

Stadt Staßfurt



Beschluss-Nr. :

Beschluss-Datum:

Beschlusswirksamkeit:

Vorlage-Nr.: 0515/2022 (1. Version)

vom: 01.04.2022

Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

verantwortlich: FB II - 61 FD Planung, Umwelt u. Liegen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt befürwortet den Antrag auf Aufstellung der Bauleitplanung und beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 45 Abs. 3 Nr. 4 KVG LSA die Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 65/22 „Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße“ in Staßfurt OT Förderstedt mit Städtebaulichem Vertrag im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB.

Ausschuss/Gremium	Versionsnr	Sitzung	J	N	E
Ortschaftsrat Förderstedt	1. Version	19.04.2022			
Ausschuss für Bau, Sanierung, Wirtschaft, Verkehr, Umwelt und Vergaben	1. Version	25.04.2022			
Stadtrat	1. Version	24.05.2022			

Aufgrund des § 33 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt haben folgende Mitglieder weder an der Beratung, noch an der Abstimmung teilgenommen:

Sven Wagner
Oberbürgermeister

Kurzfassung:

Antrag auf Bauleitplanung / Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 65/22 „Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße“, in Staßfurt OT Förderstedt mit Städtebaulichem Vertrag im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

Beschlusstext: (siehe 1. Seite)

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 22.2.2022 stellte Herr Carsten Dietz als Miteigentümer der Flurstücke 69/3 und 1077/71, Flur 6, Gemarkung Förderstedt den Antrag auf Aufstellung einer Bauleitplanung für den Bereich des Lückenschlusses der Bebauung Magdeburg-Leipziger-Straße 1 und 2.

Auf dem ca. 1,5 ha großen Standort soll ein Wohngebiet zur Errichtung von ca. 15-20 Einfamilienhäusern erschlossen werden (Näheres siehe Anlagen 1 bis 4).

Da sich der Bereich größtenteils im planungsrechtlichen Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB befindet, ist die Errichtung des beabsichtigten Vorhabens derzeit nicht zulässig. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes soll es sein, die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Plangebiet zu schaffen und zu sichern.

Unter bestimmten Voraussetzungen kann die Gemeinde ein beschleunigtes Verfahren der Bauleitplanung nach § 13b BauGB anwenden (B-Plan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen). Dabei muss es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung handeln. Er dient der Stärkung der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Damit soll der [Inanspruchnahme neuer Flächen](#) für Siedlung und Verkehr am Rande der Siedlungen entgegengewirkt werden.

Darüber hinaus gelten weitere Bedingungen für das beschleunigte Verfahren.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern. Für das beschleunigte Verfahren gelten die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren entsprechend. Zunächst kann die Gemeinde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden absehen. Im beschleunigten Verfahren ist eine Umweltprüfung sowie der Umweltbericht nicht durchzuführen. Auch die Angaben, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, müssen nicht erfolgen. Dasselbe gilt für die Zusammenfassende Erklärung.

Der Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 65/22 „Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße“ in Staßfurt OT Förderstedt mit Städtebaulichem Vertrag wird im wirksamen Teilflächennutzungsplan (T-FNP) der Stadt Staßfurt / OT Förderstedt als gemischte Baufläche dargestellt. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch dann aufgestellt werden, wenn der Flächennutzungsplan noch nicht geändert oder ergänzt wurde. Dabei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets jedoch keine Beeinträchtigungen erleiden. Der Flächennutzungsplan muss durch eine Berichtigung angepasst werden. Die Berichtigung erfolgt zeitgleich im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans, d.h. die Bekanntmachung der geänderten Darstellung des Flächennutzungsplans wird parallel vorbereitet. Sie bedarf keines eigenen Verfahrens.

Im beschleunigten Verfahren für die [B-Pläne der Innenentwicklung](#) kann zusätzlich die Eingriffsregelung entfallen. Eingriffe, die von der Aufstellung eines solchen B-Planes ausgehen, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die zu

erwartenden Eingriffe sind somit nicht mehr ausgleichspflichtig. Diese Vorgehensweise ist gängige und in einigen Bundesländern die dominierende Praxis für die Aufstellung von B-Plänen. Sie ist aus Naturschutzsicht trotz der Zielrichtung des [Flächensparens](#) aufgrund der fehlenden Umweltfolgenprüfungen, des damit fehlenden Ausgleichs von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie der eingeschränkten Beteiligung als kritisch einzustufen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich antragsgemäß zur vollständigen Kostenübernahme für die städtebaulichen Planungs- und ggf. Gutachterleistungen sowie die mit Umsetzung der Planung ggf. erforderlichen Erschließungs- und Kompensationsmaßnahmen.

- Ziel der Vorlage

Ziel der Vorlage ist die Einleitung des Bauleitplanverfahrens und damit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben.

- Lösung

Der Stadtrat beschließt die Einleitung des Bauleitplanverfahrens.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekanntzumachen und das weitere Verfahren mit dem Vorhabenträger abzustimmen und einzuleiten.

- Alternativen

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB besteht kein Anspruch auf die Aufstellung von Bauleitplänen. Ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden. Der Stadtrat ist folglich nicht verpflichtet, dem Antrag zuzustimmen und das Verfahren einzuleiten.

- finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die städtebauliche Planung sowie deren Umsetzung sind vom Vorhabenträger zu tragen. Dazu ist ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger zu verhandeln und abzuschließen.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen keine Auswirkungen auf den Haushalt.

Sven Wagner
Oberbürgermeister

Anlagenverzeichnis:

- Lageplan mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 65/22 „Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße“ in Staßfurt OT Förderstedt
- Antrag auf Bauleitplanung vom 22.02.2022
- Fotodokumentation
- Darstellung einer möglichen Bebauung (Vorlage durch Vorhabenträger)