

Stadt Burg - Beschlussvorlage

öffentlich

Fachbereich/Geschäftszeichen Fachbereich 3	Beschluss-Nr. (ggf. Nachtragsvermerk) 070/2019
----------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------

Beratungsfolge	Sitzungstermin	ja	nein	Enthaltung
Ortschaftsrat Schartau	07.05.2019			
Bau- und Umweltausschuss	14.05.2019			
Hauptausschuss	21.05.2019			
Stadtrat	22.05.2019			

Betreff:

**Bauleitplanung der Stadt Burg/Flächennutzungsplanung/12.Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau und Schartau für einen Bereich östlich der Ortslage Burg-Blumenthal/Ausweisung einer Sonderbaufläche Freiflächenphotovoltaikanlage
hier: Ergänzung um kleinräumige Änderungen im Ortsteil Burg-Blumenthal und in der Ortschaft Schartau**

Beschlussvorschlag

1. Der Stadtrat beschließt, das mit Beschluss Nr. 66/2018 in der Sitzung des Stadtrates am 14.06.2018 eröffnete 12. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg um folgende Sachverhalte räumlich und inhaltlich zu erweitern:

- a) Erweiterung der flächenmäßigen Ausweisung (siehe Anlage 1) und Umwidmung der „Sonderbaufläche für Einrichtungen des Naturschutzes“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO in „Sonderbaufläche für Therapie- und Sozialeinrichtungen“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO einschließlich der Formulierung eines Entwurfes einer entsprechenden Zweckbestimmung (siehe Anlage 2)

und

- b) Ergänzung der Darstellung einer öffentlichen Grünfläche in der Ortschaft Schartau um das Symbol „Sportplatz“ (siehe Anlage 3).

2. Die räumliche Erweiterung Buchstabe a) erfolgt durch die Festlegung eines zusätzlichen neuen räumlichen Geltungsbereiches, der sich an der bisherigen Nutzung des Sonderbaugebietes orientiert.

Problembeschreibung/Begründung

Die erforderlichen Änderungen der Darstellungen im Flächennutzungsplan werden wie folgt begründet:

Zu a)

Mit der Nutzungsaufgabe durch den Naturschutzbund Deutschland e.V. (NABU), NABU Regionalverband Burg e.V., wird das Objekt im Ortsteil Burg-Blumenthal nicht mehr durch den Regionalverband selbst genutzt. Um diese damals ausgeübten Nutzungen abzudecken ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau und Schartau (wirksam seit dem 31.8.2007) nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO eine Sonderbaufläche für Einrichtungen des Naturschutzes dargestellt worden.

Der Eigentümer hat für das Objekt neue Nutzungen akquiriert und beabsichtigt, langfristige Pachtverträge abzuschließen. Die Inhalte dieser neuen Nutzungen decken sich nicht mit den bisher durch den vorherigen Pächter ausgeübten Nutzungen und insbesondere inhaltlich nicht mit der derzeit aktuell im Flächennutzungsplan der Stadt Burg dargestellten Sonderbaufläche „Einrichtungen des Naturschutzes“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO.

Ein Teil der neuen Nutzungen stellt eine freiberufliche Tätigkeit dar, die in Verbindung mit einer Tierhaltung (Alpakas) durch die Bereitstellung von Dienstleistungen und Seminaren einen gesundheitsfördernden und therapeutischen Ansatz trägt.

Ein weiterer Teil der neuen Nutzungen ist ein Angebot einer Wohnform für Kinder und Jugendliche in Form einer stationären Erziehungshilfe als Kleinsteinrichtung für ein gemeinsames Wohnen und Leben mit bis zu 6 Wohnplätzen. Die Einrichtung nimmt Kinder und Jugendliche im Rahmen des SGB VIII - Kinder und Jugendhilfegesetz auf, insbesondere in Fällen des § 27 KJHG: Hilfe zur Erziehung, § 34 KHJG: Heimerziehung, sonstige betreute Wohnform und des § 36 KHJG: Mitwirkung und Hilfeplan.

Beide Nutzungen beziehen bereits vorhandene Baulichkeiten im Rahmen des Bestandes, geringfügige Änderungen und Erweiterungen ergeben sich ausschließlich in der Frage der Unterbringung der Tiere (Unterstände, Ställe, Heulager).

Daher ist eine inhaltliche Neuausrichtung der Sonderbaufläche hinsichtlich der Bezeichnung und der zutreffenden Zweckbestimmung erforderlich.

Zusätzlich ist eine Veränderung der räumlichen Darstellung der Sonderbaufläche erforderlich. Mit dieser Veränderung werden die Bereiche des bereits genutzten Geländes abgedeckt, in denen bereits Anlagen für die Tierhaltung, die dazu notwendigen Nebenanlagen und Spielplätze sowie weitere Nebenanlagen des Nutzungsbereiches vorhanden sind. Eine Einbeziehung bisher ungenutzter Bereiche in die neue Nutzung ist nicht vorgesehen.

Die flächenmäßige Entwicklung des Bereiches gestaltet sich so, dass die nun dargestellte Fläche eine Gesamtgröße von 4,47 ha hat, die bisher ausgewiesene Sonderbaufläche umfasste 2,27 ha, die neu ausgewiesene Fläche ist 2,20 ha groß.

Zu b)

Seitens der Ortschaft Schartau wurde über den Ortschaftsrat der Wunsch ausgedrückt, den ehemaligen Sportplatz, welcher derzeit als Bolzplatz gelegentlich genutzt wird, durch ein Volleyballfeld zu ergänzen. Da diese Sportanlage eine bauliche Anlage im Sinne der Bauordnung darstellt, ist eine Baugenehmigung erforderlich. Der Bereich in dem diese Anlage angelegt werden soll, ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Grünflächen ohne eine weitere Zweckbindung in Richtung „Sportplatz“ sind eine allgemeine Darstellung, die für sich genommen die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb ihrer Fläche ausschließt, bzw. die Darstellungen des Flächennutzungsplanes ohne zielgenaue Zweckbestimmung der Genehmigung dieser baulichen Anlage entgegenstehen. Durch den Einsatz einer entsprechenden Signatur, die die Zweckbestimmung „Sportplatz“ ausdrückt, kann nach Abschluss des 12. Änderungsverfahrens der Errichtung dieser baulichen Anlage

die Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht mehr entgegengehalten werden.

Mit dem Abschluss des 12. Änderungsverfahrens besteht dann die Grundlage, für beide Nutzungen eine entsprechende Baugenehmigung zu erteilen, da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes den geplanten Nutzungen nicht mehr entgegenstehen.

Entwurfsverfasser: Wagener / 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, 17.04.2019

Rehbaum
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1 – Auszug Flächennutzungsplan – Ortsteil Blumenthal

Anlage 2 – Entwurf Zweckbestimmung S Therapie- und Sozialeinrichtungen

Anlage 3 – Auszug Flächennutzungsplan – Ortschaft Schartau