

Stadt Burg - Beschlussvorlage

öffentlich

Fachbereich/Geschäftszeichen Fachbereich 3		Beschluss-Nr. (ggf. Nachtragsvermerk) 152/2021
--	--	---

Beratungsfolge	Sitzungstermin	ja	nein	Enthaltung
Ortschaftsrat Niegripp	08.09.2021			
Umweltausschuss	09.09.2021			
Bau- und Ordnungsausschuss	14.09.2021			
Hauptausschuss	16.09.2021			
Stadtrat	30.09.2021			

Betreff:

Bauleitplanung der Stadt Burg/Aufstellungsverfahren/2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 Wohngebiet „Niegripper See – Niegripper Seite,, in der Ortschaft Niegripp hier: Beschluss über die Einleitung des Änderungsverfahrens nach § 2 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag

1. Der Stadtrat beschließt die Einleitung des 2. Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 68 für das Wohngebiet „Niegripper See-Niegripper Seite“ in der Ortschaft Niegripp. Betroffen von der teilräumlichen Änderung sind die Flurstücke 10023, 10022 in der Flur 6 der Gemarkung Niegripp, 10089, 10093 (teilweise), 10090,10091, 10029 sowie 10092 in der Flur 12 der Gemarkung Niegripp sowie die Flurstücke 10051, 10047, und 10049 in der Flur 29 der Gemarkung Burg.
2. Folgende Ziele sollen aktuell Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 werden:
 1. Ausweisung von nicht überbaubaren Grundstücksfläche anstelle eines Reines Wohngebietes (WR) gem. § 3 BauNVO im Bereich der Halbinsel,
 2. Umwidmung des Reinen Wohngebietes (WR) gem. § 3 BauNVO in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO,
 3. Regelung der Zulässigkeit von Anlagen zur Tierhaltung außerhalb des Begriffes der Landwirtschaft auf der Halbinsel,
 4. die Überprüfung der Anwendung der Eingriffsregelung gemäß Bundesnaturschutzgesetz einschließlich der Erforderlichkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, ggf. die Neuausweisung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die aufgrund der Überplanung eines Teilbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 Wohngebiet „Niegripper See-Niegripper Seite“ in der Ortschaft Niegripp durch den Bebauungsplan Nr. 103 Wohngebiet „Niegripper See – Niegripper Seite II“ als Bestandteil eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen wurde.

3. Mit dem Grundstückseigentümer ist ein städtebaulicher Vertrag zu schließen, der die Zuständigkeiten im Planungsverfahren zuordnet und Regelungen zur Übernahme von Planungs- sowie Verfahrenskosten einschl. der Verfahrensbetreuungskosten trifft.
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 3** dargestellt zur Kenntnis genommen. Die Vorhabenträger sind vom Umfang über den voraussichtlichen erforderlichen Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung zu informieren.
5. Der durch das seitens der Stadt Burg aus dem städtebaulichen Vertrag heraus vom beauftragten Büro erarbeitete Vorentwurf des Bebauungsplanes soll dem Ortschaftsrat Niegripp, dem Umweltausschuss sowie dem Bau- und Ordnungsausschuss des Stadtrates vor der Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB zur Beratung/Erörterung vorgelegt werden.
6. Zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird auf der Grundlage des § 3 (1) BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes eine Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung über den Zeitraum von zwei Wochen durchgeführt.

Problembeschreibung/Begründung

1. Derzeitiger Stand des Verfahrens

Mit dem Beschluss über die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 Wohngebiet „Niegripper See-Niegripper Seite“ wird das Verfahren eröffnet.

2. Erläuterungen zum Inhalt der Beschlussfassung

Die Eröffnung des 2. Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 68 Wohngebiet „Niegripper See-Niegripper Seite“ resultiert vorrangig aus dem Abschluss des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan 103 für das Wohngebiet „Niegripper See- Niegripper Seite II“. Dieser Bebauungsplan hatte im Bereich des ehemaligen Lärmschutzwalls des Kiessandtagebaus am Niegripper See einen Teil des ehemaligen Lärmschutzwalls des überplant und als Wohnbaufläche ausgewiesen. Damit hat der Bebauungsplan Nr. 103 in den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 eingegriffen und diesen außer Kraft gesetzt.

Mit der nunmehr in Aufstellung befindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 soll dieser teilräumliche Eingriff und das Außerkrafttreten innerhalb der aufgetretenen Sachfragen abgearbeitet werden.

Diese aufgetretenen Sachfragen konzentrieren sich auf die Überprüfung der mit der Erarbeitung der 2. Änderung erforderlichen Betrachtung hinsichtlich der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Bei der räumlichen Inanspruchnahme des Geltungsbereiches des B Bebauungsplanes Nr. 68 1. Änderung ist ein Bereich überplant worden, welcher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beinhaltet hat.

Die weiteren Änderungsinhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 betreffen ausschließlich den Bereich der Halbinsel. Die im Beschluss genannten Sachverhalte sollen hier ausführlicher beschrieben werden:

1. Ausweisung von nicht überbaubaren Grundstücksfläche anstelle eines Reines Wohngebietes (WR) gem. § 3 BauNVO im Bereich der Halbinsel

Dieser Sachverhalt wurde bereits als Teilinhalt der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg in der Ortschaft Niegripp bearbeitet. Hier kommt es zu einer Reduzierung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche auf der Halbinsel, da diese Baurechte nicht mehr in Anspruch genommen werden sollen. Dieses Thema wird bereits im Rahmen der oben genannten 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg bearbeitet. Mit der Umsetzung auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für diese Flächenreduzierung innerhalb des

Bebauungsplanes nachvollzogen und konkret flurstückscharf durchgeführt.

2. Umwidmung des Reinen Wohngebietes (WR) gem. § 3 BauNVO in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Durch den Wechsel der Gebietskategorie von Reinem Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO in die Kategorie des Allgemeinen Wohngebiets (WA) gemäß § 4 BauNVO bleibt die wesentliche Eigenart des Gebietes erhalten, es dient weiterhin dem Wohnen.

Bei der Zulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ergibt sich eine breitere Varianz von Vorhaben, die innerhalb eines Reinen Wohngebietes nicht realisiert werden können.

3. Regelung der Zulässigkeit von Anlagen zur Tierhaltung außerhalb des Begriffes der Landwirtschaft auf der Halbinsel,

In einem größeren Areal der Halbinsel, insbesondere im südlichen und südwestlichen Teil, befinden sich aktuell eingezäunte Weideflächen. Innerhalb dieser Areale sollen Möglichkeiten geschaffen werden, Unterstände und Wetterschutzeinrichtungen für die auf den Weideflächen gehaltenen Tiere zu errichten. Sämtliche diesbezügliche Anlagen und Einrichtungen bewegen sich außerhalb des Begriffes der Landwirtschaft. Es bedarf der Präzisierung im Bebauungsplan um für diese genehmigungspflichtigen Vorhaben eine Rechtsgrundlage für die Erteilung einer Baugenehmigung abzubilden.

Wesentliche Störeffekte von der auf der Halbinsel ausgeübten Tierhaltung auf angrenzende Nachbarn bzw. angrenzende Wohngebiete sind nach Ansicht der Verwaltung aufgrund der großen räumlichen Abstände ausgeschlossen.

4. die Überprüfung der Anwendung der Eingriffsregelung gemäß Bundesnaturschutzgesetz einschließlich der Überprüfung der Erforderlichkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, ggf. die Neuausweisung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die aufgrund der Überplanung eines Teilbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 Wohngebiet „Niegripper See-Niegripper Seite“ in der Ortschaft Niegripp durch den Bebauungsplan Nr. 103 Wohngebiet „Niegripper See – Niegripper Seite II“ als Bestandteil eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen wurde

Für die Bemessung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die mit der Planrealisierung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden diese Eingriffe aufgrund der Planinhalte der Bebauungspläne ermittelt und entsprechend des Bewertungsmodells des Landes Sachsen-Anhalts erfasst und ausgewertet. Im Rahmen der Abwägung wird der Umfang der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abschließend bestimmt und durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt.

Bei Planänderungen wie im hier vorgesehenen Umfang sind Reduzierungen von Baugebietsausweisungen bzw. überbaubaren Grundstücksfläche vorgesehen. Demnach sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan nur in einem verringerten Umfang möglich. Dieses führt zu einem nicht mehr erforderlichen Umfang an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan.

Mit der Überprüfung und Gegenüberstellung der Eingriffe in Natur und Landschaft aus dem Bebauungsplan Nr. 68 zur geplanten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 soll beurteilt werden können, ob gegebenenfalls aufgrund der reduzierten Möglichkeiten zur Durchführung von Eingriffen in Natur und Landschaft auch notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen reduziert werden können. Gegebenenfalls könnte die rechtlich notwendige Kompensation des Wegfalls von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch Überplanung mit dem Bebauungsplan Nr. 103 mit einem verringerten Eingriffsumfang im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes obsolet werden.

Im Bebauungsplan Nr. 68 ist noch eine 110 KV Freileitung einschließlich eines entsprechenden Freihaltebereiches dargestellt. Diese 110 KV Freileitung wurde zwischenzeitlich durch den Betreiber zurück gebaut und kann im Rahmen der Überarbeitung der Planzeichnung aus dieser gestrichen werden.

Hinsichtlich der Darstellung des Sondergebietes „Marina“ ist seitens des Grundstückseigentümers angeregt worden, dass dieses Sondergebiet Marina weiterhin in seiner inhaltlichen Ausgestaltung als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 68 2. Änderung erhalten bleiben soll. Es ist lediglich mit dem Umstand umzugehen, dass Teile dieses Sondergebietes aktuell als Weidefläche eingezäunt sind und für diese Zwecke genutzt werden.

Mit dem Beschluss über die Einleitung des Satzungsverfahrens beginnt die Erarbeitungsphase. Nach Beschlussfassung wird dem Antragsteller der städtebauliche Vertrag im Entwurf unterbreitet. Sofern dieser unterzeichnet ist und die finanziellen Verpflichtungen des Vorhabenträgers gegenüber der Stadt geleistet wurden, wird die Stadt ein geeignetes Planungsbüro beauftragen. Dieses beginnt dann mit der Bearbeitung der Planungsunterlagen.

Nach Fertigstellung des Vorentwurfes wird dieser dem Umweltausschuss, dem Bau- und Ordnungsausschuss, dem zur Beratung/Erörterung vorgelegt. Danach schließen sich die Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an.

3. Weitere Verfahrensweise

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 Grundstückseigentümer und mit dem beauftragten Planungsbüro die eingegangenen Stellungnahmen bewerten und Festlegungen zur Ausarbeitung der Planentwürfe abstimmen.

Entwurfsverfasser:

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

<input type="checkbox"/> Genehmigung	<input type="checkbox"/> Anzeige	<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich
--------------------------------------	----------------------------------	--

Burg, 09.08.2021

Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Darstellung des geplanten räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung sowie Auszug aus der DTK 10 zur Lage im Raum
- Anlage 2: Prinzipskizze der Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68
- Anlage 3: Festlegung des Umfanges und des Detaillierungsgrades für die Ermittlung der Belange für die Abwägung (Anwendung des § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB)