

# Stadt Staßfurt



**Beschluss-Nr. :**

**Beschluss-Datum:**

**Beschlusswirksamkeit:**

**Vorlage-Nr.: 0797/2024 (1. Version)**

**vom: 04.01.2024**

Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

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

## **Beschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hebt den Satzungsbeschluss vom 29.06.2023 mit Beschluss-Nr. 0702/ 2022 auf, billigt den vorliegenden Planentwurf mit Begründung (v. Januar 2024) und beschließt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 65/22 „Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße“ in Staßfurt OT Förderstedt mit Städtebaulichem Vertrag.

| <b>Ausschuss/Gremium</b>   | <b>Versionsnr</b> | <b>Sitzung</b> | <b>Abstimmung</b>           |
|--|-------------------|----------------|-----------------------------|
| Ortschaftsrat Förderstedt  | 1. Version        | 23.01.2024     | Ja 9 Nein 0<br>Enthaltung 2 |
| Ausschuss für Bau, Sanierung, Wirtschaft, Verkehr, Umwelt und Vergaben | 1. Version        | 29.01.2024     | Ja 7 Nein 0<br>Enthaltung 0 |
| Stadtrat   | 1. Version        | 15.02.2024     |                             |

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

**René Zok  
Bürgermeister**

# Stadt Staßfurt

Vorlage-Nr.: 0797/2024 (1. Version)

vom: 04.01.2024

## **Kurzfassung:**

Aufhebung des Satzungsbeschlusses, Billigung und erneuter Offenlagebeschluss des Bebauungsplanentwurfes Nr. 65/22 „Wohngebiet Magdeburg-Leipziger Straße“, in Staßfurt OT Förderstedt mit Städtebaulichem Vertrag

**Beschlusstext: (siehe 1. Seite)**

## **Sachverhalt:**

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung vom 24.05.2022 mit Beschluss-Nr. 0515/2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65/22 „Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße“ in Staßfurt OT Förderstedt mit Städtebaulichem Vertrag gefasst. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den ca. 1,7 ha großen Bereich des Lückenschlusses der Bebauung Magdeburg-Leipziger-Straße 1 und 2 (auf den Flurstücken 69/3 und 1077/71, Flur 6, Gemarkung Förderstedt) zur Errichtung von ca. 15-20 Einfamilienhäusern zu schaffen und zu sichern.

Das Verfahren wurde im Verfahren nach § 13 b BauGB geführt. Mit Beschluss des Stadtrates am 29.06.2023 (Beschluss-Nr. 0702/ 2022) wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen und seine Rechtskraft im Salzlandboten Nr. 522 vom 07.07.2023 bekanntgemacht.

Der Gesetzgeber führte im Jahr 2017 den § 13 b BauGB ein, um den Gemeinden die Schaffung von Wohnraum zu erleichtern. Insbesondere sollten Bebauungspläne im Außenbereich durch Erleichterungen, wie den Verzicht auf Umweltprüfungen, beschleunigt werden. Der Bebauungsplan Nr. 65/22 „Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße“ in Staßfurt OT Förderstedt wurde nach § 13b Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, (B-Plan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen), so dass von Gesetzes wegen von der frühzeitigen Unterrichtung oder Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgesehen und zudem keine Umweltprüfung durchgeführt wurde. Damit entfiel zugleich die Anwendung einer Reihe von Regelungen, die mit der Umweltprüfung in unmittelbarem Zusammenhang stehen (Umweltbericht, zusammenfassende Erklärung, Monitoring).

Doch die Anwendung dieser Regelung wurde durch das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) v. 18. Juli 2023 (4 CN 3.22) genauer beleuchtet und vor dem Hintergrund europarechtlicher Normen gekippt. Das BVerwG hat entschieden, dass das Absehen von der Umweltprüfung gemäß § 13 b BauGB gegen die europarechtliche SUP-Richtlinie (Strategische Umweltprüfung) verstoße. Dies führe dazu, dass die gesamte Regelung aufgrund des Vorrangs des Unionsrechts nicht mehr anwendbar sei. Diese Entscheidung hat weitreichende Konsequenzen für laufende und abgeschlossene Bebauungsplanverfahren.

Der Bund hat im Zuge der Verabschiedung des Wärmeplanungsgesetzes im Dezember 2023 auch Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGB) beschlossen. Unter anderem wird mit Rechtskraft zum 1. Januar 2024 ein neuer § 215 a BauGB eingeführt - eine Art "Reparaturvorschrift" -, mit der Rechtsklarheit bezüglich der älteren Regelung des § 13b BauGB geschaffen wird.

Er regelt, dass die Gemeinden eine sog. umweltrechtliche Vorprüfung durchführen müssen. Falls diese Vorprüfung Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen ergibt, und nur dann, muss eine vollständige Umweltprüfung durchgeführt werden. Die sonstigen Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens wie der Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und das Absehen des Gebots der Entwicklung des

Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan bleiben bestehen. Die Neuregelung hält den Mehraufwand für die betroffenen Gemeinden so gering wie nach dem Europarecht möglich.

Des Weiteren kommt hinzu, dass der Salzlandkreis mit Schreiben vom 06.12.2023 festgestellt hat, dass der rechtskräftige Bebauungsplan unter einem beachtlichen Verfahrensfehler leidet. Mit Hinzunahme der textlichen Festsetzung TF 3 „Die Anzahl der Einliegerwohnungen für das gesamte Baugebiet wird auf 20 % begrenzt. Die räumliche Aufteilung der Einliegerwohnung wird auf ein Geschoss begrenzt.“ hätte nach Rechtsauffassung des Salzlandkreises eine erneute Betroffenenbeteiligung gem. § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erfolgen müssen, was allerdings nicht erfolgte.

Mit der Rüge des Salzlandkreises innerhalb der Jahresfrist gemäß § 214 BauGB ist der Bebauungsplan zwingend rechtskonform zu heilen.

- Ziel der Vorlage

Heilung des Bebauungsplanes - Billigung und Offenlage des Bebauungsplanentwurfs Nr. 65/22 „Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße“ in Staßfurt OT Förderstedt.

- Lösung

Der Stadtrat billigt den neu ausgearbeiteten Bebauungsplanentwurf Nr. 65/22 „Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße“ in Staßfurt OT Förderstedt mit Umweltbericht und beschließt, den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Ort und Dauer der Auslegung sind eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen mit dem Hinweis darauf, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass verspätet abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich in das Internet einzustellen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65/22 „Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße“ in Staßfurt OT Förderstedt wurde ausgearbeitet, so dass die Beteiligungsverfahren nach §§ 2 Abs. 2, 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB gleichzeitig beteiligt und über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

- 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, das Verfahren fortzuführen.

- finanzielle Auswirkungen

Die städtebaulichen Planungs- sowie Erschließungsleistungen und erforderlichen Gutachten und Vermessungen sind vom Vorhabenträger - auf dessen Kosten - zu erbringen. Dazu wurde ein Städtebaulicher Vertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger abgeschlossen.

## Finanzierung:

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

**René Zok**  
**Bürgermeister**

**Anlagen:**

1. Lageplan
2. Entwurf Planzeichnung BP Nr. 65/22 „Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße“ in Staßfurt OT Förderstedt (Januar 2024)
3. Entwurf Begründung BP Nr. 65/22 „Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße“ in Staßfurt OT Förderstedt (Januar 2024)