

Beschlussvorlage

öffentlich		Vorlage-Nr: BV/0375/2021	
Federführendes Amt:	Bau- u. Liegenschaftsamt		
gefertigt:	Neumann, Patrick		
Beratungsfolge	Datum	Beschluss	Abstimmungsergebnis
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	03.08.2021	befürwortet	Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0
Ortschaftsrat Nedlitz	20.09.2021	befürwortet	Ja 8 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0
Stadtrat	29.09.2021		

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

Aufstellungsbeschluss Einbeziehungssatzung "Nedlitz - Planweg"

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt der Antrag eines Investors zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für ein Flurstück (Flurstück 87/13 der Flur 3 der Gemarkung Nedlitz) im zentralen Bereich des Ortsteils Nedlitz vor. Das betreffende Grundstück befindet sich in seinem Eigentum. Es handelt sich hier um den sogenannten Außenbereich im Innenbereich mit einer Fläche von 2.134 m². Mit der Aufstellung der Satzung möchte der Vorhabenträger die Flächen zu Wohnbauland entwickeln.

Die Ortsteile Nedlitz und Hagendorf verfügen weder über einen Flächennutzungsplan, noch über eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauGB.

Eine bedarfsgerechte Abdeckung der Nachfrage nach Wohnbauland in Nedlitz ist derzeit nicht möglich, da das Potenzial der Wohnbauflächen ausgeschöpft ist. Die Bedarfsabdeckung von Nachfragen ortsansässiger bzw. ortsnaher Bauwilliger ist Ziel der Planung und soll somit dem Wunsch derer entsprechen, ihren Lebensmittelpunkt mit dem Heimatort bzw. heimatnah zu verankern.

Die Stadt Zerbst/Anhalt beabsichtigt für den Ortsteil Nedlitz eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 aufzustellen.

Die Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht, einzelne Außenbereichsgrundstücke (größere Baulücken oder dem Bebauungszusammenhang oder den Siedlungsansätzen benachbarter Grundstücke) in den Innenbereich einzubeziehen und schafft somit Baurecht.

Die einbezogenen Grundstücke müssen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein. Eine Prägung liegt vor, wenn sich aus der vorhandenen Bebauung des Innenbereichs die Prägung der bisherigen Außenbereichsfläche nach Art und Maß ergibt. Eine Einbeziehungssatzung kann an geeigneten Stellen auch außerhalb der bisherigen Bebauung liegende Flächen in den Innenbereich einbeziehen, also über eine Bebauung hinaus gehen, aber nur soweit, um den Ortsrand abzurunden.

Materielle Voraussetzungen für die Aufstellung von Innenbereichssatzungen:

- Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- keine Zulassung von UVP-pflichtigen Vorhaben
- keine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und europäischen Vogelschutzgebieten
- Erschließungskonflikte müssen ausgeschlossen sein

Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Die einbezogenen Grundstücke müssen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein. Eine Prägung liegt vor, wenn sich aus der vorhandenen Bebauung des Innenbereichs die Prägung der bisherigen Außenbereichsflächen nach Art und Maß ergibt.

Es soll ein Flurstück vollständig in den Innenbereich einbezogen werden. Das Flurstück 87/13 der Flur 3 der Gemarkung Nedlitz im Zentrum von Nedlitz, mit einer Fläche von 2.134 m².

keine Zulassung von UVP-pflichtigen Vorhaben

Durch die Einbeziehungssatzung werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zu dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach dem Landesgesetz unterliegen.

keine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und europäischen Vogelschutzgebieten

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung befindet sich außerhalb der Schutzgebietsgrenzen der Europäischen Vogelschutzgebiete sowie der FFH-Gebiete. Beeinträchtigungen bestehen nicht.

Erschließungskonflikte müssen ausgeschlossen sein

Die Erschließung der einbezogenen Gebiete ist gesichert.

Das Verfahren zur Aufstellung von Innenbereichssatzungen erfolgt nach § 34 Abs. 6 BauGB. Anzuwenden sind § 10 Abs. 3, § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3, § 1a Abs. 2 und 3, § 9 Abs. 1a BauGB. Der Satzung ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB beizufügen.

Die Anfertigung der Planzeichnung und der Begründung erfolgt durch die Verwaltung. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde durch ein geeignetes Planungsbüro bereits im Zuge der Erstellung der Unterlagen zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nedlitz erarbeitet.

Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt der Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Nedlitz – Planweg“ der Stadt Zerbst/Anhalt Ortsteil Nedlitz gemäß der Anlage zuzustimmen.

Anlagen:

- Zusammenfassung Aufstellungsbeschluss

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...					

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt beschließt die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Nedlitz – Planweg“ der Stadt Zerbst/Anhalt Ortsteil Nedlitz gemäß der Anlage.

Andreas Dittmann
Bürgermeister

Im Original unterzeichnet