

Stadt Burg - Beschlussvorlage

öffentlich

Fachbereich/Geschäftszeichen Fachbereich 3	Beschluss-Nr. (ggf. Nachtragsvermerk) 014/2018
--	---

Beratungsfolge	Sitzungstermin	ja	nein	Enthaltung
Bau- und Umweltausschuss	13.02.2018			
Ortschaftsrat Niegripp	13.02.2018			
Hauptausschuss	15.02.2018			
Stadtrat	22.02.2018			

Betreff:

**Bauleitplanung der Stadt Burg/Flächennutzungsplan/11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg für den Bereich südlich des Detershagener Wegs in der Ortschaft Niegripp
hier: Beschluss über die Einleitung des Verfahrens nach § 2 Abs. 1 BauGB**

Beschlussvorschlag

1. Der Stadtrat der Stadt Burg beschließt die Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau und Schartau zur Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich südlich des Detershagener Wegs in der Ortschaft Niegripp.
2. Die Änderungsabsicht besteht in der Ausweisung von Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO anstelle der bisherigen Darstellungen von Flächen für die Landwirtschaft bzw. Flächen für Wald sowie Grünflächen und von Sonderbauflächen für die Erholung (§ 1 Abs. 1 Nr.4 BauNVO). Der geplante räumliche Geltungsbereich dieser 11. Änderung ist gemäß der Anlage 1 zu diesem Beschluss dargestellt.
Die Anlage 2 stellt die Flächenverteilung im Detail dar.
3. Mit der Erarbeitung der Planung soll ein leistungsfähiges Planungsbüro beauftragt werden.
4. Nachdem der Vorentwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes einschl. der zugehörigen Dokumente erstellt wurde, ist dieser dem Ortschaftsrat Niegripp und dem Bau- und Umweltausschuss des Stadtrates vorzustellen und zu erörtern.
5. Die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB soll nach ortsüblicher Bekanntmachung (gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB) durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes für die Dauer von 2 Wochen erfolgen.

Problembeschreibung/Begründung

Im Oktober 2017 erhielt die Stadtverwaltung Burg Kenntnis von einem Erwerbsvorgang an Grundstücken im Bereich des ehemaligen Kiessandtagebaues „Niegripp-Mittelsee“. Das abbauführende Unternehmen hat die in seinem Eigentum befindlichen Grundstücke in diesem Teil des Bergwerksfeldes Niegripp in einem Gesamtpaket an einen Dritten veräußert.

Der Dritte hat sich an die Stadt Burg gewandt und die Bitte geäußert, im Rahmen der Flächennutzungsplanung die Bereiche, in denen die von ihm erworbenen Flächen liegen, als neue Wohnbauflächen in der Gemarkung Niegripp auszuweisen.

Zur Begründung dieser Erforderlichkeit für die Ausweisung von Wohnbauflächen führt die Verwaltung an, dass die Lagegunst von am Wasser liegenden Grundstücken genutzt werden könne, um diesen Lagevorteil bei der Verwertung von Flächen auszuspielen. Die Kommunen um das Oberzentrum Magdeburg herum stehen im Wettbewerb bei der Ausweisung von Wohnbauflächen, die für Nachfragen der Interessenten mit entsprechenden Alleinstellungsmerkmalen ausgestattet sein sollten.

Der zu bearbeitende Planungsraum liegt mehrheitlich im Gebiet eines ehemaligen Kiessandtagebaues. Dieser Kiessandtagebau wurde seit Jahren auf Grundlage von bergrechtlichen Betriebsplänen geführt. Im Bereich der Teilfläche Nord des Kiessandtagebaues Niegripp, des sogenannten „Mittelsees“, der sich nördlich der Betriebsstraße befindet, sind die Gewinnungsarbeiten beendet. Gewinnbare Rohstoffvorräte sind nicht mehr vorhanden. Das abbauführende Unternehmen hat beim Landesamt für Geologie und Bergwesen im März 2016 die Zulassung eines Abschlussbetriebsplanes für das Teil fällt Nord beantragt. Dieser Abschlussbetriebsplan ist mit Schreiben vom 23. November 2016 zugelassen worden.

In der bisherigen Entwicklungsplanung der Stadt Burg und in der Ortschaft Niegripp ist seit der Zulassung des Rahmenbetriebsplanes für das Gesamtfeld Niegripp im Jahr 1996 der sogenannte Mittelsee immer als im Uferbereich un bebauter und mit Umsetzung der entsprechenden Abschlussbetriebsplanung durchzuführenden Bepflanzung und Renaturierung ausgestatteter Gewässerrand dargestellt worden. Es war auch nicht vorgesehen, Wegeführungen von Rad-, Erholung- und Spazierwegen anzulegen bzw. anlegen zu lassen.

Nach der erfolgten Beschlussfassung durch den Stadtrat beginnen die Vorabstimmungen zur Durchführung des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes. Hierbei steht im Vordergrund, dass die erforderlichen Waldumwandlungsgenehmigungen für die als Wald in der Art der Bodennutzung geführten Flächen erreicht werden können. Weiterhin ist es erforderlich, die neuen Entwicklungsziele für die Ausweisung der Wohnbauflächen mit den für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stellen abzustimmen. Hierfür sind entsprechende Bedarfsnachweise für die Ausweisung von Wohnbauflächen zu führen bzw. aus dem Mittelzentrum Burg eine Aufgabenzuweisung zur Ausweisung von Wohnbauflächen in die Ortschaft Niegripp vorzunehmen.

Zusätzlich ist für die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen einschließlich der zugehörigen Untersuchungen ein leistungsfähiges Stadtplanungsbüro auszuwählen und entsprechend zu beauftragen. Dieser Auftrag schließt die Erarbeitung sämtlicher für die erfolgreiche Durchführung des Planverfahrens notwendigen Untersuchungen und Gutachten mit ein.

Die bisherigen getroffenen Darstellungen von Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für Wald und Grünflächen sollen durch eine Ausweisung von Wohnbauflächen ersetzt werden.

Hierbei steht die Lagegunst der angesprochenen und zu entwickelnden Grundstücke im Vordergrund. Als begünstigendes Alleinstellungsmerkmal wird seitens der Verwaltung die Lage an Wasserflächen eingeschätzt. Diesem Umstand folgend und unter Berücksichtigung der verkehrsgünstigen Anwendung an das Oberzentrum Magdeburg erwartet die Verwaltung für die hier liegenden Flächen aufgrund dieses vorhandenen Alleinstellungsmerkmals eine hohe und zügige Nachfrage aus dem Oberzentrum heraus.

Diesem Entwicklungsgedanken folgend wird durch die Verwaltung die räumliche Erweiterung über den ursprünglich vom Dritten beantragten Bereich hinaus vorgeschlagen. Seitens der Eigentümer innerhalb der Sonderbaufläche für die Erholung sowie der östlichen Seeseite wurde dieses gegenüber der Stadt angeregt. Nunmehr sind im weiteren Grünflächen und Sonderbauflächen für die Erholung (§ 1 Abs. 1 Nr.4 BauNVO) durch eine Wohnbaufläche zu ersetzen.

In der Anlage 2 zur Beschlussvorlage ist die Verteilung der Flächen hinsichtlich der unterschiedlichen Entwicklungsursachen differenziert dargestellt und die Teilzusammensetzung der Gesamtgröße des geplanten räumlichen Geltungsbereiches erläutert. Innerhalb des Teilbereiches 2 ergaben sich Hinweise der Eigentümer an die Verwaltung, diesen Bereich mit einzubeziehen. Für die Teilbereiche 2 und 3 besteht die gleiche Lagegunst am Gewässer, sodass beide mit einbezogen werden sollten. Begrenzt wird die räumliche Entwicklung der Teilfläche 3 durch die südöstlich liegende, äußere Siedlungsgrenze der Teilfläche 2.

Hinsichtlich der tatsächlich durchzuführenden Entwicklung zur Schaffung von Bauparzellen ist die Durchführung eines Aufstellungsverfahrens für einen Bebauungsplan zusätzlich notwendig. Dazu wird seitens der Stadt Burg der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Organisation des Planverfahrens und zur Übernahme von Kosten angestrebt. In der weiteren Vorbereitung zur Einrichtung des Baugebietes soll zwischen dem Dritten und der Stadt Burg ein entsprechender Erschließungsvertrag abgeschlossen werden. Diese Schritte werden vorbereitet, wenn ein erfolgreicher Abschluss des 11. Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes erkennbar ist.

Die finanziellen Auswirkungen sind derzeit seitens der Verwaltung auf 30.000,- € (Bruttohonorar) geschätzt. Hierbei sind die Erarbeitung des Umweltberichtes sowie der Wohnbauflächenbedarfsprognose als Sonderleistung berücksichtigt worden. Es ist eine abschnittsweise Beauftragung des Büros vorgesehen.

Entwurfsverfasser: Wagener / Horn

Finanzielle Auswirkungen ?

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

1	Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs- Herstellkosten)	2	davon Zuschüsse:	3	jährliche Folgekosten/-lasten
	30.000,00 EUR		Land: EUR		EUR
			Sonstige: EUR		

Veranschlagung im Teilhaushalt Nr.	HH-Jahr:	2018	15.000,- EUR	Produktsachkonto
	Folgejahr:	2019	15.000,- EUR	
FB 3				51111 0000 543150

Verfahrensweise gegenüber der Kommunalaufsicht

Genehmigung

Anzeige

nicht erforderlich

Burg, 05.02.2018

Rehbaum
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1- BV_014_2018_Aufstellungsbeschluss_Geltungsbereich

Anlage 2 - BV_014_2018_Aufstellungsbeschluss_Differenzierung