

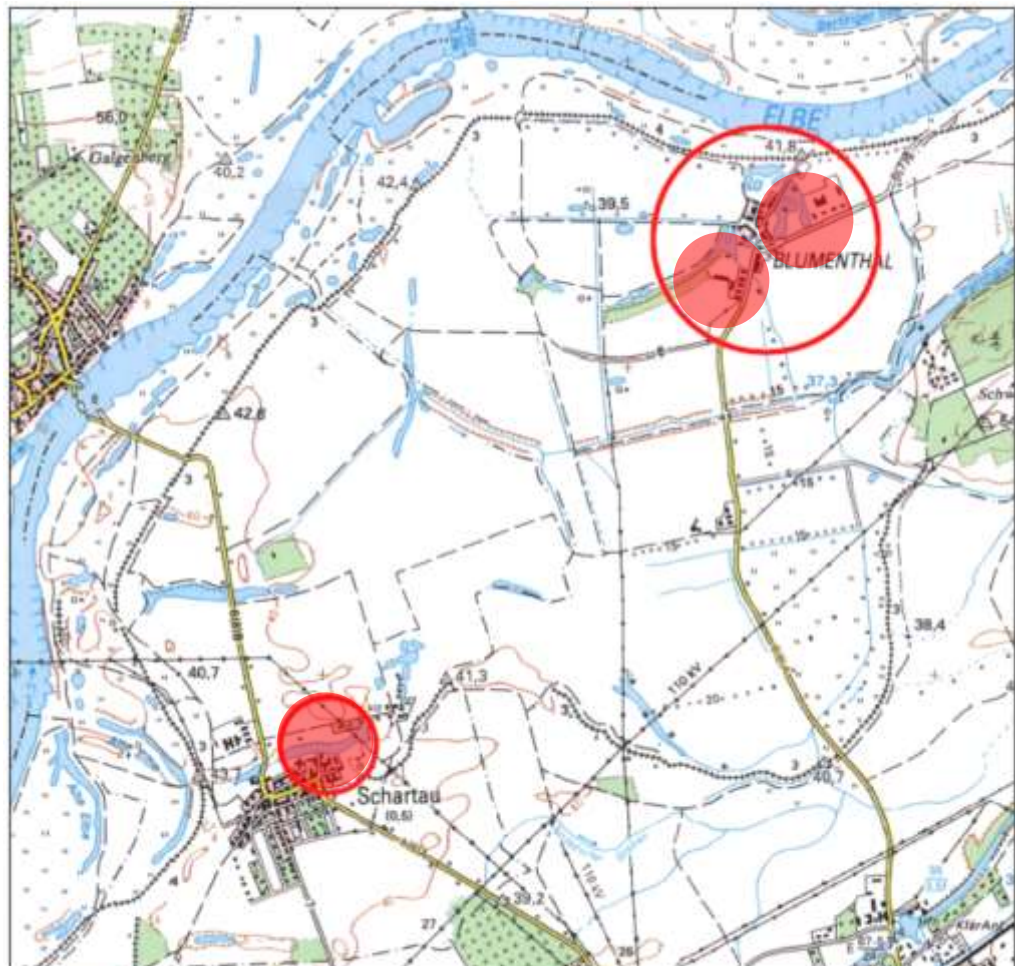


# Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau und Schartau

## 12. Änderung

### für Bereiche im Ortsteil Burg-Blumenthal und der Ortschaft Schartau

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a (1) BauGB



Vervielfältigungsvermerk für die DTK 10  
Darstellung auf der Grundlage von Geobasisinformationen der Geoinformationsverwaltung Sachsen - Anhalt.  
Mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen - Anhalt (Geo-IGk) vom  
01.11.2013 Erlaubnis - Nr.: LVermGeo/A18-T36.995 09

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>1. Ziel der Planaufstellung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Öffentliche Auslegung der 12. Änderung.....</b>	<b>3</b>
2.1. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES VORENTWURFES NACH § 3 ABS. 1 BAUGB .....	3
2.2. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFES NACH § 3 ABS. 2 BAUGB .....	4
<b>3. Beteiligung der Behörden .....</b>	<b>4</b>
3.1. DIE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN NACH § 4 ABS. 1 BAUGB.....	4
3.2. DIE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN NACH § 4 ABS. 2 BAUGB.....	4
<b>4. Belange von Natur und Umwelt .....</b>	<b>5</b>
4.1. ÜBERSICHT DER BEARBEITETEN ÄNDERUNGEN .....	5
4.2. FACHGUTACHTEN .....	6
4.3. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES .....	7
4.4. MONITORING .....	7
<b>5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>7</b>
<b>6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange .....</b>	<b>7</b>

## 1. Ziel der Planaufstellung

Die Durchführung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau und Schartau („12. Änderung“) wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Burg vom 14.06.2018 mit der Beschlussvorlage 066/2018 eingeleitet. Zielstellung zu diesem Zeitpunkt war

- a) die Ausweisung einer „Sonderbaufläche für eine Freiflächenphotovoltaikanlage“ in einem Bereich östlich der Ortslage Burg-Blumenthal (nachfolgend „Änderungsfläche I“ genannt).

Veranlasst wurde die Bearbeitung dieser Änderungsfläche I durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 108 für das Sondergebiet „Freiflächen Photovoltaikanlage“ in Burg-Blumenthal. Durch diese parallel zum Bauungspaufstellungsverfahren erfolgende Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Anspruch des Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB Genüge getan.

In der Sitzung des Stadtrates am 22.05.2019 wurde in der Beschlussvorlage 070/2019 eine Erweiterung der Zielstellungen der 12. Änderung beschlossen. Zusätzlich zur Ausweisung der Sondergebietsfläche für eine Freiflächenphotovoltaikanlage wurden zusätzlich zwei weitere Änderungsbereiche hinzugefügt:

- b) Ausweisung einer „Sonderbaufläche Therapie- und Sozialeinrichtungen“ im südwestlichen Bereich der Ortslage Burg-Blumenthal (nachfolgend „Änderungsfläche II“ genannt)

und

- c) Darstellung eines Symbols „Sportplatz“ für die Zweckbestimmung einer Grünfläche für in der Ortschaft Schartau (nachfolgend „Änderungsfläche III“ genannt).

Mit dem Hinzufügen der Änderungsflächen II und III sollten aktuellen absehbaren baulichen Entwicklungen in diesen Bereichen entsprochen werden und die Darstellung des Flächennutzungsplanes an diese Entwicklungen angepasst werden und auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Erarbeitung von Bebauungsplänen vorbereitet bzw. Genehmigung Tatbestände für die Genehmigung von Vorhaben im Außenbereich geschaffen werden.

## 2. Öffentliche Auslegung der 12. Änderung

### 2.1. Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde auf der Basis des Vorentwurfes mit Stand Dezember 2019 in der Zeit vom 2. Januar 2020 bis zum 17. Januar 2020 durchgeführt. Die Bekanntmachung für diese frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau am 17. Dezember 2019 (23. Jahrgang, Nummer 54).

Im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens sind während der Öffentlichkeitsbeteiligung keine Stellungnahmen abgegeben worden.

## **2.2. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Stadtrates vom 04.03.2021 wurde das Aufstellungsverfahren der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau, und Schartau fortgeführt.

Der Entwurf wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme mit Schreiben vom 23.04.2021 übergeben. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau vom 19.04.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Zum Zwecke der Beteiligung der Öffentlichkeit i.S. des § 3 Abs. 2 BauGB an der Planaufstellung hat der Entwurf des Planes sowie die dazugehörige Begründung einschließlich des Umweltberichts und der bisher im Verfahren abgegebenen umweltrelevanten Stellungnahmen in der Zeit vom 27.04.2021 bis zum 28.05.2021 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens sind während der Öffentlichkeitsbeteiligung keine Stellungnahmen abgegeben worden.

## **3. Beteiligung der Behörden**

### **3.1. Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Stadt Burg hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 17. Dezember 2019 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens sind Stellungnahmen eingegangen.

### **3.2. Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.04.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert.

Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind seitens der Verwaltung mit einer Wertung versehen worden.

Alle eingegangenen Stellungnahmen sind mit der Bewertung durch die Verwaltung dem Ortschaftsratsrat Schartau und dem Stadtrat einschließlich seiner Ausschüsse zur Beratung und abschließende Entscheidung übergeben worden.

Im Rahmen der Bearbeitung der Stellungnahmen ist seitens der Verwaltung keine Stellungnahme als abwägungsrelevant und somit Beschluss relevant im Sinne einer gesonderten Beratung und Entscheidung zu dieser Einzelstellungnahme gewertet worden. Diese Bewertung hat sich der Stadtrat angeschlossen und somit über keine Einzelstellungnahme aus den Beteiligungsverfahren gesondert entschieden.

Die Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind, soweit es erforderlich war, in klarstellender Art und Weise in den Plan und die Begründung einschließlich Umweltbericht eingearbeitet worden.

## 4. Belange von Natur und Umwelt

Im Umweltbericht zur 12. Änderung wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Aufstellung der 12. Änderung ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die Bearbeitung von 3 einzelräumlichen Vorhaben in der Gemarkung Burg und der Gemarkung Schartau.

### 4.1. Übersicht der bearbeiteten Änderungen

Wesentliche Planungsziele waren:

#### **Änderungsfläche I - Sonderbaufläche Freiflächenphotovoltaikanlage**

Die Änderungsfläche I liegt östlich der Ortslage des Ortsteiles Burg-Blumenthal und nördlich der zum Klärwerk führenden Straße im Bereich einer ehemaligen Anlage zur Rinderhaltung. Innerhalb des oben genannten Bebauungsplanverfahrens Verfahrens wird eine ehemalige landwirtschaftliche Nutzung, die mit Gebäuden und ehemaligen Stallanlagen bebaut ist, teilweise abgerissen und zur Bestückung mit Solarmodulen vorbereitet. Ein Teil der Baulichkeiten sind auf den Dachflächen bereits mit Fotovoltaikanlagen ausgerüstet.

Im westlichen Bereich des Teilbereichs A befindet sich ein ehemaliger Güllebehälter und Reste von Fahrsilos. Im nördlichen Bereich grenzt eine Baumreihe aus heimischen Gehölzen an. Im östlichen Bereich grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an, südlich liegt die Straße „Blumenthaler Landstraße“, die gleichzeitig auch Zufahrt zum Klärwerk in Blumenthal ist.

Westlich des Teilbereichs A befindet sich eine Gehölzgruppe.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung wurde seitens der Stadt Burg aktuell für diesen Teilbereich der Bebauungsplan Nummer 108 „Solarpark Burg-Blumenthal“ aufgestellt.

#### **Änderungsfläche II - Sonderbaufläche „Therapie-und Sozialeinrichtung“**

Die Änderungsfläche II befindet sich südwestlich der Ortslage Blumenthal an der Zufahrtsstraße „Blumenthaler Landstraße“ zum eigentlichen Ortsteil. Die Änderungsfläche II hat eine Nutzungshistorie als ehemaliger landwirtschaftlicher Produktionsstandort. Nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung war im Areal eine Zeitlang der Standort des Tierheims in Burg bis der Neubau in der Nähe der Ortschaft Schartau umgesetzt wurde. Das Areal wurde danach durch den NABU Regionalverband Burg e.V. genutzt. Dieser hat diverse Baulichkeiten zur Tierhaltung, einen Spielplatz und verschiedene Wegeverbindungen angelegt sowie die vorhandenen baulichen Objekte in Nutzung genommen, modernisiert bzw. umgenutzt.

Die Ausdehnung der Änderungsfläche II schließt in ihrer aktuellen Darstellung die seitens des NABU Regionalverband Burg e.V. ehemals genutzten Grundstücksbestandteile nunmehr mit ein. Im nördlichen und westlichen Bereich grenzen ein Grabenverlauf und das Gewässer „Kirchwasser“ die Änderungsfläche II ein. Südlich grenzen durch Gehölzstrukturen und eine Obstbaupflanzanlage geprägte Bereiche an.

Die Änderungsfläche II ist durch eine bauliche Struktur von Gebäuden geprägt, die Büro-, Schulungs- und Seminarräume, Versammlungsräume, Küchen- und Aufenthaltsräume sowie eine größere, in Offenbauweise errichtete Lagerhalle umfassen. Zwei ehemals zur Unterbringung von Mitarbeitern dienende Container sind ebenfalls auf dem Grundstücksbereich vorhanden. Der westliche Bereich des Grundstücks ist durch eingezäunte Tiergehege, Stallanlagen, Gehölzstrukturen, Wege, einen Kinderspielplatz und Lagerflächen sowie eine eigene Kleinkläranlage (Schilfkläranlage) geprägt.

Nach Aufgabe der Nutzung durch den NABU Regionalverband Burg e.V. hat der Eigentümer das Grundstück an neue Nutzer teilverpachtet bzw. beabsichtigt die weitere Verpachtung.

Eine Nutzungsperspektive des Geländes wird eröffnet, da eine Alpakahaltung betrieben wird und damit verbundene Dienstleistungen wie Seminare, tiergeführte Wanderungen und

Veranstaltungen zur Gesundheitsbildung durchgeführt werden können. Das Freigelände wird durch die Tierhaltung bereits nachgenutzt, die vorhandenen Baulichkeiten werden jedoch durch diese Nutzung nur zu einem Teil ausgefüllt.

Eine weitere Nachnutzungsmöglichkeit des vorhandenen baulichen besteht in der Einrichtung eines therapiegestützten Wohnprogramms für Kinder im Alter von 0-5 Jahren, die im Rahmen des SGB VIII - Kinder- und Jugendhilfegesetz insbesondere nach § 27 KJHG (Hilfe zur Erziehung), § 34 KJHG (Heimerziehung, sonstige betreute Wohnformen) sowie § 36 KJHG (Mitwirkung, Hilfeplan) aufgenommen werden können.

Zwischen beiden Nutzungen entwickeln sich durch die räumliche Nähe Synergie-Effekte in der gegenseitigen Vernetzung der Angebote, z.B. durch die Unterstützung der Therapieansätze und Einbeziehungen und Naturerlebnisse für die unterzubringenden Kinder und Jugendlichen. Hinsichtlich der räumlichen Nähe beider Einrichtungen/Angebote können diese Angebote gut verknüpft werden.

Der grün überdeckte Bereich stellt den innerhalb der Änderungsfläche II liegenden Teil des für die Therapieeinrichtung und die Dienstleistungen mit der Tierhaltung vorgesehenen Grundstücksbereiches dar. Südlich davon liegt im restlichen Bereich der Änderungsfläche der Grundstücksbereich, der für das therapiegestützte Wohnen dienen soll. Das hier weiter südlich und außerhalb der Änderungsfläche II liegende Gebäude soll nicht weiter genutzt werden. Der Eigentümer beabsichtigt den Rückbau.

### **Änderungsfläche III – Symbol „Sportplatz“ in Schartau**

Der Änderungsfläche III liegt östlich der Ortslage der Ortschaft Schartau an einer südlich verlaufenden vorhandenen wirtschaftlichen Wegeverbindung. Östlich grenzt ein Grünlandbereich an. Im nördlichen Bereich sind Gehölzstrukturen und das Gewässer Schartauer Dorfsee als angrenzende Nutzung vorhanden. Westlich bildet eine Gehölzstruktur die Grenze.

Er kennzeichnet die vorhandene Situation eines sogenannten „Sportplatzes“, der sich als im Außenbereich gelegene Wiese darstellt. Eine historische Nutzung als Sportplatz in der ehemals selbständigen Gemeinde Schartau ist nicht ausführlich dokumentiert.

Mit Demontage der Tore und der Auflösung des Sportvereins Schartau Sektion Fußball ist die Nutzungshistorie nicht mehr am Grundstück ablesbar.

Seitens der Ortschaft Schartau besteht seit längerer Zeit der ausgeprägte Wunsch, den inoffiziellen Bolzplatz hinsichtlich seiner Ausstattung aufzuwerten. Hierfür ist die explizite Darstellung der Zweckbindung der hier derzeit dargestellten Grünfläche als „Sportplatz“ erforderlich, damit hinsichtlich der durchzuführenden niedrigrschwelligeren Investitionen.

Das Areal soll somit für sportliche Zwecke der Einwohner der Ortschaft Schartau wieder genutzt werden.

Mit der auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorbereiteten Umsetzung zur Realisierung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 108 zur Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlage wurden die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen.

## **4.2. Fachgutachten**

Im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden keine Fachgutachten beauftragt.

### **4.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Der Hauptinhalt der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht in der Ausweisung von einer „Sondergebietsfläche für Freiflächenphotovoltaikanlagen“ sowie einer „Sondergebietsfläche Therapie- und Sozialeinrichtungen“ im Ortsteil Burg Blumenthal und der Darstellung des Symbolsportplatz für eine im Außenbereich gelegene Wiese östlich der Ortschaft Schartau.

Die Ausweisung der „Sondergebietsfläche für Freiflächenphotovoltaikanlagen“ erfolgt nach räumlicher Maßgabe nach den Inhalten des bereits in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 108 „Solarpark Burg-Blumenthal“.

Die Entwicklung innerhalb der „Sondergebietsfläche Therapie- und Sozialeinrichtungen“ vollzieht sich hauptsächlich innerhalb der bereits bebauten Bereiche dieser Änderungsfläche.

Die jeweiligen Bereiche dieser Flächennutzungsplanänderung liegt nicht in einer ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahn, so dass die Auswirkungen auf angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden. Eine wesentliche Beeinträchtigung der klimatischen und lufthygienischen Situation ist daher nicht erkennbar.

Die Auswirkungen auf Flora und Fauna innerhalb der 12. Änderung der Flächennutzungsplanung werden aufgrund der zurückhaltenden baulichen Inanspruchnahme von Boden durch die Freiflächenphotovoltaikanlage und die Begrenzung der Umnutzung von bereits vorhandenen Baulichkeiten für die Therapie- und sozialen Zwecke gering gehalten. Die Wiederinnutzung des Sportplatzes der Ortschaft Schartau hat keine bzw. geringe Auswirkungen auf Flora und Fauna.

Bei Realisierung der Planung ist nicht mit einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen. Es gehen keine landschaftsprägenden Elemente durch die geplante Nutzung verloren. Zu Beeinträchtigungen von Sichtachsen kommt es ebenfalls nicht.

### **4.4. Monitoring**

die Überwachung der Umweltauswirkungen während oder nach der Realisierung einer Planung soll unerwartete, gegebenenfalls abweichende Entwicklungen sowie Vollzugsdefizite bei der Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich nachteilige Umweltauswirkungen erfassen. Das konkrete Monitoring ist daher auf Ebene des Bebauungsplanes geregelt.

## **5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Änderungsbereiche orientieren sich an bestehenden räumlichen Gegebenheiten und sind hinsichtlich der planerischen Bearbeitung auf der Flächennutzungsplanebene an die Systematik der möglichen Darstellungen gebunden. Hinsichtlich der Planungsinhalte wurde Wert darauf gelegt, Zweck entsprechende Darstellungen und weitergehende textliche Festlegungen zu formulieren, die sicherstellen, dass die Zwecke der Planänderung erreicht werden können.

## **6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

Bei der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg steht im Änderungsfläche I, in der die „Sonderbaufläche für eine Freiflächenphotovoltaikanlage“ ausgewiesen werden soll, die Förderung der Belange der Energiegewinnung aus regenerativen Energiequellen im

Vordergrund. Durch die Nutzung der Sonnenenergie wird der Anteil regenerativer Energiequellen kontinuierlich im Sinne des Bundesgesetzgebers erhöht.



Des Weiteren ist durch die Freiflächenphotovoltaikanlage eine sinnvolle Nachnutzung des ehemaligen landwirtschaftlichen Konversionsstandortes in Blumenthal möglich. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild bzw. die ökologischen Verhältnisse sind aufgrund der niedrig gehaltenen baulichen Nutzung des Areals auszuschließen.

**Im Fazit zur Änderungsfläche I werden an dieser Stelle die privaten und öffentlichen Belange miteinander in größtmöglicher Überlagerung verbunden.**

Für die Änderungsfläche II ergibt sich mit der Ausweisung der „Sonderbaufläche „Therapie- und Sozialeinrichtung“ eine positive Betroffenheit der sozialen Belange, insbesondere im Rahmen der Betreuung von Kindern und Jugendlichen. Gleichzeitig werden vorhandene bauliche Anlagen für diese Zwecke umgenutzt, die sonst brach gefallen wären oder vom Grundstückseigentümer zurückgebaut worden wären. In der Gesamtschau der öffentlichen Belange ergibt sich eine positive Betroffenheit durch die Erhöhung der Angebotsvielfalt des örtlichen Lebens im Ortsteil Blumenthal und eine damit verbundene Steigerung der Attraktivität.

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild bzw. die ökologischen Verhältnisse sind aufgrund der Nutzung von vorhandenen baulichen Anlagen innerhalb des Areals auszuschließen.

Durch den vorgesehenen Rückbau des südlich der Sonderbaufläche befindlichen Gebäudes werden bebaute Flächen entwickelt, mit all den damit sich für die Umwelt ergebenden Verbesserungen.

**Im Fazit zur Änderungsfläche II werden an dieser Stelle die privaten Belange und öffentlichen Belange miteinander in großer Überlagerung verbunden.**

In der Änderungsfläche III wird für eine Grünfläche eine öffentliche Nutzung als Sportplatz auf der Ebene der Flächennutzungsplanung festgeschrieben. Dadurch werden die Aspekte des gemeinschaftlichen Lebens in der Ortschaft Schartau positiv berührt. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild bzw. die ökologischen Verhältnisse sind aufgrund der niedrig gehaltenen baulichen Nutzung des Areals auszuschließen.

**Im Fazit zur Änderungsfläche III werden öffentliche Belange positiv berührt.**