**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 07.12.2023**

Beschluss-Nr.: 433-(VII.)/2023

**Gegenstand der Vorlage:
Beschluss zur Aufstellung einer Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung „Schulzenberg Süplingen 2.BA“
mit städtebaulichem Vertrag**

Gesetzliche Grundlage:

§§ 2, 11 und 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung:

Ein Vorhabenträger beabsichtigt auf den Flurstücken 351/19, 20/13, 934, 939, 941, 943 und 1172 der Flur 3 in der Gemarkung Süplingen zwei Einzelhäuser mit je zwei Wohneinheiten zu errichten. Die Flurstücke befinden 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 Flächennutzungsplan, der seit dem 19.03.2021 wirksam ist, stellt in dem Bereich zwar teilweise eine Wohnbaufläche dar, dennoch führt das Vorhaben zu einer weiteren Zersiedelung des Außenbereiches und stellt eine negative Vorbildwirkung für weitere Vorhaben dar. Des Weiteren ist die verkehrliche Erschließung gegenwärtig nicht gesichert. Die verkehrliche Erschließung ist nur über das Flurstück 351/19 gegeben, wenn dies grundbuchrechtlich gesichert wird. Zusammengefasst lässt sich feststellen, dass das Vorhaben ein Planungserfordernis i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB auslöst. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Einzelhäusern mit je zwei Wohneinheiten sollen über eine Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB geschaffen werden.

Um bodenrechtliche Spannungen zu vermeiden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, soll einer Zersiedelung 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 16.11.2023 einen Antrag auf Aufstellung einer Ergänzungssatzung. Über einen städtebaulichen Vertrag wird sich der Vorhabenträger zur Übernahme aller Kosten, die in Verbindung mit seinem Vorhaben stehen, verpflichten. Der Stadt Haldensleben entstehen somit durch die Aufstellung der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung „Schulzenberg Süplingen 2. BA“ keine Kosten.

Dem Ortsrat Süplingen wurde das Vorhaben in seiner Sitzung am 06.11.2023 bereits durch den Vorhabenträger vorgestellt. Der Ortsrat Süplingen steht dem Vorhaben positiv gegenüber. Da zu dem Zeitpunkt noch kein Antrag auf Aufstellung einer Ergänzungssatzung bei der Stadt eingegangen war und demzufolge noch keine Beschlussvorlage erstellt wurde, konnte der Ortsrat das Vorhaben nur noch nicht formell empfehlen.

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:

Ausschuss	am:	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss	29.11.2023	
Hauptausschuss	30.11.2023	
Stadtrat	07.12.2023	

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan

Beschlussfassung:

Der Stadtrat der Stadt Haldensleben beschließt in seiner öffentlichen Sitzung die Aufstellung der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung „Schulzenberg Süplingen 2. BA“ mit städtebaulichem Vertrag.

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Hieber
Bürgermeister