

Stadt Burg - Beschlussvorlage

öffentlich

Fachbereich/Geschäftszeichen Fachbereich 3		Beschluss-Nr. (ggf. Nachtragsvermerk) 213/2021
--	--	---

Beratungsfolge	Sitzungstermin	ja	nein	Enthaltung
Umweltausschuss	18.11.2021			
Bau- und Ordnungsausschuss	23.11.2021			
Hauptausschuss	25.11.2021			
Stadtrat	08.12.2021			

Betreff:

Bauleitplanung der Stadt Burg/Aufstellungsverfahren/Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB im Bereich der Siedlung „Überfunder“, in Burg (Einbeziehungssatzung)

hier: Beschluss über die Einleitung des Aufstellungsverfahrens

Beschlussvorschlag

1. Der Stadtrat der Stadt Burg beschließt die Einleitung des Aufstellungsverfahrens Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) für den in der **Anlage 2** an die Siedlung „Überfunder“ gekennzeichnete angrenzende Einbeziehungsbereich; bestehend aus den Flurstücken 10018 und 10019 sowie den Flurstücken 10016, 10017 und 10020 (alle teilweise), alle in der Flur 8 der Gemarkung Burg gelegen. Dieser Bereich soll in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Siedlung „Überfunder“ einbezogen werden.

2. Die Ziele der aufzustellenden Satzung bestehen in der rechtlichen Sicherung der Bebaubarkeit der innerhalb des Ergänzungsbereiches gelegenen Grundstücke bzw. Grundstücksteile für Wohngebäude einschl. der zugehörigen Nebenanlagen. Die Satzung soll Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung enthalten, die sich hinsichtlich der oberen Grenzwerte an der vorhandenen Bebauung, die den anliegenden im Zusammenhang bebauten Ortsteil prägt, orientieren. Die mit der zu realisierenden Bebauung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sollen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung ausgeglichen werden.

3. Die Satzung soll entsprechend § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB aufgestellt werden. Aus diesem Grund wird gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Auf der Grundlage des § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Innerhalb des Satzungsverfahrens ist jedoch die Eingriffsregelung des § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) umfassend abzuarbeiten.

4. Die Verwaltung wird beauftragt:

- a) einen städtebaulichen Vertrag mit den Antragstellern (siehe **Anlage 1**) nach § 11 BauGB abzuschließen. Dieser soll Regelungen zu den entstehenden Planungs-Verfahrens- sowie Verfahrensbetreuungskosten zwischen den Antragstellern und der Stadt Burg enthalten, die die Stadt Burg von verfahrensverursachten Kosten freistellen.

Problembeschreibung/Begründung

1. Derzeitiger Stand des Verfahrens

Mit dem Beschluss über die Erarbeitung der Einziehungssatzung wird das Aufstellungsverfahren eröffnet.

2. Erläuterungen zum Inhalt der Beschlussfassung

Die Antragsteller haben auf dem Wege der Bauvoranfrage die Bebaubarkeit der Flurstücke 10018 und 10019 in der Flur 8 der Gemarkung Burg prüfen lassen, die Bauvoranfrage wurde durch die Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Jerichower Land negativ entschieden. Ein seitens der Antragsteller geführtes Widerspruchsverfahren endete mit der Ablehnung des Widerspruchs durch das Landesverwaltungsamt.

Die Antragsteller beabsichtigen weiterhin, die Bebaubarkeit der beiden Flurstücke zu erreichen, daher verbleibt die Erarbeitung einer städtebaulichen Planung in Form einer Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB als Lösungsansatz. Verbunden mit der Einziehung der Flurstücke, welche innerhalb des Einziehungsbereiches liegen, ist vorab die Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils in diesem Bereich der Siedlung „Überfunder“ erforderlich.

In einem Beratungsgespräch wurde den Antragstellern das nunmehr notwendige Verfahren zu Erarbeitung einer Satzung erläutert, daraufhin haben die Antragsteller mit Datum vom 17.10.2021 die Eröffnung des Ausschlussverfahrens für die Satzung beantragt (siehe **Anlage 1**).

In der **Anlage 2** auf der Seite 1 wird die räumliche Lage und das Umfeld der Einziehungssatzung auf der Basis der topographischen Karte M 1:10.000 dargestellt. Auf der Seite 2 ist entwurfswise die Führung der Klarstellungslinie sowie die entwurfswise Festlegung des Einziehungsbereiches definiert. Im Einziehungsbereich sind die beiden Flurstücke 10018 und 10019 vollständig erfasst. Das Flurstück 10020 mit der aktuell vorhandenen Bebauung auf dem Grundstück wird teilweise in den Einziehungsbereich zugeordnet. Ebenso werden Teile der Flurstücke 10016 und 10017 in den Innenbereich einbezogen. Damit soll die bereits vorhandenen Bebauung bzw. von Flurstücksteilen, welche gegebenenfalls durch Nebenanlagen (zum Beispiel Garagen und Ähnliches) die den Hauptnutzungen dienen, bebaut werden könnten, baulich nutzbar werden.

In der **Anlage 3** ist auf der Seite 1 der geplante Einziehungsbereich mit seiner skizzenmäßig festgelegten Lage auf den Flurstücken mit dem Hintergrund des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg in der aktuellen Fassung dargestellt. Für die Anwendung des Instrumentes der Klarstellungs- und der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB sind die Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht bindend.

Die Ergebnisse der Satzung haben keine Auswirkungen auf die Darstellung des Flächennutzungsplanes, dies bedeutet, dass der Flächennutzungsplan im Anschluss an das Satzungsverfahren nicht der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bedarf. I

Auf der Seite 2 der **Anlage 3** ist die Klarstellungslinie für die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und der Einbeziehungsbereich skizzenmäßig auf der Grundlage der Liegenschaftskarte dargestellt. Eine entsprechende Bemaßung erfolgt im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes der Satzung.

Hinweis: Der Bereich der Satzung zur Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Bereich der Siedlung „Überfunder“ liegt innerhalb eines seitens des LHW Magdeburg ausgewiesenen Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten für das Gewässer „Elbe“ gem. § 78b WHG für das Schadensereignis „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (Extremereignis) (200-jährliches Ereignis – HQ 200 / HQ Extrem)“

<https://www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html>.

3. Weitere Verfahrensweise

Mit dem Beschluss über die Einleitung des Aufstellungsverfahrens beginnt die Erarbeitungsphase. Nach Beschlussfassung wird den Antragstellern der städtebauliche Vertrag im Entwurf unterbreitet.

Nach Vertragsabschluss ist vorgesehen, dass ein zu beauftragendes Planungsbüro den Entwurf der Satzung einschließlich der Begründung erarbeitet und dieser durch die Verwaltung geprüft wird.

Der geprüfte Entwurf der Satzung wird den zuständigen Ausschüssen des Stadtrates sowie dem Stadtrat zur Fassung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses zugeleitet. Nach Bestätigung des Entwurfes durch den Stadtrat werden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist aufgefordert und die Öffentlichkeit durch Auslegung des Entwurfes der Satzung einschließlich der zugehörigen Dokumente beteiligt.

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, 22.10.2021

Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1 - Antrag auf Einleitung des Aufstellungsverfahrens

Anlage 2 - Lageplan des geplanten Einbeziehungsbereiches

Anlage 3 - Lage des geplanten Einbeziehungsbereiches im Flächennutzungsplan (FNP)