

Der Bürgermeister der Gemeinde Am Großen Bruch

Amt: Bauverwaltung	Vorlagen-Nr. AGB/008/19-BV	Jahr 2019
Az:		
Datum: 27.06.2019		

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	

Einstellung im Haushalt erforderlich?	Ja	Nein	Jahr	Summe
		X		2020
Gefertigt	Verbandsgemeinde- bürgermeister		Bürgermeister	
Kerstin Bergner	Fabian Stankewitz		Klaus Graßhoff	

Betreff:

**Aufstellungsbeschluss B-Plan nach §13b BauGB "Neue Reihe/Neuer Hof" OT
Wulferstedt**

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Planverfahrens B-Plan nach §13b BauGB "Neuer Hof/Neue Reihe" zur Schaffung von Bauland.

Das Planungsbüro IVW Magdeburg, Calbische Str. 17 in 39122 Magdeburg wird mit der Bauleitplanung beauftragt.

Der Beschluss ist öffentlich bekannt zu geben.

Begründung:

Für die Aufstellung von Bauleitplänen ist die Gemeinde in eigener Verantwortung zuständig (§2 BauGB). Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu geben. Der B-Plan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Zweck des B- Planes ist es, eine städtebauliche Ordnung mittels Festsetzungen zu schaffen (§8 Abs. 1 BauGB).

Werden durch die Änderungen oder Ergänzungen eines B-Planes die Grundzüge der

Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines B-Planes in einem Gebiet nach §34 BauGB (Innenbereich) nicht wesentlich verändert, so kann das vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB angewendet werden. Eine weitere Vereinfachung hat der Gesetzgeber im § 13a BauGB erlassen. Dort heißt es, „ein B-Plan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Nachverdichtung darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Nur wenn eine oder in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von

1. weniger als 20.000m² oder
2. 20.000 m² bis 70.000m².....“

festgesetzt wird, darf der B-Plan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der § 13b BauGB sieht die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren vor.

Bis zum 31.12.2019 gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10 000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen

Im Ortsteil Wulferstedt besteht noch immer ein großes Interesse nach Bauland, um darauf Einfamilienhäuser errichten zu können. Die in den bisher ausgewiesenen Flächen in den geschaffenen Bebaugebieten sind bebaut. Deshalb soll ein weiteres Baugebiet geschaffen werden. Die nachfolgend benannten Flächen liegen im Außenbereich, aber in können nach § 13b BauGB für die Abrundung des Innenbereiches herangezogen werden. Die Flächen müssen angekauft werden und danach ist Baurecht zu schaffen. Es handelt sich um folgende Flächen:

Flur 7, Flurstück 32/11	E:Frau u. Herr Rackwitz	2.491 m ²
Flur 4, Flurstück 32/12	E: Herr Knust	2.445 m ²
Flur 4, Flurstück 32/13	E: Frau Knust	3.646 m ²
	<u>Gesamt</u>	<u>8.582 m²</u>

Mit dem Aufstellungsbeschluss ist das Bauleitverfahren begonnen.

Da die Erschließung des Wohngebietes über die Straße Neue Reihe erfolgen soll, ist das gemeindeeigene Flurstück 34/3 Flur 7 zumindest teilweise in das Plangebiet mit einzubeziehen. Das vorhandene straßenseitige Gebäude könnte später herausgemessen und verkauft werden.

Im Zuge der Vorbereitung der Vorlage wurden auch die Eigentümer der Neuen Reihe 239 und 241 angefragt, inwieweit sie ihre unbebauten Flächen an die Gemeinde zur Baulandentwicklung verkaufen würden. Beide Eigentümer haben einen Verkauf abgelehnt.

Es wurde auch weiterhin untersucht, inwieweit zukunftsorientiert ein Neubau der OFW integriert werden kann. Dieser müsste auf Grund von der gesetzlichen Erreichbarkeit und einer zügigen Ausrückung im Gefahrenfall unmittelbar an die Straße gebaut werden. Auch eine Trennung von Parkplätzen für die Kameraden und des Gerätehauses versagen Sicherheitsgründe. Daher kann ein zukünftiger Neubau im Plangebiet nicht vorgesehen werden.

Des Weiteren hätte ein Neubau auch Auswirkungen auf das Bauleitplanverfahren, da § 13b BauGB ausschließlich nur für die Wohnnutzung gilt. Anzuwenden wäre dann ein zweistufiges Bauleitplanverfahren mit Umweltverträglichkeitsprüfung und mit Änderung des F-Planes der Gemeinde Am Großen Bruch. Da die Zuständigkeit der Flächennutzungsplanung bei der Verbandsgemeinde liegt, kann der Landkreis Börde als Genehmigungsbehörde eine Neuaufstellung des F-Planes für das gesamte Verbandsgemeindegebiet fordern, zumal der F-Plan der Gemeinde Am Großen Bruch aus den 90 er Jahren ist.

Die Verwaltung schlägt daher vor, das Bauleitplanverfahren für eine Wohnnutzung zu beschließen. Für die Umsetzung des B-Planes sollte die Gemeinde Am Großen Bruch in ihrer Haushaltsplanung 2020 den erforderlich Rückbau der aufstehenden Hallen und den Beginn der Erschließung des Plangebietes als prioritäre Aufgabe beschließen.

Mit der Erstellung der Bauleitplanung wird das Büro IVW Magdeburg, Calbische Str. 17 in 39122 Magdeburg beauftragt. Das Büro ist ein leistungsstarker, kompetenter und zuverlässiger Partner auf dem Gebiet der Bauleitplanung.
Das Honorarangebot wurde abgefordert und in der Sitzung vorgelegt.

Anlagen:

Übersichtsplan
Plangebiet