S t a d t B u r g - B e s c h l u s s v o r l a g e

öffentlich

Fachbereich/Geschäftszeichen		Beschluss-Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)
Fachbereich 3		**159/2022**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	ja	nein	Enthaltung
Ortschaftsrat Reesen	15.11.2022			
Umweltausschuss	17.11.2022			
Wirtschafts- und Vergabeausschuss	21.11.2022			
Bau- und Ordnungsausschuss	22.11.2022			
Hauptausschuss	01.12.2022			
Stadtrat	08.12.2022			

Betreff:

Bauleitplanung der Stadt Burg/17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg am Gewerbestandort „Reesener Triftweg„ in der Ortschaft Reesen zur Ergänzung der Zulässigkeit für die Sandabbauflächen sowie der Flächen für Ablagerungen um eine Interimsnutzung durch Freiflächenphotovoltaikanlagen

Beschlussvorschlag

1. Der Stadtrat der Stadt Burg beschließt die Aufstellung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg am Gewerbestandort „Reesener Triftweg“ in der Ortschaft Reesen. Der zu diesem Beschluss anlassgebende Antrag vom 21.10.2022 der Fa. Neumann Transporte und Sandgruben GmbH & Co KG liegt hier als **Anlage 1** bei.

2. Die Änderungsabsicht besteht in der Darstellung von „Sonderbauflächen Freiflächenphotovoltaik“ für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien gem. § 5 Abs. 2 Nr.2b BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO als Sonderbaufläche. Der Ausgangszustand und der geplante räumliche Umfang des Gebietes der 17. Änderung sind im als **Anlage 2** beiliegenden Auszug des Flächennutzungsplanes in der Fassung der 13. Änderung dargestellt.

3. 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.

4. In der **Anlage 4** ist die Bewertung der Klimarelevanz der beabsichtigten Planung zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses enthalten.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Antragstellerin einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, mit der Erarbeitung der Planung soll ein leistungsfähiges Planungsbüro beauftragt werden.

6. Nachdem der Vorentwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes einschl. der zugehörigen Dokumente erstellt wurde, ist dieser dem Ortschaftsrat Reesen, dem Umweltausschuss, dem Bau- und Ordnungsausschuss und dem Wirtschafts- und Vergabeausschuss des Stadtrates vorzustellen und zu erörtern.

7. 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 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Dauer von 2 Wochen erfolgen.

Problembeschreibung/Begründung

1. Stand des Verfahrens

Mit dem Beschluss über die Einleitung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg wird das Aufstellungsverfahren eröffnet.

2. Erläuterungen zum Inhalt der Beschlussfassung

Seitens der Grundstückseigentümerin im Bereich des Gewerbestandortes „Reesener Triftweg“ wurde mit Schreiben vom 21.10.2022 die Einleitung einer Änderung des Flächennutzungsplanes beantragt.

Für das Vorhaben, Installation einer Freiflächenphotovoltaikanlage als eigenständige Nutzung, ist die Erteilung einer Baugenehmigung erforderlich. Mit dieser eigenständigen Nutzung als solches entfällt die gelegentlich vorhandene Privilegierung im Außenbereich nach § 35 BauGB für einen standortgebundenen Gewerbebetrieb des Bodenabbaus bzw. der Abfallwirtschaft. Somit bedarf das Vorhaben der planungsrechtlichen Steuerung durch die kommunale Bauleitplanung. Auf der Stufe der vorbereitenden Bauleitplanung muss der Flächennutzungsplan durch die zu erarbeitende 17. Änderung an diese Planungsziele angepasst werden, die eigentliche Baurechtsicherung erfolgt durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Innerhalb des räumlichen Bereichs des Gewerbestandort „Reesener Triftweg“ wurde zuletzt auf der Ebene der Flächennutzungsplanung die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Die aktuellen Darstellungen, welche jetzt mit der 17. Änderung verändert werden sollen, belaufen sich auf:

- Darstellungen von Flächen für Abgrabungen (Sandtagebau Reesen) und
- Darstellungen für Aufschüttungen und Ablagerungen (Bereich zukünftige Deponie DK 1).

Die Planungsaufgabe besteht in einer formulierungsgestützten Darstellung der zeitlichen Abfolge der sich räumlich überlagernden Nutzungen unter Berücksichtigung der Darstellungsmöglichkeiten im Flächennutzungsplan nach den Inhalten des § 5 BauGB.

Der Sandtagebau Reesen ist eine grundeigene Lagerstätte, die nach erkennbaren Bedarf der örtlichen Bauwirtschaft durch entsprechende Genehmigungen nach dem Umweltrecht abgebaut wird. Hier ist eher eine langfristige Entwicklung dieses Vorhabens zu erwarten.
Wie bereits im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes abgearbeitet, soll im zukünftigen Bereich der abgebauten Sandlagerstätte durch ein abfallrechtliches Planfeststellungsverfahren die aktuell im Betrieb befindliche Deponie der DK 1 erweitert

werden.

Um die Zeit bis zum vollständigen Abbau der Sandlagerstätte wirtschaftlich zu nutzen, strebt die Eigentümerin der Grundstücke mit der Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage eine zwischenzeitliche Nutzung der aktuell noch zum Zwecke der Landwirtschaft in Anspruch genommenen Flächen an.

Die eigentliche planungsrechtlichen Steuerung zur Zulassung des Vorhabens übernimmt der im Nachgang des Flächennutzungsplanes aufzustellende Bebauungsplan.

Insgesamt sind in die Planung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes 18 Flurstücke der Antragstellerin der Gemarkung Reesen in den Fluren 2 und 3 involviert, die Größe des geplanten räumlichen Geltungsbereiches der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes beträgt ca. 45,2 ha.

Mit Blick auf die im Stadtrat am 15. September 2022 behandelte Beschlussvorlage 117/2022 zur Erarbeitung eines Standortkonzeptes für Photovoltaikfreiflächenanlagen in Burg sieht die Verwaltung in der aktuell vorliegenden Planungsaufgabe keine Beeinträchtigungen dieser Beschlussvorlage und der damit verbundenen Bearbeitung des Standortkonzeptes.

Neben der Frage der städtebaulichen Kriterien für die Erarbeitung des Standortkonzeptes wie zum Beispiel: geringe Bodenwertzahlen von nicht über 45 Wertpunkten, mindestens 200 m Abstand zur nächsten Wohnbebauung, Ausschluss von Blendungseffekten, Flächen > 1 ha entwickeln, Ausschluss von Flächenentwicklungen in Naturschutzgebieten, „Natura2000“ Gebieten, FFH-Gebieten usw. stellt die großflächige Inanspruchnahme von aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Gemarkung Reesen nach Ansicht der Verwaltung kein Problem dar.

Diese Einschätzung beruht auf den Festlegungen der „Verordnung über Gebote für Freiflächenanlagen auf Ackerland in benachteiligten Gebieten (Freiflächenanlagen-verordnung - FFAVO) vom 15. Februar 2022“, (GVBl. LSA 2022, 20). In dieser Verordnung ist geregelt, dass in benachteiligten landwirtschaftlichen Gebieten bei Zuschlagsverfahren für Solaranlagen außerhalb von Natura 2000 Gebieten und außerhalb von erklärten geschützten Teilen von Natur und Landschaft sowie außerhalb von gesetzlich geschützten Biotopen Anlagen bis zu einer Zuschlagsgrenze von 100 MW installiert werden können. Innerhalb der als Anlage 1 zur Verordnung beigefügten Liste der benachteiligten Gebiete in Sachsen-Anhalt werden insbesondere die Gemarkungen Detershagen und Reesen genannt.

Somit sieht die Verwaltung in der zwischenzeitlichen Eröffnung des Planverfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes vor der Verabschiedung des Standortkonzepts für Photovoltaikfreiflächenanlagen in der Stadt Burg keinen Widerspruch und kein Abweichen von der geplanten Vorgehensweise, da im Rahmen der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes angesprochene Fläche zum einen entsprechend der Kriterien und zum anderen auch entsprechend der Freiflächenanlagenverordnung als geeignet einzuschätzen ist.

3. Weitere Verfahrensweise

Mit dem Beschluss über die Einleitung des Aufstellungsverfahrens beginnt die Erarbeitungsphase des Entwurfes der 17. Änderung.

Mit der Antragstellerin soll ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, in dem die Verfahrens- und Zuständigkeitsfragen innerhalb dieses 17. Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes geregelt werden sollen. Zugleich übernimmt die Antragstellerin die Kosten für die Planbearbeitung, die Verfahrensdurchführung und die Verfahrensbetreuung.

Es soll nach Vertragsabschluss und nach Geldeingang bei der Stadt Burg die Auftragsvergabe durch die Stadt an ein leistungsfähiges Planungsbüro erfolgen.

Auf die explizite Darstellung der finanziellen Auswirkungen kann verzichtet werden, da erst nach Abschluss des städtebaulichen Vertrages und nach Eingang der Mittel seitens der Antragstellerin bei der Stadt Burg die Beauftragung des Planungsbüros durch die Stadt erfolgt. Das PSK für die Einnahme der Mittel und das PSK für die Ausgabe bilden einen Deckungskreis, der bei erhöhten Einnahmen zu gleich hohen Ausgaben berechtigt.

Der geprüfte Vorentwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Ortschaftsrat Reesen, dem Umweltausschuss, dem Bau- und Ordnungsausschuss sowie dem Wirtschafts- und Vergabeausschuss erörtert. Danach 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:

Finanzielle Auswirkungen ?

x	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: 2023	EUR	Produktsachkonto
	Folgejahr:2024	EUR	51111.0000.543150

Verfahrensweise gegenüber der Kommunalaufsicht

☐ Genehmigung	☐ Anzeige	☒ nicht erforderlich

Burg, 27.10.2022

Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1 - Antrag auf Einleitung Änderung Flächennutzungsplan
Anlage 2 - Übersicht Lage Änderung
Anlage 3 - Umfang und Detailierungsgrad Belange Abwägung
Anlage 4 – klimagerechte Bauleitplanung Checkliste