

Stadt Burg - Beschlussvorlage

öffentlich

| | |
|---|---|
| Fachbereich/Geschäftszeichen Sachgebiet Stadtplanung/Städtebauförderung | Beschluss-Nr. (ggf. Nachtragsvermerk) 065/2024 |
|---|---|

| Beratungsfolge | Sitzungstermin | ja | nein | Enthaltung |
|----------------------------|----------------|----|------|------------|
| Ortschaftsrat Niegripp | 15.05.2024 | | | |
| Umweltausschuss | 16.05.2024 | | | |
| Bau- und Ordnungsausschuss | 28.05.2024 | | | |
| Hauptausschuss | 06.06.2024 | | | |
| Stadtrat | 12.06.2024 | | | |

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 „Hauptgstraße/Feldstraße,, in der Ortschaft Niegripp hier: Aufstellungsbeschluss

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 § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB für den Bereich „Hauptstraße/Feldstraße“. Der geplante räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 umfasst ausschließlich das Flurstück 10010 in der Flur 14 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 des Flurstückes 10010 in der Flur 14 der Gemarkung Niegripp.
- Für das in den vorhandenen Innenbereich einzubeziehende Flurstück 10010 in der Flur 14 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 |
| Maß der baulichen Nutzung: | Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 |
| zulässige Zahl der Vollgeschosse: | 1 |

Weiterhin sollen randlich geeignete Teile des Flurstückes 10010 in der Flur 14 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 BauGB festgesetzt werden.

3. Mit der Antragstellerin (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.
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 01.08.2023 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 für das betreffende Flurstück eine Baurechtssicherung herbeizuführen.

Mit der Einbeziehungssatzung regelt die Gemeinde für 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 jetzt 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.

Für die Handhabung einer Einbeziehungssatzung gelten nach § 34 Abs. 5 und 6 BauGB folgende Voraussetzungen:

- Die einbezogenen Flächen werden durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt.
- Die städtebauliche Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

- Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Die Verwaltung sieht innerhalb der nördlich der Feldstraße vorhandenen bebauten Bereiche eine ausreichende Prägung der Umgebung im Sinne eines im Zusammenhang bebauten Ortseiles gem. § 34 BauGB.

Somit kann über das Instrument der Einbeziehungssatzung das aktuell im Außenbereich gelegene Flurstück 10010 in der Flur 14 dem Innenbereich zugeordnet werden.

Dem einzubeziehenden Flurstück sind verschiedene Nutzungsbereiche zuzuordnen:

- Gewässer, -
- Böschung zu der ca. 4 m tieferliegenden Wasserfläche und
- bebaubare Fläche, die wiederum durch den an der Oberkante der Böschung beginnenden Gewässerschonstreifen gem. § 50 Wassergesetz LSA mit einer Breite von 5 m eingeschränkt wird.

Diese Einschränkung des Gewässerschonstreifens betrifft auch die weiter in Anschluss in östlicher Richtung liegenden Flurstücke, sodass diese in ihrer Geometrie aus ca. 5 bis 3 m breiten Geländestreifen auf Straßenhöhe bestehen und sodann in die zum Gewässer hin stark abfallende Böschung gegliedert sind. Somit schließt der Gewässerschonstreifen eine Bebaubarkeit dieser auf dem Niveau der Feldstraße liegenden Flurstücksbereiche aus. Daher sind keine Überlegungen bzgl. der Einbeziehung dieser Flurstücke in diese Satzung erfolgt.

In der **Anlage 2** ist der Antrag zur Einleitung des Verfahrens zur Sicherung des Baurechtes seitens der Eigentümerin des Flurstückes 10010 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 gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Mit dem Beschluss über die Einleitung des Aufstellungsverfahrens beginnt die Erarbeitungsphase des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 123.

Mit der Antragstellerin 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.

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

| | | |
|--------------------------------------|----------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Genehmigung | <input type="checkbox"/> Anzeige | <input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich |
|--------------------------------------|----------------------------------|--|

Burg, 29.04.2024

Stark

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 zur Sicherung von Baurecht
- 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 (4 Seiten)