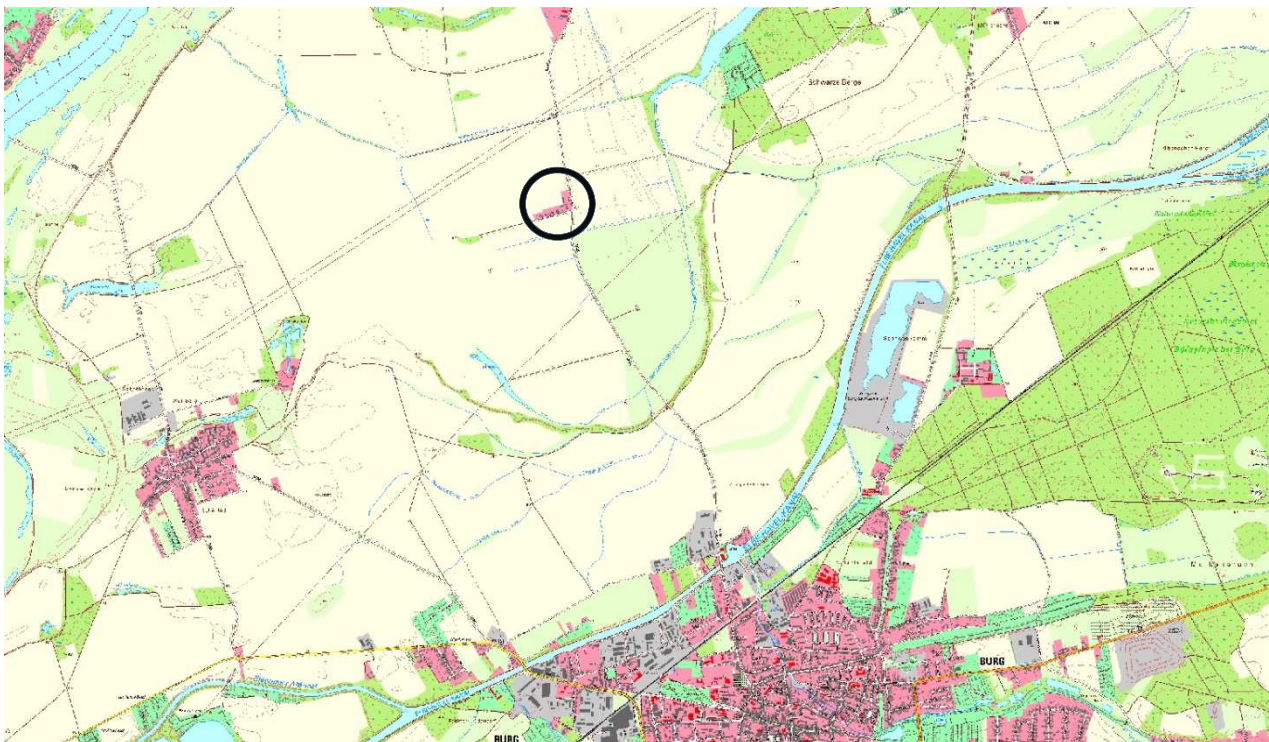




Stadt Burg

**Begründung zur
Außenbereichssatzung
„An der Blumenthaler Landstraße“
der Stadt Burg**

gem. § 35 (6) BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



Fassung: Entwurf
Stand: Dezember 2019

Auftraggeber: Stadtverwaltung Burg
Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen
Sachgebiet Stadtplanung-Städtebauförderung
In der Alten Kaserne 2
39288 Burg

Ansprechpartner: Frau Anne-Katrin Horn
Tel.: (03921) 921510
Fax: (03921) 921 600
email: anne-katrin.horn@stadt-burg.de
web: www.stadt-burg.de

Auftragnehmer: Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR
Käthe-Kollwitz-Straße 9
99734 Nordhausen

Ansprechpartner: Herr Andreas Meißner
Architekt für Stadtplanung
Tel.: (03631) 990919
Fax: (03631) 981300
email: info@meiplan.de
web: www.meiplan.de

Nordhausen / Burg, Dezember 2019

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeiner Teil	4
1.1.	Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Burg.....	4
1.2.	Vorbemerkungen zum Planvorhaben	4
1.3.	Begriffsdefinitionen.....	5
1.4.	Wesentliche zu beachtende rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur	5
1.5.	Inhalt der Planunterlage.....	6
1.6.	Planverfahren.....	6
2.	Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen.....	7
2.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	7
2.2.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.....	7
2.3.	Flächennutzungsplan der Stadt Burg	8
2.4.	Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen der Stadt Burg.....	9
2.5.	Planungen benachbarter Gemeinden	9
2.6.	Sonstige Nutzungsregelungen	9
3.	Rechtsgrundlage für die Aufstellung von Satzungen gemäß § 35 (6) BauGB.....	9
3.1.	Rechtsgrundlage für die Aufstellung der Außenbereichssatzung	9
3.2.	Planungsrechtliche Voraussetzung zur Aufstellung der Außenbereichssatzung	9
4.	Inhaltliche Festsetzungen.....	10
5.	Maßnahmen zur Realisierung der Planung	10
6.	Planungsstand	11

1. Allgemeiner Teil

1.1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Burg

Die Stadt Burg ist eine Einheitsgemeinde mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau. Sie liegt im Landkreis Jerichower Land. Zum 30.06.2014 hatte die Stadt Burg insgesamt 23.564 Einwohner, davon 19.422 in der Kernstadt, 548 in Detershagen, 400 in Ihleburg, 1.044 in Niegripp, 944 in Parchau, 532 in Reesen und 674 in Schartau.

Die Flächenausdehnung des Stadtgebietes beträgt insgesamt ca. 164 km².

Die folgenden Aussagen zur Stadt Burg wurden in Teilen dem Inhalt der website: www.stadt-burg.de entnommen.

Lage im Raum

Die Stadt Burg mit ihren sechs Ortschaften und drei Ortsteilen liegt ca. 25 km nordöstlich der Landeshauptstadt Magdeburg im Landkreis Jerichower Land als dessen Kreisstadt. Die Stadt ist über folgende Verkehrsstrassen erreichbar und damit verkehrstechnisch hervorragend an das überregionale Netz angebunden:

Bahn: Bahnlinie Berlin – Hannover – Köln
Autobahn: A 2 (Hannover – Magdeburg – Berlin)
 Anschlussstellen Burg Ost und Burg Zentrum
Bundesstraßen: B 1 Magdeburg – Burg – Genthin – Brandenburg
 B 246a Burg – Möckern – Gommern – Schönebeck
Sport- und
Freizeitflugplatz: Sonderlandeplatz Burg
Wasserstraßen: Elbe–Havel–Kanal

Die Gemarkungsflächen der Stadt liegen im Naturraum der Elbeniederung.

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Der Stadt Burg ist gemäß Regionalem Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet worden (siehe dazu auch Pkt. 2.2. in der Begründung).

1.2. Vorbemerkungen zum Planvorhaben



Quelle topographische Karte 2018, Landesamt für Vermessung und Geoinformation / Stadt Burg, Vervielfältigungserlaubnis Nr. G01-5010848-2014-5 vom 01.11.2018

Lage des Plangebietes nördlich der Kernstadt Burg

Die Stadt Burg beabsichtigt mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung „An der Blumenthaler Landstraße“ gemäß § 35 (6) BauGB im festgesetzten Geltungsbereich klar die gemeindlichen Intentionen durch Satzung zum Ausdruck zu bringen, dass künftigen, zu Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben nach § 35 (2) BauGB nicht mehr entgegen gehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung gemäß § 35 (3) Nr. 7 BauGB befürchten lassen.

Das in Rede stehende Plangebiet liegt nördlich der Ortslage der Stadt Burg, außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage im sogenannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB und besitzt eine Fläche von ca. 19.615 m². Es handelt sich um einen Standort mit nicht unerheblicher baulicher Vorprägung und vorhandener anthropogener Nutzungen. Er ist bereits durch die 6 Gebäude mit Nebenanlagen städtebaulich geprägt und verkehrlich durch die Blumenthaler Landstraße (K 1183) erschlossen.

Durch die Festsetzungen der Außenbereichssatzung ist die Umnutzung der bereits bestehenden Gebäude zu Wohnzwecken geplant. Weitere Nutzungen, wie Werkstätten, Lager, Unterstellmöglichkeiten für Fahrzeuge sowie Gebäude zur privaten Tierhaltung sind im Plangebiet ebenfalls vorgesehen.

1.3. Begriffsdefinitionen

In den Planunterlagen zur Aufstellung der Außenbereichssatzung „An der Blumenthaler Landstraße“ der Stadt Burg gemäß § 35 (6) BauGB wird im Folgenden zur Vereinfachung auch der Begriff „Außenbereichssatzung“ verwendet. Diese ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Burg als „Entwurf“ zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich zur Aufstellung der Außenbereichssatzung „An der Blumenthaler Landstraße“ der Stadt Burg wird im Folgenden als „Plangebiet“ bezeichnet.

1.4. Wesentliche zu beachtende rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

<u>Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur</u>	<u>Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur</u>
<ul style="list-style-type: none"> - Raumordnungsgesetz (ROG) - Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV) - Baugesetzbuch (BauGB) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Bundesberggesetz (BBergG) - Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt - DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ - DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ - ISO 9613 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ - TA Lärm 	<ul style="list-style-type: none"> - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen - Anhalt (UVPG LSA) - Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) - Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) - Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) - Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (LPIG) - Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen – Anhalt - Bodenschutz - Ausführungsgesetz Sachsen - Anhalt (BodSchAG) - Wassergesetz für das Land Sachsen - Anhalt (WG LSA) - Abfallgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (AbfG LSA) - Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen – Anhalt - Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen – Anhalt

Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg

Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene

- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Burg

Hinweis: Die Planungsgrundlagen finden jeweils in der zurzeit gültigen Fassung rechtliche Verbindlichkeit.

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über bauliche Nutzung von Grundstücken, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA 12/2014 vom 26.06.2014)

1.5. Inhalt der Planunterlage

Die Planunterlagen zur Aufstellung der Außenbereichssatzung „An der Blumenthaler Landstraße“ der Stadt Burg bestehen aus:

- dem Planteil mit:
 - Teil A – Zeichnerische Festsetzungen
 - Teil B – Textliche Festsetzungen
 - Hinweise
 - Planzeichenerklärung
 - Verfahrensvermerke (erst Bestandteil des Rechtsplanes)
- der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus der automatisch geführten Liegenschaftskarte (ALK) der Stadt Burg im Maßstab 1:1.000 verwendet, der in Genauigkeit und Vollständigkeit des Zustandes des Plangebietes in einem für den Planinhalt zurzeit ausreichendem Grade erkennen lässt.

Der Maßstab wurde so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit zurzeit den Anforderungen des § 1 PlanzV.

1.6. Planverfahren

Das Planverfahren zur Aufstellung der Außenbereichssatzung „An der Blumenthaler Landstraße“ wird gem. § 35 (6) BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren, durch eine Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und einer Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Entsprechend des Textes des aktuell gültigen Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634, bedarf die Satzung gem. § 35 (6) BauGB keiner Genehmigung.

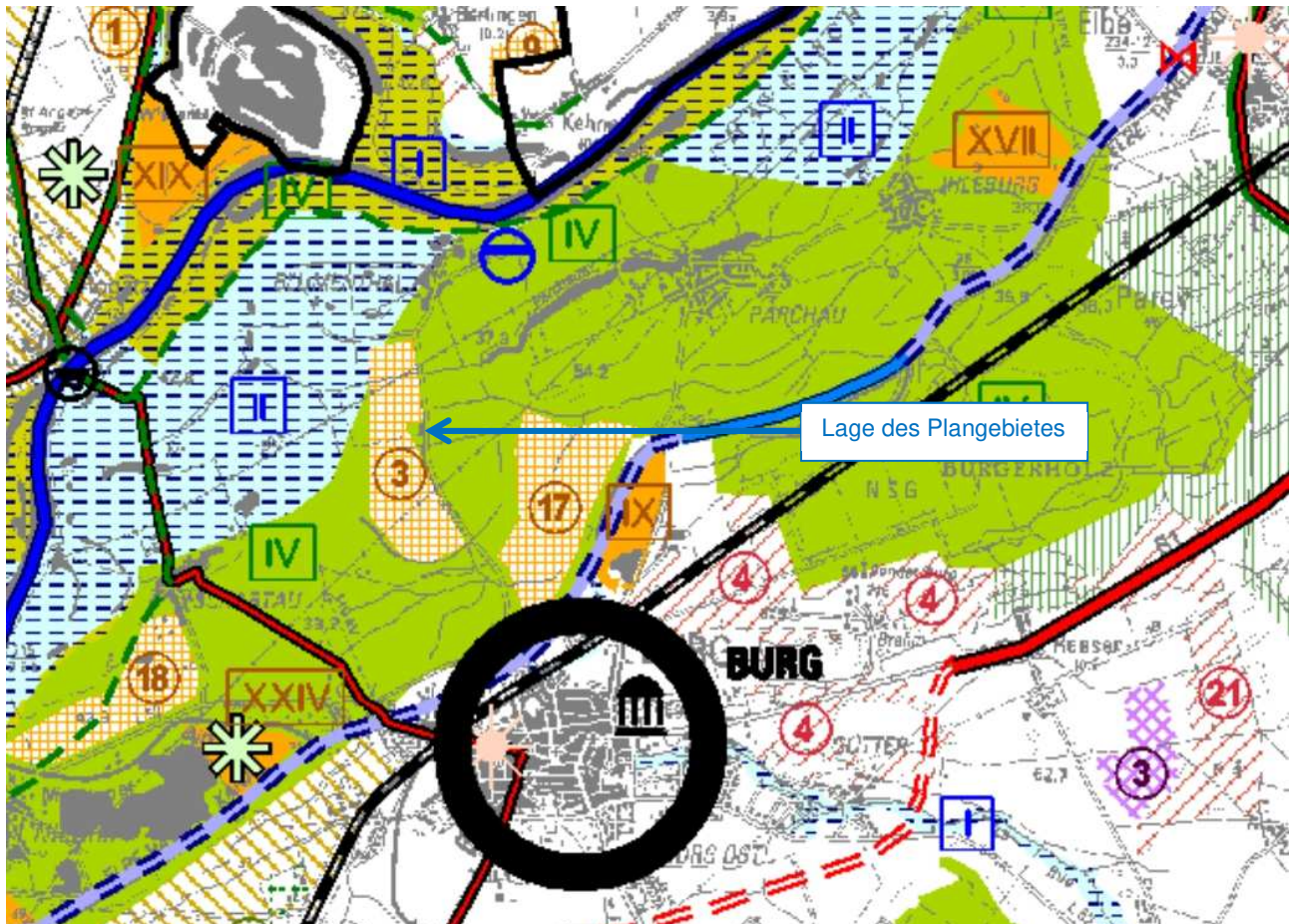
Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss zur Außenbereichssatzung „An der Blumenthaler Landstraße“ anschließend durch die Stadt Burg ortsüblich bekannt zu machen. Die Außenbereichssatzung ist mit der Begründung nach § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo die Außenbereichssatzung eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt die Außenbereichssatzung in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

2. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

2.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Der räumliche Geltungsbereich der in Rede stehenden Außenbereichssatzung liegt im sogenannten „Außenbereich“. Somit sind Vorhaben zurzeit planungsrechtlich nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) einzustufen und zu beurteilen.

2.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB



Auszug aus dem Regionalen Entwicklungsplan vom 17.05.2006

Der Stadt Burg ist im verbindlichen Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg gem. Z 5.2.16 aus dem Jahre 2006 die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet worden. Im Rahmen ihrer siedlungsstrukturellen Entwicklung hat die Stadt Burg damit folgende raumordnerischen Erfordernisse zu berücksichtigen (Auszug der raumordnerisch relevanten Grundsätze und Zielvorgaben):

„5.2.6 Z „Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienug und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.[...]“

Die Inhalte der Außenbereichssatzung stehen dem raumordnerischen Ziel Z 5.2.6 zur Einstufung als Mittelzentrum nicht entgegen.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befindet sich gemäß Regionalem Entwicklungsplan innerhalb des Vorranggebietes für Natur und Landschaft „IV Flusslandschaft Elbe nördlich Magdeburg“.

Im raumordnerischen Ziel 5.3.1.2 heißt es dazu:

Z: Im Landesentwicklungsplan LSA sind für die Planungsregion Magdeburg folgende Vorranggebiete für Natur und Landschaft und in diesen Gebieten landesplanerisch zu sichernde Funktionen festgelegt:

*IV Teile des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe nördlich Magdeburg (LEP-LSA Punkt 3.3.1 Nr. IV, geändert durch das Gesetz zur Änderung des Gesetzes über den LEP-LSA vom 19. Juli 2005)
Erhalt von strukturreichen Auenflächen mit vielfältigen Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren;
wichtige Lebensräume für Wiesen- und Watvögel.*

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befindet sich am äußersten Randbereich des o.g. Vorranggebietes auf bereits stark anthropogen vorbelasteten und zum Naturraum abgegrenzten Flächen. Des Weiteren befinden sich die Ortslagen von Parchau, Spartau und Niegripp ebenfalls innerhalb des Vorranggebietes.

Durch den Inhalt der Festsetzungen kommt es daher durch die Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben zu keinen erheblichen Veränderungen des Bestandes bzw. zu negativen Auswirkungen auf das Vorranggebiet.

Gemäß Regionalem Entwicklungsplan grenzt der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung im Westen an das Vorbehaltsgebiet für Rohstoffgewinnung 3 „Burg/Blumenthal (Kiessand)“.

Durch die räumliche Entfernung des Vorbehaltsgebietes sind durch die Inhalte der Außenbereichssatzung keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung „An der Blumenthaler Landstraße“ wird, aufgrund der Größe des Plangebietes (19.615 m²) und der Zielausrichtung der Planung (Zulässigkeit von Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben), planungsrechtlich keine Überschreitung der raumordnerischen Dimensionen eines Mittelzentrums begründet (keine Raumrelevanz der Planung und der Realisierung der künftig möglichen Vorhaben). Die Stadt Burg geht aus diesen Gründe davon aus, dass der Inhalt der in Rede stehenden Planung mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt, und sie somit ihrer Anpassungspflicht gem. § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.

2.3. Flächennutzungsplan der Stadt Burg

Die Stadt Burg besitzt seit dem 31.08.2007 einen wirksamen Flächennutzungsplan, der die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung darstellt und insbesondere bei der Entwicklung von verbindlichen Bauleitplänen gemäß § 8 (2) BauGB zu berücksichtigen ist.

Für Außenbereichssatzungen gilt im engeren Sinn nicht die Anpassungspflicht gemäß § 8 (2) BauGB, da sie nicht unter den Begriff „Bauleitpläne“ fallen.

Dessen ungeachtet weist der wirksame Flächennutzungsplan für die Flächen des Plangebietes Landwirtschaftliche Flächen gem. § 5 (2) Nr. 9 BauGB aus.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burg

Durch den Inhalt der Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB stehen für Wohnzwecke sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben (§ 35 (2) BauGB) die Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit Flächen für die Landwirtschaft oder Wald nicht mehr entgegen.

2.4. Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen der Stadt Burg

Für die Stadt Burg wurde ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (Stand 2010) erarbeitet und durch den Stadtrat bestätigt.

Aufgrund der Lage und der Größe des Plangebietes (19.615 m²) sowie dem Inhalt der Planung, steht die in Rede stehende Außenbereichssatzung „An der Blumenthaler Landstraße“ der Stadt Burg dem ISEK grundsätzlich nicht entgegen.

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen der Stadt Burg sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar und können somit ausgeschlossen werden. Weitere städtebauliche Rahmenpläne bestehen für den räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes nicht.

2.5. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Aus Sicht der Stadt Burg werden durch den räumlichen Geltungsbereich sowie die konkrete städtebauliche Zielausrichtung der Außenbereichssatzung „An der Blumenthaler Landstraße“ der Stadt Burg die Belange benachbarter Gemeinden nicht negativ berührt.

2.6. Sonstige Nutzungsregelungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Biosphärenreservates „Mittelelbe“; die Verordnung steht dem Inhalt der Satzung jedoch nicht entgegen.

Weitere Schutzgebiete des Naturschutzes und des Wasserrechtes sowie Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch die vorliegende Außenbereichssatzung nicht berührt.

3. Rechtsgrundlage für die Aufstellung von Satzungen gemäß § 35 (6) BauGB

3.1. Rechtsgrundlage für die Aufstellung der Außenbereichssatzung

Rechtsgrundlage für die Aufstellung der Außenbereichssatzung ist der § 35 (6) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634).

3.2. Planungsrechtliche Voraussetzung zur Aufstellung der Außenbereichssatzung

Eine Gemeinde kann gemäß § 35 (6) BauGB für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Voraussetzung für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB ist, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist (§ 35 (6) Satz 4 Nr. 1 BauGB),
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird (§ 35 (6) Satz 4 Nr. 2 BauGB) und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen oder dafür bestehen dass, bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 35 (6) Satz 4 Nr. 3 BauGB)

Die o.a. Voraussetzungen werden durch die in Rede stehende Außenbereichssatzung erfüllt:

- Im konkreten Fall handelt es sich um einen Bereich, welcher bereits durch die 6 Gebäude mit Nebenanlagen städtebaulich geprägt und verkehrlich erschlossen ist.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die in Rede stehende Außenbereichssatzung nicht begründet.
- Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die in Rede stehende Außenbereichssatzung keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes im Sinne § 1 (6) Nr.7b BauGB („....die Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzes....“) zu erwarten sind, da der räumliche Geltungsbereich der in Rede stehenden Außenbereichssatzung über die jetzt bereits bebauten Grundstücke nicht wesentlich hinausgeht und sowohl die Art als auch die Nutzungsintensität durch künftige Vorhaben im Plangebiet nicht relevant erhöht werden.

Darüber hinaus bedürfen künftige Vorhaben im Plangebiet weiterhin einer Genehmigung nach § 35 BauGB. Die in Rede stehende Außenbereichssatzung regelt in diesem Zusammenhang lediglich, dass diesen künftigen, zu Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben nach § 35 (2) BauGB sowohl die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft und Wald im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burg als auch die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung gemäß § 35 (3) Nr. 7 BauGB nicht mehr entgegen gehalten werden kann.

Die späteren Wohnbauvorhaben nach § 35 (2) BauGB unterliegen natürlich der Eingriffs- / Ausgleichsverpflichtung, deren Nachweisführung auf der Baugenehmigungsebene später zu erfolgen hat.

Die in Rede stehende Außenbereichssatzung erzeugt somit keine bodenrechtlich relevanten Spannungen und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

4. Inhaltliche Festsetzungen

Der festgesetzte räumliche Geltungsbereich ist bereits durch entsprechende Wohnnutzung baulich vorgeprägt (siehe Ausführungen im Pkt. 1.2.), sodass sich künftige, durch die Satzung zulässige Bauvorhaben an diese Struktur anpassen bzw. einfügen können.

Durch die textliche Festsetzung der zulässigen Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich bringt die Stadt Burg klar die gemeindlichen Intentionen zum Ausdruck, dass künftigen, zu Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben nach § 35 (2) BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über die Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung gemäß § 35 (3) Nr. 7 BauGB befürchten lassen. Die Anpassung dieser Vorhaben insbesondere bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung an die vorhandene Struktur ist dann im konkreten Einzelfall weiterhin nach § 35 (2) BauGB zu beurteilen und zu entscheiden.

Weitergehende Festsetzungen sind aus Sicht der Stadt Burg nicht vorgesehen und auch planungsrechtlich nicht erforderlich, da z.B. im Unterschied zu Ergänzungssatzungen nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB der § 35 (6) BauGB die Möglichkeit von einzelnen Festsetzungen nach § 9 BauGB nicht zwingend vorsieht, weil die künftigen Vorhaben – wie bereits ausgeführt – weiterhin nach § 35 (2) BauGB zu beurteilen und zu entscheiden sind.

Durch die Festsetzungen der Außenbereichssatzung ist die Umnutzung der bereits bestehenden Gebäude zu Wohnzwecken geplant. Weitere Nutzungen, wie Werkstätten, Lager, Unterstellmöglichkeiten für Fahrzeuge sowie Gebäude zur privaten Tierhaltung sind im Plangebiet ebenfalls vorgesehen.

5. Maßnahmen zur Realisierung der Planung

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung „An der Blumenthaler Landstraße“ der Stadt Burg ist ausschließlich abhängig von der Dauer des notwendigen Planverfahrens. Eine genaue Aussage zu dem Zeitablauf kann zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch nicht gemacht werden.

Die Finanzierung der erforderlichen Planungskosten sowie die Umsetzung aller Maßnahmen erfolgt durch den Eigentümer des Flurstückes 74/8 der Flur 39, Gemarkung Burg im Plangebiet, auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB mit der Stadt Burg, sodass der Stadt Burg keine Kosten entstehen.

6. Planungsstand

Der Stadtrat Burg hat in seiner Sitzung am den Beschluss zur Aufstellung der Außenbereichssatzung „An der Blumenthaler Landstraße“ der Stadt Burg gefasst.

Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB für die Erarbeitung der Außenbereichssatzung „An der Blumenthaler Landstraße“ der Stadt Burg zwischen der Stadt Burg und dem Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet (Vorhabenträger) erfolgte am