

Stadt Burg - Beschlussvorlage

öffentlich

Fachbereich/Geschäftszeichen		Beschluss-Nr. (ggf. Nachtragsvermerk) 242/2021
Fachbereich 3		

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 / Ablehnung der Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Straße „Tieferwisch,,

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat lehnt die Einleitung eines Aufstellungsverfahrens für einen Bebauungsplan im Sinne des Antrags vom 30.08.2021 (Anlage 1) ab.

Problembeschreibung/Begründung

1. Derzeitiger Stand des Verfahrens

Mit Posteingang vom 30.08.2021 schreibt der Eigentümer der Flurstücke 865/135 und 141/1 in der Flur 26 der Gemarkung Burg an die Verwaltung und beantragt aufgrund von wiederholten Anfragen von Interessenten nach Baugrundstücken die Zustimmung der Stadt Burg zur Bebauung der oben genannten Flurstücke. Das vollständige Schreiben einschließlich einer zugehörigen Skizze zu einer Bauvoranfrage ist in Anlage 1 enthalten. Im Sinne des Antrags geht es um die Einleitung eines Aufstellungsverfahrens für einen Bebauungsplan sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

2. Erläuterungen zum Inhalt der Beschlussfassung

Die aktuelle Lage der beiden angefragten Grundstücke, die teilweise einer Bebauung zugeführt werden sollen charakterisiert sich aktuell nach der Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB). Diese Lage im Außenbereich weist keinerlei Bezug zu einem vorhandenen Ortsrandgebiet der Stadt Burg auf. Funktionale Beziehungen zum Umfeld bestehen nicht. Im Außenbereich herrscht generelles Bauverbot, davon ausgenommen sind privilegierte und im Außenbereich „gesollte“ Vorhaben. Die Errichtung von Wohngebäuden für die allgemeine Bevölkerung zählt nicht dazu.

Die Bebaubarkeit der Flurstücke 865/135 und 141/1 in der Flur 26 der Gemarkung Burg kann aufgrund ihrer aktuellen Lage im Außenbereich nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erreicht werden. Aufgrund der Lage der zu entwickelnden Flurstücke sind die erforderlichen Bauleitplanverfahren im umfangreichen Verfahren durchzuführen. Die Aufstellung von Bebauungsplänen erfolgt unter Anwendung des Baugesetzbuches (BauGB), welches in seinen Vorschriften bestimmte Vorgaben enthält.

Hinsichtlich der auf den angesprochenen Flurstücken aktuell ausgeübten Nutzungen ist anzumerken, dass die bauliche Nutzung über eine Baugenehmigung auf der Grundlage des § 35 BauGB zur Neuerrichtung eines vorher bereits vorhandenen Wohngebäudes erteilt wurde. Seitens der Verwaltung wird eingeschätzt, dass der vorhandene Bestand an Obstbäumen gegebenenfalls einen gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 22 Naturschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) (zu § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes darstellen könnte.

Fachliche Bewertung der Verwaltung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Flurstücke 865/135 und 141/1 in der Flur 26

Wie in der Anlage 2 erkennbar stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burg den Bereich der zur Entwicklung angesprochenen Flurstücke als „Fläche für die Landwirtschaft“ im Sinne des § 5 Abs.2 Nr. 9a BauGB dar. Somit ist erkennbar, dass zusätzlich zur Aufstellung des Bebauungsplanes auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu entsprechen.

Das BauGB fordert im § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Auf den hier beantragten Sachverhalt trifft dieses nicht zu, da die Lage der beiden Flurstücke im Außenbereich charakterisiert wird und eine städtebauliche Entwicklung im Sinne der Innenentwicklung (nach Verdichtung, räumliche Ergänzung) der Ortslage an dieser Stelle nicht stattfindet. Zusätzlich ist nicht davon auszugehen, dass durch weitere bauliche Entwicklungen im räumlichen Umfeld der beiden Flurstücke zukünftig ein Anschluss an die Ortslage gefunden werden kann. Es entstünde auf Dauer eine Siedlungsinsel (Siedlungssplitter), welche unter den gegebenen Grundsätzen der städtebaulichen Ordnung als nicht wünschenswert und nicht planenswert eingeschätzt wird.

Die Aufstellung der Bauleitpläne unterliegt auch der Kontrolle der Regionalplanung bzw. die Bauleitpläne sind mit den Zielen der Raumordnung (Vorgaben der Regional und Landesplanung) abzustimmen. Diese Anforderung ergibt sich aus § 1 Abs. 4 BauGB. Aus der Sicht der Regionalplanung hat die Stadt Burg über den Landesentwicklungsplan und den Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg (2. Entwurf /Fassung 09/2020) die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen bekommen. Hieraus ergibt sich, bezogen auf die Thematik dieser Angelegenheit, die Möglichkeit der Ausweisung von Wohnbauflächen ohne Nachweisführung des Bedarfes auszuführen. Allerdings hat der aktuelle Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes eine Regelung getroffen, die den Bereich des Zentralen Ortes definiert. Dieser ist in der Anlage 2 zum aktuellen Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes dargestellt und mit Beschlussvorlage BV 105/2014 für die Stadt Burg bestätigt. Somit gilt die Ausweisung von Wohnbauflächen in der Funktion des Mittelzentrums innerhalb des Bereiches des Zentralen Ortes als problemlos.

Bei der Auswertung dieser Situation bleibt festzustellen, dass die beiden zur Entwicklung angesprochenen Flurstücke außerhalb des Bereiches des Zentralen Ortes liegen. Bezüglich der hier vorliegenden Situation ist die Auswahl von zwei Flurstücken willkürlich und ohne besondere Qualifizierung hinsichtlich ihrer räumlichen Lage durch Alleinstellungsmerkmale auf beliebige andere Standorte im Außenbereich übertragbar und somit nicht vergleichbar mit bisher durchgeführten Planungen außerhalb des Bereiches des Zentralen Ortes.

Andere bisher durchgeführte Bauleitplanverfahren der Stadt Burg (zum Beispiel in der Ortschaft Niegripp) befanden sich ebenfalls nicht innerhalb des Bereiches des Zentralen Ortes. In Abstimmung mit den zuständigen Stellen der Regional- und Landesplanung wurde in diesen Fällen aufgrund der Alleinstellungsmerkmale dieser Baugebiete hinsichtlich ihrer Lage ein Einvernehmen hergestellt.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind grundsätzlich die Belange des § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Jeder Bebauungsplan berührt aufgrund seiner räumlichen Lage und seiner Inhalte in anderer Art und Weise und insofern auch als Einzelfall die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange.

Für die hier beantragte Entwicklung stellt die Verwaltung fest, dass mit der Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens insbesondere die Belange des § 1 Abs. 6 BauGB wie folgt negativ berührt sind:

§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: „die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, ... sowie die Bevölkerungsentwicklung“

In dem in der Sitzung des Stadtrates am 30.09.2021 beschlossenen integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Burg 2030 sind Aussagen zur demographischen Entwicklung der Stadt Burg enthalten (Seite 29 ff). Hierbei werden für die Stadt Burg auch in der eigenen Prognose der Einwohnerentwicklung (Seite 37 ff.) weiterhin fallende Einwohnerzahlen attestiert.

Die Analyse von kurz-, mittel- und langfristig verfügbaren Bauflächenpotenzialen ist auf der Seite 44 ff. dargestellt und weist entsprechend ausreichende Wohnbauflächenpotenziale für Eigenheimbauer aus. Die tatsächliche Inanspruchnahme bedarf zum Teilen entsprechender Vorleistungen hinsichtlich der Erschließung der Bauflächenpotenziale. Trotz dieser Zusammenstellung der Wohnbauflächenpotenziale arbeitet die Stadt in stadträumlich und planungsrechtlich „unkritischen“ Situationen an zusätzlichen Standorten zur Ausweisung von Wohnbauflächen, dieses betrifft auch unter Umständen sehr kleinteilige Planverfahren bzw. Maßnahmen. Somit wird diese (nicht abschließend formulierte) Zusammenstellung der Wohnbauflächenpotenziale im ISEK sinnvoll und unter Berücksichtigung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung seitens der Verwaltung weiterentwickelt und umgesetzt.

§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: „die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“

Speziell bei diesem Belang wird Bezug genommen auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung, welche an vorhandene Ortsteile anknüpft und diese weiterentwickelt. Unter dem Begriff der Weiterentwicklung kann auch grundsätzlich die räumliche Erweiterung dieser Ortsteile eingeordnet werden. Aufgrund der Alleinlage der beiden Flurstücke im Außenbereich besteht ein solcher Bezug zu einem vorhandenen Ortsteil nicht. Mit der Entwicklung der Grundstücke entsteht eine Siedlungsinsel, welche hinsichtlich der räumlichen Einordnungen Anbindung an die vorhandenen Ortsteile eine Sonderlage darstellt und räumlich und funktional nicht an vorhandene örtliche Strukturen anbindet.

§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: „Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, ... und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung“

Durch die Alleinlage der zu beiden Flurstücke im Außenbereich besteht aktuell keinerlei fußläufige Wegebeziehung auf dafür geeigneten Flächen zum vorhandenen Hauptstraßennetz (Blumenthaler Landstraße als Kreisstraße). Eine der näheren Umgebung (Radius von 200-500 m) zuzuordnende Haltestelle des ÖPNV ist nicht vorhanden.

§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: „die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ...“

In dem in der Stadtratssitzung am 30.09.2021 beschlossenen integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Burg 2030 sind Aussagen zum **Vorrang der Innenentwicklung** im Kapitel Klimaanpassung auf Seite 15 enthalten.

In den Leitbildern der Stadtentwicklung wird für das Leitbild „Grüne Stadt in attraktiver Landschaft“ auf der Seite 20 der **verantwortungsvolle Umgang mit Grund und Boden** betont.

§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: „die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden“

Nachrichtlich wird auf hingewiesen, dass die beiden Flurstücke 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)“ liegen. Mit dieser Ausweisung ist zwar immer noch eine Beplanbarkeit der Grundstücke gegeben, jedoch sollten die Grundstückseigentümer auf diese vorhandene Situation durch entsprechende Ausbildung ihrer baulichen Anlagen reagieren.

Zusammenfassung der Bewertungen:

In der Gesamtschau der betroffenen Belange und in Anbetracht der außerordentlich schwerwiegenden Bewertung des Sachverhaltes der mit einer Entwicklung der Grundstücke verbundenen Entstehung eines Siedlungsabschnittes ohne Bezug zu vorhandenen Ortslagen kommt die Verwaltung zur Auffassung, dass die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für diese beiden Grundstücke mit den Grundsätzen des BauGB nicht vereinbar ist.

3. Weitere Verfahrensweise

Dem Antragsteller ist die Entscheidung des Stadtrates mitzuteilen.

Entwurfsverfasser:

Finanzielle Auswirkungen ?

ja 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

Genehmigung Anzeige nicht erforderlich

Burg, 08.11.2021

Stark

Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1 – Antrag Eigentümer zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für zwei Flurstücke im Bereich Tieferwisch

- Anlage 2 – Darstellung der Lage der zwei Flurstücke in der Liegenschaftskarte mit hinterlegten Luftbild und aktuellen Auszug des Flächennutzungsplanes