

Beschlussvorlage

öffentlich	Vorlage-Nr:			BV/0855/2024			
Federführendes Amt:	Bau- u. Liegenschaftsamt						
gefertigt:	Krüger, Laura						
Beratungsfolge	Datum	Mitglieder		Abstimmungsergebnis			
		Soll	Ist	JA	NEIN	STE	MV
Ortschaftsrat Buhlendorf	26.02.2024						
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	06.03.2024						
Stadtrat	27.03.2024						

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

Aufstellungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung „Schulstraße 4,“ im Ortsteil Buhlendorf der Stadt Zerbst/Anhalt
--

Sachverhalt/Problem:

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

In der Ortschaft Buhlendorf der Stadt Zerbst/Anhalt besteht die Absicht, das östlich der Schulstraße angrenzende Flurstück 101 der Flur 2, anteilig in den Innenbereich einzubeziehen, um eine geringfügige Ergänzung der Bebauung zu ermöglichen. Dazu liegt der Antrag eines Investors zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung vor.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 101 der Flur 2 der Gemarkung Buhlendorf anteilig und wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch das Flurstück 104 (Wohngrundstück mit Hausgarten)
- im Süden durch das Flurstück 102 (Kegelbahn und öffentliche Grünfläche)
- im Westen durch die Flurstücke 88 und 1/64 (Schulstraße Buhlendorf)
- im Norden durch die Gartenfläche mit Baumbestand des Flurstücks 101

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,31 ha und ist in der Planzeichnung dargestellt. Das betreffende Flurstück befindet sich in privatem Eigentum. Die Satzungsfläche wird bislang als Wohngrundstück mit Hausgarten genutzt. Das Plangebiet ist eben und weist keine erhebliche Geländeneigung auf.

Da für diesen Bereich gegenwärtig kein Baurecht besteht, soll dieses durch die vorliegende Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB hergestellt werden. Demnach kann eine Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen (Einbeziehungssatzung).

Westlich, südlich und südöstlich des Flurstückes grenzt unmittelbar weitere Wohnbebauung mit entsprechenden Haus- und Wirtschaftsgärten an. Der Gartenbereich des Flurstückes 101 stellt die in den Innenbereich einzubeziehende Fläche dar. Aufgrund der geplanten baulichen Nutzung als Wohnbaufläche fügt sich das Plangebiet in die unmittelbar angrenzende Umgebung ein und entspricht damit der Gebietsprägung. Die einzubeziehende Fläche ist durch die Schulstraße erschlossen.

Der seit dem 23.11.1993 wirksame Flächennutzungsplan der Ortschaft Buhlendorf weist die in den Innenbereich einzubeziehende Fläche an der Schulstraße als Grünfläche Zweckbestimmung Hausgarten aus. Die Stadt Zerst beabsichtigt, zukünftig einen Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet aufzustellen. In diesem Aufstellungsverfahren ist die vorliegende Einbeziehungssatzung zu berücksichtigen.

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 (vereinfachtes Verfahren). Hierbei wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen.

Die Planunterlagen wurden durch ein Planungsbüro erarbeitet. Die für die Stadt entstehenden Kosten begrenzen sich auf die eigenen Personal- und Sachmittelkosten. Der Beschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Zerst/Anhalt der Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Schulstraße 4“ für den OT Buhlendorf zuzustimmen.

Anlage: Lage im Raum

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 „Schulstraße 4“ im Ortsteil Buhlendorf der Stadt Zerbst/Anhalt gemäß der Anlage.

Andreas Dittmann
Bürgermeister