

Begründung:

Ein Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem Grundstück Gemarkung Haldensleben, Flur 4, Flurstücke 3832, 990/148 und 607/1 im rückwärtigen Bereich ein Eigenheim zu errichten.

Die Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Haldensleben, Flur 4, Flurstücke 3832, 990/148 und 607/1, auf dem das Eigenheim errichtet werden soll, liegt planungsrechtlich betrachtet im Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Das o.g. Vorhaben gehört nicht zu den privilegierten Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB, die im Außenbereich allgemein zulässig sind. Das Vorhaben ist auch nach § 35 Abs. 2 BauGB nicht zulässig, da es den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes widerspricht. Das Vorhaben löst ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) aus.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben sollen über den Bebauungsplan „Erweiterung Wohnbebauung Kolonie“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB geschaffen werden.

Der Vorhabenträger stellte diesbezüglich mit Datum vom 04.06.2021 einen Antrag auf Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Eigenheimes.

Die vorliegende Beschlussvorlage wurde bereits vom Bauausschuss am 15.09. und vom Hauptausschuss am 16.09.2021 empfohlen und in der Sitzung des Stadtrates am 23.09.2021 an den Bauausschuss zurückverwiesen.

Daraufhin wurden Instrument der Bauleitplanung und Abgrenzung des Geltungsbereichs von der Fachabteilung erneut geprüft. Eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wäre hier nicht zielführend, da die einbezogenen Flächen (anders als in der Werderstraße) in der Straße Kolonie noch keinerlei Hauptnutzungen im rückwärtigen Bereich aufweisen. Eine Hauptnutzung in zweiter Reihe würde sich demnach nach § 34 Abs. 1 BauGB nicht einfügen und wäre nach wie vor unzulässig.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Eigenheimes im rückwärtigen Bereich der o.g. Grundstücke kann somit nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen.

Um bodenrechtliche Spannungen zu vermeiden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, soll einer Zersiedlung des Außenbereiches entgegengewirkt werden, indem der Geltungsbereich nur die Grundstücke einschließt, auf denen eine bauliche Entwicklung möglich wäre. Es ist dieses hauptsächlich das Grundstück Gemarkung Haldensleben, Flur 4, Flurstück 3828.

Der Geltungsbereich umfasst damit eine Fläche von 0,27 ha.