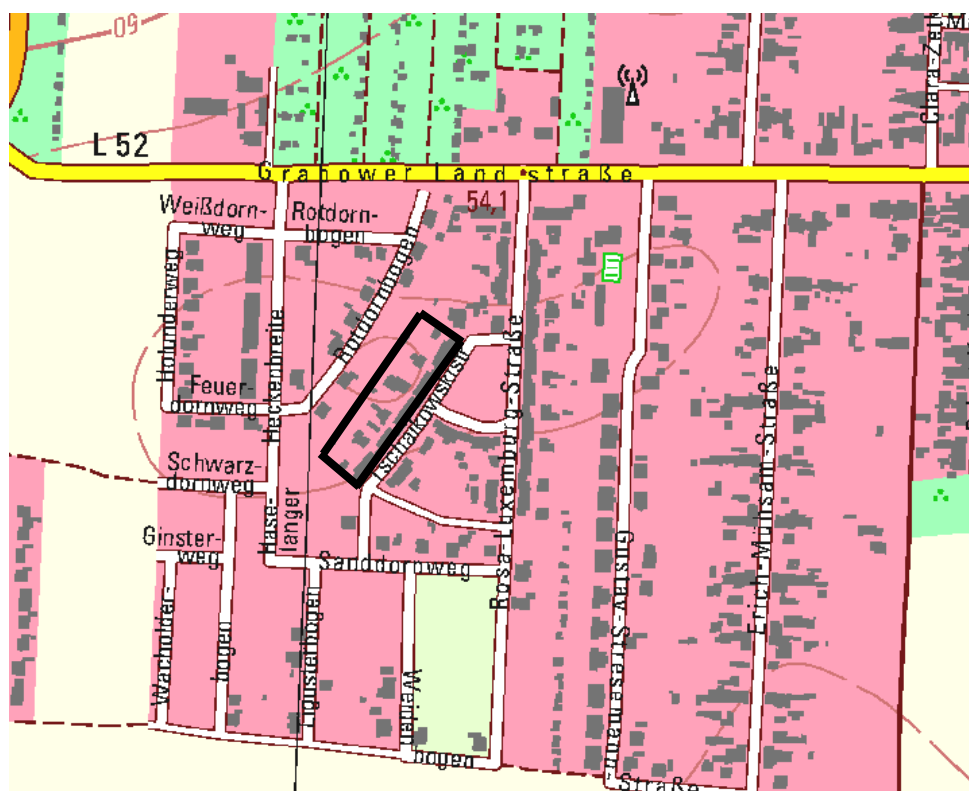


Bebauungsplan Nr. 89 "An der Tschaikowskistraße"

Begründung



Fassung: **Satzung**
Stand: **Juli 2012**

Verfasser: Stadtverwaltung Burg ■ Fachbereich Stadtentwicklung- Stadtplanung ■
In der Alten Kaserne 2 ■ 39288 Burg

Telefon: (03921) 921 514 / Telefax: (03921) 921 600

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Verfahrensart	3
3. Anlass des Bebauungsplanes	3
3.1. GELTUNGSBEREICH	4
3.2. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE	4
3.3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
3.4. ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG	5
3.5. LANDSCHAFTSPLAN STADT BURG	6
4. Bestand	6
4.1. NUTZUNGEN UND BEBAUUNG	6
4.2. SCHUTZGEBIETE, GESCHÜTZTE BIOTOPE	7
4.3. ALTLASTEN	7
4.4. DENKMALSCHUTZ	7
4.5. VEGETATION	8
4.6. ERSCHLIEßUNG	8
4.7. GEWÄSSER	8
5. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	8
5.1. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	8
5.1.1. GRUNDFLÄCHENZAHL	8
5.1.2. GESCHOSSFLÄCHENZAHL.....	9
5.2. FESTSETZUNG DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE	10
5.3. GEHRECHT.....	10
6. Durchführung des Bebauungsplanes, Maßnahmen und Kosten	10
6.1. ERSCHLIEßUNG	12
6.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE	12
7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange	12
7.1. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES VORENTWURFES	12
8 Die Beteiligung der Behörden.....	13
9. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	13

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung 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)
- Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. August 2009 (GVBl. LSA 2009, S. 383), mit folgenden Änderungen:
 - 1.: §§ 57, 58, 66, 73a und 81 geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2009 (GVBl. LSA S. 648, 677)
 - 2.: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl. LSA S. 190)
 - 3.: §§ 87, 88 und 88a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2010 (GVBl. LSA S. 406, 408)
 - 4.: §§ 40 und 115 geändert durch § 20 Absatz 1 des Gesetzes vom 20. Januar 2011 (GVBl. LSA S. 14, 18).

2. Verfahrensart

Für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung eröffnet § 13a BauGB die Möglichkeit der Aufstellung von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren.

Der geplante Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 6580 qm. Damit werden die Flächenbegrenzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht überschritten. Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, sollen nicht errichtet werden. Beeinträchtigungen von Schutzziele und Schutzzwecken der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht erkennbar.

Eine Vorprüfung des Einzelfalles ist deshalb nicht erforderlich.

Es gelten damit die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt. Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB findet nicht statt.

3. Anlass des Bebauungsplanes

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Aspekt, dass sich hinsichtlich des Einfügens von geplanten Anbauten an die vorhandenen Wohngebäude keine Zulässigkeit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) ergibt. Dieses betrifft nicht die Art der baulichen Nutzung, sondern das Maß der baulichen Nutzung, hier die überbaubare Grundstücksfläche. Die vorhandene Bebauung weist eine geschlossene Bauweise mit einer sogenannten faktischen vorderen und hinteren Baugrenze auf.

Um den jetzigen und zukünftigen Eigentümern (Generationswechsel) die Möglichkeit der Verbesserung der Wohnverhältnisse durch Anbauten zu ermöglichen, soll durch die Überplanung die Rechtsgrundlage dafür geschaffen werden.

3.1. Geltungsbereich

Der geplante räumliche Geltungsbereiches beinhaltet die Flurstücke 1407/29, 1406/29, 1156/29, 1405/29, 1404/29, 1403/29, 1402/29, 1401/29, 1170/29 und 363/29 in der Flur 37.



3.2. Allgemeine Ziele und Zwecke

Der Bebauungsplan Nr. 89 sieht die Überplanung einer vorhandenen Reihenhausbauung vor.

Es könnte bei der Betrachtung der Lage der Hauptbaukörper auf dem Grundstück der Eindruck entstehen, dass diese Anordnung durch eine Bebauungsplanung entstanden ist.

Die vorhandene Bebauung wird durch eine hintere und vordere fiktive Baugrenze charakterisiert.

Entsprechend der Rechtsprechung kann eine Erweiterung der vorhandenen Baukörper durch eine Überschreitung der fiktiven Baugrenze nicht zugelassen werden, da damit das Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 BauGB nicht beachtet wird.

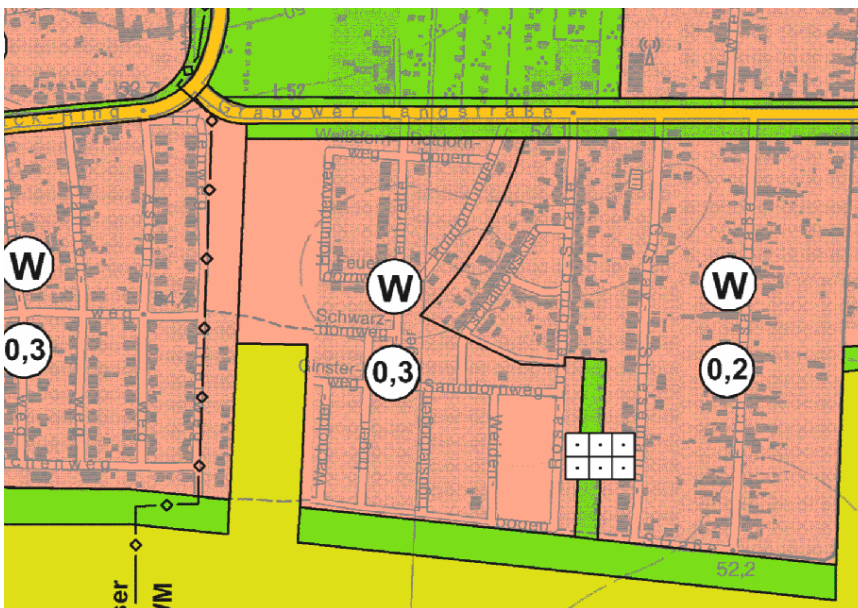


Eine solche Überschreitung ist nur durch eine Überplanung mit entsprechenden Festsetzungen möglich.

Im Rahmen der Überplanung sollen das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt und überbaubaren Grundstücksflächen ausgewiesen werden.

3.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplanes für den Bereich „Tschaikowskistraße 1- 10“ ist im seit 30. August 2007 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burg als Wohnbaufläche mit einer Geschossflächenzahl von 0,2 dargestellt. Der Bebauungsplan soll von dieser Festsetzung abweichen. Im Rahmen eines Änderungsverfahrens ist der Flächennutzungsplan anzupassen.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Burg

3.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

Die landesplanerische Abstimmung wird noch durchgeführt.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010 (LEP-LSA 2010) vom 16. Februar 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.

Als Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist die Begünstigung einer Entwicklung des Gemeindegebietes „nach innen“ gekennzeichnet. Damit soll dem Wachstum der Städte in die Fläche hinein, der Zersiedlung der Landschaft und der Gefahr disperser Siedlungs- und Stadtstrukturen entgegen gewirkt werden.

Um eine deutliche Erleichterung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung mittels Bebauungsplan zu erreichen, wurde das beschleunigte Verfahren (§ 13a BauGB) eingeführt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Belange der Raumordnung nicht berührt.

3.5 Landschaftsplan Stadt Burg

Der Landschaftsplan der Stadt Burg weist für das Plangebiet im Bestand Wohngebiet aus. Die Biotopbewertung ist als gering eingestuft. Für das Gebiet sind keine Maßnahmen vorgesehen. Zielkonflikte mit dem Landschaftsplan sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes somit nicht erkennbar.

4. Bestand

4.1. Nutzungen und Bebauung

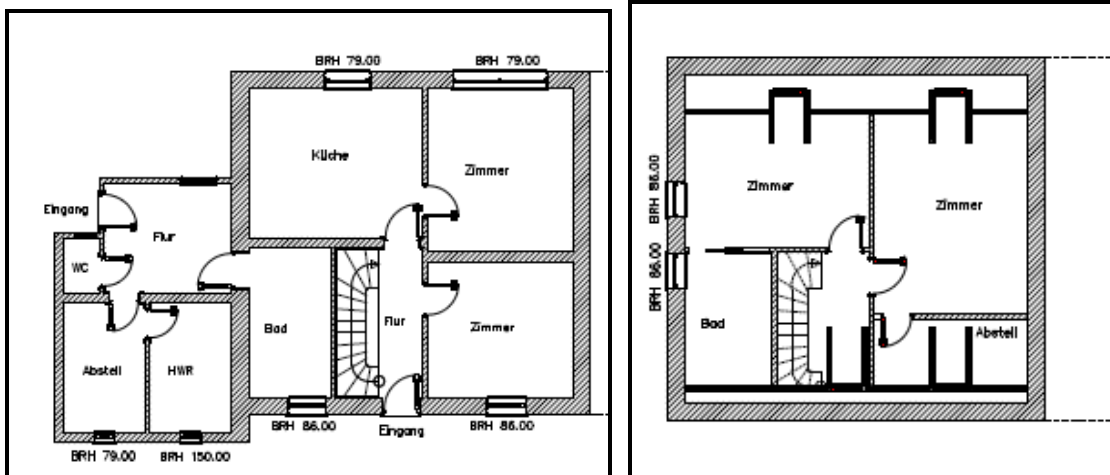
Die nachfolgende Luftbildaufnahme aus dem Jahr 2009 zeigt die Situation des Bereiches.



Die vorhandene Bebauung besteht aus Doppelhäusern. Durch die wiederkehrende Bauweise (gespiegelter Grundriss) ist eine geschlossene Bebauung entstanden.

Die Wohnhäuser sind eingeschossig und im Dachgeschoss ausgebaut.

Grundrissbeispiel:



In den hinteren Grundstücksteilen sind Nebenanlagen verschiedenster Größen errichtet worden. Ebenfalls sind auf einigen Grundstücken Garagen vorhanden. Diese werden teilweise durch einen parallel zur Tschaikowskistraße verlaufenden Weg erschlossen. Dieser Weg befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Wohngebiet an der Grabower Landstraße“.



Beispielfoto

4.2. Schutzgebiete, geschützte Biotope

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete befinden sich nur außerhalb des Plangebietes. In der näheren Umgebung befinden sich auch keine Schutzgebiete.

Daher sind Auswirkungen aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete nicht zu erwarten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und ist von vorhandener Wohnbebauung umgeben.

4.3 Altlasten

Vorhandene Altlasten im Planungsbereich sind nicht bekannt.

4.4. Denkmalschutz

Baudenkmale und archäologische Bodendenkmale sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

4.5. Vegetation

Die Grundstücke sind auf den nicht bebauten Bereich gärtnerisch genutzt. Dabei handelt es sich um Hausgärten mit unterschiedlicher Vegetation.

4.6. Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich durch die Tschaikowskistraße erschlossen. Diese Straße führt in das Wohngebiet „Grabower Landstraße“.

Träger der Wasserver- und Abwasserentsorgung: Wasserverband Burg

Träger der Gas- und Stromversorgung: Stadtwerke Burg

Träger der Abfallentsorgung: das durch den Landkreis Jerichower Land beauftragte Entsorgungsunternehmen

Grundversorgung mit Löschwasser: 48 m³/h vorhanden

Auf den Grundstücken befindet sich teilweise der Gehweg. Um diesen Gehweg zu sichern wird im Bebauungsplan ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.



4.7. Gewässer

Gewässer sind im engeren räumlichen Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

5. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1. Maß der baulichen Nutzung

5.1.1. Grundflächenzahl

Im Geltungsbereich sind unterschiedlich große Flurstücke vorhanden. Die Größen reichen von ca. 551 bis 975 qm. Um eine Erweiterung der Hauptbaukörper zu ermöglichen wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung kann eine Erweiterung auch auf dem kleinsten Grundstück erreicht werden.

5.1.2. Geschossflächenzahl

Die Darstellung einer Geschossflächenzahl im Flächennutzungsplan beruht auf der nicht beabsichtigten Verdichtung der locker bebauten Kleinsiedlungs- und der Einfamilienhausbereiche.

In der Begründung zum Flächennutzungsplan sind dazu folgende Aussagen getroffen.

weitere Maßnahmen der Wohnbauflächenbegrenzung – Darstellung einer Geschossflächenzahl

Neben den vorliegend bereits angeführten Maßnahmen der Flächenreduktion wird im Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Burg eine weitere Möglichkeit der Steuerung verwendet, die nur noch selten angewendet wird, die aber gerade bei der rückläufigen Entwicklung der Einwohnerzahlen wieder eine Funktion gewinnen kann. Die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung durch die Vorgabe von Geschossflächenzahlen. Sie sollen eine Verdichtung von locker bebauten Einfamilienhausbereichen verhindern und Zielvorgaben für die Rückbaubereiche im Rahmen des Stadtumbaus festlegen. Folgende Bereiche wurden mit Geschossflächenzahlen belegt:

- Einfamilienhausgebiete nördlich und südlich der Grabower Landstraße und am Niegripper See
Geschossflächenzahl 0,1 und 0,2

Ziel: Verhinderung einer erheblichen Verdichtung der locker bebauten Kleinsiedlungsbereiche und Einfamilienhausgebiete mit Grundstücksgrößen um und erheblich über 1000 m²

- Bauungsplangebiete Ihletal, Grabower Landstraße und südlich des Conrad-Tack-Ringes
Geschossflächenzahl 0,3

Ziel: Verhinderung einer weiteren Verdichtung der Einfamilienhausgebiete mit Grundstücksgrößen von ca. 500 bis 600 m², Verhinderung von Geschosswohnungsbauten

- Wohngebiet Burg Süd
Geschossflächenzahl 0,6

Ziel: Rückbau der Plattenbausiedlung von einer Geschossflächenzahl von derzeit ca. 1,0 auf 0,6 im Rahmen des Stadtumbaus, Einordnung von Grünflächen

Durch die Begrenzung der Verdichtung der Gebiete kann ein weiterer Beitrag zur Begrenzung des Wohnbauflächenangebotes geleistet werden.

Die konkrete Betrachtung der Grundstücke mit einer Darstellung der Geschossflächenzahl im Bereich der Grabower Landstraße zeigt deutliche Unterschiede. Die Grundstücksgrößen variieren sehr stark. Es gibt Bereiche in denen die Grundstücke mehr als 1000 qm groß sind. Dem gegenüber sind Bereiche mit kleineren Grundstücken vorhanden.

Im Bereich der Tschaikowski-, Rudolf-Gerngroß-, Rosa-Luxemburg- Straße (Bild 1), Robert-Koch- Straße (Bild 2) und Ossietzky-, Helmut-Hirth-, Wilhelm-Busch- Straße sind überwiegend Grundstücke mit einer Größe zwischen 300 und 600 qm vorhanden.



Städtebauliche Gründe für die Festsetzung der Geschossflächenzahl mit 0,3 ist die Überplanung eines bereits bebauten Gebietes, in dem eine begrenzte Nachverdichtung möglich sein soll. Diese Nachverdichtung wird dem Gebot der Innenverdichtung und damit der Vermeidung der Neuinanspruchnahmen von Böden gerecht. Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um 1935/36 entstandene Siedlungshäuser. Diese sollen auch zukünftig für die Wohnnutzung bestehen bleiben. Es ist durch diese Überplanung beabsichtigt quantitative und damit auch qualitative Verbesserungen an den Wohnhäuser zu ermöglichen.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl bleibt unter der im § 17 Abs. 1 BauNVO festgeschriebenen Obergrenzen für Kleinsiedlungsgebiete oder Wohngebiet.

Im Rahmen eines Änderungsverfahrens ist der Flächennutzungsplan anzupassen.

5.2. Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine Überschreitung der fiktiven hinteren Baugrenze ermöglicht. Der Abstand zwischen der vorhandenen Bebauung (Hauptbaunutzung) und der festgesetzten Baugrenze beträgt 4,00 m.

5.3. Gehrecht

Zur Sicherung des sich teilweise auf den privaten Grundstücken befindlichen Gehwegs wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

6. Durchführung des Bebauungsplanes, Maßnahmen und Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine zusätzlichen Kosten.

Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange
In der nachfolgenden Übersicht werden die Belange, welche durch die Aufstellung 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			Verbesserung der Wohnverhältnisse durch mögliche Anbauten
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		nicht berührt

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 89 „An der Tschaikowskistraße“
Fassung: Satzung
Stand: Juli 2012

Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds,	X			Wohnnutzungen werden erhalten und können verbessert werden
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 weitere Versiegelung
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
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,		X		nicht erkennbar
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
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,		X		Umsetzung Stadtentwicklungskonzept und Rahmenplan

					Sanierungsgebiet
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes		X		nicht erkennbar

Im Weiteren ergeben sich Auswirkungen auf folgende weitere öffentliche Belange:

6.1. Erschließung

Die Belange der Erschließung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes positiv berührt. Die vorhandene Straße wird ohne bauliche Maßnahmen weiter genutzt. Maßnahmen zum Ausbau sind nicht notwendig.

Jedoch befindet sich der Gehweg teilweise auf den privaten Grundstücken. Um die Nutzung zu sichern, wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Abweichende materielle Anforderungen ergeben sich im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche.

In diesen Fällen ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Alle sonstigen naturschutzrechtlichen Anforderungen bleiben erhalten und sind, sofern einschlägig, im Einzelfall anzuwenden. Hierzu zählen die Pflicht zur Vermeidung von Eingriffen, arten-, biotop- und baumschutzrechtliche Verpflichtungen einschließlich der jeweiligen Ausgleichsverpflichtungen.

Auf den Grundstücken befinden sich auf den zur Bebauung (Anbauten) vorgesehenen Flächen bereits Versiegelungen die z. B. als Terrassen genutzt werden. Somit ist mit einer Beeinträchtigung der Belange von Umweltschutz, des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht zu rechnen. Positiv wirkt sich die Festsetzung einer Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl auf die Bebauungsdichte aus.

7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes werden bodenrechtlich relevante Regelungen getroffen. Dabei können sich die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke einschränken oder verbessern.

Die Überplanung der vorhandenen Bebauung ist mit einer Veränderung der überbaubaren Grundstücksflächen verbunden. Damit wird die Errichtung von Anbauten ermöglicht. Das eröffnet den Eigentümern der Wohngebäude eine Verbesserung der Wohnverhältnisse durch eine Vergrößerung der Wohnfläche. Jedoch wird durch die Festsetzung einer Geschossflächenzahl die Größe der Anbauten begrenzt.

Die Auswirkungen auf die privaten Belange werden als positiv beurteilt, da der vorhandene Rahmen für Bebauungen erweitert wird.

7.1 Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes

Wird ergänzt.

8 Die Beteiligung der Behörden

Wird ergänzt.

9. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Die durch den Bebauungsplan angeregten Entwicklungen können aus dem Blickwinkel der privaten Belange überwiegend als positiv bewertet werden. Dabei sind folgende Gesichtspunkte zu benennen:

- Verbesserung Wohnumfeld,
- Verbesserung der Chancen zur wirtschaftlichen Verwertung,
- Schaffung von Baurecht im hinteren Grundstücksbereich.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes wäre eine Erweiterung der Wohngebäude in die hinteren Grundstücksteile nicht möglich, da dies dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB widersprechen würde. Durch diese Erweiterungsmöglichkeiten steigen die Verwertungsmöglichkeiten der einzelnen Grundstücke bei einem Generationswechsel. Leerstand mit einem eventuellen Verfall der Gebäude wird vermieden.

Die durch den Bebauungsplan angeregten Entwicklungen können aus dem Blickwinkel der öffentlichen Belange überwiegend als positiv bewertet werden. Dabei sind folgende Gesichtspunkte zu benennen:

- Belange der öffentlichen Sicherheit und Ordnung,
- Belange der Wirtschaft
- Belange des Verkehrs,
- Belange des Umweltschutzes,
- Belange des Städtebaus,
- Belange des Wohnungsbaus.

Die vorhandene Bebauung kann durch die Wohnraumerweiterungsmöglichkeit dazu beitragen, dass das städtebauliche Ziel der Erhaltung der historischen Siedlungen in der Stadt Burg erreicht wird. Die Entwicklung in den bestehenden Innenbereichen ist als vorrangiges Ziel gegenüber der Neuerschließung von Wohngebieten auf der grünen Wiese festgeschrieben. Dieses Ziel wird durch den Bebauungsplan berücksichtigt. Somit werden Aufwendungen für Erschließungen und Inanspruchnahmen von unbebauten Flächen im Außenbereich vermieden.

Die privaten und die öffentlichen Belange sind soweit erkennbar durch die Bebauungsplanung ausreichend berücksichtigt.