

Stadt Burg - Beschlussvorlage

öffentlich

Fachbereich/Geschäftszeichen Fachbereich 3	Beschluss-Nr. (ggf. Nachtragsvermerk) 148/2021
--	---

Beratungsfolge	Sitzungstermin	ja	nein	Enthaltung
Umweltausschuss	09.09.2021			
Bau- und Ordnungsausschuss	14.09.2021			
Wirtschafts- und Vergabeausschuss	16.09.2021			
Hauptausschuss	16.09.2021			
Stadtrat	30.09.2021			

Betreff:

Bauleitplanung der Stadt Burg/15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg/Sonderbaufläche „Freiflächenphotovoltaik bei Gütter,, Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen an der „Parchauer Chaussee“ sowie Wohnbauflächen und Gemeinbedarfsflächen am „Conrad-Tack-Ring,, hier: Beschluss über die Einleitung des Änderungsverfahrens gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag

1. Der Stadtrat der Stadt Burg beschließt die Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg i.d.F. der Neubekanntmachung vom 30.06.2021 für die nachfolgend genannten Teilbereiche in der Gemarkung Burg:

1. Sonderbaufläche „Freiflächenphotovoltaik“ östlich des Ortsteils Gütter
2. Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen an der „Parchauer Chaussee“ sowie
3. Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen am „Conrad-Tack-Ring“

nach dem BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 ([BGBl. I S. 2414](#)), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2021 ([BGBl. I S. 2939](#)) m.W.v. 23.07.2021.

2. Der Ausgangszustand der innerhalb der 15. Änderung zu bearbeitenden Bereichen ist im beiliegenden Auszug des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 30.06.2021 dargestellt (Anlage 1).

3. Die mit diesem Änderungsverfahren verbundenen Änderungsabsichten bestehen in:

1. der Darstellung einer Sonderbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 b BauGB mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaik“ zur Erzeugung von elektrischer Energie östlich des Ortsteils,

2. der Darstellung von Wohnbau- und gemischte Bauflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB im Bereich der Parchau Chaussee,
3. der Darstellung von Wohnbauflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie Gemeinbedarfsflächen i.S. des § 5 Abs. 2 a BauGB im Bereich des Conrad-Tack-Rings zur Sicherung neuen Standortes für das Feuerwehrgerätehaus der Ortsfeuerwehr der Stadt Burg.
4. 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.
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 der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Dauer von 2 Wochen erfolgen.
6. Mit der Erarbeitung der Planung soll ein leistungsfähiges Planungsbüro beauftragt werden.
7. Nachdem der Vorentwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes einschl. der zugehörigen Dokumente erstellt wurde, ist dieser dem Umweltausschuss und dem Bau- und Ordnungsausschuss des Stadtrates vorzustellen und zu erörtern.

Problembeschreibung/Begründung

1. Derzeitiger Stand des Verfahrens

Mit dem Beschluss über die Aufstellung wird das Verfahren eröffnet.

2. Erläuterungen zum Inhalt der Beschlussfassung

Die vorgesehenen inhaltlichen Überarbeitungen am Flächennutzungsplan für die drei Änderungsflächen werden erforderlich, da in allen drei Fällen Bebauungspläne neu arbeitet werden sollen (Nr. 1) bzw. bereits im Aufstellungsverfahren geführt werden (Nr. 2) bzw. wurden (Nr. 3).

Aufgrund der Tatsache, dass diese Bebauungspläne die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von baulichen Anlagen als Ziel haben, bedarf die Eröffnung und Führung des Änderungsverfahrens auf der Ebene der Flächennutzungsplanung einer gewissen zeitlichen und inhaltlichen Parallelität i.S. des Paragraphen 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplanverfahren. Damit wird in den Fällen, in denen der aufzustellende Bebauungsplan definitiv als nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann, eine zügige Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes gesichert.

Die Inhalte der drei Änderungsbereiche im Einzelnen:

Änderungsbereich I:

Östlich des Ortsteils Gütter steht eine Windenergieanlage, für den Standort und die angrenzenden Grundstücke beantragt der Eigentümer und Betreiber die Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Freiflächenphotovoltaikanlage. Über diesen Antrag entscheidet der Stadtrat. Sofern diese Entscheidung für den Antrag positiv getroffen wird, ist ein Bebauungsplan ins Verfahren zu setzen, welcher aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Ein städtebaulicher Vertrag über die Aufstellung des Bebauungsplanes soll

mit dem Antragsteller geschlossen werden. Anstelle der aktuell im Flächennutzungsplan der Stadt Burg dargestellten Fläche für die Landwirtschaft soll eine Sonderbaufläche für Freiflächenphotovoltaik dargestellt werden. Der Änderungsbereich I hat eine Größe von ca. 9,6 ha.

Änderungsbereich II:

Im Bereich der Parchau Chaussee in der Stadtlage Burg hat sich die Bebauung auf der westlichen Seite der Parchau Chaussee durch die Aufstellung des Bebauungsplanes B 112 Seniorenwohnen „Eschenhof“ und die Erteilung einer Baugenehmigung auf dem letzten freien Grundstück verdichtet. Aufgrund der Beeinträchtigung durch die in räumlicher Nähe verlaufende Bahnlinie und den vorhandenen Gewerbebetrieb GILDE wird in beiden Endbereichen eine gemischte Baufläche dargestellt, der mittlere Bereich wird als Oberfläche dargestellt.

Auf der östlichen Seite der Parchau Chaussee hat sich eine Pferdehaltung in Verbindung mit einem Wohnhaus etabliert. Die örtliche Situation erscheint geeignet, diese Entwicklung verträglich mit dem Umfeld zu entwickeln, sodass die hier beabsichtigte Ausweisung einer gemischten Baufläche die Entwicklung stützt. Der Änderungsbereich II hat eine Größe von ca. 3,8 ha

Änderungsbereich III:

Der Änderungsbereich beinhaltet den im Rahmen einer Standortuntersuchung ausgewählten zukünftigen Standort des Feuerwehrgerätehauses der Ortsfeuerwehr Burg sowie das direkte Umfeld. Mit dem eingeleiteten Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 111 steht die Erforderlichkeit die Entwicklung auf der Ebene der Bauleitplanung auch auf der Ebene der Flächennutzungsplanung abzubilden. Aufgrund der begrenzten Ausweisung der für den Feuerwehrgerätehausstandort erforderlichen Gemeinbedarfsfläche beinhaltet dieser Änderungsbereich auch das nördlich angrenzende Flurstück, welches als Wohnbaufläche ausgewiesen werden soll. Der bisher zwischen der Straßenverkehrsfläche des Conrad-Tack-Rings und der bisher ausgewiesenen gemischten Baufläche liegende Grünstreifen wird in die auszuweisende Gemeinbedarfsfläche einbezogen. Der Änderungsbereich III hat eine Größe von ca. 1,5 ha.

2. Weitere Verfahrensweise

Als Hinweis zur Handhabung der Anlage 2 zu dieser Beschlussvorlage sei klargestellt, dass die Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades für die Ermittlung der Belange für die Abwägung als Anwendung des § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB für die Erarbeitung des Umweltberichtes nur für die aktuell neu hinzu getretenen Planinhalte Gültigkeit entwickelt, die bisher nicht innerhalb der bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen bearbeitet worden sind.

Nach Erstellung eines Vorentwurfes wird dieser im Umweltausschuss sowie im Bau- und Ordnungsausschuss vorgestellt. Danach schließt sich die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes einschließlich der Vorwürfe der Begründung und des Umweltberichtes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die Dauer von zwei Wochen durchgeführt.

Die finanziellen Auswirkungen sind derzeit seitens der Verwaltung auf 16.000,- € (Bruttohonorar) geschätzt. Hierbei ist die Erarbeitung des zugehörigen Umweltberichtes als Sonderleistung berücksichtigt worden. Das Honorar ist aufgrund von § 20 (6) HOAI (2021) frei vereinbar. Vergleichbare Angebote von leistungsfähigen Planungsbüros werden eingeholt. Es ist eine abschnittsweise Beauftragung des auszuwählenden Büros vorgesehen.

Nach der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB für die Dauer von zwei Wochen und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird die Verwaltung mit dem beauftragten Planungsbüro die eingegangenen Stellungnahmen bewerten und Festlegungen zur Ausarbeitung des Planentwurfs abstimmen.

Entwurfsverfasser:

Finanzielle Auswirkungen ?

ja nein

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

Veranschlagung im Teilhaushalt Nr. FB 3	HH-Jahr:2021	2,500,- EUR	Produktsachkonto
	Folgejahr:	13.500,- EUR	51111.0000.543150

Verfahrensweise gegenüber der Kommunalaufsicht

Genehmigung Anzeige nicht erforderlich

Burg, 10.08.2021

Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1 – geplante räumliche Geltungsbereiche der 15. Änderung

Anlage 2 – Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades für die Ermittlung der Belange für die Abwägung