

Stadt Burg - Beschlussvorlage

öffentlich

Fachbereich/Geschäftszeichen Sachgebiet Stadtplanung/Städtebauförderung	Beschluss-Nr. (ggf. Nachtragsvermerk) 136/2024
---	---

Beratungsfolge	Sitzungstermin	ja	nein	Enthaltung
Ortschaftsrat Niegripp	13.11.2024			
Umweltausschuss	14.11.2024			
Bau- und Ordnungsausschuss	19.11.2024			
Hauptausschuss	28.11.2024			
Stadtrat	05.12.2024			

Betreff:

Bauleitplanung der Stadt Burg/Aufstellungsverfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB/Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich „Alte Schleuse Niegripp“, in der Ortschaft Niegripp hier: Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag

- Der Stadtrat der Stadt Burg beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB für den Bereich „Alte Schleuse Niegripp“. Der geplante räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 umfasst die Flurstücke 10040, 10041 und 49/7 in der Flur 11 der Gemarkung Niegripp und ist in der **Anlage 1** dargestellt. Die **Anlage 1** gibt ebenfalls Auskunft über die Lage der städtebaulichen Planung im Gebiet der Ortschaft Niegripp. Die **Anlage 2** beinhaltet einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Entwicklung der Flurstücke 10040, 10041 und 49/7 in der Flur 11 Gemarkung Niegripp.
- Für die in den vorhandenen Innenbereich einzubeziehenden Flurstücke 10041 und 49/7 in der Flur 11 sollen auf der Grundlage des § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB mindestens folgende ergänzende Festsetzungen geregelt werden:

Art der baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO sowie Wochenendhäuser
Maß der baulichen Nutzung:	Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
zulässige Zahl der Vollgeschosse:	1

Weiterhin sollen randlich geeignete Teile der Flurstücke 10041 und 49/7 in der Flur 11 als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB oder mit Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a oder b BauGB festgesetzt werden.

3. Mit den Antragstellern (siehe **Anlage 2**) ist ein städtebaulicher Vertrag zu schließen, der die Zuständigkeiten im Planungsverfahren zuordnet und Regelungen zur Übernahme von Planungs- sowie Verfahrenskosten einschl. der Verfahrensbetreuungskosten trifft. Sämtliche Planungskosten sollen seitens der Antragsteller übernommen werden.
4. 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.
5. In der **Anlage 4** ist die Bewertung der Klimarelevanz der beabsichtigten Planung zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses enthalten.
6. Aufgrund der verfahrenserleichternden Vorgaben des § 13 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
7. Nach der Erarbeitung des Entwurfes der Einbeziehungssatzung einschl. der zugehörigen Dokumente wird dieser dem Ortschaftsrat Niegripp und dem Stadtrat sowie seinen zuständigen Ausschüssen zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vorgelegt.

Problembeschreibung/Begründung

1. Derzeitiger Stand des Verfahrens

Mit dem Beschluss über die Aufstellung wird das Verfahren eröffnet. Ausgehend von dem der Verwaltung vorliegenden Antrag vom xx.xx.xxxxx auf Einleitung eines Verfahrens zur Schaffung von Baurecht auf Privatgrundstücken ist nach Prüfung der Voraussetzungen die Beschlussvorlage erarbeitet worden.

Nach der Entscheidung des Stadtrates über die Einleitung des Aufstellungsverfahrens beginnt die Erarbeitungsphase.

2. Erläuterungen zum Inhalt der Beschlussfassung

Die Überprüfung des Antrags ergab, dass sich auf der Basis des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Möglichkeit bietet, über eine Ergänzungssatzung eine Baurechtssicherung herbeizuführen. In diesem Fall ist klarzustellen, dass der Einbeziehungsbereich aus drei Flurstücken besteht, 10041 und 49/7 befinden sich in privater Hand (Antragsteller), das dazwischenliegende Flurstück 10040 ist ein kommunales Wegeflurstück. Dieses liegt auf der Verfüllung des Schleusenbeckens und dient die Führung des Elberadweges sowie der fußläufigen und radfahrtechnischen Anbindung der Umgebung an das innerörtliche Wegenetz der Ortschaft Niegripp.

Mit der Einbeziehungssatzung regelt die Gemeinde für i.d.R. unbebaute Flächen im Außenbereich die planungsrechtliche Situation in der Regel grundlegend neu. Bei Vorliegen der Voraussetzungen werden einzelne noch unbebaute Grundstücke oder Teile von Grundstücken in unmittelbarer Nähe des im Zusammenhang bebauten Ortsteils dem unbeplanten Innenbereich zugeschlagen; sie sind dann als Baugrundstücke zu werten und können nach § 34 BauGB entsprechend der baulichen Nutzung der umgebenden Bebauung und den möglicherweise vorhandenen Festsetzungen der entsprechenden Satzung bebaut werden. Damit sorgt die Gemeinde ohne die Durchführung eines in der Regel wesentlich komplizierteren und insbesondere kostenaufwendigeren Bebauungsplanverfahrens für eine lokale Baulandbereitstellung.

Der Einbeziehungsbereich mit den drei Flurstücken lässt sich der Nutzung nach wie folgt charakterisieren:

Flurstück 10041: unbebautes Grundstück mit Ruderalfläche im südlichen Bereich und Großbaumbestand mit Robinien, Linden und Kastanien an Nord- und Ostgrenze, sowie vorhandenen Gebüsch, grenzt mit ca. 1,5 m Abstand an Mauer der Alten Schleuse Niegripp (Obertor, oberwasserseitig, elbseitig), über dieses Flurstück lief bis zur Routenregulierung auch der Elberadweg, aus der Regulierung des Routenverlaufes entstand das Flurstück 10040,

Flurstück 10040: Wegefläche im Fuß- und Radwegenetz der Ortschaft Niegripp, verläuft über die im ehem. Schleusenbecken eingebrachte Dammschüttung, welche Elbe und Niegripper Altkanal trennt,

Flurstück 49/7: mit Wochenendhaus bebautes Flurstück mit gärtnerischer Nutzung, höhenmäßig ca. 2 m abgesetzt ggü. dem Wegeflurstück 10040, direkt an Mauer der Alten Schleuse auf der Seite des Niegripper Altkanals (Untertor, unterwasserseitig, kanalseitig).

Für die Handhabung einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB, bei der die einzubeziehenden Bereich durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sind, gelten nach § 34 Abs. 5 BauGB folgende Voraussetzungen:

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im abschließenden Prüfergebnis des Vorliegens der entsprechenden Voraussetzungen kommt die Verwaltung zu folgenden Ergebnissen:

- **Prägung durch den angrenzenden Bereich**

Die beiden einzubeziehenden Flurstücke liegen nördlich des im Zusammenhang bebauten Orsteiles im Umfeld der Alten Schleuse auf der südlichen Seite im Verlauf des Niegripper Altkanals und der ehemaligen Schleusenanlage. Noch erhalten ist das Schleusenbecken, welches durch eine Dammschüttung zwischen Elbe und dem Niegripper Altkanal beide Gewässer voneinander trennt. Über diese Dammschüttung verläuft der Elberadweg und die verkehrliche Erschließung der nördlich des Schleusenbeckens liegenden Wochenendhausgrundstücke. Das unmittelbare Umfeld der beiden Flurstücke ist geprägt durch mehrere Wohngebäude, hiervon vier im Altbestand und zwei Neubauvorhaben. Im mittelbaren Umfeld stellt die vorhandene Lindenstraße eine zweiseitig bebaute Straße dar, die auf der westlichen Seite mit Wochenendhäusern und auf der östlichen Seite mit Einfamilienhäusern bebaut ist.

Auch wenn das Flurstück 47/9 ca. zwei m tiefer als das Flurstück 10041 liegt und über die befestigte Niegripper Kanalstraße verkehrlichen erschlossen wird, besteht ein funktionaler und räumlicher Zusammenhang beider Flurstücke.

Die Verwaltung sieht innerhalb der südlich der Alten Schleuse Niegripp vorhandenen bebauten Bereiche eine ausreichende Prägung der Umgebung im Sinne eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gem. § 34 BauGB.

- **geordnete städtebauliche Entwicklung**

Mit der geplanten Einbeziehung der beiden Flurstücke in den Innenbereich wird die verfügbare städtebauliche Entwicklung auf der südlichen Seite des Bereiches der Alten Schleuse Niegripp abgeschlossen. Bei der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes (Maßstab 1:10000), der zudem keine parzellenscharfe Abgrenzung darstellt, sind diese beiden Flurstücke nicht mit der Bauflächenausweisung „Wohnen“ erfasst worden. Dieses lag an der der Flächennutzungs-planung zugrunde liegenden Aufgabe, die städtebauliche Entwicklung in den **Grundzügen** zu ordnen, im Weiteren an der Kleinteiligkeit der Parzellierungsverhältnisse und den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht eingebrachten Anregungen bzw. Vorschläge.

Die Verwaltung sieht im Verlauf des Niegripper Altkanals und dem vorhandenen ehem. Schleusenbecken die räumliche Grenze für die Nutzungsart Wohnen, sodass über das Instrument der Satzung und der mit ihr einhergehenden Zuordnung dieser beiden Flurstücke in den Innenbereich die städtebauliche Ordnung für diesen südlich des ehemaligen Schleusenbeckens gelegenen Bereiches als abgeschlossen angesehen werden kann.

Das ehemalige Schleusenbecken und der Niegripper Altkanal bilden die Trennfuge zum Außenbereich. Nutzungskonflikte sind aus der vorhandenen Nutzung heraus gegenüber der geplanten neuen Nutzung nicht zu erwarten.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt einerseits durch die Niegripper Kanalstraße als auch durch die von der Lindenstraße aus abgehende Wegeverbindung auf dem Elbdeich zum Bereich Alte Schleuse. Beide Wegeverbindungen sind nach dem Straßengesetz als Gemeindestraßen gewidmet.

Die Verwaltung sieht die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Einbeziehung der beiden Flurstücke in den Innenbereich südlich der Alten Schleuse Niegripp als gegeben an.

- **Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen**

Durch die Satzung werden keine Zulassungsvoraussetzungen für Vorhaben geschaffen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Verwaltung sieht diese Anwendungsvoraussetzung als gegeben an.

- **Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) oder bei der Planung Pflichten zur Vermeidung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind (Störfallschutz)**

Der Einbeziehungsbereich der geplanten Satzung (westliche Grenze) liegt ca. 85 m außerhalb des FFA Gebietes FFA 0038LSA „Elbaue südlich Rogätz mit Ohremündung“. Trotz dieser räumlich nahen Situation geht die Verwaltung davon aus, dass aufgrund der räumlichen Dimensionen der durch die Satzung zukünftig zulässigen Vorhaben und die Nutzungsart der zukünftigen Vorhaben keine Anhaltspunkte gegeben sind, dass die genannten Schutzgüter (insbesondere auch FFH - und Vogelschutzgebiete) sowie die prioritären Arten des FFH Gebietes schwerwiegend bzw. maßgeblich betroffen sind.

Eine Betroffenheit von Belangen des Störfallschutzes ist aufgrund der vorgesehenen Festsetzungen ausgeschlossen. Mögliche Störfallbetriebe sind in der Umgebung nicht vorhanden.

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der vorliegenden Denkmaleigenschaft für den Bereich „Alte Schleuse Niegripp“ innerhalb des Aufstellungsverfahrens umfassende Hinweise seitens der zuständigen Behörden zum Umgang mit dem Denkmal und zur Verfahrensweise bei der Durchführung von Bautätigkeiten gegeben werden.

Die Verwaltung sieht aktuell keine Anhaltspunkte, die eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) erwarten lassen.

Somit können über das Instrument der Einbeziehungssatzung die aktuell im Außenbereich gelegenen Flurstücke 10041 und 49/7 in der Flur 11 der Gemarkung Niegripp dem Innenbereich zugeordnet werden.

In der Gesamtbetrachtung ergibt sich mit der anstehenden Erarbeitung der Satzung die Gelegenheit, diesen Bereich der Ortschaft Niegripp hinsichtlich seiner städtebaulichen Entwicklung abschließend gestaltend zu planen. Eine Ausweitung der Baurechte für Wohngebäude über die Trennfuge der Alten Schleuse (Achse des Niegripper Altkanals) auf die nördlich stehenden Wochenendhäuser ist nicht vorgesehen.

Den einzubeziehenden Flurstücken sind verschiedene Nutzungsbereiche zuzuordnen:

Flurstück 10041

im Abstand von ca. 1,5 m liegende Flurstücksgrenze zur Schleusenwand/Böschung zu der ca. 5 m tieferliegenden Wasserfläche und

Flurstück 49/7:

Schleusenwand/Böschung zu der ca. 2 m tieferliegenden Wasserfläche, flurstückszugehöriger Bereich, der wiederum durch den an der Oberkante der Böschung (Kante Schleusenwand) beginnenden Gewässerschonstreifen gem. § 50 Wassergesetz LSA mit einer Breite von 5 m eingeschränkt wird.

In der **Anlage 2** ist der Antrag zur Einleitung des Verfahrens seitens der Eigentümer der Flurstücke 10041 und 49/7 in der Flur 11 der Gemarkung Niegripp enthalten. Das Anschreiben wurde anonymisiert und private Informationen abgedeckt.

In der **Anlage 3** ist der Rahmen zur Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades für die Ermittlung der Belange für die Abwägung (Anwendung des § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB) dargestellt.

In der **Anlage 4** ist die Checkliste im Stand des Schritt 1 zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bearbeitet worden und wird im Laufe des Aufstellungsverfahrens fortgeschrieben. Aktuell besteht diese Anlage aus 4 Seiten.

3. Weitere Verfahrensweise

Die Einleitung des Aufstellungsverfahrens ist nach erfolgter Beschlussfassung gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Mit den Antragstellern soll ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, in dem die Obliegenheiten und Zuständigkeiten innerhalb des Verfahrens zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung geregelt werden sollen. Zugleich übernimmt die Antragstellerin die Kosten für die Planbearbeitung, die Verfahrensdurchführung und die Verfahrensbetreuung. Seitens der Stadt Burg erfolgt keinerlei Bindung des Planungsbüros, hier wird seitens der Antragsteller der Auftrag beim Planungsbüro ausgelöst.

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

Nachdem der Entwurf der Einbeziehungssatzung einschl. der zugehörigen Dokumente durch ein leistungsfähiges Planungsbüro erstellt wurde, prüft die Verwaltung diese Unterlagen und bereitet den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vor.

Entwurfsverfasser/in:

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

 Genehmigung

 Anzeige

 nicht erforderlich

Burg, 13.10.2024

Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtsplan zur Lage des geplanten räumlichen Geltungsbereiches in der Liegenschaftskarte und Übersichtsplan zur Lage im Raum
- Anlage 2: Antrag zur Einleitung eines Aufstellungsverfahrens
- Anlage 3 Festlegung des Umfanges und des Detaillierungsgrades für die Ermittlung der Belange für die Abwägung (Anwendung des § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB)
- Anlage 4 Checkliste zur klimagerechten Bauleitplanung