

## Der Bürgermeister der Gemeinde Am Großen Bruch

Amt: Bauverwaltung	Vorlagen-Nr. AGB/006/19-BV	Jahr 2019
Az:		
Datum: 26.06.2019		

### Beschlussvorlage der Verwaltung

Zutreffendes ankreuzen			
Gremium	Sitzungs- tag	Öffentlichkeits- status	Abstimmungsergebnis angenommen abgelehnt geändert
Bauausschuss	20.08.2019	öffentlich	
Haupt- und Finanzausschuss	11.09.2019	öffentlich	
Gemeinderat	02.10.2019	öffentlich	

	Ja	Nein	Jahr	Summe
Einstellung im Haushalt erforderlich?		X	2019/202 0	
Gefertigt	Verbandsgemeinde- bürgermeister		Bürgermeister	
Kerstin Bergner	Fabian Stankewitz		Herr Graßhoff	

#### Betreff:

#### Entscheidungsfindung über den rechtskräftigen B-Planes "Neue Straße/Philipp-Müller-Str" OT Neuwegersleben

#### Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Aufhebung des rechtskräftigen B-Planes „Neue Straße/Philipp-Müller-Straße“ und der Neuaufstellung eines B-Planverfahrens gemäß §13b BauGB.\* oder
2. Der Gemeinderat beschließt die Aufrechterhaltung des rechtskräftigen B-Planes „Neue Straße/Philipp-Müller-Straße“ zur Bebauung mit Wohnhäusern entsprechend den Festsetzungen des weiter gültigen B-Planes. \*

Der Vorhabenträger, Herr Maryniak, Philipp-Müller-Str. 5 in 39397 Am Großen Bruch hat alle anfallenden Kosten zur Erlangung des Baurechtes zu übernehmen.

\*Nicht zutreffendes ist zu streichen

Der Beschluss ist ortsüblich bekanntzugeben.

### **Begründung:**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 22.06.2016 den Satzungsbeschluss zum B-Plan „Neue Straße/Philipp-Müller-Straße“ gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht. Der B-Plan wurde durch einen Investor in Abstimmung mit der Gemeinde erarbeitet. Ziel des Investors war es baureifes Land für 2 Wohngrundstücke und einer Kfz-Werkstatt zu schaffen. Bisher wurde nicht gebaut. Im Laufe der Jahre haben sich die Ziele des Investors verändert. Der Investor beabsichtigt nun keine Kfz-Werkstatt sondern nur Wohnhäuser errichten zu lassen.

Bei jedem Bauleitverfahren handelt es sich um ein gesetzlich vorgeschriebenes Verfahren das seine Zeit benötigt, da Beschlüsse zu fassen sind, eine Trägerbeteiligung durchgeführt ist und die Stellungnahmen ausgewertet werden müssen. Der Investor hat einen Makler mit der Vermarktung des Baulandes beauftragt. Nach Aussage des Maklers werden die Investoren wechseln und es liegen Nachfragen zu den Bauplätzen vor.

Um der neuen Situation gerecht zu werden, wurde der Landkreis Börde, Planungsamt um Amtshilfe und Abstimmung gebeten.

Dabei wurde folgendes Ergebnis herausgearbeitet:

#### **1. Aufhebung des rechtskräftigen B-Planes**

Zur Aufhebung des rechtskräftigen B-Planes muss ein Bauleitverfahren wie zur Erstellung der Planung eingeleitet und durchgeführt werden. Das bedeutet, dass gleichzeitig die Aufstellung eines B-Planes nach § 13b BauGB erfolgen muss, damit das Grundstück städtebaulich entwickelt werden kann. Die Verfahren sind zeit- und kostenintensiv. Es ist klarzustellen, dass die Kosten der Investor übernehmen muss.

#### **2. Erhalt des gültigen B-Planes**

Beim weiterhin gültigen B-Plan kann eine straßenbegleitende Bebauung mit Einfamilienhäusern erfolgen, wenn:

- **die Festsetzungen des B-Planes eingehalten werden,**
- **die Ausgleichsmaßnahmen an den im Textteil des B-Planes ausgewiesenen Orten umgesetzt werden.**

**Festsetzungen des B-Plans sind z.B.:** 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß; 0,4 Geschossflächenzahl als Höchstmaß; 1 Vollgeschoss; 9,5m als Gesamthöhe der baulichen Nutzung

**Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:** eine Baum-Strauch-Hecke ist auf dem Baugrundstück und auf dem Flurstück 36, Flur 3, Gemarkung Neuwegersleben (Flächen Sportplatz) anzupflanzen

**Ohne die Einhaltung der Festsetzungen und der Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen ist der B-Plan nicht rechtskräftig und der Landkreis wird keine Ausnahmen im Baugenehmigungsverfahren zugelassen.**

Die Verwaltung schlägt die Nr. 2 in Abstimmung mit dem Landkreis vor. Zum einen besteht der rechtskräftige B-Plan mit den Auflagen weiter. Dadurch kommt zu keiner weiteren Zeitverzögerung durch ein neu einzuleitendes Bauleitverfahren wie es bei Nr.1 durchzuführen wäre. Die Auflagen des B-Planes muss der Investor in Zusammenarbeit mit der Gemeinde erfüllen.

### **Anlagen:**



ist die Förderung der Innenentwicklung von Städten durch Nachnutzung von Brachflächen in den Orten bevor eine Entwicklung in den Außenbereich erfolgt. Damit soll der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Schutz der Bodenfunktion gefördert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den vorstehenden Ausführungen. Durch die Inanspruchnahme eines Innenbereichsgrundstückes, welches sich im Siedlungsbereich des Ortsteiles Neuwegersleben befindet, und durch die Festsetzung einer sich aus der näheren Umgebung ableitenden Baudichte werden wesentliche Eingriffe vermieden.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert.

Im Plangebiet gilt bisher die Ergänzungssatzung Nr. 1/2009 der Gemeinde Am Großen Bruch. Diese beinhaltet in Punkt 8.3. der Begründung Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt. Da die Satzung die Ausgangsgrundlage für die vorliegende Planaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB darstellt, sind diese Festsetzungen entweder zu übernehmen oder die auf Grundlage der Ergänzungssatzung erklärten festgesetzte Kompensation gleichwertig zu ersetzen. Im Rahmen der Ergänzungssatzung war vorgesehen, das bestehende Defizit von 7.110 Wertpunkten im Plangebiet nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt extern auf den Flächen des Sportplatzes von Neuwegersleben Flur 3, Flurstück 38 durch eine Gehölzpflanzung zu kompensieren. Diese Kompensation soll für den vorliegenden Bebauungsplan so geändert werden, dass ein Teil der Kompensation im Plangebiet selbst durch Anpflanzung einer Baum-Strauch-Hecke aus überwiegend einheimischen Gehölzarten ersetzt werden soll. Hierfür sind textlich und zeichnerisch eine Hecke im Nordosten des Plangebietes vorgesehen. Die Hecke weist eine Fläche von 335 m<sup>2</sup> auf. Die externe Kompensation auf dem Flurstück 38 der Flur 3, Gemarkung Neuwegersleben kann hierdurch auf 325 m<sup>2</sup> reduziert werden:

Biotoptyp Ausgangszustand	Wertpunkte	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wert
Plangebiet: - Gärten (AKB)	6	335 m <sup>2</sup>	2010
externe Kompensationsfläche: - Sport-/ Spiel-/ Erholungsanlage überwiegend einheimisch (igl) PS	4	325 m <sup>2</sup>	1300
<b>Ausgangszustand</b>		<b>655 m<sup>2</sup></b>	<b>3310</b>

Biotoptyp Planzustand	Wertpunkte	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wert
Plangebiet: - Baum-Strauch-Hecke aus überwiegend heimischen Gehölzen (HHB)	18	335 m <sup>2</sup>	5360
externe Kompensationsfläche: - Baum-Strauch-Hecke aus überwiegend heimischen Gehölzen (HHB)	18	325 m <sup>2</sup>	5200
<b>Planzustand</b>		<b>655 m<sup>2</sup></b>	<b>10560</b>

Aufwertung	Wertpunkte	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wert
			<b>7250</b>

Weitere Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Kompensationsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen. Dies trifft auch auf die externe Kompensation zu. Sie betrifft die Anpflanzung einer Baum- Strauchhecke aus überwiegend einheimischen Gehölzen (Biotoptyp HHB) auf dem Sportplatz Neuwegersleben im Umfang von 325 m<sup>2</sup>. Diese Maßnahme bedarf spätestens mit dem Vollzug der Bebauung im Plangebiet der Umsetzung.