

Stadt Burg - Beschlussvorlage

öffentlich

Fachbereich/Geschäftszeichen		Beschluss-Nr. (ggf. Nachtragsvermerk) 114/2014
Fachbereich 3 , Sven Wagener		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	ja	nein	Enthaltung
Bau- und Umweltausschuss	14.10.2014			
Wirtschafts- und Vergabeausschuss	16.10.2014			
Hauptausschuss	23.10.2014			
Stadtrat	06.11.2014			

Betreff:

**Bauleitplanung der Stadt Burg/Aufstellungsverfahren/Bebauungsplan Nr. 93
Sondergebiet für Freizeit und Erholung „Wochenendhausgebiet Niegripper See
- Burger Seite,,
hier: Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag

1. Für den in der Anlage 1 dargestellten Bereich der Flurstücke 557/3, 10048, 557/4, 600/1, 684/1 (alle teilweise) sowie die Flurstücke 1339/576, 589/1, 559/2, 598 und 599 in der Flur 29 in der Gemarkung Burg wird nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt.
2. Zielstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung einer Genehmigungsgrundlage zur Errichtung von Wochenendhäusern, hierzu wird ein Sondergebiet nach § 10 Abs. 2 BauNVO, welches der Erholung dienen soll, festgesetzt.
3. In Anwendung des § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB werden der Umfang und der Detaillierungsgrad der Ermittlung der Belange für die Abwägung wie in Anlage 2 dargestellt zur Kenntnis genommen.

Die Zweckbestimmung der Planung soll auf die Schaffung eines Sondergebietes für Freizeit und Erholung ausgerichtet werden. Weiterhin soll die Grundflächenzahl (bis zu 0,2) und die überbaubare Grundstücksfläche sowie die Größe der Wochenendhäuser (max. 60 m² Grundfläche und max. ein Vollgeschoss zzgl. einer Terrasse von max. 20 m²) sowie der sonstigen baulichen Anlagen in der Planung geregelt werden. Eine Projektbeschreibung liegt als Anlage 3 bei.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burg stellt für den geplanten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits eine Sonderbaufläche dar.

4. Zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird auf der Grundlage des § 3 (1) BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes eine Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung über den Zeitraum von 2 Wochen durchgeführt.

Problembeschreibung/Begründung

1. Derzeitiger Stand des Verfahrens

Die Stadt Burg ist Eigentümerin von Grundstücken im Bereich des Ostufers des Niegripper Sees. Dieser zukünftige Planbereich ist bereits aus der Bergaufsicht entlassen, lediglich ein kleinerer Bereich südlich des zukünftigen Planungsgebietes unterliegt noch der Bergaufsicht. Hier sind zukünftig Bodenabbautätigkeiten zum Zwecke der Kiesgewinnung möglich.

Zielstellung des einzuleitenden Bebauungsplanes soll es sein, dass die innerhalb des geplanten räumlichen Geltungsbereiches liegenden Grundstücke, die bisher im planungsrechtlichen Außenbereich i.S. des § 35 BauGB liegen, einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Zur Sicherung einer städtebaulichen Ordnung sowie einer angemessenen Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sollen entsprechende baurechtliche und baunutzungsrechtliche Kategorien als Festsetzungsobergrenzen eingesetzt werden.

Der aufzustellende Bebauungsplan kann i.S. des § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche ist vorhanden und umfasst den Planungsraum.

Die Stadt Burg als Eigentümerin erhofft sich von der Ansprache der hier liegenden Grundstücke eine Entwicklung von unbebauten Grundstücken in Richtung von bebauten und genutzten Grundstücken zum Zwecke der Erholung und Freizeitnutzung.

Neben der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Erarbeitung des Bebauungsplanes müssen verschiedene weitere Themenbereiche im weiteren Verfahren bearbeitet werden: Erschließung (hier soll die bereits vorhandene Wegefläche mit genutzt werden), Ver- und Entsorgung (hierzu sind weitere Abstimmungen/Erschließungsvereinbarungen und technische Lösungen mit den Versorgungsunternehmen zu finden), Rodung der vorhandenen Windschutzpflanzung. Die Stadt Burg wird diese Arbeiten im Rahmen der erforderlichen Umfänge bis zum Verkauf der Grundstücke vorleisten, wenn feststeht, dass das Planverfahren erfolgreich abgeschlossen werden kann.

Für die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung soll ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet werden, der seitens der Stadt Burg durch die Beauftragung eines externen Planungsbüros erstellt werden soll.

Im Rahmen der erstmaligen Behandlung der Einleitung des Planverfahrens durch die BV 2012/056 im Bau- und Umweltausschuss am 12.5.2012 und im Wirtschafts- und Vergabeausschuss am 13.05.2012 ergaben sich Hinweise zur vertragsgemäßen Nutzung des Niegripper Sees als Angelpachtgewässer durch die im Pachtvertrag benannten Vereine. Im Hauptausschuss fand ein Antrag die Mehrheit, dass die BV 2012/056 als Informationsvorlage behandelt werde solle. Ab dem Hauptausschuss am 31.05.2012 sowie im Stadtrat am 14.06.2012 gab es dann lediglich einen Gedankenaustausch zu Inhalt der Vorlage an sich und zu den sich daraus ergebenden Problemerkisen.

Sinngemäß hat der Stadtrat die Beschlussfassung insoweit zurückgestellt, als dass die Problematik in Variante a) zur Beibehaltung von vorhandenen Angelplätzen oder in Variante b) zur Bereitstellung angemessener Ersatzangelplätze gelöst werden solle. In diesem Themenkomplex konnte bisher leider kein entscheidender Durchbruch erreicht werden.

Die in der Variante a) anzustrebende Erhaltung der vorhandenen Angelplätze lassen eine zusammenhängende Entwicklung der Fläche für die Wochenendhäuser nicht zu, da Zuwegungen gesichert werden müssten. Gegenseitige funktionale Beeinträchtigungen der Wochenendhausnutzung und der frei zugänglich zu haltenden Angelstellen lassen sich durch die bei dieser Lösung entstehenden räumlichen Verhältnisse nicht ausschließen. Die Einrichtung eines uferbegleitenden Weges führt zum Wegfall einer wesentlichen und wertbildenden Qualität der Grundstücke, der privaten Zugangsmöglichkeit zur Wasserfläche (nach vorheriger Beseitigung des Schilfgürtels in minimal erforderlichem Umfang).

Zur Umsetzung der Variante b) ist die Mitwirkung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land entscheidend. Bei einer Begehung des Bereiches zwischen Anbindung des Elbe-Havel-Kanals und der südlichen Grenze des beabsichtigten Plangebietes konnten einige, auch aus angeltechnischen Gründen geeignete Standorte für Ersatzangelplätze festgestellt werden. Das im südlichen Bereich des Niegripper Sees festgelegte Wasservogelschongebiet schließt jedoch diesen Ostuferbereich mit ein. Ohne eine vorherige Wegnahme dieser Schongebietsgrenze ist die Errichtung von Ersatzangelplätzen nicht möglich. Ausnahmen vom Wasservogelschongebiet werden seitens des Landkreises Jerichower Land nicht erteilt. Die Wegnahme des Wasservogelschongebietes soll durch die Ausweisung eines geschützten Landschaftsbestandteiles nach NatSchG LSA einschl. einer neuen Abgrenzung kompensiert werden. Solange dieses nicht durch den Landkreis Jerichower Land abschließend bearbeitet wurde, besteht keine Möglichkeit der Umsetzung.

Mit den Vertragspartnern des Fischereipachtvertrages zum Niegripper See wurden mehrere Gesprächsrunden geführt, die Mitwirkung bei der Begehung des Bereiches der Anbindung zur Untersuchung von Ersatzangelplätzen hat stattgefunden. Der Vorschlag seitens der Verwaltung aus dem Dezember 2013 einerseits die Angelplätze innerhalb des B-Plangebietes zu sichern und in einem zweiten Schritt zeitlich versetzt nach dem Wegfall der Beschränkung durch das Wasservogelschongebiet die Vereine bei der Einrichtung weiterer Ersatzangelplätze zu unterstützen, fand, wie im Schreiben der Angelvereine vom 30.01.2014 mitgeteilt wurde, keine Zustimmung.

Wie in der Anlage 3 in einem Beiplan dargestellt sind im vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes fünf Angelplätze vorhanden, von denen drei erhalten werden sowie zwei neu angelegt werden. Somit ist die Bilanz der zahlenmäßig vorhandenen Angelplätze im zukünftigen Plangebiet ausgeglichen.

2. Erläuterungen zum Inhalt der Beschlussfassung

Mit dem vorliegenden Beschluss wird das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes eröffnet. Nach Vorlage des Vorentwurfes des Bebauungsplanes und Information im Bau- und Umweltausschuss des Stadtrates über die Planinhalte sowie die Auswirkungen der Planung wird die Öffentlichkeit an der Aufstellung des Planes beteiligt. Hierzu wird die Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB für die Dauer von 2 Wochen zu jedermanns Einsicht i.S. von § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Möglichkeit zur Erörterung besteht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i. S. des § 4 Abs. 1 BauGB wird entsprechend der Verfahrensvorschriften durchgeführt.

Die unten stehenden Kosten sind die Kosten für die Erarbeitung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages einschl. der erforderlichen Gutachten zu Avifauna, Reptilien und Amphibien. Damit sind die derzeit erkennbaren städtebaulichen Planungsumfänge abgesichert, da das Bebauungsplanverfahren intern abgearbeitet wird.

Alle andere Planungsbeiträge und Planungsumfänge (Erschließungsprojekt, technische Planungen) sind nicht Gegenstand dieser Vorlage.

3. Weitere Verfahrensweise

Sobald ein entsprechender Vorentwurf des Bebauungsplanes einschl. Begründung und Umweltbericht vorliegt wird in der nächstmöglichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses dieser Vorentwurf vorgestellt.

Finanzielle Auswirkungen ?

ja nein

1	Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs- Herstellkosten)	2	davon Zuschüsse:	3	jährliche Folgekosten/-lasten
	14.700,00 EUR		Land: EUR		EUR
			Sonstige: EUR		

Veranschlagung im Teilhaushalt Nr.	HH-Jahr:	2015	EUR	Produktsachkonto
	Folgejahr:		EUR	51111.9999.543150

Verfahrensweise gegenüber der Kommunalaufsicht

Genehmigung

Anzeige

nicht erforderlich

Burg, 22.09.2014

Rehbaum
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1 - Skizze räumlicher Geltungsbereich

Anlage 2 - Übersicht über den Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Belange für die Abwägung

Anlage 3 - Projektbeschreibung der zu erarbeiteten Planung

Anlage 4 - Skizze zum Planvorentwurf