

Stadt Hecklingen

Der Bürgermeister



vom: 10.10.2022

Beschluss: 359/22

Öffentlichkeitsstatus: **öffentlich**

verantwortlich: Fachbereich Bauwesen

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Hecklingen beschließt das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Errichtung eines Wohngebietes in der Gemarkung Schneidlingen, Flurstücke 214/1 und 214/2 der Flur 4 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB einzuleiten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden und im Osten durch Ackerflächen, im Süden durch die Straße „Am Bahnhof“ und durch Ackerfläche und im Westen durch einen untergeordneten Weg (westlich angrenzend das Baugebiet „Am Pfingstanger“) begrenzt.

Die überplante Fläche hat eine Größe von ca. 9.000 m² (0,9 ha).

Zur Übernahme der Kosten durch den Vorhabenträger und zur Haftungsfreistellung der Stadt Hecklingen soll mit den Eigentümern der Flächen, Frau S. Luwich, 06493 Ballenstedt und Fr. A.-K. Brehmer, 39444 Hecklingen ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden.

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Vertreter		Votum der Vorberatungen/ Abstimmungsergebnis beschließendes Gremium			
		gew.	anw.	Ja	Nein	Enth.	ausg.*
Ortschaftsrat Schneidlingen	17.10.2022						
Bau- und Ordnungsausschuss	27.10.2022						
Haupt- und Finanzausschuss	08.11.2022						
Stadtrat	10.11.2022						

** Aufgrund des § 33 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt haben folgende Mitglieder weder an der Beratung, noch an der Abstimmung teilgenommen:*

Hendrik Mahrholdt
Bürgermeister

Stadt Hecklingen

Gegenstand der Beschlussvorlage:

Bauleitplanung der Stadt Hecklingen - Bebauungsplan "Wohngebiet Osterwiesen"
Aufstellungsbeschluss gemäß § 13 b Baugesetzbuch i.V.m. § 13 a Baugesetzbuch

Beschluss: (siehe Seite 1)

Begründung:

Es besteht die Absicht, im Norden der Ortslage von Schneidlingen ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern zu entwickeln. Das Gebiet befindet sich nördlich der Straße „Am Bahnhof“ und östlich des Baugebietes „Am Pfingstanger“.

Für diesen Standort haben die Eigentümer der Flächen, Frau S. Luwich, 06493 Ballenstedt sowie Fr. A.-K. Brehmer, 39444 Hecklingen die Durchführung eines beschleunigten Bauleitplanverfahrens beantragt.

Die Verwirklichung des Vorhabens macht die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da eine Genehmigung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bzw. § 35 BauGB (Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich) für eine Wohnbebauung nicht möglich ist.

Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Schneidlingen gesichert werden.

Gemäß § 1 (6) BauGB werden mit der Umsetzung des Bebauungsplanes insbesondere folgende allgemeine Ziele berücksichtigt:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Der Bebauungsplan dient der Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer Fläche, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, d. h. der errechnete Anteil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, liegt unter 10.000 m².

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine durch Wohnen geprägte Nutzung auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gem. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) in Verbindung mit § 13a BauGB aufgestellt.

Eine Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes sind in diesem Zusammenhang nicht erforderlich, denn im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Gemäß diesem Verfahren kann von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), von dem Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2) und von der zusammenfassenden Erklärung

Stadt Hecklingen

(§ 10 Abs. 4) abgesehen werden.

Zudem ist § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden. Weiter besagt der § 13b i. V. m. § 13a in Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass in Fällen, in denen die Grundfläche unter 10.000 m² liegt, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein Ausgleich von Eingriffen ist damit nicht erforderlich.

Der vorliegende Aufstellungsbeschluss soll den Eingang in dieses Verfahren bilden. Die mit dem Bebauungsplan in Zusammenhang stehenden Fragen der infrastrukturellen Erschließung sind mit den Medienträgern vorberaten.

Der Aufstellungsbeschluss eröffnet die Möglichkeit der Neuausweisung von Wohngebietsflächen bei unmittelbarem Flächenzugriff der Vorhabenträger. Eine zusätzliche Flächensicherung muss nicht erfolgen.

Der für die Kostenfreistellung der Stadt Hecklingen erforderliche städtebauliche Vertrag wird im Nachgang an den Aufstellungsbeschluss ausgearbeitet und dem Rat zur Entscheidung vorgelegt.

Zur Abstimmung der Bauleitplanung der Stadt Hecklingen aufeinander ist auch der Flächennutzungsplan zu ändern. Diese Änderung soll durch nachträgliche Änderung passieren. Rechtlich ist dies zulässig.

Finanzielle Auswirkungen:

- Keine finanziellen Auswirkungen
 Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	
Produkt	
Sachkonto	
Maßnahme	
Planansatz/Entwurf	
Gesamt	

Anlagenverzeichnis:

- 1 – Auszug aus der Liegenschaftskarte
2 – Übersichtsplan