

Stadt Burg - Beschlussvorlage

öffentlich

Fachbereich/Geschäftszeichen Fachbereich 3		Beschluss-Nr. (ggf. Nachtragsvermerk) 222/2021
----------------------------------------------------------	--	-------------------------------------------------------------

Beratungsfolge	Sitzungstermin	ja	nein	Enthaltung
Ortschaftsrat Niegripp	10.11.2021			
Umweltausschuss	18.11.2021			
Bau- und Ordnungsausschuss	23.11.2021			
Hauptausschuss	25.11.2021			
Stadtrat	08.12.2021			

Betreff:

Bauleitplanung der Stadt Burg/16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg/Darstellung einer Wohnbaufläche in der Ortschaft Niegripp im Bereich „Alte Schleuse,, und Darstellung Maßnahme nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB nordöstlich des 2. Bauabschnittes des Industrie- und Gewerbeparkes Burg

hier: Beschluss über die Einleitung des Änderungsverfahrens gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag

1. Der Stadtrat der Stadt Burg beschließt die Aufstellung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg i.d.F. der Neubekanntmachung vom 30.06.2021 für die nachfolgend genannten Teilbereiche:

1. Darstellung einer Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO im Bereich „Alte Schleuse“ in der Ortschaft Niegripp

und

2. Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB in einem Teilbereich nördlich des Industrie- und Gewerbeparks Burg

nach dem BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 ([BGBl. I S. 2414](#)), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 ([BGBl. I S. 4147](#)) m.W.v. 15.09.2021.

2. Der Ausgangszustand sowie die innerhalb der 16. Änderung zu bearbeitenden Bereiche sind in den beiliegenden Auszügen des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 30.06.2021 dargestellt (**Anlage 1**).

3. Das Verfahren der 16. Änderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 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.
4. Mit der Erarbeitung der Planung soll ein leistungsfähiges Planungsbüro beauftragt werden.

Problembeschreibung/Begründung

1. Stand des Verfahrens

Mit dem Beschluss über die Einleitung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg der Einbeziehungssatzung wird das Aufstellungsverfahren eröffnet.

2. Erläuterungen zum Inhalt der Beschlussfassung

Zu den Änderungsinhalten im Einzelnen wird nachstehend ausgeführt.

1. Darstellung einer Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO im Bereich „Alte Schleuse“ in der Ortschaft Niegripp

Seitens eines Grundstückseigentümers im Bereich „Alte Schleuse“ in der Ortschaft Niegripp ist mit Schreiben vom 30.09.2021 die Änderung des Flächennutzungsplanes beantragt worden (siehe **Anlage 2**). Es wird ausgeführt, dass der Eigentümer des Grundstücks die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Ausweisung einer Wohnbaufläche zum Zwecke der Sicherung der Bebaubarkeit des Grundstücks beantragt.

Im aktuellen Flächennutzungsplan endet die Darstellung einer Wohnbaufläche am derzeitigen selbstgenutzten Grundstück, welches bereits mit einem Wohngebäude bebaut ist. Im Rahmen einer Bauvoranfrage hat der Eigentümer die Bebaubarkeit eines außerhalb der Darstellung des Flächennutzungsplanes liegenden Flurstücks prüfen lassen. Diese Bauvoranfrage wurde negativ entschieden, da die Darstellung von Wohnbauflächen innerhalb des Flächennutzungsplanes dieses Flurstück nicht mit abdecken. Diese Überprüfung ist bei der Genehmigung von Vorhaben, welche im Außenbereich liegen, grundsätzlich durchzuführen. Der Bereich „Alte Schleuse“ bildet aufgrund seiner geringen baulichen Ausdehnung mit Wohngebäuden an sich keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 2 BauGB, sodass die Darstellung des Flächennutzungsplanes als Beurteilungskriterium über die Zulässigkeit von Vorhaben mit herangezogen werden.

Die Änderung am Flächennutzungsplan in diesem Bereich kann deshalb erfolgen, da die Darstellung als Wohnbaufläche ein Flurstück betrifft, welches eine Größe von 1.729 m² hat. Aufgrund seines direkten Anschlusses an die bisher im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche im räumlichen Umfeld ist die Änderung in diesem Sachverhalt vertretbar.

Wenn sich innerhalb des ursprünglichen Bearbeitungsverfahrens des Flächennutzungsplanes der Eigentümer mit einem Hinweis oder einer Anregung in diesem Sachverhalt an die Verwaltung gewandt hätte, ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass schon in diesem Verfahren diese Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche in der Entwurfsfassung oder im Rahmen der Abwägung hätte bearbeitet werden können.

Insofern ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche für dieses Flurstück begründbar, die Grundzüge der Planung werden durch diesen Änderungsinhalt aufgrund seiner inhaltlichen Bedeutung (Wohnbaufläche wird räumlich erweitert) aber auch aufgrund seiner geringfügigen quantitativen Bedeutung (Wohnbauflächen Zuwachs im Umfang von 1.729 m²) nicht berührt.

2. Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB in einem Teilbereich nördlich des Industrie- und Gewerbeparks Burg

Die Stadt Burg beabsichtigt, im räumlichen Umfeld des Industrie und Gewerbeparkes auf dafür geeigneten Flächen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB zu sichern. Diese Darstellung im Flächennutzungsplan ist die Grundlage zum Beispiel für die Ausweisung von Bebauungsplänen, die bei Eingriffen in Natur und Landschaft diese Eingriffe nicht innerhalb ihres Plangebietes ausgleichen können und demzufolge die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anderen Flächen im Gemeindegebiet zugeordnet werden müssen.

Die auszuweisende Fläche liegt nördlich des 2. Bauabschnittes des Industrie- und Gewerbeparks Burg zwischen dem Bauabschnitt und dem Fliegergraben. Sie ist zum einen geprägt durch Bestände von Bäumen und Feldhecken, aber auch durch landwirtschaftliche Nutzung (Grünlandnutzung). Die Stadt Burg besitzt in diesem Bereich bereits einige Flurstücke. Die in der **Anlage 1** gekennzeichnete Fläche hat eine von ca. 85.780 m².

Die Sicherung von entsprechend geeigneten Flächen zur Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient der weiteren Bereitstellung von Bauland durch die Sicherung von Bereichen, die durch konkrete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan festgelegt werden und diesen Abschnitten zugeordnet werden. Damit besteht in der planerischen Ausweisung dieser Kategorie ein Zugriff auf geeignete Flächen für kommende Planverfahren. Die Eignung dieser Flächen ergibt sich aus ihrer naturräumlichen Lage und aus den bereits im räumlichen Umfeld vorhandenen prägenden Elementen des Naturraumes.

Begründung der Auswahl der Verfahrensart:

Die Verwaltung schätzt hinsichtlich der Verfahrensanwendung des § 13 BauGB ein, dass die gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BauGB zu überprüfen Sachverhalte, die die Anwendung des einfachen Verfahrens ausschließen, innerhalb der des 16. Planänderungsverfahrens zu bearbeitenden Änderungsinhalte nicht betroffen sind.

Es wird im Rahmen des 16. Änderungsverfahrens die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet.

Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Weiterhin erkennt die Verwaltung keine bestehenden Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder zur Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

3. Weitere Verfahrensweise

Mit dem Beschluss über die Einleitung des Aufstellungsverfahrens beginnt die Erarbeitungsphase des Entwurfes der 16. Änderung. Es ist eine Auftragsvergabe an ein leistungsfähiges Planungsbüro erforderlich.

Der geprüfte Entwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Ortschaft Niegrupp, 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 einschließlich der zugehörigen Dokumente beteiligt.

Entwurfsverfasser: Wagener, Sven, SGL

Finanzielle Auswirkungen ?

<input checked="" type="checkbox"/>	ja	<input 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. FB 3	HH-Jahr: EUR	Produktsachkonto
	Folgejahr: EUR	51111.0000.543150

Verfahrensweise gegenüber der Kommunalaufsicht

 Genehmigung

 Anzeige

 nicht erforderlich

Burg, 26.10.2021

Stark

Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1 - Übersicht der geplanten räumlichen Geltungsbereiche der 16. Änderung

Anlage 2 - Antrag Grundstückseigentümer im Bereich „Alte Schleuse“ in der Ortschaft Niegrupp