

Informationsvorlage

öffentlich		Vorlage-Nr:		IV/0009/2020			
Federführendes Amt:	Bau- u. Liegenschaftsamt						
gefertigt:							
Beratungsfolge	Datum	Mitglieder		Abstimmungsergebnis			
		Soll	Ist	JA	NEIN	STE	MV
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	05.05.2020						

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

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

Sachverhalt/Problem:

In der Stadtverwaltung Zerbst/Anhalt ist am 12.03.2020 ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes eingegangen. Die beabsichtigte Planung beinhaltet 1 Flurstück in der Gemarkung Zerbst, Flur 30, Flurstück 277, westlich der Jeverschen Straße (siehe Lageplan). Eine Erklärung zur Kostenübernahme liegt vor. Der Antragsteller beauftragt selbst ein Planungsbüro mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes.

Mit der beantragten Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 13 Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) geschaffen werden. Gemäß den Angaben des Antragstellers besteht bereits ein konkretes Bauinteresse.

Die Erschließung des Wohngebiets soll lt. Antragsunterlagen über die 4 m breite Zufahrt des Grundstücks Jeversche Straße 36 erfolgen. Die komplette Verkehrsfläche wird als Privatstraße festgesetzt.

Im Flächennutzungsplan ist das zukünftige Plangebiet als gemischte Baufläche und 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 (Außenbereich im Innenbereich).

Die Grundfläche des Plangebietes beträgt ca. 7407 m². Die geplante Wohnbebauung schließt sich an einen bereits bebauten Bereich an und dient der inneren Verdichtung.

Der Bebauungsplan soll als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werde. Das Gesetz sieht drei Anwendungsfälle vor:

- Wiedernutzbarmachung von Flächen
- Nachverdichtung
- andere Maßnahmen der Innenentwicklung

Zutreffend ist hier die Nachverdichtung als Maßnahme, die der Zuführung von bauplanungsrechtlich nicht bebaubaren Flächen innerhalb eines besiedelten Bereichs zum Bauland dienen soll. Mit der geplanten Nachverdichtung erfolgt eine Erhöhung der Bebauungsdichte innerhalb eines bestehenden Siedlungsgebietes im Stadtzentrum.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes darf im beschleunigten Verfahren erfolgen, wenn eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20000 m², wobei die Grundflächen mehrerer

Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen ist. Von einem räumlichen Zusammenhang ist dann auszugehen, wenn die Planungen aneinander angrenzen.

Bebauungspläne, die dieser Forderung entsprechen liegen hier nicht vor. Im entsprechenden Umkreis des Plangebietes bestehen keine Planungen, die berücksichtigt werden müssen.

Eine weitere Voraussetzung für den § 13a ist, das durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete).

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist hier nicht erforderlich. Schutzgebiete sind nicht betroffen. Die zu betrachtende Grundfläche liegt unter 20000 m². Damit ist der § 13 a BauGB anwendbar.

Nach § 13 a BauGB 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: Antragsunterlagen

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

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

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

Kenntnisnahme:

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss befürwortet die Einleitung des Bauleitplanverfahrens für den Bebauungsplan Wohngebiet „Jever Hof“.

A.Dittmann
Bürgermeister

Im Original unterzeichnet