



**Flächennutzungsplan der Stadt Burg
8. Änderung Detershagener Weg Niegripp**

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 5 Abs. 5 BauGB



Inhalt	Seite
1. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes	2
2. Öffentliche Auslegung der Änderung des Flächennutzungsplanes	2
3. Beteiligung der Behörden	2
4. Belange von Natur und Umwelt	4
5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	4
6. Zusammenfassung	5

Nach § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau und Schartau wurde in den Jahren 2006 / 2007 aufgestellt. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 31.08.2007 wurde der Flächennutzungsplan wirksam.

Die Bedarfsermittlungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg 2020 basieren auf der 3. regionalisierten Bevölkerungsprognose, die inzwischen als überholt einzustufen ist und deren Prognosehorizont bis zum Jahr 2020 reichte. Insbesondere für Niegripp haben sich gravierende Abweichungen ergeben. Gemäß der dem Flächennutzungsplan zu Grunde gelegten Prognose wurde ein Rückgang der Einwohnerzahlen von Niegripp von 978 im Jahr 2002 auf 811 Einwohner bis zum Jahr 2020 prognostiziert. Tatsächlich stieg die Zahl der Einwohner auf 1.071 Einwohner zum 31.12.2017 an.

Die in Niegripp vorgesehenen baulichen Entwicklungsflächen für eine Wohnbebauung sind inzwischen fast ausgelastet. Vorgesehene bauliche Verdichtungsmöglichkeiten in der Ortschaft konnten aufgrund der fehlenden Bereitschaft der Eigentümer nicht umgesetzt werden. Hierdurch ist ein Wohnbauflächenbedarf für die Eigenentwicklung der Ortschaft entstanden, der sich aufgrund der zu erwartenden Verkleinerung der Haushaltsgröße und des hieraus entstehenden Bauflächenbedarfes deutlich verschärfen wird.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burg sind in Niegripp Flächen für die Entwicklung eines Wochenendhausgebietes in räumlicher Nähe zum Niegripper See vorgesehen, die bisher nicht umgesetzt wurden, da der Bedarf an Wochenendhäusern aufgrund des steigenden Anteil von Haushalten in Einfamilienhäuser zurück gegangen ist. Die Stadt Burg beabsichtigt, eine für die Entwicklung eines Wochenendhausgebietes vorgesehene Fläche in eine Wohnbaufläche zu ändern. Hierbei soll eine im Gebiet befindliche landwirtschaftliche Betriebsstelle durch die Darstellung gemischter Bauflächen Berücksichtigung finden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist städtebaulich erforderlich. Sie dient der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauflächen, den Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB.

2. Öffentliche Auslegung der Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand durch eine öffentliche Auslegung des Planentwurfes vom 12.11.2018 bis zum 17.12.2018 statt. Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt der Stadt Burg und den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau 22.Jahrgang, Nr.38 am 02.11.2018 bekanntgemacht.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB und während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB wurden keine Stellungnahmen von Bürgern abgegeben.

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in zwei Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs.1 und Abs.2 BauGB statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes.

Abwägungsrelevante Anregungen wurden durch den Landkreis Jerichower Land mit Schreiben vom 20.12.2018 vorgetragen, die in der 8.Änderung des Flächennutzungsplanes keine Berücksichtigung finden konnten.

Der Landkreis Jerichower Land bemängelte, dass die dargestellte gemischte Baufläche nicht hinreichend begründet sei und eine ausgewogene Mischung von Gewerbe und Wohnen nicht erkennen lasse.

Die Begründung wurde hinsichtlich der gemischten Baufläche ergänzt.

Die im Plangebiet der 8.Änderung enthaltene gemischte Baufläche erweitert die bestehende gemischte Baufläche, die im Westen bis zur Hauptstraße reicht um eine kleine Teilfläche, die für die Gebietscharakteristik der Fläche insgesamt, die Wohnnutzungen, wirtschaftliche Betriebe, Gewerbebetriebe, Schank- und Speisewirtschaften etc. beinhaltet, von untergeordneter Bedeutung ist. Die im Änderungsbereich enthaltene private Pferdehaltung ergänzt die im Gesamtgebiet befindlichen gemischten Nutzungen.

Der Landkreis regte an, den Bauflächenbedarf in der Gesamtheit der Stadt Burg zu betrachten. Die Anregungen zu einem Erfordernis einer Gesamtbetrachtung wurden geprüft. Gemäß Ziel 26 des Landesentwicklungsplanes hat sich die Entwicklung von Niegripp am Eigenbedarf des Ortes zu orientieren. Dieser Eigenbedarf ergibt sich ausschließlich aus der Entwicklung der ortsansässigen Bevölkerung. Er wurde unter Punkt 4. der Begründung umfangreich untersucht. Aufgrund Beschränkung der Orientierung am Eigenbedarf ergeben sich keine Auswirkungen auf die Gesamtstadt, die eine erneute Prognose auf gesamtstädtischer Ebene erfordern würde. Für die Gesamtstadt Burg liegt das städtebauliche Leitbild des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg 2020 vor, dass im Rahmen der 10.Änderung des Flächennutzungsplanes geprüft und weiterhin als geeignete Entwicklungsgrundlage bis zum Jahr 2030 eingeschätzt wurde. Diese Einschätzung wurde durch das Landesverwaltungsamt Referat 305 Bauwesen per email vom 08.01.2019 bestätigt. Die vorliegende Änderung untersucht daher sachgerecht nur den Teilaspekt der Eigenentwicklung der Ortschaft Niegripp. Für darüber hinausgehende Untersuchungen wurde kein städtebauliches Erfordernis erkannt.

Der Landkreis wies darauf hin, dass vor Aufstellung des Bebauungsplan Nr.103 "Niegripper See II – Niegripper Seite" die im Bebauungsplan Nr.68 "Am Niegripper See – Niegripper Seite" enthaltene Grünfläche zu ändern sei.

Die Hinweise in der Begründung zur Vorgehensweise der Überplanung einer Teilfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr.68 "Am Niegripper See – Niegripper Seite" durch den neuen Bebauungsplan Nr.103 "Niegripper See II – Niegripper Seite" sind korrekt. Eine Überlappung von Geltungsbereichen von Bebauungsplänen ist zulässig und gängige planerische Praxis der Bauleitplanung. Der neue Bebauungsplan tritt an Stelle der Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Dieser wird im Bereich der Überlappung unwirksam, was auf dem Plan vermerkt werden sollte. Eine Aufhebung des alten Bebauungsplanes oder seine Änderung ist nicht erforderlich.

Söfker in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB Kommentar zu § 1 Rn.254 führt an "Nach dem BVerwG Urteil vom 10.08.1990 4C 3.90 ... ist geklärt, dass, wenn eine Gemeinde ihre frühere Bauleitplanung ändert, insbesondere einen Bebauungsplan durch einen neuen ersetzt, die frühere Rechtslage ihre Verbindlichkeit verliert, und dass dies keinen darauf gerichteten besonderen Willensbeschluss der Gemeinde erfordert. Es gelte vielmehr – wie in der übrigen Rechtsverordnung – der gewohnheitsrechtlich anerkannte Rechtssatz, dass die spätere Norm die frühere verdränge. ... Der alte Bebauungsplan verliere seine frühere rechtliche Wirkung (im neu überplanten Bereich) weil diese für alle Arten von Normsetzung geltende Rechtsregel gelte. ..."

Hierdurch ist klargestellt, dass eine Überplanung alter Bebauungspläne durch neue Bebauungspläne zulässig ist.

Die untere Naturschutzbehörde regte an, bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung klarzustellen, ob die am Rand des Gebietes vorhandene Hecke beseitigt oder erhalten wird. Hierzu hat die Stadt Burg wie folgt Stellung bezogen. Wie in der Begründung dargelegt, strebt die Stadt Burg an, die Hecke im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu beseitigen bzw. vom Umfang deutlich zu reduzieren. Da die untere Naturschutzbehörde die Hecke als geschützten Biotop nach § 22 Abs.1 Nr.8 NatSchG LSA einstuft, bedarf dies der Genehmigung durch den Landkreis.

Der Flächennutzungsplan regelt gemäß § 5 Abs.1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen nur in den Grundzügen. Sachfragen der Erhaltung von Hecken betreffen nicht die im Flächennutzungsplan darzustellenden Grundzüge. Sie gehören zu den Regelungsgegenständen über die durch geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs.1 Nr.20 oder 25b BauGB im Bebauungsplanverfahren zu entscheiden ist. Im Bebauungsplanverfahren erfolgt die Klärung zum Erhalt oder zur Beseitigung der Hecke. Erst im Bebauungsplanverfahren werden Baurechte geschaffen. Zur Beurteilung der Bedeutung der Hecke sind ergänzende landschaftsplanerische Untersuchungen erforderlich, die auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht vorliegen. Die in der Begründung der unteren Naturschutzbehörde dargelegten Sachverhalte beziehen sich auf die Bebauungsplanung. Der Sachverhalt bedarf daher keiner weiteren Behandlung im vorliegenden Verfahren.

4. Belange von Natur und Umwelt

Im Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ermöglicht die Entwicklung einer Wohnbaufläche in einem Gebiet, das bisher als Sonderbaufläche für Erholung vorgesehen war. Diese Planung wurde bisher nicht umgesetzt. Eine im Bestand vorhandene landwirtschaftliche Betriebsfläche, die auch als Sonderbaufläche Erholung überplant war, soll erhalten bleiben, sie wurde inzwischen saniert. Das Plangebiet der Wohnbauflächen wird derzeit als Acker genutzt. Die Fläche ist von allgemeiner Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Schwerpunkt der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist der Entzug von Boden, der ackerbaulich genutzt wird, für eine Bebauung und Versiegelung. Der Eingriff ist erheblich und nicht reversibel. Die Böden sind bisher unversiegelt. Der Schwerpunkt möglicher Eingriffe in das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes sind die Gehölzbereiche im Osten des Plangebietes. Es wird empfohlen, im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes zu prüfen, inwieweit eine Erhaltung möglich ist.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Grundwasser, Klima / Luft und Landschaftsbild stehen im Zusammenhang mit der Zunahme der möglichen Versiegelungen. Die Eingriffe sind zu kompensieren. Die konkrete Bewertung anhand des Bewertungsmodells des Landes Sachsen-Anhalt findet im Bebauungsplanverfahren statt.

5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zu untersuchen ist zunächst die Nullvariante, das heißt das Plangebiet wird zu einem Wochenendhausgebiet entwickelt. Der Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild wäre hierdurch voraussichtlich geringer gegenüber dem Eingriff nach der Änderung des Flächennutzungsplanes. Dennoch werden die derzeitigen Biotoptypen ebenso weitgehend verloren gehen. Für die Deckung des Wohnbedarfes müssten andere Flächen herangezogen werden. In Frage kommen hierfür Flächen südlich des Detershagener Weges in Richtung Mittelsee. Auf diesen Flächen wären die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ähnlich umfangreich wie am vorliegenden Standort. Da dieser bereits für eine bauliche Entwicklung vorgesehen war, wurde dem Plangebiet der Vorzug vor alternativen Standorten gegeben.

6. Zusammenfassung

Bei der 8.Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg Detershagener Weg Niegripp stehen die Belange der Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund.

Dem entgegen steht die erhöhte Beeinträchtigung des Schutzgutes des Bodenschutzes am Standort gegenüber der bisherigen Darstellungen als Sonderbauflächen Erholung. Die weiteren Belange werden beachtet. Insgesamt rechtfertigt die mit der Flächennutzungsplanänderung verbundene Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung die Durchführung des Änderungsverfahrens auch entgegen den erhöhten Eingriffen in das Schutzgut Boden. Es erfordert auch die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen, da geeignete innerörtliche Flächenpotenziale nicht zur Verfügung stehen.

Burg, Januar 2020