

### Informationsvorlage

öffentlich		Vorlage-Nr:		IV/0005/2019			
Federführendes Amt:	Bau- u. Liegenschaftsamt						
gefertigt:	Schwarz, Hiltraut						
Beratungsfolge	Datum	Mitglieder		Abstimmungsergebnis			
		Soll	Ist	JA	NEIN	STE	MV
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	01.10.2019						

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

<b>Vorabinformation zur Einleitung eines Planverfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Kernstadt Zerbst/Anhalt</b>
--

Sachverhalt/Problem:

In der Stadtverwaltung Zerbst/Anhalt ist am 19.08.2019 ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes eingegangen. Die beabsichtigte Planung beinhaltet 2 Flurstücke, Gemarkung Zerbst, Flur 22, Flurstücke 123/61 und 124/61, östlich der Straße „Am Flutgraben“ (siehe Lageplan). Eine Erklärung zur Kostenübernahme liegt vor. Der Antragsteller beauftragt ein leistungsfähiges Planungsbüro mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes.

Mit der beantragten Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern geschaffen werden. Gemäß den Angaben des Antragstellers besteht bereits ein konkretes Bauinteresse.

Die Verkehrsfläche „Am Flutgraben“ und die westlich angrenzende Bebauung befinden sich im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 01/95 „Wohnungsbaustandort zwischen Feuerberg und Güterglücker Straße“ in der Fassung der 1. Änderung vom April 1998.

Die Widmung der Straße „Am Flutgraben“ ist am 15.03.2019 erfolgt (Bekanntmachung im Amtsboten der Stadt).

Im Flächennutzungsplan ist das zukünftige Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grabeland“ ausgewiesen.

Die Realisierung einer Wohnbebauung im betreffenden Gebiet ist ohne verbindliche Bauleitplanung nicht möglich, da es sich hier um eine Außenbereichsfläche (§ 35 Baugesetzbuch) handelt.

Nach Vorprüfung und Rücksprache mit der unteren Genehmigungsbehörde sind die Voraussetzungen für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens nach § 13b Baugesetzbuch gegeben. Die Grundfläche des Plangebietes beträgt ca. 4500 m<sup>2</sup>. Die geplante Wohnbebauung schließt sich an einen bereits bebauten Bereich an. Die Einleitung des Aufstellungsverfahrens vor dem Fristablauf am 31.12.2019 ist möglich, wenn der Aufstellungsbeschluss spätestens in der Stadtratssitzung am 18.12.2019 gefasst wird. Gründe, die gegen einen Satzungsbeschluss vor dem 31.12.2021 sprechen, sind nicht erkennbar.

### § 13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Danach können Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Anwendbar ist hier das vereinfachte Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch.

Der § 13 Abs. 2 BauGB legt fest, dass im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann. Die Entwurfsplanung wird zu gegebener Zeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB für einen Monat öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Die Umweltbelange werden jedoch erfasst und in die Abwägung eingestellt.

Zur Regelung der Kostenübernahme wird vor dem Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zwischen der Stadt und dem Investor abgeschlossen. Die für die Stadt entstehenden Kosten begrenzen sich auf die eigenen Personal- und Sachmittelkosten.

Anlage: Lageplan

### Finanzielle Auswirkungen

ja  nein

#### A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

I. Aufwand					
Jahr	Euro	Produkt	Konto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					

II. Ertrag					
Jahr	Euro	Produkt	Konto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					

#### B. Investitionsplanung

Investitionsnummer und/oder Bezeichnung	I. Auszahlungen

Jahr	Euro	Produkt	Konto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					

II. Einzahlungen					
Jahr	Euro	Produkt	Konto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					

III. Verpflichtungsermächtigungen					
Jahr	Euro	Produkt	Konto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
in 20...					

**Kenntnisnahme:**

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss befürwortet die Einleitung des Bauleitplanverfahrens für den Bebauungsplan „Wohnbebauung am Flutgraben“.

A.Dittmann  
Bürgermeister

Im Original unterzeichnet