

# Stadt Burg - Beschlussvorlage

**öffentlich**

|  |  |   |
|--|--|---|
| Fachbereich/Geschäftszeichen<br><br><b>Fachbereich 3</b> |  | Beschluss-Nr.<br>(ggf. Nachtragsvermerk)<br><b>041/2023</b> |
|--|--|---|

| Beratungsfolge             | Sitzungstermin | ja | nein | Enthaltung |
|----------------------------|----------------|----|------|------------|
| Ortschaftsrat Schartau     | 14.03.2023     |    |      |            |
| Umweltausschuss            | 16.03.2023     |    |      |            |
| Bau- und Ordnungsausschuss | 21.03.2023     |    |      |            |
| Hauptausschuss             | 13.04.2023     |    |      |            |
| Stadtrat                   | 27.04.2023     |    |      |            |

**Betreff:**

**Bauleitplanung der Stadt Burg / Aufstellungsverfahren/Bebauungsplan Nr. 116  
Sondergebiet "Zum Sportplatz" in der Ortschaft Schartau hier:  
Abwägungsbeschluss und erneute Auslage**

**Beschlussvorschlag**

1. Der Stadtrat der Stadt Burg entscheidet über die während des Beteiligungsverfahrens zum Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 116 Sondergebiet „Zum Sportplatz“ in der Ortschaft Schartau aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wie in der Anlage 1 dargestellt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Ergebnis der Abwägung mitzuteilen.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung ist dem Abwägungsergebnis anzupassen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den überarbeiteten Entwurf und die dazugehörige Begründung der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB zuzuführen. Dabei wird mit Bezug auf § 4 a Abs. 3 Satz 2 und 4 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgeben werden können. Die Dauer der öffentlichen Auslegung wird auf 14 Tage verkürzt (§ 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

**Problembeschreibung/Begründung**

**1. Derzeitiger Stand des Verfahrens**

Mit dem Beschluss über die Aufstellung wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes am 4. März 2021 eröffnet.

Die Antragstellerin beabsichtigt, im geplanten räumlichen Geltungsbereich auf dem Flurstück 10182 in der Flur 4 der Gemarkung Schartau folgende Vorhaben durch Nutzung der innerhalb des Bebauungsplanes getroffene Festsetzung § 11 BauNVO zu realisieren:

- die Errichtung eines Einfamilienhauses incl. Nebengelass, Garage, Pferdestall,

- Reitplatz sowie Lager- und Reithalle einschließlich der Errichtung eines Praxisraumes (Tierarzt).

Aufgrund der Regelungsmöglichkeiten der Baunutzungsverordnung kommt hierfür nur die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO mit projektbezogener Nutzungsdefinition in Betracht. Entsprechend der beschriebenen Nutzungsabsicht soll das Sondergebiet dem Wohnen und der Pferdehaltung dienend definiert werden. Untergeordnet soll die Nutzung von Räumen für freie Berufe ermöglicht werden.

Die beabsichtigte Nutzung hat einen hohen Flächenbedarf, der in den wenigen leergefallenen Grundstücken der Ortslage Schartau nicht erfüllt werden kann. Deshalb beabsichtigt der Antragsteller die Neuinanspruchnahme von Grundstücken östlich des derzeitigen Siedlungskörpers und nördlich der Straße zum Sportplatz.

Bebauungspläne sind entsprechend § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Aktuell ist diese Fläche im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen. Entsprechend ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes hierbei ebenfalls erforderlich. Im Rahmen § 8 (3) BauGB kann mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert werden. Von diesem sogenannten Parallelverfahren wird Gebrauch gemacht.

Mit der Antragstellerin wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Übernahme der Planungs- und Verwaltungskosten regelt.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) wurde die Auslegung im Internet durchgeführt. Zusätzlich lag der Planvorentwurf und die dazugehörige Begründung mit Stand vom April 2021 in der Zeit vom 05. Juli 2021 bis zum 22. Juli 2021 in der Stadtverwaltung Burg, In der Alten Kaserne 2, 39288 Burg, Haus 2, 2. Obergeschoss, Fachbereich 3 - Stadtentwicklung und Bauen (Schaukasten zu jedermanns Einsichtnahme und Erörterung öffentlich aus. Gemäß § 4a (4) Satz 1 konnten alle Dokumente, vom 05. Juli 2021 bis zum 22. Juli 2021 unter <https://www.stadtburg.info/bauleitplanungen.html>, online eingesehen werden und Einwendungen ebenfalls abgegeben werden.

Eine Beteiligung der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB wurde mit Schreiben vom 24. Juni 2021 durchgeführt. Die Abstimmung mit den Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 24. Juni 2021.

Die Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24. Juni 2021 zur Stellungnahme aufgefordert.

Seitens der Verwaltung und des beauftragten Planungsbüros sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft worden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Das Planungsbüro hat in den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 116 „Zum Sportplatz“ Teile von Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange übernommen und den Entwurf dahingehend überarbeitet.

Mit Beschluss des Stadtrates 100/2022 vom 15. September 2022 wurde der überarbeitete Entwurf beschlossen und die Durchführung des Beteiligungsverfahrens entsprechen § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 116 Sondergebiet „Zum Sportplatz“ mit Planzeichnung und Begründung einschl. des zugehörigen Umweltbericht (Stand: April 2022) sowie die umweltrelevanten Stellungnahmen lagen vom 10. Oktober 2022 bis einschließlich 11. November 2022 in der Stadtverwaltung Burg, In der Alten Kaserne 2, 39288 Burg, Fachbereich 3 - Stadtentwicklung und Bauen,

2. Obergeschoss, (Schaukasten/Raum 221) zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB kann der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung einschließlich des Umweltberichts auf der Internetseite der Stadt Burg unter [www.stadt-burg.de](http://www.stadt-burg.de) (► Bauen und Wohnen ► Beteiligung Bauleitplanungen) online eingesehen und unter Verwendung der E-mail: [beteiligung-bauleitplanung@stadt-burg.de](mailto:beteiligung-bauleitplanung@stadt-burg.de) konnten Anregungen und Stellungnahmen abgegeben werden.

## 2. Erläuterungen zum Inhalt der Beschlussfassung

Die aus dem Beteiligungsverfahren hervorgegangenen Stellungnahmen wurden seitens der Verwaltung gesammelt und inhaltlich gewertet. In der Anlage 1 zu diesem Beschluss ist das durchgeführte Beteiligungsverfahren dargestellt. Stellungnahmen, die eine weitere inhaltliche Befassung begründen, wurden separat dargestellt und gewertet. Es sind zu 2 Stellungnahmen Einzelbeschlüsse zu fassen.

## 3. Weitere Verfahrensweise

Aus der Wertung der Einzelstimmungen ergibt sich die Notwendigkeit die Satzungsfassung mit einer Präambel zu ergänzen. Zusätzlich muss durch inhaltliche Änderung des Umweltberichts die Biotoptypkartierung überarbeitet werden, da die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Korrekturen fordert. Des Weiteren wurde angeregt, die Pflanzliste zu überarbeiten. Die aus Sicht der Verwaltung erforderlichen Änderungen beziehen sich auf einen engen Adressatenkreis. Aus diesem Grund wird bestimmt, dass nur die betroffenen Behörden und Öffentlichkeit Stellungnahmen abgeben sollen und auch nur zu den vorgenommenen Änderungen (§§ 3, 4, 4a BauGB).

Die Korrekturen der Unteren Naturschutzbehörde wurden durch das Planungsbüro bereits durchgeführt und eng abgestimmt. Die sich daraus und aus der Anregung der Unteren Bauaufsichtsbehörde sich ergebenden Änderungen wurden in der Anlage 2 bis 4 bereits umgesetzt.

Im Anschluss werden die eingehenden Stellungnahmen erneut gewertet und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

Entwurfsverfasser: Hildebrand, Nicole

Finanzielle Auswirkungen ?

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
|-----------------------------|--|

| 1 | Gesamtkosten der Maßnahmen<br>(Beschaffungs- Herstellkosten) | 2 | davon Zuschüsse: | 3 | jährliche Folgekosten/-lasten |
|---|--|---|------------------|---|-------------------------------|
|   | EUR  |   | Land: EUR        |   | EUR                           |
|   |  |   | Sonstige: EUR    |   |                               |

|                                       |                |                  |
|---------------------------------------|----------------|------------------|
| Veranschlagung im<br>Teilhaushalt Nr. | HH-Jahr: EUR   | Produktsachkonto |
|                                       | Folgejahr: EUR |                  |

## Verfahrensweise gegenüber der Kommunalaufsicht

 Genehmigung

 Anzeige

 nicht erforderlich

Burg, 28.02.2023

Bürgermeister

Anlagen:     Anlage 1 - Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen  
                  Anlage 2 – Entwurf Satzung  
                  Anlage 3 – Entwurf Begründung  
                  Anlage 4 – Entwurf Umweltbericht