsschritten erarbeitet:

- Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsanalyse)
- Konfliktanalyse
- Erarbeitung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz.

Der Untersuchungsraum wurde schutzgutbezogen jeweils in der Weise festgelegt, dass er Eingriffsraum, Wirkraum und Kompensationsraum umfasst. Danach wird die Abgrenzung wie folgt vorgenommen:

- Biotope/Pflanzen/biologische Vielfalt: Geltungsbereich des Bebauungsplans flächendeckend, darüber hinaus Prüfung von Funktionsbeziehungen für Arten und Lebensgemeinschaften über den Geltungsbereich hinaus,
- Fauna: ehemaliger Geltungsbereich des Bebauungsplans,
- Boden/Grundwasser: ehemaliger Geltungsbereich des Bebauungsplans,
- Oberflächenwasser: Geltungsbereich,

- Klima/Luft: Betrachtung der Funktionsbeziehungen entsprechend Darstellung im Landschaftsplan,
- Landschaftsbild/Erholung: flächendeckende Bewertung des Geltungsbereichs, zusätzlich Betrachtung der Funktions- und Sichtbeziehungen anhand der Darstellungen des Landschaftsplans und eigener Erkundung vor Ort

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach §18 BNatSchG bzw. §18 NatSchG LSA relevant sind.

Im Anschluss daran wurden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen und nach Art, Umfang, Standort und zeitlicher Abfolge dargestellt. Hierunter fallen: Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen. Bezüglich der Übernahme in den Bebauungsplan und zur Überwachung der geplanten Maßnahmen werden Hinweise gegeben.

Bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich erfolgt eine Bilanzierung (ebenfalls nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt).

3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

- Prüfung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt.

Der Hauptinhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes besteht in der Rücknahme von Bauflächen und der Entlassung dieser Flächen in den Außenbereich für die landwirtschaftliche Nutzung. In der Gesamtbilanz verringert sich der räumliche Geltungsbereich durch die 2. Änderung um 30.818 m². Die planungsrechtlichen Zulässigkeiten sind hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung erhalten geblieben, das Maß der baulichen Nutzung wurde nicht verändert.

Die Flächenfreigaben und die Entlassung in den Außenbereich hinein sichern die Verminderung von Versiegelung und des Verbrauches von landwirtschaftlicher Nutzfläche.

Das Baugebiet liegt nicht in einer ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahn, so dass die Auswirkungen auf das Baugebiet selbst und in geringer Reichweite auf angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden. Eine wesentliche Beeinträchtigung der klimatischen und lufthygienischen Situation ist daher nicht erkennbar.

Bei Realisierung der Planung ist nicht mit einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgrund der Reduzierung des Plangebietes zu rechnen. Es gehen keine landschaftsprägenden Elemente durch die geplante Nutzung verloren. Zu Beeinträchtigungen von Sichtachsen kommt es auch nicht.

Im Bebauungsplan sind keine Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffswirkungen festgesetzt worden.