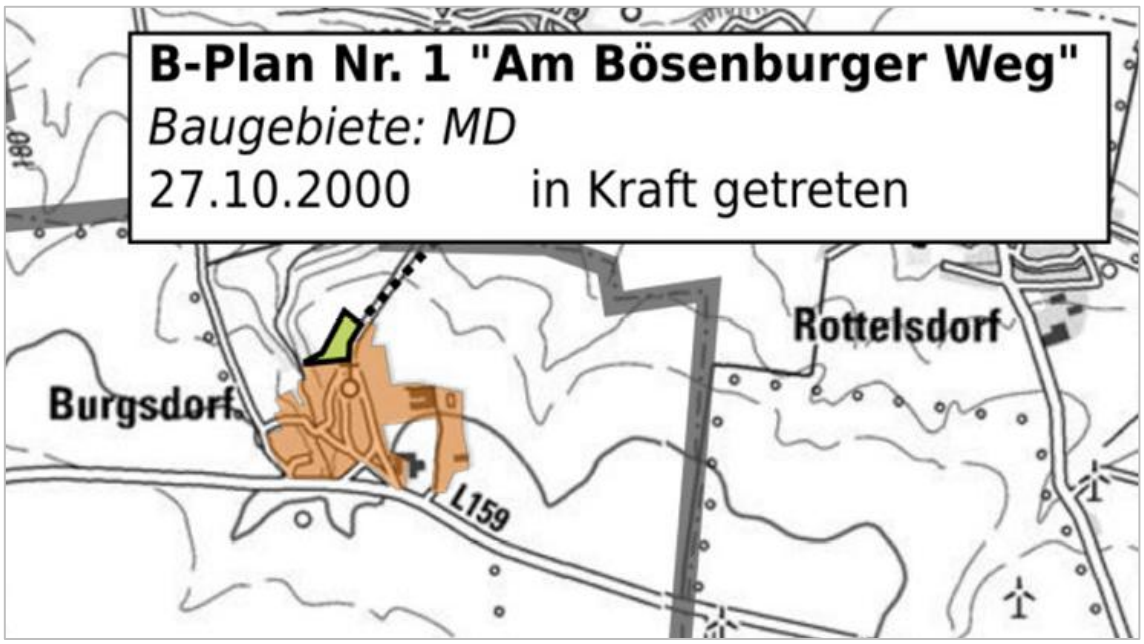
Lutherstadt Eisleben

Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Bösenburger Weg“ der Gemeinde Burgsdorf



Satzung

September 2026

Lutherstadt Eisleben

Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Bösenburger Weg“ der Gemeinde Burgsdorf
(Aufhebung gemäß § 1 Abs. 8 BauGB)

Inhalt

Teil A - Verfahrensvermerke

Teil B - Begründung

1. **Einleitung** **5**
2. **Gesetzliche Grundlagen** **5**
3. **Sachverhalt** **5**
4. **Geltungsbereich** **6**
5. **Flächennutzungsplan** **7**
6. **Verfahren** **7**

Anlage: Bebauungsplan Nr. 1 „Am Bösenburger Weg“ der Gemeinde Burgsdorf

Teil A - Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Lutherstadt Eisleben hat in seiner Sitzung am 23.06.2026 die Einleitung des Aufhebungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 1 „Am Bösenburger Weg“ der Gemeinde Burgsdorf beschlossen. Der Beschluss wurde am 03.07.2026 im Amtsblatt Nr. 05/2026 der Lutherstadt Eisleben ortsüblich bekannt gemacht.

   Lutherstadt Eisleben, den (Siegel) Bürgermeister

2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Aufhebung berührt sein könnte, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 03.07.2026 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

   Lutherstadt Eisleben, den (Siegel) Bürgermeister

3. Der Entwurf der Aufhebungssatzung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.07.2026 bis einschließlich 14.08.2026 im Internet veröffentlicht und über das Beteiligungsportal des Landes Sachsen-Anhalt zugänglich gemacht. Zusätzlich wurden die Unterlagen während folgender Zeiten

Montag	08.30 - 12.00 Uhr
Dienstag	08.30 - 12.00 Uhr und 13.00 - 17.30 Uhr
Mittwoch	nach Vereinbarung
Donnerstag	08.30 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.30 Uhr
Freitag	nach Vereinbarung

   bei der Stadtverwaltung Lutherstadt Eisleben, Fachbereich 3 Kommunalentwicklung/Bau, Klosterstraße 23, Zimmer 10 öffentlich ausgelegt.

   Lutherstadt Eisleben, den (Siegel) Bürgermeister

4. Der Stadtrat der Lutherstadt Eisleben hat in seiner Sitzung am __.__.____ die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen geprüft und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden.

   Lutherstadt Eisleben, den (Siegel) Bürgermeister

5. Der Stadtrat der Lutherstadt Eisleben hat in seiner Sitzung am __.__.____ die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Bösenburger Weg“ der Gemeinde Burgsdorf beschlossen. Die Aufhebungssatzung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom gleichen Tage gebilligt.

   Lutherstadt Eisleben, den (Siegel) Bürgermeister

6. Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Bösenburger Weg“ der Gemeinde Burgsdorf wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom September 2026 am __.__.____ im Amtsblatt Nr. __/2026 der Lutherstadt Eisleben bekannt gemacht. Die Aufhebungssatzung tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft.

   In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des § 214 BauGB und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Lutherstadt Eisleben, den (Siegel) Bürgermeister

Teil B - Begründung

1 Einleitung

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Am Bösenburger Weg“ der Gemeinde Burgsdorf ist am 27.10.2000 in Kraft getreten.

Ziel des Bebauungsplanes war es, im Norden der Ortschaft Burgsdorf eine Ortserweiterung vorzunehmen. Des Weiteren sollte der Umbau eines bestehenden Gartenhauses in diesem Bereich zu einem Wohnhaus ermöglicht werden. Die Ortslage von Burgsdorf sollte abgerundet und zu einem zeitweisen Abschluss geführt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes war notwendig, um Baurecht zu schaffen, da das Gebiet bis dahin dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet wurde. Ebenso bestand ein Antragsdruck durch bauwillige Interessenten, da die Ortschaft Burgsdorf keine Ausweichflächen zur Verfügung hatte. Teile des Gebietes des Bebauungsplanes sollten umgehend nach der Schaffung von Baurecht genutzt werden.

Die damaligen Rahmenbedingungen bestehen in dieser Form nicht mehr und die Notwendigkeit des Bebauungsplanes hat sich letztendlich nicht wiedergespielt. Es hat keine weitere Bebauung auf dem Plangebiet stattgefunden. Damit wurde die vorgesehene Nutzung nicht realisiert. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird seit historischen Zeiten nach wie vor als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Weiterhin stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes einer zeitgemäßen städtebaulichen Entwicklung entgegen.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Bösenburger Weg“ der Gemeinde Burgsdorf ist die planungsrechtliche Voraussetzung, um eine zeitgemäße städtebauliche Neuordnung des Gebietes zu schaffen.

2 Gesetzliche Grundlagen

Die Bearbeitung basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen in den derzeitigen aktuellen Fassungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Kommunalverfassungsgesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), das zuletzt durch das Gesetz vom 17. Dezember 2025 geändert worden ist (GVBl. LSA S. 834).

3 Sachverhalt

Der Gemeinderat der Gemeinde Burgsdorf, die der Verwaltungsgemeinschaft „Mansfelder Platte“ Polleben angehörte, hat in seiner Gemeinderatssitzung vom 25.05.2000 den Bebauungsplan Nr. 1 „Am Bösenburger Weg“ der Gemeinde Burgsdorf in der 3. Fassung vom 10.04.2000 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Gemeinderat

bestimmte, den Entwurf bei der höheren Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium Halle) zur Genehmigung einzureichen (BUR 11/2000). Mit Schreiben vom 20.06.2000 beantragte die Gemeinde Burgsdorf die Genehmigung des Bebauungsplanes.

In der Gemeinderatssitzung vom 12.10.2000 wurde der Bebauungsplan Nr. 1 „Am Bösenburger Weg“ der Gemeinde Burgsdorf in der Fassung vom Oktober 2000 erneut als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Das Regierungspräsidium Halle übermittelte mit Bescheid vom 13.10.2000 AZ 25-21102-1/0316 die Genehmigung. Die Bekanntmachung der erteilten Genehmigung erfolgte im Amtsblatt Nr. 7/2000 am 27.10.2000. Der Bebauungsplan Nr. 1 „Am Bösenburger Weg“ der Gemeinde Burgsdorf ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

In dem Bebauungsplan Nr. 1 „Am Bösenburger Weg“ der Gemeinde Burgsdorf wurde als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Weiterhin wurden das Maß der baulichen Nutzung, die Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen sowie Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. In diesem Zusammenhang wurde festgesetzt, dass maximal ein Vollgeschoss und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 zulässig sind, um die Versiegelung des Bodens zu begrenzen. Darüber hinaus, waren nur Dächer zulässig, die den ortstypischen Wert erhalten. Für die neue Ortsgrenze wurde eine prägnante Ausbildung vorgesehen, die durch Pflanzungen funktionell und optisch den Anforderungen als Trenn- und Verbindungsbereich und damit harmonischer Übergang von Ort und Landschaft gerecht wird. Diese Maßnahmen dienten der Aufwertung des bisherigen Zustands. Als Ausgleichsmaßnahmen wurden die Anlage einer Ortsrandbegrünung mit Baum- und Strauchpflanzen sowie die Anlage eines Gehölzstreifens entlang des Bösenburger Weges festgesetzt.

Diese Entwicklungsziele wurden nicht bzw. nur teilweise umgesetzt. Da der Bebauungsplan in wesentlichen Teilen nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen entspricht, soll er nun aufgehoben werden.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes entfällt die verbindliche Bauleitplanung für diesen Bereich. Der überwiegende Teil des Gebietes wird nach der Aufhebung dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet sein. Der bebaute südliche Teil, der als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan 2025 der Lutherstadt Eisleben dargestellt ist, wird weiterhin als planungsrechtlicher Innenbereich nach § 34 BauGB beurteilt.

4 Geltungsbereich

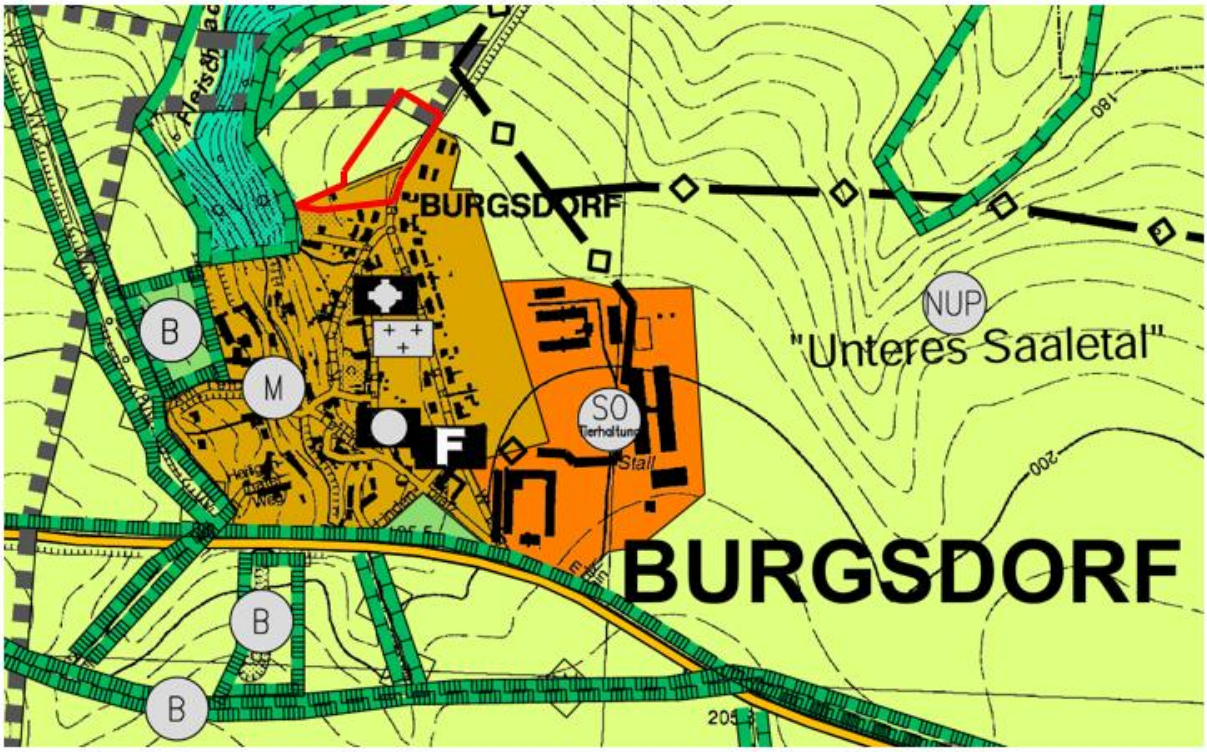
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Norden der Ortschaft Burgsdorf und hat eine Gesamtgröße von insgesamt circa 0,8 Hektar. Zum damaligen Planstand umfasste der Geltungsbereich die Flächen Gemarkung Burgsdorf, Flur 2, Flurstücke 52/1, 156 und Teilflächen der Flurstücke 10/7, 10/6, 10/4, 216, 96, 157 (Stand: 03.05.1999). Das Gebiet befand sich zu diesem Zeitpunkt jedoch in einem Bodenordnungsverfahren des Amtes für Landwirtschaft und Flurneuordnung Halle.
Heute umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Bösenburger Weg“ die Flächen der Gemarkung Burgsdorf, Flur 1, Flurstücke 195 (Teilfläche), 196 (Teilfläche), 122 (Teilfläche) sowie der Flur 2, Flurstücke 96 (Teilfläche), 156, 157 (Teilfläche).

5 Flächennutzungsplan

Gemäß Flächennutzungsplan 2025 der Lutherstadt Eisleben, der seit dem 29.08.2013 rechtswirksam ist, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Bösenburger Weg“ im nördlichen Teil als Fläche für Landwirtschaft und im südlichen Teil als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan wurde vor dem Flächennutzungsplan der Lutherstadt Eisleben aufgestellt und später nicht in diesen übernommen. Die Aufhebung trägt dazu bei, die städtebauliche Entwicklung an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes anzupassen.

Die geplante Aufhebung steht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes 2025 der Lutherstadt Eisleben ist infolge der Aufhebung nicht erforderlich.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2025 der Lutherstadt Eisleben

6 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Am Bösenburger Weg“ der Gemeinde Burgsdorf, bestehend aus der Planzeichnung mit Textlichen Festsetzungen und der Begründung, wird nach den Vorschriften des zurzeit gültigen BauGB gemäß § 1 Abs. 8 BauGB im Regelverfahren aufgehoben.

Die mit dem Bebauungsplan ursprünglich beabsichtigte bauliche Entwicklung des nördlichen Teilbereiches wurde seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes nicht umgesetzt. Der Bereich wird weiterhin, wie bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes, landwirtschaftlich genutzt. Die ursprünglich vorgesehene bauliche Entwicklung wurde in die Flächennutzungsplanung nicht übernommen. Im Flächennutzungsplan 2025 der Lutherstadt Eisleben ist der nördliche Teil

des Geltungsbereiches als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Der bereits bebaute südliche Teilbereich ist als gemischte Baufläche dargestellt. Mit der Aufhebung wird die planungsrechtliche Situation an die tatsächliche städtebauliche Entwicklung des Gebietes und an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes 2025 der Lutherstadt Eisleben angepasst. Die Grundzüge der Planung werden durch die Aufhebung nicht berührt.

Von einer Umweltprüfung sowie von einem Umweltbericht wird abgesehen, da aufgrund der mit der Aufhebung eintretenden planungsrechtlichen Situation keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung keine Bedenken oder Hinweise gegen die Aufhebung vorgebracht.

Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wurde nicht durchgeführt. Der Entwurf der Aufhebungssatzung und der aufzuhebende Bebauungsplan wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.07.2026 am Verfahren beteiligt. Die im Rahmen dieser Beteiligungen vorgebrachten Belange wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt.

GEMEINDE BURGSDORF BEBAUUNGSPLAN NR. 1
"AM BÖSENBURGER WEG"
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

SATZUNG DER GEMEINDE BURGSDORF
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "AM BOSENBURGER WEG"

Aufgrund des § 10 des BauGB in der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl.I S.2141), Berichtigung vom 16.1.1998 (BGBl. I S. 137) sowie nach § 87 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.6.1994 (GVBl. LSA S.723), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1995 (GVBl. LSA S. 339), wird nach Beschlußfassung durch den Gemeinderat vom ..10.2000 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Am Bösenburger Weg" mit örtlichen Bauvorschriften für die Gemeinde Burgsdorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften erlassen:

TEIL B – TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Das Baugebiet wird als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO zugelassen werden.

2. STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Die angrenzenden Flurstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 2 m werden als Flächen gemäß § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,5 m zur Straßenhöhe (OK Straße) für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern in Anspruch genommen werden, soweit es für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich ist.

3. GRUNORDNUNG (§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)

Es werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Zur Präzisierung werden für diese Flächen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Einzelmaßnahmen:
- Auf der mit (V) gekennzeichneten Fläche sind Bäume 2.Ordnung (16/18) oder hochstämmige Kulturobstbäume (Stammumfang > 10 cm) im Pflanzabstand von 10 m zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind mit zweimal verpflanzten Sträuchern (Sortierung 80/100) zu unterpflanzen. Dabei sind je 10 m² mindestens vier Sträucher einzusetzen.
- Die mit (V) gekennzeichnete Fläche muß mit vier Bäumen 2. Ordnung (16/18) bepflanzt werden. Auch auf dieser Fläche hat eine Unterpflanzung zu erfolgen. Hier sind je 10 m² mindestens sechs zweimal verpflanzte Sträucher der Sortierung 60/80 einzusetzen.
- Auf der mit (V) markierten Fläche ist eine Baumreihe entlang des Bösenburger Weges anzulegen. Zu pflanzen sind Bäume 2. Ordnung (16/18) mit einem Pflanzabstand von 10 m.

4. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 87 BauO LSA)
- Die Dächer sind als Sattel- oder Krüppelwalmdächer auszubilden.
- Bei Krüppelwalm darf jedoch dessen Fläche nicht größer als ein Drittel der Fläche des Giebeldreiecks sein.
- Die Dachneigung muß mindestens 30° betragen und darf den Wert von 55° nicht übersteigen.
- Die Breite von Dachgauben muß kleiner als die Hälfte der Firstlänge sein.
- Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Die Dacheindeckung ist mit Tonziegeln oder Betondachsteinen in nicht glasieter Form mit rotem Farbspektrum vorzunehmen.
- Die längere Gebäudeseite muß in der Ausrichtung der Firstrichtung entsprechen.

5. NACHRICHTLICHE UBERNAHME

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals nach § 2 Abs.2 Nr.3 DenkmSchG LSA. Das Landesamt für Archäologie legt folgende Auflagen fest:
- Im Nordteil des Gebietes (auf 52/1; 10/4; 10/6 u. 10/7) dürfen alle Erdarbeiten nur nach Abstimmung und im Beisein eines Mitarbeiters des Landesamtes für Archäologie durchgeführt werden. Werden bei den Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale angetroffen, so ist dem Landesamt die erforderliche Zeit für die Befunddokumentation und die Fundbergung einzuräumen. Bei Bedarf sind technische oder personelle Hilfeleistung zu stellen.
- Im Südteil des Gebietes (auf 156 u. 157) ist eine Ausgrabung zur Dokumentation der archäologischen Denkmalsubstanz erforderlich, bevor es zu Tiefbauarbeiten kommen kann.
- Die bauausführenden Betriebe sind über die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulzurdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Archäologie ist zu ermöglichen.
- Alle entstehenden Kosten sind durch Eigentümer bzw. Veranlasser zu tragen.

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung vom 13.10.2000 Az.: 25-21102-110316 genehmigt.

Halle, den 13.10.2000

Regierungspräsidium Halle

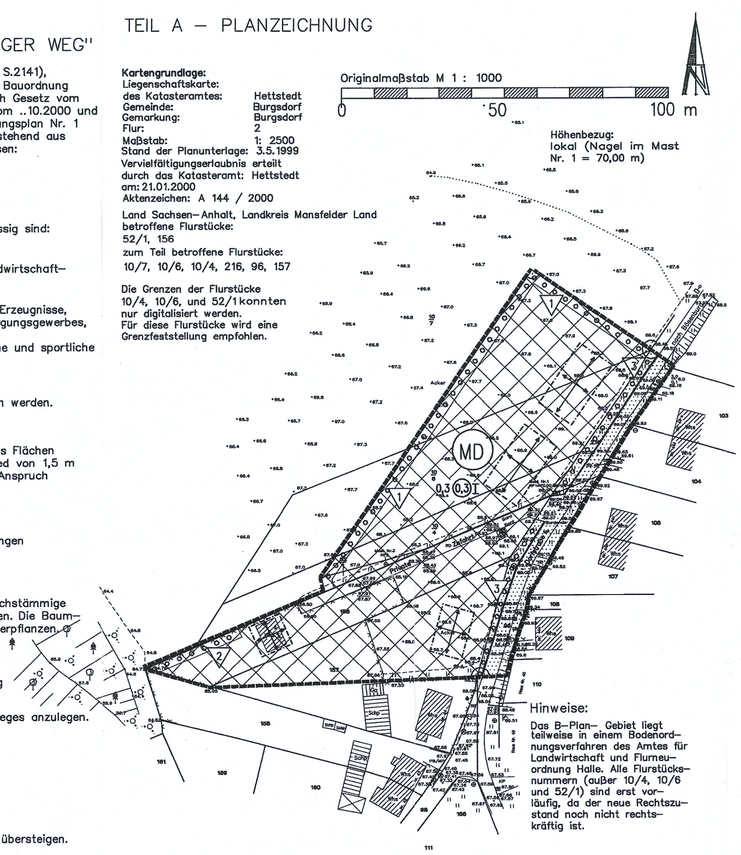
Im Auftrag

Weber

REGIERUNGSPRÄSIDIUM HALLE * 14 *

Arbeitsverantwortlicher / Bearbeiter: Herr Dr.-Ing. G. Blosfeld
Fassung vom Oktober 2000

TEIL A – PLANZEICHNUNG



Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
des Katasteramtes: Hettstedt
Gemeinde: Burgsdorf
Gemarkung: Burgsdorf
Flur: 2
Maßstab: 1: 2500
Stand der Planunterlage: 3.5.1999
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt: Hettstedt am: 21.01.2000
Aktenzeichen: A 144 / 2000

Höhenbezug:
lokal (Nagel im Mast Nr. 1 = 70,00 m)

Land Sachsen-Anhalt, Landkreis Mansfelder Land
betroffene Flurstücke:
52/1, 156
zum Teil betroffene Flurstücke:
10/7, 10/6, 10/4, 216, 96, 157

Die Grenzen der Flurstücke 10/4, 10/6, und 52/1 konnten nur digitalisiert werden.
Für diese Flurstücke wird eine Grenzfeststellung empfohlen.

Vermessungsbüro Tuchel Öffentl. best. Verm. Ing.	Maßstab 1:500
	Lagebezug : Lagestatus 150
	Höhenbezug: Nagel im Mast 1=70,00 m Höhenstatus lokal
Löbersdorfer Str.2 Tel.:(034978) 21052 06369 Radegast Fax:(034978) 21191	Plangrundlage B-Plan Nr. 1, Gem. Burgsdorf
Blatt-Nr. : (1) von (1)	
gemessen im November 1999	
Bearbeiter : E. Lüer	Gem. Burgsdorf Flur: 2
Radegast, 01.12.999	Auftrags- / Geschäftsbuch-Nr.: 99096

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- MD – Dorfgebiet
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- V – Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 0.3 – Grundflächenzahl
- (0.3) – Geschoßflächenzahl
- I – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Baugrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Firstrichtung

Legende Kartengrundlage
- Katastergrenzen
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Leuchte
- Ortsschild
- Zaun
- Bewirtschaftungsgrenze
- Linie als gedachte Verlängerung
- 103 – Flurstücksnummern
- Bäume
- Strecke des Kupferschieferabbaus der Mansfelder Mulde in einer Teufe von ca. 933 m (13. Sohle), geflutet; Lage nicht eingemessen, nur aus Übersichtskarte 1: 10000 angenähert

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Burgsdorf hat am 9.3.99 (Beschluß BUR 99/6-1) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.1 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch ..... erfolgt.

Burgsdorf, den Siegel Der Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 8.6.1999 durchgeführt worden.

Burgsdorf, den Siegel Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit einem Schreiben vom 17.5.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Burgsdorf, den Siegel Der Bürgermeister

4. Der Gemeinderat hat die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange mit Beschluß am 11.1.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Burgsdorf, den Siegel Der Bürgermeister

5. Der Gemeinderat hat mit dem Beschluß am 11.1.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Burgsdorf, den Siegel Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 24.2.2000 bis zum 30.3.2000 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 16.2.2000 durch Abdruck im Amtsblatt Nr.1/2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Burgsdorf, den Siegel Der Bürgermeister

7. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Radegast, den 06.10.00 Siegel P. Tuchel, ObVI

8. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange mit Beschluß am 25.05.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Burgsdorf, den Siegel Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 12.10.2000 mit Beschluß BUR..../2000 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß BUR..../2000 des Gemeinderates am 12.10.2000 gebilligt.

Burgsdorf, den Siegel Der Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az:..... – mit Nebenbestimmungen und Hinweisen– erteilt.

Burgsdorf, den Siegel Der Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß des Gemeinderates vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az. ..... bestätigt.

Burgsdorf, den Siegel Der Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Burgsdorf, den Siegel Der Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Burgsdorf, den Siegel Der Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 5. Oktober 1993 (GVBl. LSA S. 568), geändert durch Gesetz vom 26.4.1999 (GVBl. LSA S. 152)
- Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) Artikel 1 des Gesetzes vom 23.6.1994 (GVBl. LSA S.723), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1995 (GVBl. LSA S.339)

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

LAGE DES GEBIETES IN BURGSDORF
unmaßstäbliche Übersichtsskizze



GEMEINDE BURGSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 1
"AM BÖSENBURGER WEG"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

PLANZEICHNUNG MIT TEXT

OKTOBER 2000

INSTITUT FÜR STÄDTEBAU UND GEWERBEPLANUNG
Zweigniederlassung der igr Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Rosenthal und Partner GmbH
06108 Halle, M.-Brautzsch-Str.11, Tel.0345-2021257, Fax 0345-2021265, e-mail: isg@online.de



GEMEINDE BURGSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 1
"AM BÖSENBURGER WEG"
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

BEGRÜNDUNG

S. Becher



Oktober 2000

INSTITUT FÜR STÄDTEBAU UND GEWERBEPLANUNG
Zweigniederlassung der igr Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Rosenthal und Partner GmbH Leinefelde
MARTHA-BRAUTZSCH-STRASSE 11, 06108 HALLE/S., TEL. (0345) 2021257, FAX (0345)201265

URSCHRIFT

ERARBEITUNG

Bebauungsplanung:	Institut für Städtebau und Gewerbeplanung
Arbeitsverantwortlicher/ Bearbeiter:	Herr Dr. G. Blosfeld, Architekt für Stadtplanung
Mitarbeit:	Frau Dipl.-Ing. Y. Grein
	Frau I. Fiebeler
	Frau C. Giersch
Mitarbeit Grünordnung:	Frau A. Fröb, Planungsbüro Kleine

Fassung vom Oktober 2000

GEMEINDE BURGSDORF
BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 1„AM BÖSENBURGER WEG "
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

INHALT

0. Vorbemerkung

1. Erforderlichkeit der Planung

2. Planerische Ausgangssituation

2.1. Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

2.2. Vereinbarkeit der Planung mit örtlichen Planungen

3. Bestand

3.1. Lage, Struktur und Ausdehnung

3.2. Naturräumliche Situation

3.3. Geologie

3.4. Umweltschutz

3.5. Denkmalpflege

3.6. Immissionsschutz

4. Planinhalt

4.1. Art der baulichen Nutzung

4.2. Maß der baulichen Nutzung

4.3. Stellung der baulichen Anlagen und überbaubare Grundstücksflächen

4.4. Verkehrsflächen

4.5. Grünordnung

4.6. Örtliche Bauvorschriften

4.7. Ver- und Entsorgung

4.8. Katastrophenschutz

4.9. Flächenbilanz

5. Auswirkungen des Bebauungsplans

6. Planungsgrundlage

7. Rechtsgrundlagen

0. Vorbemerkung

Auf Grund mehrerer gezielter Bauanfragen kam die Gemeinde Burgsdorf zu dem Entschluß, am nördlichen Rand der Ortslage eine Ortserweiterung vorzunehmen. Gleichzeitig soll der Umbau eines bestehenden Gartenhauses in diesem Bereich zu einem Wohnhaus ermöglicht werden.
Das isg Institut für Städtebau und Gewerbeplanung Halle wurde mit der Erarbeitung eines Bebauungsplanes für den angesprochenen Bereich, den Bebauungsplan Nr. 1 „Am Bösenburger Weg" beauftragt. Mit der Steuerung der künftigen Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll die Ortslage von Burgsdorf abgerundet und zu einem zumindest zeitweisen Abschluß geführt werden.

1. Erforderlichkeit der Planung

Die Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken in seinem Geltungsbereich nach den Maßgaben des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1, 2 BauGB). Er ist zu erarbeiten, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).
Für das Gebiet „Am Bösenburger Weg" ist die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes aus folgenden Gründen gegeben:

- Das Gebiet ist bisher als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen. Um Baurecht zu schaffen, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.
- Die städtebauliche Ordnung des Gesamtbereiches einschließlich Art und Maß der baulichen Nutzung kann nur durch Regelungen eines Bebauungsplanes gesichert werden.

Als weiterer Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist aufzuführen, daß ein Antragsdruck durch mehrere bauwillige Interessenten vorhanden und Ausweichflächen nicht verfügbar sind, so daß die Teile des Gebietes nach der Schaffung von Baurecht umgehend genutzt würden.

2. Planerische Ausgangssituation

2.1. Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Gemeinde Burgsdorf finden sich im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen- Anhalt (1998), im Regionalen Entwicklungsprogramm des Regierungsbezirkes (1996) Halle sowie im Landschaftsrahmenplan „Mansfelder Land"

a.) Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt
Bei den konkreten Zielen der Raumordnung zur Landesentwicklung wird der Bereich um Burgsdorf nicht erwähnt. Bei den allgemeinen Zielen wird u.a. die Verbesserung der Lebensverhältnisse für die Bevölkerung in ländlichen Räumen sowie der Schutz und die Gestaltung des Raumes und der Landschaft angesprochen. Zur näheren Festlegung von Vorranggebieten wird auf die Regionalen Entwicklungsprogramme verwiesen.

b.) Regionales Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Halle
Burgsdorf (ca. 250 Einwohner) wird keine Zentralität zugeordnet. Die nächst höherstufigen Zentren sind Polleben (Sitz der Verwaltungsgemeinschaft), Hettstedt (Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums), Eisleben (Mittelzentrum) und Halle (Oberzentrum).
Die Gemeinde Burgsdorf befindet sich in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft und zu großen Teilen in einem Vorsorgegebiet für Wassergewinnung. Entwicklungen in Burgsdorf sind daher auf die Sicherung der prägenden Landwirtschaft und der Konzentration der Ortsentwicklung auf den Eigenbedarf auszurichten. Die Anzahl der möglichen Bauplätze (6) und der vorhandenen Bauwilligen bzw. Bauinteressenten belegt die Ausrichtung des Vorhabens auf den Eigenbedarf der Gemeinde.

c.) Landschaftsrahmenplan „Mansfelder Land"
Ein Widerspruch zu den Planinhalten besteht nicht. Die Vorgaben werden im Landschaftsplan der Gemeinde berücksichtigt.

Aus den genannten Ausführungen ist zu entnehmen, daß eine Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gegeben ist.

2.2 Vereinbarkeit der Planung mit örtlichen Planungen

a.) Flächennutzungsplan
Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein wirksamer Flächennutzungsplan für Burgsdorf ist derzeit noch nicht vorhanden. Er befindet sich in der Phase der Erarbeitung. In Auswertung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes wurde Ende 1999 die Abwägung vorgenommen und der Plan festgestellt. Im Entwurf des FNP ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als gemischte Baufläche dargestellt. Der Umfang und die Art dieser einzigen Ortserweiterung wird begründet.

Da beabsichtigt ist, das Gebiet im Bebauungsplan als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO auszuweisen, ist davon auszugehen, daß der Bebauungsplan aus den Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

b.) Landschaftsplan
Seit Mai 1997 liegt ein Landschaftsplan für die Gemeinde Burgsdorf vor. Aus dem Landschaftsplan ist kein Widerspruch zur Planung abzuleiten. Die vorgesehene Ortsrandbegrünung entspricht ausdrücklich den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes.

c) Dorferneuerungsplan
Der Dorferneuerungsplan trifft zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Aussagen.

Weitere für das Planungsgebiet relevante bzw. es betreffende Planungen sind nicht bekannt.

3. Bestand

Unter diesem Punkt wird vor allem die gegenwärtig vorzufindende Situation beschrieben. Es werden aber auch wichtige Ansatzpunkte für die Planung herausgearbeitet und Hinweise für die Verwirklichung des Planes gegeben.

3.1. Lage, Struktur und Ausdehnung

Das zu beplanende Gebiet befindet sich im Norden der Gemeinde Burgsdorf. Es reicht im Süden bis an die bestehende Bebauung der Ortslage Burgsdorf. Im Westen wird der Geltungsbereich durch den Grünzug des Fleischbaches begrenzt. Im Norden grenzen Landwirtschaftsflächen an. Die Grenze im Osten wird durch die östliche Außenkante des Bösenburger Wegs gebildet.
Das nahezu ebene Gebiet umfaßt eine Fläche von 0,8 ha. Der nördliche Bereich ist unbebaut und wird derzeit als Ackerland genutzt. Im südlichen Bereich befindet sich ein Gartenhaus. Die zum Gebäude gehörigen und weitere Freiflächen werden als Grabeland bzw. Gartenland genutzt.

Die Prägung des Bereiches wird vordergründig durch die gegenüberliegende Wohnbebauung in Form von Doppelhäusern bestimmt. Zusammen mit der zu erwartenden Hauptnutzung des zu beplanenden Bereiches durch das Wohnen führte diese vermeintliche Prägung zur Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet" im Vorentwurf. Nach Prüfung der tatsächlichen Prägung des Bereiches wird diese Festsetzung aber nicht mehr aufrechterhalten: Wird die gesamte Ortslage zur Beschreibung der Prägung herangezogen, ergeben sich weitere zu berücksichtigende Gesichtspunkte. Die Berücksichtigung der Ortslage (ca. 250 Einwohner, ca. 50 Haushalte) ist gerechtfertigt, da der gesamte Ortsbereich auf Grund seiner Größe und Kompaktheit auf die beabsichtigte Ortserweiterung einwirkt.
Der Ort selbst ist planungsrechtlich als Dorfgebiet zu beschreiben. So sind die Gebäude und Höfe überwiegend von ihrer Funktion im ländlichen Produktionsablauf bestimmt. Funktionell steht der Hof des Wiedereinrichters im Südosten des Ortes mit Getreidelager (2000 t), Getreidereinigung, Maschinenunterstellhalle und genutztem Pferdestall dominant in der Ortsstruktur. Angrenzend befindet sich im Areal der ehemaligen Genossenschaft ein Schlachtbetrieb mit eigener, zur Zeit nicht genutzter Schweinezuchtanlage (zeitweise 80 Tiere in einer 2000-er Anlage; für die Eröffnung eines Verfahrens nach BImSchG aufgrund der geplanten Erhöhung der Mastplätze von 2000 auf 3500 ist das Plangebiet auch Untersuchungsgebiet für die UVP) und Verkauf. Die Anlage liegt im Außenbereich, nimmt nicht am Bebauungszusammenhang teil und ist nach § 35 Abs.1 BauGB zu bewerten. Im westlichen Ortsteil dominiert ein größerer Nebenerwerbslandwirt mit Getreidelager, Schafzucht und Hühnerhaltung. Diese drei Betriebe bestimmen mit ihrer Inanspruchnahme der örtlichen Infrastruktur, ihren Auswirkungen auf den gesamten Ort und letztlich dominanten funktionellen Stellung den Ortscharakter. Weitere kleinere Nebenerwerbslandwirte ergänzen diese Charakteristik: So bewirtschaften z.B. etwa 45 Haushalte eigenes Grabeland, etwa 25 Haushalte halten Hühner und in etwa 10 Haushalten werden Schweine gehalten. Zeitweise ist auch weitere Tierhaltung z.B. von Pferden und Schweinen nachweisbar. Einige dieser Landwirte verkaufen gelegentlich die über den eigenen Bedarf erzeugten Güter. Die landwirtschaftlichen Betriebe prägen den gesamten Ort, unabhängig davon, ob in einigen Bereichen nur Wohngebäude vorhanden sind
Mit diesen Hinweisen soll verdeutlicht werden, daß nur eine Festsetzung als Dorfgebiet auch unter dem Aspekt der Errichtung von voraussichtlich nur 6 Wohngebäuden im Plangebiet gerechtfertigt und sinnvoll ist (siehe 4.2.). Die Darstellung des Flächennutzungsplanes, mit der Ausweisung gemischter Baufläche für den gesamten Ortskern dieser Prägung zu entsprechen, wird damit aufgegriffen sowie lokal und aktuell präzisiert.

3.2. Naturräumliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist großräumig der Mansfelder Hochfläche zuzuordnen, einer zumeist sanft welligen Landschaft. Entsprechend dem Landschaftsrahmenplan ist das Plangebiet dem Grenzbereich zwischen der Landschaftsbildeinheit „Bachtäler am Nordrand der Mansfelder Hochfläche" und „Ackerland der Mansfelder Hochfläche" zuzuordnen. Klimatisch ist der gesamte Ortsbereich dem Mitteldeutschen Schwarzerdegebiet zugehörig.

Das Relief wird durch die Hochfläche des Schwittersdorfer Plateaus und den nahegelegenen Talrand des Fleischbaches bestimmt.
Wie erwähnt ist das Gebiet bis auf ein Gartenhaus im südlichen Teil nicht bebaut. Es gliedert sich in landwirtschaftliche Nutzfläche, Gartenfläche, eine private Zuwegung, die Straßenverkehrsfläche sowie befestigte bzw. verdichtete Funktionsflächen auf den Grundstücken.
Beziehungen zum nahegelegenen Flächennaturdenkmal Legergrund bestehen nicht. Weitere Schutzgebiete bzw. geschützte Biotope befinden sich nicht in der Nähe des Bearbeitungsgebietes.
Die südwestlich des Plangebietes gelegenen Waldbereiche (u.a. auf Flurstück 42/0 und 70/1) werden von dem Vorhaben nicht berührt.

3.3. Geologie

Burgsdorf liegt im nördlichen Teil der Mansfelder Mulde. Die Gesteinsfolgen Buntsandstein und Muschelkalk werden von Zechsteinsedimenten umlagert. Der Aufbau ist durch bruchtektonische Störungen mit sehr unterschiedlichen Verwerfungen gegliedert und z.T. von mächtigen quartären Lockergesteinen überlagert. Die Lössüberdeckung weist makroskopische Strukturunterschiede auf. An der Oberfläche bildet sich ein humoser Oberboden mit Bodenwertzahlen von 90 bis 94. Konkrete Aufschlußergebnisse liegen nicht vor.
Geologisch bedingte Schutz- oder Vorbehaltsgebiete sind nicht ausgewiesen. Der Bereich liegt in der Erdbebenzone 0. Da standortbezogene geologische Angaben nicht zugänglich sind, wird für die Erschließungsplanung bzw. in Vorbereitung der Bebauung ein Baugrundgutachten empfohlen.
Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt teilweise in einem Bereich, in dem bergbauliche Arbeiten gemäß § 2 des Bundesberggesetzes durchgeführt wurden. Es wird an der nördlichen Begrenzung von einer Strecke des Kupferschieferabbaus der Mansfelder Mulde in einer Teufe von ca. 993 m (13. Sohle) unterquert. Die Grubenbaue der Mansfelder Mulde wurden bis 1981 durch Flutung aus natürlichen Zuläufen verwahrt. Nach Auskunft des Bergamts Halle ist es jedoch nicht notwendig, besondere Maßnahmen wegen des umgegangenen Bergbaus einzuleiten. Örtliche, trichterförmige Einbrüche sind als Folge des Zubruchgehens noch vorhandener bergmännischer Hohlräume nicht zu erwarten.
Geltende Bergbauberechtigungen nach § 7 Bundesberggesetz bestehen nicht. Baubeschränkungsgebiete nach § 107 Bundesberggesetz sind im Planungsgebiet nicht vorhanden

3.4. Umweltschutz

Hinweise auf Altlastenverdacht bestehen nach dem derzeitigen Stand der Verdachtsflächenerfassung im Gebiet des Bebauungsplans nicht. Ergeben sich aber im Rahmen der notwendigen Baugrunduntersuchungen, während der weiteren Planung oder der Erschließungsarbeiten, Verdachtsmomente für Altlasten, so sind diese der zuständigen Abfallbehörde bzw. dem Landesamt für Umweltschutz/ Abt. Umweltanalytik mitzuteilen. Bei Verdacht auf Schadstoffe im Boden sollte die „Handlungsempfehlung für den Umgang mit kontaminierten Böden in Sachsen-Anhalt" (1992) verwendet werden. Sie enthält die Nutzungs- und schutzbezogenen Orientierungswerte für Schadstoffe in Böden.
Das Gebiet liegt im Vorsorgegebiet für Wassergewinnung. Eine Aufhebung der bisherigen Trinkwasserschutzzone III ist durchgeführt und abgeschlossen worden. Im Bebauungsplan wird daher von einer bereits aufgehobenen Schutzzone ausgegangen. Allerdings ist die Reaktivierung der Nutzung vorhandener stillgelegter Trinkwassergewinnungsanlagen zur Notwasserversorgung nach Angaben des Hygieneinstitutes nicht auszuschließen und daher größte Sorgfalt zur Gefahrenabwehr gemäß DVGW Regelwerk –Technische Regeln, Arbeitsblatt W101, unerläßlich.

3.5. Denkmalpflege

Wie auf dem Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme zu ersehen, liegt das Planungsgebiet im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals nach § 2 Abs.2 Nr.3 DenkmSchG LSA. Es handelt sich um eine Siedlung der späten Bronzezeit mit großer geschichtlicher, wissenschaftlicher und regionaler Bedeutung, die oberflächig nicht erkennbar ist. Das Gewicht der Schutzgründe der Siedlung wird vom Landesamt für Archäologie mit hoch eingeschätzt, da Originalzustand, Integrität und Komplexität des augenscheinlich ungestörten einphasigen Objektes gegeben sind.
Nach § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA sollen alle Veränderungen und Maßnahmen an Denkmalen dokumentiert werden. Zuständig dafür ist der Eigentümer des Denkmals bzw. der Veranlasser der Maßnahmen oder Veränderungen.
Gemäß § 9 Abs.1-2 DenkmSchG LSA sind darüber hinaus Kulturdenkmale auf Dauer zu erhalten. Eigentümer bzw. Veranlasser tragen dazu alle Kosten. Art und Umfang der Dokumentation bzw. Erhaltung können im Rahmen von Auflagen durch die zuständige Denkmalschutzbehörde festgelegt werden. Nach einer Prospektion im Juli diesen Jahres formulierte das Landesamt für Archäologie in seiner Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan folgende Auflagen:

- Im **Nordteil** des Bebauungsplangebietes (Flurstücke 52/1, 10/4, 10/6 und 10/7) dürfen alle Erdarbeiten nur nach Abstimmung und im Beisein eines Mitarbeiters des Landesamtes für Archäologie durchgeführt werden. Werden bei den Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale angetroffen, so ist dem Landesamt die erforderliche Zeit für die Befunddokumentation und die Fundbergung einzuräumen. Bei Bedarf sind technische oder personelle Hilfeleistungen zu stellen.
- Im **Südteil** des Bebauungsplangebietes (Flurstücke 156 und 157) ist eine Ausgrabung zur Dokumentation der archäologischen Denkmalsubstanz erforderlich, bevor es zu Tiefbauarbeiten kommen kann.
- Die bauausführenden Betriebe sind über die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Archäologie ist zu ermöglichen.

Alle entstehenden Kosten sind durch Eigentümer bzw. Veranlasser zu tragen.
Über die vorangegangenen Ausführungen hinaus ist darauf hinzuweisen, daß nach § 17 DenkmSchG die Veräußerer von Flächen mit Kulturdenkmalen folgenden Pflichten unterliegen:

- Vor der Veräußerung ist diese vom Eigentümer unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Der Veräußerer ist verpflichtet, den neuen Eigentümer auf den bestehenden Denkmalschutz hinzuweisen.

Die Gemeinde beabsichtigt nicht, Maßnahmen und Veränderungen am Denkmal vorzunehmen.

3.6. Immissionsschutz

Aus der vorhandenen Situation ist keine Belastung des Gebietes bzw. des Umfeldes abzuleiten. Besonders an den Nahtstellen Wohnbebauung – Hof- und Wirtschaftsstellen bzw. Wohnen – landwirtschaftliche Nutzflächen sind gewisse Interessenüberschneidungen und Konflikte durch Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen nie völlig auszuschließen.

4. Planinhalt

4.1. Art der baulichen Nutzung

Eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB. Die zur baulichen Entwicklung vorgesehenen Flächen werden als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt. Abrundung und Erweiterung werden bewußt in den Kontext des gesamten Ortes gestellt und als Fortschreibung der bestehenden Prägung bewertet.
Zur Erläuterung der bestehenden Situation wurden bereits in 3.1. Ausführungen gemacht. Eine Festsetzung als Wohngebiet wird ausgeschlossen, da mit einer solchen Planung potentielle Konflikte angelegt und Belange der Ortsstruktur und der Landwirtschaft nicht ausreichend berücksichtigt würden. Die im Dorfgebiet nach § 5 Abs.2 BauNVO regelmäßig allgemein zulässigen Funktionen werden im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ohne Einschränkungen zugelassen.
Anhaltspunkte für Bedenken gegen die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung aus Sicht des Immissionsschutzes, insbesondere bezüglich der DIN 18005, waren nicht zu ermitteln.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Eine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB: Die Ortslage von Burgsdorf ist insgesamt ländlich geprägt. Die ländliche Struktur soll durch die geplante Ortserweiterung als Abrundung und Erweiterung bewußt in bestehende Zusammenhänge gestellt werden. Demzufolge erfolgte die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Anlehnung an die vorhandene Bebauung in der Umgebung. Die Festsetzung, daß maximal ein Vollgeschoß errichtet werden darf, dient dazu, daß die Höhenentwicklung der entstehenden Gebäude am Ortsrand nicht über die Höhenentwicklung der vorhandenen Gebäude hinausgeht.
Neben der Zahl der Vollgeschosse wurde auch die Grundflächenzahl festgesetzt. Sie ist ein Maß für die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks. Da die Bebauung der umliegenden Grundstücke nicht mehr als ein Drittel der Grundstücksflächen überdeckt, wurde um dieses Maß beizubehalten die GRZ auf 0,3 festgesetzt.

Damit nicht durch die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen i.S. des § 14 eine größere Grundstücksausnutzung erfolgt und i.S. der grünordnerischen Zielstellungen die Versiegelung des Bodens begrenzt wird, sollte von der in § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO aufgeführten Möglichkeit Gebrauch gemacht und festgesetzt werden, daß eine Überschreitung der GRZ durch die genannten Anlagen unzulässig ist. Auf Hinweis des Dezernates 25 des Regierungspräsidiums Halle wurde von dieser Möglichkeit abgesehen.
Die festgesetzte GFZ von 0,3 ergibt sich aus der Festsetzung der GRZ und der Festlegung, daß maximal ein Vollgeschoß zulässig ist.

4.3. Stellung der baulichen Anlagen und überbaubare Grundstücksflächen

Eine Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Stellung der baulichen Anlagen erfolgt gemäß § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB.
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Die Lage der Baugrenzen im Bereich an der Straße ergibt sich daraus, daß der Bösenburger Weg auf der Westseite baulich gefaßt und der Bebauung auf der Ostseite des Weges eine ähnlich angeordnete Bebauung gegenübergesetzt werden soll. Die Baugrenze im rückwärtigen Bereich wurde gewählt, um den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Gartenhauses zu einem Wohnhaus zu ermöglichen. Weiterhin sollte die geordnete Fortsetzung der Baustruktur des Ortes und die Ordnung der Lage der zu versiegelnden Flächen mit dieser Festsetzung gesichert werden.
Die Stellung der baulichen Anlagen wurde aus den gleichen Gründen festgesetzt.
Gemäß dem im Ort üblichen Anordnungsformen von Gebäuden parallel oder rechtwinklig zur Straße wurde eine Einschränkung auf beide Optionen für die Firstrichtung gewählt. So wird gesichert, daß je nach Hausgröße (evtl Einzel- oder Doppelhaus) eine Anordnung gewählt werden kann, die auch den Gegebenheiten des Ortes voll entspricht.

4.4. Verkehrsflächen

Die erforderliche Verkehrserschließung erfolgt über den im Osten des Gebietes liegenden Bösenburger Weg, der in der Planzeichnung als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen ist. Eine Festsetzung der Verkehrsflächen erfolgt gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB.
Er ist als zweistreifige Pflasterstraße ausgebaut. Ein Ausbau dieser Straße ist derzeit nicht erforderlich. Sollte es aber zu einem späteren Zeitpunkt zu einem weiteren Ausbau bzw. zu einer Erweiterung kommen, so empfiehlt sich entsprechend der örtlichen Verhältnisse Gehwege anzuordnen.
Damit bei einem möglichen Ausbau des Bösenburger Weges Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Errichtung von Stützmauern punktuell auch über die Straßenverkehrsfläche hinausgehend möglich ist, wurde im Bebauungsplan festgelegt, daß die an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden Grundstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 2 m als Flächen bei Erfordernis für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern in Anspruch genommen werden dürfen (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB).

4.5. Grünordnung

Durch den Bebauungsplan wird ein Eingriff i.S.d. § 8 NatSchG LSA vorbereitet. Nach § 11 NatSchG LSA i.V. mit § 1 a Abs.3 BauGB sind Eingriffe in die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Um nachzuweisen, daß durch geeignete Maßnahmen der vom Bebauungsplan vorbereitete Eingriff ausgeglichen wird, soll zunächst darauf eingegangen werden, wie sich der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft darstellt. Darauf folgt die Beschreibung des Eingriffs und der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen. Eine Festsetzung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgt gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB in Verbindung mit der Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB.

Wie bereits kurz Punkt 3.1 aufführt, wird das Gebiet des Bebauungsplans derzeit ca. zur Hälfte für den Ackerbau genutzt. Des Weiteren werden Teilflächen als straßenbegleitender Ackerrandstreifen, als Grabeland und als strukturarmes Gartenland mit punktuellen Obstgehölz- und Gebüschpflanzungen genutzt. Im südlichen Teil liegt ein Gartenhaus. Der Ortsrand ist erkennbar, aber nicht ausgeformt.

Der Geltungsbereich befindet sich weder in einem Bereich nach Verordnung gemäß §§ 17-23 des Landesnaturschutzgesetzes noch sind unter besonderen Schutz gestellte Biotope betroffen. Das gilt auch für Nist-, Brut-, Wohn- und Zuchtstätten besonders geschützter Tierarten.

Der Landschaftsbildwert liegt gemäß Landschaftsrahmenplan zwischen der Einstufung mittel und hoch. Das Landschaftsbild ist im Planungsgebiet gemäß dem Landschaftsplan der Gemeinde Burgsdorf in Vielfalt, Eigenart, Schönheit und Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen eher mit mittlerer bzw. etwas mehr als mittlerer Wertigkeit einzuschätzen. Mit den vorgesehenen Anpflanzungen soll ein harmonischer Übergang des Bebauungsplangebietes in die offene Landschaft erzielt und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes weitestgehend vermieden werden.

In der Tabelle 1 wird der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft einer ökologischen Bewertung zugeführt. Für eine ökologische Bilanz wird durch Flächenermittlung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen, multipliziert mit dem jeweiligen Biotopwert als Summe für den Bestand und die Planung erstellt.

Tabelle 1: Ökologische Bewertung des Ist - Zustands

BESTAND			
Biotoptyp	Flächengröße	Biotopwert*	Ökologische Einheiten
voll versiegelte und bebaute Flächen	453 m²	0	0
teilversiegelte Flächen	374 m²	0,1	37
Straßen- bzw. Ackerrandstreifen	481 m²	0,4	192
Grabeland	2.265 m²	0,3	680
Hausgärten	322 m²	0,4	129
Ackerflächen	3.830 m²	0,3	1.149
	7.725 m²		2.187

* Es werden zur ökologischen Bewertung die Kriterien Natürlichkeit, Seltenheit, Gefährdung, Vielfalt, Bedeutung im Biotopverbund und Möglichkeit der Kompensation/ Ersetzbarkeit herangezogen und ein Wert zwischen 0 (ohne ökologischen Wert) und 1 (höchster ökologischer Wert) eingeschätzt.

Mit dem Bebauungsplan wird die Bebauung bisheriger Vegetationsflächen und damit eine Bodenversiegelung ermöglicht. Damit werden biotische Ertragsfunktion, Regelungsfunktion im Wasserhaushalt und Lebensraumfunktion im Plangebiet negativ beeinflußt. Allerdings ist diese unvermeidbare Beeinträchtigung durch Festsetzungen auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt worden. Zur Einschränkung der zu versiegelnden Flächen wurden die Restriktionen bereits bei dem Maß der baulichen Nutzung erläutert. Mitunter erhebliche Bodenversiegelung für neue Verkehrsflächen entfallen im vorliegenden Bereich völlig. Da allerdings ein Ausgleich der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bei unumgänglicher Versiegelung z.B. durch Entsiegelungsmaßnahmen nicht realisierbar ist, bleibt nur die Festsetzung von Ersatzmaßnahmen. In den Ausführungsplanungen ist deshalb besondere Sorgfalt bei der Inanspruchnahme von Boden, auch für dessen zeitweise Nutzung in der Bauphase erforderlich.
Weitere Bodenversiegelungen und auch Verdichtungen sollten, insbesondere auch während der Bauphase, auf erforderliche Flächen und den nötigen Umfang beschränkt bleiben. Von Festsetzungen wurde aber abgesehen, da die permanente Kontrolle sehr unwahrscheinlich ist. In diesem Zusammenhang wird eher auf Einsicht nach entsprechender Erläuterung gesetzt. Nach Abschluß der Bauarbeiten wird die Verringerung der Verdichtungen durch Bodenlockerung, evtl. in Abstimmung mit dem Landesamt für archäologische Denkmalpflege durch eine Tiefenlockerung empfohlen.
Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind, wie bereits erwähnt, durch diesen Eingriff auf Grund der getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten. Für die neue Ortsgrenze ist eine prägnante Ausbildung vorgesehen, die durch Pflanzungen funktionell und optisch den Anforderungen als Trenn- und Verbindungsbereich und damit harmonischer Übergang von Ort und Landschaft gerecht wird. Diese Entwicklung stellt eine Aufwertung des bisherigen Zustandes dar.
Die Biotopwerte des vorhandenen Grabelandes und des Gartenlandes werden durch die Baumaßnahmen nicht beeinflußt. Die vorhandenen Obstgehölze sowie die Vegetation des Ackerrandstreifens sollen erhalten bleiben. Eine Schädigung durch Baumaßnahmen ist zu vermeiden.
Zur flächigen Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser am Anfallort nach Landeswassergesetz und bei geeigneten Böden erübrigen sich weitere Festsetzungen. Ausführungen dazu sind im Abschnitt Ver- und Entsorgung vermerkt.
Zum Ausgleich des Eingriffs durch die Vorbereitung einer Bebauung wurden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Anlage einer Ortsrandbegrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen (Maßnahmen 1 und 2)
- Anlage eines Gehölzstreifens entlang des Bösenburger Weges (Maßnahme 3)

Die Festlegung von Maßnahmen bzw. von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind an den Empfehlungen des Landschaftsplanes orientiert. Zu beachten ist, daß bei allen Maßnahmen Zuwegungen an angrenzende landwirtschaftliche Flächen gewährleistet bleiben und Beschädigungen an Vorflutern oder Zuwegungen durch Bautätigkeit durch den Verursacher zu beseitigen sind.

In der folgenden Tabelle 2 wird die durch den Bebauungsplan vorbereitete Situation ökologisch bewertet.
Tabelle 2: Ökologische Bewertung der durch die Planung vorbereiteten Situation

PLANUNG			
Biotoptyp	Flächengröße	Biotopwert*	Ökologische Einheiten
potentiell bebaubare und damit voll versiegelte, sowie sonstige voll versiegelte Flächen	2.432 m²	0	0
Teilversiegelte Flächen	63 m²	0,1	6
Straßen- bzw. Ackerrandstreifen	209 m²	0,4	84
Hausgärten	4.196 m²	0,4	1.678
Gehölze / Gebüsche	825 m²	0,6	495
	7.725 m²		2.263

Die in Tabelle 3 dargestellte Eingriffs-Ausgleichsbilanz zeigt, daß der ökologische Wert des Bebauungsplangebietes nach Umsetzung der Planung um 76 ökologische Einheiten höher liegt als zum heutigen Zeitpunkt. Durch die Realisierung des Bebauungsplans ist aber nicht nur eine geringe Erhöhung des ökologischen Wertes der beplanten Flächen zu erwarten, auch das Landschaftsbild wird durch o.g. Maßnahmen zum Ausgleich eine Aufwertung erfahren. Demnach ist davon auszugehen, daß der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeglichen wird.
Tabelle 3: Bilanz von Eingriff und Ausgleich

BILANZ	
Biotopwert – Planung	2.263
Biotopwert – Bestand	2.187
Bilanz (Ökologische Auf- bzw. Abwertung des Gebietes)	+ 76

Bei der Realisierung der Einzelmaßnahmen 1, 2 und 3 ist das Folgende zu beachten:
Für die erstmalige Herstellung aller Pflanzflächen ist die Kommune, für die Pflege und den Erhalt der Pflanzflächen der jeweilige Eigentümer verantwortlich. Zur Übernahme der hergestellten Pflanzflächen durch den jeweiligen Eigentümer sind vertragliche Vereinbarungen zu treffen. Die Fertigstellung der Pflanzflächen hat sechs Monate nach dem Beginn der Erschließungsarbeiten, spätestens jedoch zwei Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu erfolgen. Der Abschluß der Pflanzungen ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.
Die Bäume sind fachgerecht zu verankern und vor Beschädigung zu schützen. Zu vorhandenen Gehölzen ist ein Abstand zum Stamm von mindestens 4 m einzuhalten. Eine Unterschreitung des Mindestabstandes ist nur unter Beachtung und Anwendung der RAS Lp 1-4 zulässig. Pflanzflächen für Bäume müssen eine Mindestgröße mit einer Länge von 2m und einer Breite von 3m besitzen. Zur Unterschreitung der Mindestgrößen durch Fundamente, Rückenstützen und sonstigen baulichen Einrichtungen ist unzulässig.

Pflanzflächen sind im Pflegezeitraum jährlich zu kontrollieren. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen bis 5 Jahre nach Anlage der Pflanzung zu ersetzen. Neu zu verlegende Leitungen sind entlang von vorhandenen Bäumen außerhalb des Kronentraufenbereiches zu führen. Muß in einem begründeten Fall dieser Abstand unterschritten werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Bei Arbeiten im Wurzelbereich von vorhandenen Bäumen, soweit nicht anders möglich, nur als Handschachtungen oder im Rohrvortriebsverfahren möglich.
Für die vorgeschriebenen Pflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:

Baumarten 2. Ordnung:	Alnus glutinosa (Schwarzerle)
	Sorbus aucuparia (Eberesche)
	Malus sylvestris (Wildapfel)
	Acer campestre (Feldahorn)
	Prunus avium (Vogelkirsche)
	Carpinus betulus (Hainbuche)
Sträucher (Wuchshöhe < 3 m):	Amelanchier ovalis (Gew. Felsenbirne)
	Lonciera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
	Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
	Rhamnus carthatica (Kreuzdorn)
Sträucher (Wuchshöhe 3-5 m):	Cornus mas (Kornelkirsche)
	Corylus avellana (Haselnuß)
	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
	Forsythia intermedia Spectabilis (Goldglöckchen)
	Virburnum opulus (Gem. Schneeball)

4.6. Örtliche Bauvorschriften

Die Dachlandschaft des Ortes Burgsdorf ist wie das gesamte Ortsbild homogen und ungestört. Die Dachlandschaft zeichnet sich durch Steildächer sowie vereinzelte Krüppelwalmdächer fast ausschließlich mit Neigungen zwischen 30° und 55°, vereinzelte kleine Gaupen und vor allem durch eine im Farbton Rot gehaltene Dachdekkung aus. Dieses Potential des Ortes gilt es als ortstypischen Wert zu erhalten. Aus diesem Grund wurde durch Festsetzungen ausführlich geregelt, wie die Dächer der Neubauten zu gestalten sind. Eingeflossen in die Festsetzungen sind Überlegungen zur Vermeidung von entstellenden Übertreibungen wie übergroße Abwalmungen, im Bezug zur Firstlänge zu breite Gaupen, die Wahl der Firstrichtung entsprechend der kürzeren Gebäudeseite oder eine Verkomplizierung der Dachlandschaft durch Einschnitte.
Mit den gewählten Festsetzungen ist im erforderlichen sowie ausreichendem Maß die Sicherung der gestalterischen Qualität auch in neuen Siedlungsbereich gewährleistet. Gleichzeitig werden keine Einschränkungen getroffen, die nicht aus der örtlichen Bebauung abgeleitet werden und zur sinnvollen Fortsetzung dieser Qualität dienen. Bauwillige werden damit nicht über ein vertretbares, begründetes Maß eingeschränkt.

4.7. Ver- und Entsorgung

Die Gemeinde Burgsdorf wird zentral mit Trinkwasser aus dem System des Ostharzes versorgt. Die Trinkwasserversorgung des Baugebietes kann durch Anschluß der Neubebauung an das Ortsnetz Burgsdorf gesichert werden. Der Anschluß ist mit dem Versorgungsträger (MIDEWA) abzustimmen. Dazu ist ein Wassermesserschacht als Übergabepunkt im Rahmen der Erschließungsplanung zu bestimmen. Bei Erschließungsarbeiten zur Wasserversorgung sind Schieber und Hydranten an Straßenkreuzungen nicht im Fahrbahnbereich anzuordnen, sondern ggf. vom T-Stück weg in den Randbereich zu verschieben. Die Vorschriften des Arbeitsblattes W 345 DVGW (Regelwerk „Schutz des Trinkwassers ...") sind einzuhalten.
Die Gemeinde Burgsdorf ist Mitglied im Abwasserzweckverband „Schlenze". Er ist gemäß § 151 WG LSA die abwasserbeseitigungspflichtige Körperschaft. Ihm obliegen alle abwasserrrechtlichen Belange. Der Anschluß der im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Grundstücke an die öffentliche zentrale Kanalisation wird erst im Jahr 2005 möglich. Voraussichtlich wird bis zu diesem Zeitpunkt der Bau einer Ortskanalisation im Bösenburger Weg und der Bau eines Verbindungssammlers für Schmutzwasser zur Kläranlage Freist abgeschlossen sein.
Bis dahin sind Zwischenlösungen für die Entsorgung der häuslichen Abwässer erforderlich. Folgende Varianten sollten in die Prüfung einbezogen werden:

- Errichtung von Grundstückskläranlagen
- Untergrundverrieselung für die Einzelgrundstücke
- gemeinsame biologische Kleinkläranlage nach DIN 4261, ggf. in Verantwortung des AZV (Vorzugsvariante)

Voraussetzung für die Realisierung von Zwischenlösungen ist die rechtzeitige Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Umweltschutz in Halle und der zuständigen Wasserbehörde. Bei der Realisierung der Übergangslösungen sind § 154 Abs. 1 WG LSA sowie § 7a Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 13 WG LSA zu beachten. Des weiteren wird davon ausgegangen, daß bei der Entwässerungsplanung das Regelwerk Abwasser/ Abfall des ATV-Arbeitsblattes A 142 und die Ausführungsbeispiele lt. Hinweis H 146 des genannten Arbeitsblattes berücksichtigt werden.

Die Abwässer des Baugebietes sind nach der Behandlung über Sammler in die Vorflut (Fleischbach) einzuleiten. Die Bauausführungen der Abwasserableitungen sind entsprechend DIN 19543 vorzunehmen. Die Einleitung von geklärtem Abwasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die durch den Abwasserbeseitigungspflichtigen bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Die Erlaubnis darf nach § 7a WHG nur erteilt werden, wenn die Schadstofffracht des Abwassers so gering gehalten wird, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist.
Zwar soll die Abwasserentsorgung künftig im Trennverfahren erfolgen, doch wird bis auf weiteres nur die Schmutzwasserentsorgung geplant und gebaut. Da Niederschlagswasser in die Schmutzwasserkanalisation nicht eingeleitet werden dürfen, sind sie nach § 151 Abs.3 des Wassergesetzes LSA weitgehend am Anfallort der flächigen Versickerung und Verdunstungpreiszugeben. Die Versickerungsfähigkeit der jeweils anstehenden Böden ist vorher durch Gutachten zu belegen. Die Anlagen zur Versickerung sind auf der Grundlage des ATV-Arbeitsblattes A 138 vom Januar 1990 zu bemessen.
Im Falle einer unbedingt erforderlichen Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist gemäß §§ 4, 5, 11 Wassergesetz LSA eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen. Die Einleitmengen sind mit dem Staatlichen Amt für Umweltschutz (STAU) Halle abzustimmen. Es ist zu prüfen, inwieweit Rückhalteeinrichtungen zur Verzögerung des Ablaufs des Niederschlagswassers erforderlich sind.

Die Versorgung mit Elektroenergie ist in der erforderlichen Größenordnung und mit der erforderlichen Versorgungssicherheit gewährleistet. Im Planungsgebiet befinden sich Leitungen der Mitteldeutschen Energieversorgung AG (MEAG). Damit Unfälle sowie Beschädigungen im Versorgungsnetz vermieden werden, sollte vor Bauarbeiten Rücksprache mit der MEAG Regionalbereich Mansfelder Land in der Bahnhofstraße 18, Klostermansfeld (Tel: 034772-550) gehalten werden.
Außerdem ist zu beachten, daß die Einhaltung der erforderlichen Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 und VDE 0210 gewährleistet ist.

Die Anschlußmöglichkeiten an das Telefonnetz sind ausreichend gesichert. Bauausführende müssen sich vor Baubeginn von der Deutschen Telekom AG, Rs BBN, Kleines Kirchholz in 06528 Lengefled (Tel: 03464/ 585-0) in die genaue Lage der vorhandenen Anlagen einweisen lassen.
Für die direkte Abfallentsorgung ab Grundstück sind entsprechende Bereitstellungsplätze auf dem Grundstück möglichst an die Dorfstraße angrenzend nachzuweisen.
Dies ist beim Flurstück 156 aufgrund dessen Zuschnittes nur zu gewährleisten, wenn der bestehende Bereitstellungsplatz angrenzend zur Dorfstraße beibehalten wird. Die Entsorgung künftiger Baugrundstücke ist mit der unteren Abfallbehörde abzustimmen.
Eine Versorgung mit Fernwärme ist nicht vorgesehen. Die Versorgung mit Erdgas ist nicht möglich.
Der Winterdienst ist abgesichert.

4.8. Katastrophenschutz

Die Belange des Katastrophenschutzes sind durch Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen gesichert.
Die Löschwasserversorgung, z.B. die Ermittlung des Löschwasserbedarfes für den Löschbereich ist nach den technischen Regeln des DGVW-Arbeitsblatt W 405 vom Juli 1978 festzulegen.
Bei der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung sind zur Löschwasserentnahme Hydranten, bei Löschwasserentnahme aus unabhängigen Entnahmestellen Sauganschlüsse zu installieren (Arbeitsblatt W 331 GW und DIN 4244). Die notwendige Hydrantenanzahl für die Feuerlöschzwecke ist aus dem DVFW Merkblatt W 331 abzuleiten. Danach dürfen die Abstände der Hydranten untereinander 120-140 m nicht überschreiten. Löschwasserstellen sind nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Möglichkeiten der Alarmierung der Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind in ausreichendem Maß vorzusehen. Für die Dimensionierung der Feuerwehrzufahrten ist ein 12-t-Normfahrzeug anzunehmen. Für den Bereich des Bebauungsplanes wird eine Entnahme der Löschwassermenge für eine Löschzeit von 2 h aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung gewährleistet.
Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem durch Munitionskörper gefährdeten Bereich. Sollten trotzdem Munitionskörper gefunden werden, so ist die Polizei oder der Kampfmittelräumdienst zu informieren.

4.9. Flächenbilanz

Das Planungsgebiet wird nach der Art der Nutzung folgende Gliederung aufweisen:

Dorfgebiet		6.784 m²	87,8 %
davon • Baufelder	778 m²		
• Fläche für Pflanzungen	825 m²		
Straßenverkehrsfläche (örtliche)		941 m²	12,2 %
Gesamtfläche		**7.725 m²**	**100,0 %**

5. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Damit die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegeben ist, muß die Erschließung gesichert sein. Aus den bisherigen Ausführungen ist abzuleiten, daß trotz weitestgehend vorhandener Erschließung noch einige im folgenden aufgeführte Maßnahmen nötig sind, um eine gesicherte Erschließung zu gewährleisten: Straßenbeleuchtung entlang des Bösenburger Weges, Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Heran- und Wegführen von Ver- und Entsorgungsleitungen.
Eine Kostenermittlung sowie damit verbunden eine Abklärung der Finanzierungsmöglichkeit können bei gegenwärtigem Planungsstand noch nicht durchgeführt werden. Bei möglichen Bau- und Erschließungsarbeiten ist bei Erfordernis die zeitweilige Sperrung des Bösenburger Weges beim Straßenverkehrsamt des Kreises rechtzeitig zu beantragen.
Der Termin der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen ist unbedingt vor August des Vorjahres dem Bewirtschafter bekanntzugeben, um eine ordnungsgemäße Antragstellung auf Flächenbeihilfe zu ermöglichen. Sollten beihilfefähige Flächen anderweitig in Anspruch genommen werden, sind dadurch entstehende Ausfälle, Schäden oder Sanktionen nach EU-Verordnung 1765/92 durch den Inanspruchnehmenden zu tragen.
Zu vermerken ist auch der Hinweis zu Vermessungs- und Grenzmarken zur amtlichen Kennzeichnung von Vermessungspunkten und Grenzen: Eigentümer und Nutzer haben das Einbringen der Marken zu dulden, dürfen derer Erkennbarkeit sowie Verwendbarkeit nicht beeinträchtigen und die Marken weder verändern noch beseitigen. Bei Gefährdung der Marken, im Falle ihres Verlustes, bei mangelnder Erkennbarkeit oder veränderter Lage ist das Katasteramt zu informieren. Außerdem wird darauf verwiesen, nach Baufertigstellung der Gebäudeeinmessungspflicht nachzukommen.
Die Flurstücke 13, 51/46, 51/47, 52/4, 52/5 und 52/3 der Gemarkung Burgsdorf, Flur 2, befinden sich im Verfahrensgebiet Ortslagenregulierung Burgsdorf Verf.-Nr. 611/2 40 ML 036E. Hierzu erfolgte 1999 die Bekanntgabe des Bodenordnungsplanes. Der neue Rechtszustand wird voraussichtlich 2000 eintreten.
Die Flurstücke 10/4, 10/6, 10/7 und 52/1 der Gemarkung Burgsdorf, Flur 2, befinden sich im Verfahrensgebiet Feldlage Rottelsdorf Verf.-Nr. 611/2 40 EIL 004. Es ist zu berücksichtigen, daß in Zusammenhang mit den Verfahren die Änderung der Nutzungsart der Grundstücke, die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Bauwerken, Einfriedungen u.a. der Zustimmung der Flurneuordnungsbehörde bedarf.
Maßnahmen für eine soziale Begleitung der erläuterten Maßnahmen sind nicht abzusehen.

6. Planungsgrundlagen

Die Plangrundlage wurde vom Vermessungsbüro Tuchel (ÖbVI) mit Stand vom 1.12.1999 im Maßstab 1:500 bereitgestellt. Als Kartenmaterial stand dafür die Liegenschaftskarte des Katasteramtes Hettstedt für die Gemeinde Burgsdorf, Gemarkung Burgsdorf, Flur 2 im Maßstab 1:2.500 in Form eines Auszuges zur Verfügung. Eine Vervielfältigungserlaubnis wurde am 21.1.2000 mit Aktenzeichen A 144/2000 durch das Katasteramt Hettstedt erteilt. Zu beachten ist, daß die Flurstücksnummern 10/4, 10/6 und 52/1 vorläufig sind, da der neue Rechtszustand im Bodenordnungsverfahren noch nicht rechtskräftig ist. Da ihre Grenzen nur digitalisiert wurden, wird dafür eine Grenzfeststellung empfohlen.

7. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S.2141), Berichtigung vom 26.1.1998 (BGBl. I S.137)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S.466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)
- Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) Artikel 1 des Gesetzes vom 23.6. 1994 (GVBl. LSA S.723), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1995 (GVBl. LSA S.339)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 11.2.1992 (GVBl. LSA S.108), geändert durch Gesetz vom 24.5.1994 (GVBl. LSA S.608)
- Regionale Entwicklungsprogramme für die Regierungsbezirke des Landes Sachsen-Anhalt, 1993 Beschluß der LReg. vom 30.1.1996 (für Halle MBl. LSA S.557)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S.368, ber. 1992 S.310), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.4.1994 (GVBl. LSA S. 508)
- Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.3.19976 (BGBL.I S.546), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.8.1994 (BGBl. I S.2187)
- Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 5.10.1993 (GVBl. LSA S.568), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 26.4.1999 (GVBl. LSA S.152)
- Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.8.1999 (GVBl. I LSA S.244)
- Landesplanungsgesetz (LPlG) des Landes Sachsen-Anhalt vom 28.4.1998 (GVBl. LSA Nr. 16 S.255)


REGIERUNGSPRÄSIDIUM