

**Stadt Haldensleben
Der Bürgermeister
Bauamt**

B e s c h l u s s v o r l a g e
für den öffentlichen Teil der Sitzung des Stadtrates am 02.03.2023

Beschluss-Nr.: 351-(VII.)/2023

Gegenstand der Vorlage:
Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss über die Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung "Bülstringer Straße", Haldensleben, mit städtebaulichem Vertrag

Gesetzliche Grundlage:
§ 8 Abs. 1 Kommunalverfassungsgesetz Land Sachsen Anhalt (KVG LSA)
§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2, 11 und 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung:

Ein Vorhabenträger beabsichtigt auf dem Flurstück 189/1 der Flur 3 in der Gemarkung Haldensleben an der Bülstringer Straße ein Wohngebäude zu errichten. Der Vorhabenträger ist selbständiger Hufschmied in Haldensleben und übt seine berufliche Tätigkeit überwiegend auf Reiterhöfen aus. Die weitere Nutzung des geplanten Wohngrundstückes beschränkt sich daher im Wesentlichen auf eine Garage für das Abstellen der Fahrzeuge und Lagermöglichkeiten für das Werkzeug.

Das Flurstück befindet sich gegenwärtig planungsrechtlich betrachtet im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Im Außenbereich ist ein Vorhaben laut § 35 Abs. 1 BauGB nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn das Vorhaben zu den privilegierten Vorhaben zählt, die im Außenbereich allgemein zulässig sind. Die Errichtung eines Eigenheimes zählt nicht zu diesen privilegierten Vorhaben, die im Außenbereich allgemein zulässig sind. Sonstige Vorhaben können nach § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Für das Vorhaben ist somit weder eine Zulässigkeit nach § 35 Abs. 1 BauGB noch eine Zulässigkeit nach § 35 Abs. 2 BauGB gegeben. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Eigenheimes sollen über eine Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB geschaffen werden.

Da der Bauabstand zur Straße aus Gründen des Lärmschutzes ca. 15 Meter analog zum benachbarten Grundstück Bülstringer Straße 112 betragen soll, soll über die Aufstellung einer Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung, eine Teilfläche des Flurstücks 189/1 in einer Grundstückstiefe von ca. 35 Meter in den Innenbereich einbezogen werden (siehe Anlage 1). Um bodenrechtliche Spannungen zu vermeiden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, soll einer Zersiedlung des Außenbereiches entgegengewirkt werden, indem zusätzlich die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich der angrenzenden Grundstücke gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB klargestellt wird.

Hierzu stellte der Vorhabenträger mit Datum vom 14.07.2022 einen Antrag auf Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für Teilflächen des Flurstücks 189/1.

Der Entwurf wurde durch das vom Vorhabenträger beauftragte Planungsbüro ausgearbeitet. Der Stadtrat hat den Entwurf in seiner öffentlichen Sitzung am 01.12.2022 gebilligt und beschlossen, diesen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen (BV 331-(VII.)/2022). Dieser Beschluss sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden im Stadtanzeiger am 16.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen. 18 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 4 Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom

05.12.2022 um Stellungnahme zum Entwurf bis zum 11.01.2023 gebeten. 2 Nachbargemeinden sowie 15 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben zum Satzungsentwurf eine Stellungnahme ab. Die Abwägungsvorschläge der Verwaltung i. S. d. § 1 Abs. 7 BauGB zu den eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgearbeitet und liegen zur Prüfung und Billigung dieser Beschlussvorlage als Anlage 3 bei.

Die Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung „Bülstringer Straße“, Haldensleben, mit städtebaulichem Vertrag, liegt dieser Beschlussvorlage als Anlage 2 bei und kann nunmehr als Satzung beschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Aufwendg./Auszahlg.: 0,00 EUR

HH-Jahr , KTR: , KST: ,I.-Nr.: , SK/FK /

Die Mittel stehen planmäßig zur Verfügung: ja nein

Deckungsquelle:

(Mehr-)Erträge/Einzahlg.: EUR

HH-Jahr , KTR: , KST: ,I.-Nr.: , SK/FK /

Beschlussempfehlungen und -fassungen:

	am:	Abstimmungsergebnis
Ausschuss		
Bauausschuss	22.02.2023	
Hauptausschuss	23.02.2023	
Stadtrat	02.03.2023	

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan
Anlage 2: Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung „Bülstringer Straße“ – Satzungsfassung
Anlage 3: Abwägungsvorschläge

Beschlussfassung:

Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach §§ 2, 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) abgegebenen Stellungnahmen sind geprüft worden.

Die Abwägungsvorschläge zu diesen Anregungen und Hinweisen im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB werden gebilligt.

Aufgrund des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) beschließt der Stadtrat der Stadt Haldensleben die Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung „Bülstringer Straße“, Haldensleben, in seiner Fassung vom Februar als Satzung.

Die Begründung wird gebilligt.

Der Beschluss der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung „Bülstringer Straße“, Haldensleben, wird gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung „Bülstringer Straße“, Haldensleben“, tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Das maßstäbliche Planexemplar sowie die Begründung werden im Stadtbauamt Haldensleben, Markt 20-22, während der üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

**Hieber
Bürgermeister**