

# Stadt Burg - Beschlussvorlage

**öffentlich**

Fachbereich/Geschäftszeichen  <b>Fachbereich 3</b>	Beschluss-Nr. (ggf. Nachtragsvermerk) <b>076/2017</b>
--	---

Beratungsfolge	Sitzungstermin	ja	nein	Enthaltung
Ortschaftsrat Parchau	08.05.2017			
Bau- und Umweltausschuss	16.05.2017			
Hauptausschuss	08.06.2017			
Stadtrat	15.06.2017			

**Betreff:**

**Bauleitplanung der Stadt Burg/Ortschaft Parchau/Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg, OT Parchau und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 "An der Mühlenstraße", OT Parchau  
hier: Beschluss über die Einleitung des Verfahrens**

**Beschlussvorschlag**

1. Für den in der Anlage 2 dargestellten Bereich in der Ortschaft Parchau soll der Flächennutzungsplan geändert werden. Die derzeit getroffene Darstellung „Grünfläche“ soll durch die Darstellung einer „Wohnbaufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ersetzt werden.
2. Für den in der Anlage 3 dargestellten Bereich mit den Flurstücken 10009 und 690/193 (Teilfläche von ca. 3.400 m<sup>2</sup>) in der Flur 7 der Gemarkung Parchau soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Der Bebauungsplan soll auf den Flurstücken die Bebauung mit einem Wohnhaus ermöglichen. Der Inhalt des Bebauungsplanes soll für das Grundstück mit der Ausweisung eines „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO ausgestaltet werden.
3. Die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erarbeitet bzw. aufgestellt werden.
4. Mit dem Antragsteller (siehe Anlage 1) ist ein städtebaulicher Vertrag zu schließen, der die Zuständigkeiten im Planungsverfahren zuordnet und Regelungen zur Übernahme von Planungs- sowie Verfahrenskosten trifft.
5. Der durch das vom Antragsteller beauftragte Büro zu erarbeitenden Planentwurf soll dem Ortschaftsrat Parchau und dem Bau- und Umweltausschuss des Stadtrates zur Beratung/Erörterung vorgelegt werden.

**Problembeschreibung/Begründung**

**1. Derzeitiger Stand des Verfahrens**

Mit Schreiben vom 27. Februar 2017 haben die Antragsteller (Anlage 1- 5 Seiten) bei der Stadt Burg einen Antrag auf die Einleitung eines Aufstellungsverfahrens für einen Bebauungsplan beantragt. Nach Prüfung der beabsichtigten Nutzungen soll der Bebauungsplan die Ausweisung eines „Allgemeines Wohngebietes“ i.S. des § 4 BauNVO erhalten.

Der vorhandene Flächennutzungsplan der Stadt Burg, Ortschaft Parchau wird derzeit überprüft und an die voraussehbaren Bedürfnisse der gemeindlichen Entwicklung angepasst. Diese Überarbeitung erfolgt im Rahmen des erteilten Auftrages der Stadt Burg zur Überarbeitung des Flächennutzungsplanes für das Gemeindegebiet der Stadt Burg.

Für das zu beplanende Flurstück (Teilfläche von ca. 3.400 m<sup>2</sup>) und die sich hinter den Grundstücken Mühlenstraße 17, 19, 21, 23, 25, 27, 28, 29b, 29c, 30 und 31 befindlichen Flächen soll eine „Wohnbaufläche“ ausgewiesen werden (Anlage 2). Für die Bauwilligen und alle anderen Grundstückseigentümer entstehen keine Kosten in Bezug auf die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der in der Anlage 3 dargestellte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das Plangebiet an die öffentliche Straße „Mühlenstraße“ anschließen.

Die Antragsteller wurden bereits mündlich darauf hingewiesen, dass über einen noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag alle für die Erarbeitung der Planung erforderlichen Kosten und die Kosten für die Durchführung des Verfahrens durch sie zu übernehmen sind.

Die Verwaltung hat die Darstellungen der Antragsteller bewertet und kommt aus städtebaulichem Grund zu dem Ergebnis, dass der Vorschlag zur Eröffnung der Planverfahren angenommen werden sollte und die entsprechenden Planverfahren eröffnet bzw. weitergeführt werden sollten.

Die Gründe hierfür sind im Wesentlichen die:

1. Nachverdichtung des bereits bebauten Grundstücks,
2. vorhandene Erschließungsanlagen werden effektiver genutzt,
3. keine Inanspruchnahme von außerhalb der Ortslage liegenden Flächen für eine Wohnbebauung und
4. Erarbeitung einer städtebaulich sinnvollen Planung.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes ist geboten, da in der Ortschaft Parchau nur begrenzt Grundstücke vorhanden sind, die eine Bebauung mit Wohngebäuden zu lassen. Mit der Nachverdichtung wird die Möglichkeit einer effektiveren Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlage eröffnet und die Ortslage nicht weiter in den Außenbereich verschoben. Es entsteht kostengünstig Bauland.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist vertretbar, da nur über dieses Instrument die Baurechte für das Grundstück gesichert werden können.

## 2. Erläuterungen zum Inhalt der Beschlussfassung

Mit dem Beschluss über die Einleitung des Satzungsverfahrens beginnt die Erarbeitungsphase. Nach Beschlussfassung wird den Antragstellern der städtebauliche Vertrag im Entwurf unterbreitet. Sofern dieser unterzeichnet ist, sollte seitens des Antragstellers mit der Bearbeitung der Planungsunterlagen begonnen werden.

Nach Fertigstellung des Entwurfes wird dieser dem Ortschaftsrat Parchau und dem Bau- und Umweltausschuss zur Beratung/Erörterung vorgelegt. Danach schließen sich die Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an.

## 3. Weitere Verfahrensweise

Nach der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird die Verwaltung mit den Antragstellern und mit dem durch sie beauftragten Planungsbüro die eingegangenen Stellungnahmen bewerten und Festlegungen zur Ausarbeitung der Planentwürfe abstimmen.

Entwurfsverfasser: Gebser / 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, 21.04.2017

Rehbaum  
Bürgermeister

#### Anlagen:

Anlage 1 – Antrag zur Einleitung des Verfahrens

Anlage 2 – Darstellung des zu ändernden Flächennutzungsplanes der Stadt Burg in der Gemarkung Parchau

Anlage 3 – Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes