

# Stadt Burg - Beschlussvorlage

**öffentlich**

Fachbereich/Geschäftszeichen		Beschluss-Nr. (ggf. Nachtragsvermerk) <b>175/2016</b>
<b>Fachbereich 3</b>		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	ja	nein	Enthaltung
Ortschaftsrat Niegripp	07.12.2016			
Bau- und Umweltausschuss	13.12.2016			
Hauptausschuss	26.01.2017			
Stadtrat	02.02.2017			

**Betreff:**

**Bauleitplanung der Stadt Burg/Ortschaft Niegripp/Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg, OT Niegripp und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Kleine Vossenbreite,, OT Niegripp im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB  
hier: Beschluss über die Einleitung des Verfahrens**

**Beschlussvorschlag**

- Das 8. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes 2020 der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau und Schartau zum Zwecke der Ausweisung von Gemischten und Wohnbauflächen am Detershagener Weg in der Ortschaft Niegripp wird eröffnet.
- Die Änderungsabsicht besteht in der Ausweisung von Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO anstelle der bisherigen Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung zum Zwecke der Erholung nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO. Der geplante räumliche Geltungsbereich dieser 8. Änderung ist in der Anlage 1.1 zu diesem Beschluss dargestellt.
- Der zu erarbeitende Bebauungsplan Nr. 103 „Am Niegripper See II – Niegripper Seite“ soll auf den Flurstücken 97, 98, 99, 100, 101, 102, 163, 10008 und 10002 sowie die Flurstücke 161 und 10019 (beide teilweise) der Flur 12 in der Gemarkung Niegripp die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vornehmen. Der geplante räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Flurkartenauszug ist in der Anlage 2.1 dargestellt. In der Anlage 2.2 ist der geplante räumliche Geltungsbereich auf einem Luftbild dargestellt. Eine Planskizze zum Erschließungsprinzip liegt als Anlage 3 bei. Der geplante räumliche Geltungsbereich des zu erstellenden Bebauungsplanes schließt im Eigentum der Stadt Burg stehende Grundstücke mit ein. Er kann sich im Laufe des Planverfahrens verändern.
- In Anwendung des § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB wird für die geplante 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Umfang und der Detaillierungsgrad der Ermittlung der Belange für die Abwägung, wie in Anlage 5 dargestellt, zur Kenntnis genommen. In Anwendung des § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB wird für die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes der Umfang und der Detaillierungsgrad der Ermittlung der Belange für die Abwägung, wie in Anlage 6 dargestellt, zur Kenntnis genommen.
- Die Verwaltung wird beauftragt, mit den Erwerbberbern der innerhalb des geplanten räumlichen

Geltungsbereiches liegenden Grundstücke einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen. Eine entsprechende Bereitschaft dazu haben die Erwerber in seinem Antrag erklärt (Anlage 4.1). In der Anlage 4.2 ist ein Auszug aus der Liegenschaftskarte mit einer Eintragung des geplanten räumlichen Geltungsbereiches enthalten. In diesem Vertrag sollen Zuständigkeiten und Kostenregelungen innerhalb der zu führenden Planverfahren vereinbart werden. Es sollen die bei den Planbearbeitungen entstehenden Kosten einschl. der Kosten der Verfahrensführungen durch die Erwerber getragen werden.

6. Mit der Erarbeitung der Planungen soll durch die Erwerber ein leistungsfähiges Planungsbüro beauftragt werden, sobald der städtebauliche Vertrag geschlossen wurde.
7. Nachdem der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes und der Vorentwurf des Bebauungsplanes einschl. der jeweils zugehörigen Dokumente erstellt wurden, sind diese dem Ortschaftsrat Niegripp und dem Bau- und Umweltausschuss des Stadtrates vorzustellen und zu erörtern.

### **Problembeschreibung/Begründung**

#### **1. Derzeitiger Stand des Verfahrens**

Mit Beschluss über die Einleitung des 8. Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes wird das Verfahren eröffnet. Nach dem Abschluss des städtebaulichen Vertrages den Erwerbem erfolgt die Bindung eines leistungsfähigen Planungsbüros für die Planungsbearbeitung. Es schließt sich die Erarbeitung der Vorentwürfe einschließlich der hierfür erforderlichen Planungsdokumente und die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung an.

#### **2. Erläuterungen zum Inhalt der Beschlussfassung**

Der Ortschaftsrat der Ortschaft Niegripp hat in seiner Sitzung im November 2014 die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich am Detershagener Weg beschlossen und gegenüber der Verwaltung über die Notierung im Protokoll formuliert. Seitens der Verwaltung wurde nunmehr diese Aufgabe in eine Beschlussfassung zur Vorberatung in den betroffenen Gremien und zur Entscheidung durch den abschließend zuständigen Stadtrat umgearbeitet.

Die Verwaltung hat daraufhin versucht, die Eigentümer der innerhalb der geplanten Änderung liegenden Grundstücke zu einer Mitwirkung bei den notwendig zu führenden Planungsverfahren einzubeziehen. Dieses Projekt konnte nicht umgesetzt werden. Daraufhin hat einen Dritter diese Entwicklungsidee aufgenommen und ist mit den Eigentümern in Kontakt getreten. Zwischenzeitlich gelang diesem Dritten der Erwerb der ursprünglich zur Entwicklung vorgesehenen Flurstücke von den Eigentümern. Die Erwerber dieser Flurstücke haben nunmehr bei der Verwaltung die Einleitung der entsprechenden Planänderungsverfahren für den Flächennutzungsplan und die Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Areal beantragt (siehe Anlage 4.2).

Zur Abrundung der Entwicklungsfläche beabsichtigen die Erwerber, mit der Stadt Burg ebenfalls in Kaufverhandlung zum Erwerb von städtischen Grundstücken einzutreten. Hierzu sind die Verhandlungen noch nicht abgeschlossen. Ein hierbei anzusprechendes städtisches Grundstück bildet derzeit die räumliche Kante zwischen dem ehemaligen Kiesabbaugebiet am Niegripper See (Zentralfeld) und der Ortslage Niegripp. Auf diesem Flurstück befindet sich eine ehemals als Lärmschutzwahl angelegte Ausschüttung, die mittlerweile mit entsprechenden Anpflanzungen versehen, zu einer Landschaftshecke aufgewachsen ist. Zudem liegt dieses Flurstück teilweise innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 68 Wohngebiet „Am Niegripper See – Niegripper Seite“. In diesem Bebauungsplan sind Teile dieses Flurstückes als öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) in Kombination als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) in Verbindung mit Festsetzungen von Flächen mit Bindungen für

Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) sowie als Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) festgesetzt.

Die Erwerber verpflichten sich zur vollständigen Übernahme der im Rahmen der Planverfahren entstehenden Planungs- und Verfahrenskosten. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag ist seitens der Verwaltung vorzubereiten. Die Übertragung der Erschließungspflicht von der Gemeinde auf die Erwerber wird im Rahmen eines weiteren gesonderten städtebaulichen Vertrages (Erschließungsvertrag) erfolgen.

Bei der Planungsbearbeitung werden die entsprechend durch die Änderung des Flächennutzungsplanes die themenbezogenen Aspekte der Änderung abzuarbeiten sein. Dieses betrifft insbesondere die anzustellende Betrachtungen zur Einwohnerentwicklung einschl. der Einwohnerprognose sowie die Wohnbauflächenbilanzierung. Dass hierbei eine Betrachtung unter gesamtstädtischer Einbeziehung dieser Themenfelder erfolgen muss entspricht den Erforderlichkeiten einer sachgerechten Planung.

### **3. Planinhalte**

Derzeitig wird für den geplanten räumlichen Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Gesamtheit eine Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO als Sonderbaugebiet mit der Zweckbestimmung „der Erholung dienend“ ausgewiesen.

Für den zur arbeitenden Bebauungsplan soll für die Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden die üblichen Werte aus § 19 der Baunutzungsverordnung eingesetzt. Entsprechende Konkretisierungen dieser textlichen Festsetzungen erfolgen mit weiterem Planungsfortschritt. Es liegt bereits eine Plangebietsskizze mit einem angegebenen Erschließungskonzept vor. Inwieweit sich zum Erschließungskonzept noch Hinweise aus den Erörterungen ergeben, muss derzeit offen bleiben. Überlegenswert erscheint die ergänzende Einordnung einer fußläufigen Verbindung der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße zur Anbindung an den unbefestigten Fußweg am Heixtergraben.

Die in den jeweils zu führenden Verfahren abzuarbeitenden Umweltprüfungen sollen hinsichtlich ihres Detaillierungsgrades und Umfangs und der zu ermittelnden Belange nach Maßgabe der Anlage 5 (für die durchzuführende Änderung des Flächennutzungsplanes) und der Anlage 6. (für die Aufstellung des Bebauungsplanes) durchgeführt werden.

### **4. Weitere Verfahrensweise**

Die zur erarbeitenden Planvorentwürfe und die zugehörigen Dokumente (Umweltberichte) werden nach Vorstellung im Ortschaftsrat Niegripp und in den Gremien des Stadtrates zur Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im frühzeitigen Verfahren verwendet.

Im Anschluss werden die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und sofern notwendig Änderungen oder Anpassungen vorgenommen. Danach wird der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Vorentwurf des Bebauungsplanes im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Entwurfsverfasser: Wagner/Horn

Finanzielle Auswirkungen ?

<input type="checkbox"/>	ja	<input checked="" type="checkbox"/>	nein
--------------------------	----	-------------------------------------	------

1	Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs- Herstellkosten)	2	davon Zuschüsse:	3	jährliche Folgekosten/-lasten
	EUR		Land: EUR		EUR
			Sonstige: EUR		

Veranschlagung im Teilhaushalt Nr.	HH-Jahr: EUR	Produktsachkonto
	Folgejahr: EUR	

### Verfahrensweise gegenüber der Kommunalaufsicht

 Genehmigung

 Anzeige

 nicht erforderlich

Burg, 06.12.2016

Rehbaum  
Bürgermeister

#### Anlagen:

Anlage 1 – geplanter räumlicher Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes Ausweisung Wohnbaufläche

Anlage 2.1 – geplanter räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 als Flurkartenauszug

Anlage 2.2 – geplanter räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 als Luftbildauszug

Anlage 3 – Planskizze zum Erschließungsprinzip

Anlage 4.1 – Antrag auf Einleitung des Planverfahrens

Anlage 4.2 – Antrag auf Einleitung des Planverfahrens - Übersichtsplan

Anlage 5 – Übersicht über die Festlegungen des Umfangs und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Belange für die Abwägung für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

Anlage 6 – Übersicht über die Festlegungen des Umfangs und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Belange für die Abwägung für die Aufstellung des B-Planes Nr. 103