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)
Sachgebiet Stadtplanung/Städtebauförderung		**BV-075/2026**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	ja	nein	Enthaltung
Ortschaftsrat Detershagen	18.08.2026			
Umweltausschuss	20.08.2026			
Bau- und Ordnungsausschuss	25.08.2026			
Hauptausschuss	03.09.2026			
Stadtrat	16.09.2026			

Betreff:

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 "Weiderevier" in der Ortschaft Detershagen hier: Einleitung des Änderungsverfahren gem. § 2 Abs.1 BauGB (Aufstellungsbeschluss)

Beschlussvorschlag

1. Der Stadtrat der Stadt Burg beschließt die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 für das „Weiderevier“ in der Ortschaft Detershagen.

2. Die Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes bestehen zu

   1. in der Streichung der Festsetzungen, die auf der Basis des § 9 Abs. 4 BauGB auf der Basis von landesrechtlichen Regelungen in der Bauordnung (hier: § 85 BauO LSA, in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Juni 2026 (GVBl. LSA S. 316) (**siehe Anlage 1**)

   sowie zu

   2. in der Einbeziehung der Flurstücke 17/8, 18/3, 18/10 sowie 101/17 in der Flur 3 der Gemarkung Detershagen in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der Zielstellung der Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Die öffentliche Grünfläche soll die Zweckbestimmung „Parkanlage“ erhalten (siehe **Anlage 2**).

3. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg ist nicht erforderlich.

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. Für die beabsichtigten Änderungen ist eine Bewertung der Klimarelevanz entbehrlich.

6. Nachdem der Vorentwurf des Bebauungsplanes einschl. der zugehörigen Dokumente erstellt wurden, ist dieser dem Ortschaftsrat Detershagen, 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 21. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Dauer von einem Monat erfolgen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.

Problembeschreibung/Begründung

1. Derzeitiger Stand des Verfahrens

Mit dem Beschluss über die Einleitung der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes für das „Weiderevier“ wird das Planverfahren eröffnet.

2. Erläuterungen zum Inhalt der Beschlussfassung

Zur beabsichtigten Änderung unter Nr. 1 mit der Streichung der Festsetzungen Nr. 5 und 9 zur Gestaltung von baulichen Anlagen begründet die Verwaltung den Beschlussvorschlag wie folgt:

Seitens der Verwaltung stehen die beabsichtigten Änderungen der textlichen Festsetzungen seit längerer Zeit auf der als Widerspruch zu den geltenden Planfestsetzungen im Raum.

Die Umsetzung der Anforderungen der innerhalb der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Gestaltung von baulichen Anlagen (Nr. 5 und Nr. 9) erfolgte von Anbeginn der Nutzung der Baurechte seitens der Bauherren und Eigentümer innerhalb des Gebietes nicht konform den Vorgaben. Insbesondere die Gestaltung der Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen hin wurde in vielen Fällen nicht regelkonform ausgeführt. Insbesondere in den letzten Jahren wurden wiederholt und massiv Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen hin nicht plankonform ausgeführt.

Seitens der Stadt Burg wurden diese Regelverstöße über eine lange Zeit nicht ermittelt und über die zuständige Baugenehmigungsbehörde keine Herstellung rechtmäßiger Zustände erwirkt.

Als damaliges Planungsziel stand die Sicherung eines erlebbaren, offenen Wohngebietes mit Kontaktmöglichkeiten in die privaten Flächen hinein im Vordergrund. Die Akzeptanz dieser Gestaltungs- und Funktionsidee ist auch trotz entsprechender Formulierung in den planungsrechtlichen Festsetzungen nicht eingetreten. Somit ist anzunehmen, dass seitens der privaten Einstellungen der Bauherren und Eigentümer ein gering ausgeprägtes Interesse an einer derartigen systemischen Gestaltungsabsicht besteht.

Insbesondere blickdichte Abgrenzungen der privaten Grundstücke sind als Einfriedung der Grundstücke realisiert worden, dieses ist ein Zeichen für den Wunsch nach Ausschluss der Öffentlichkeit aus dem privaten Raum, möglicherweise verbunden mit einem vermeintlichen Sicherheitsgewinn.

Aufgrund der Thematik haben sich der Ortschaftsrat und die Verwaltung in der Sitzung des Ortschaftsrates am 08.07.2025 in einer Sondersitzung mit dem Weiderevier beschäftigt. Hierbei hat die Verwaltung verschiedene Lösungsansätze mit dem Ortschaftsrat erörtert (siehe **Anlage 1.1**). Im Ergebnis folgte der Ortschaftsrat mit 5 ja und 2 Enthaltungen der Verwaltung hinsichtlich des Vorschlags, die Festsetzung Nr. 9 aus dem Katalog der Festsetzungen zu streichen. Dieses soll durch eine Änderung des Bebauungsplanes erreicht werden.

Die im Jahr 2026 geänderte Bauordnung des Landes Sachsen.-Anhalt führt in den Kommentierungen des § 85 aus, dass die Gemeinden in besonderen örtlichen Situationen die gestalterischen Anforderungen an bauliche Anlagen seitens der Kommunen einerseits durch eigenständige Gestaltungssatzungen (siehe Gestaltungssatzung „Altstadt“ der Stadt Burg für das ehemalige Sanierungsgebiet oder durch Übernahme als Festsetzungen in Bebauungsplänen formulieren können.

In Anbetracht der Situation im “Weiderevier“ bleibt festzuhalten, dass hier keine besondere örtliche Situation mit historischer Bebauung oder der damit verbundenen Formensprache oder baukulturell besonders schutzwürdige Objekte den räumlichen Bereich prägen oder angrenzen.

Insofern erscheint die Aufgabe der textlichen Festsetzungen Nr. 5 und 9 vertretbar und hinsichtlich der damit eintretenden Legalisierung der bestehenden Verstöße gegen die planungsrechtlichen Festsetzungen geeignet zur Problemlösung.

Wenn die Forderung nach der Gestaltung der Einfriedungen aufgegeben wird, dann kann auch die Anforderung an die Gestaltung und Anordnung von Müllgefäßen auf dem Grundstück ebenfalls aufgegeben werden.

Seitens der Anwohner im Gebiet werden Sicherheitsbedenken geäußert bezüglich der erschwerten Einsichtnahme in den Einmündungsbereichen, hier verweist die Stadt Burg auf die vorhandene verkehrsrechtliche Anordnung des VZ 325.1 „Beginn eines verkehrsberuhigten Bereichs“ bzw. VZ 325.2 „Ende eines verkehrsberuhigten Bereiches“. Allerdings ist auch der Verwaltung bewusst, dass Regeln kontrolliert werden müssen. Daher ist der Einsatz des städtischen „Blitzers“ zur Geschwindigkeitsüberwachung innerhalb des Gebietes vorgesehen. Zudem erwägt die Stadt Burg den Einbau zusätzlicher Fahrbahnschwellen im verkehrsberuhigten Bereich. Dieses erscheint derzeit eine geeignete Möglichkeit zur Sicherung einer Temporeduzierung. Dieser Fahrbahnschwelleneinbau wäre, mangels Akzeptanz verkehrsrechtlicher Anordnungen durch einige Verkehrsteilnehmer, nach Auffassung der Verwaltung mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeiten auch erforderlich, wenn die Sichtbeziehungen in den Einmündungsbereichen nicht erschwert wären. Eine Ausnahme zur Ausgabe und Beschaffung einschl. Montage der Fahrbahnschwellen in der aktuellen haushaltslosen Zeit wird vorbereitet.

<u>Zur beabsichtigten Änderung unter Nr. 2 mit der Einbeziehung von Flurstücken in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes begründet die Verwaltung den Beschlussvorschlag wie folgt:</u>

Dieser nordwestlich des Bebauungsplanes gelegene Bereich war in zurückliegender Zeit genutzt worden als Bolzplatz und Spielwiese, östlich grenzt ein Wohngrundstück an. Mit der Etablierung der Beeke-Arena westlich der Bahnlinie wird dieser Bereich sporadisch für Freizeitaktivitäten genutzt.

Seitens einer sich aus der Mitte der Dorfgemeinschaft Detershagen gebildeten Interessengruppe entstand der formulierte Wunsch, diesen Bereich durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zu gestalten und mit zukünftig schattenspendenden Anpflanzungen auszustatten.

Weiterhin sollen zwei Bänke als Sitzgelegenheiten aufgestellt werden. Hierzu ist seitens der Interessengruppe eine Projektskizze erarbeitet worden (siehe **Anlage 2.1**).

Die Beschaffung des Pflanzgutes einschl. der Bänke soll über Spenden durch die Interessengruppe organisiert werden. Ebenso soll die Anwuchs- und Entwicklungspflege (insgesamt 5 Jahre nach Anpflanzung) durch die Interessengruppe durchgeführt und gewährleistet werden. Zur Umsetzung soll eine vertragliche Regelung zwischen Stadt und Interessengruppe gefasst werden.

Die Gestaltungsabsichten stehen der beabsichtigten Ausweisung als „Parkanlage“ nicht im Wege.

Mit der Aufnahme dieser Flurstücke in den Bebauungsplan und der entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzung ist eine verbindliche Nutzungsregelung für die in zurückliegender Zeit in diverser Hinsicht genutzten Flurstücke getroffen.

In der **Anlage 2** wird die geplante räumliche Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes in einer Übersichtskarte, einem Luftbild und auf der Basis der Liegenschaftskarte dargestellt.

In der **Anlage 3** sind der Umfang sowie der Detaillierungsrad der Ermittlung der Belange für die Abwägung dargestellt.

Eine Klimarelevanzbewertung ist für die in dieser 2. Änderung zu bearbeitenden Planinhalte und Planungsziele nach Ansicht der Verwaltung entbehrlich.
Die Gestaltungsfreigabe von Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin hat keine klimarelevanten Auswirkungen.

Die Einbeziehung von unbebauten Flurstücken in den Bebauungsplanumring hinein und die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ hat eine positive Relevanz. MIt der Gestaltungsanfrage zur Aufwertung der Fläche mit Bäumen und Sträuchern erhöht innerhalb der bisherigen räumlichen Situation die Biodiversität und schafft neue Lebensräume. Hier geht die Verwaltung bei einer Entwicklung des Großgrüns und der Hecken grundsätzlich von einer Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch Verschattung aus.

3. Weitere Verfahrensweise

Mit dem Beschluss über die Einleitung des Aufstellungsverfahrens beginnt die Erarbeitungsphase des Vorentwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Weiderevier“ in der Ortschaft Detershagen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wird dem Ortschaftsrat Detershagen, dem Umweltausschuss sowie dem Bau- und Ordnungsausschuss erörtert. Danach werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist aufgefordert und die Öffentlichkeit durch Auslegung des Entwurfes einschließlich der zugehörigen Dokumente beteiligt.

Nach der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB für die Dauer von einem Monat und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird die Verwaltung die eingegangenen Stellungnahmen bewerten und das weitere Vorgehen zur Ausarbeitung des Entwurfs abstimmen.

Entwurfsverfasser/in:
Finanzielle Auswirkungen ?

	ja		x	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, 06.08.2026

Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Kennzeichnung der zur Streichung vorgesehenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB
Anlage 1.1 Schriftgut aus der Sondersitzung OR Detershagen vom 08.07.2025

Anlage 2: Lageplan der zur Einbeziehung in den Bebauungsplan vorgesehenen Flurstücke
Anlage 2.1 Projektskizze zur Gestaltung der einbezogenen Fläche durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Anlage 3 Umfang und der Detaillierungsgrad der Ermittlung der Belange für die Abwägung