Stadt Nienburg (Saale)

Beschlussvorlage

Öffentlichkeitsstatus:
öffentlich

Geschäftszeichen:	Datum:	Drucksache Nr.:
FB II/60/KBa	31.03.2021	Vorlage 025/2021

Beratungsfolge:	TOP:	Sitzungstermin:
Ortschaftsrat Latdorf	Ö 5	09.06.2021
Ortschaftsrat Wedlitz	Ö 5	10.06.2021
Ortschaftsrat Neugattersleben	Ö 5	10.06.2021
Ortschaftsrat Pobzig	Ö 5	14.06.2021
Ortschaftsrat Gerbitz	Ö 6	01.07.2021
Bau-, Planungs- und Vergabeausschuss der Stadt Nienburg (Saale)	Ö 6	12.07.2021
Stadtrat der Stadt Nienburg (Saale)	Ö 8	15.07.2021

Betreff

Ausweisung einer Wohnbaufläche in Gerbitz im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Nienburg (Saale)

Finanzielle Auswirkungen?

☐ Keine finanziellen Auswirkungen
☐ Gesamterträge oder -einzahlungen in Höhe von:
☒ Gesamtaufwendungen oder -auszahlungen in Höhe von: siehe Sachdarstellung

☐ Ergebnisplan Budget/Produkt:
☐ Finanzplan
☐ einmalig ☐ laufend
☐ Deckung erfolgt nach § 105 KVG LSA (üpl/apl Aufwand)
☐ Deckung erfolgt im Rahmen des Budgets
☐ Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung

Die Finanzierung bei nicht zur Verfügung stehenden Deckungsmitteln soll erfolgen:
☐ durch Verschlechterung des Haushalts (Verringerung Überschuss, Erhöhung Fehlbetrag, Reduzierung liquide Mittel – siehe Sachverhalt/finanzielle Auswirkungen)
☐ einmalig ☐ laufend
☐ durch einen Nachtragshaushalt

Mitzeichnung

Fachbereich: Bürgermeisterin
Person: Falke, Susan
Datum: 08.04.2021

Fachbereich: Fachbereich II
Person: Bader, Katrin
Datum: 06.04.2021

Fachbereich: Fachbereich I
Person: Windirsch, Luisa
Datum: 06.04.2021

Fachbereich: Fachbereich III
Person: Dreyer, Sophie
Datum: 01.04.2021

Sachdarstellung:

In der Sitzung des Ortschaftsrates Gerbitz am 04.02.2021 wurde der Antrag gestellt, dass die im Entwurf des Standortkonzeptes für Photovoltaik-Freiflächenanlagen als Eignungsfläche 9 ausgewiesene Fläche als Wohnbaugebiet in den Flächennutzungsplan der Stadt Nienburg (Saale) aufgenommen wird. Bei der Eignungsfläche 9 (siehe Anlage) handelt es sich um einen ehemaligen Lagerplatz westlich von Gerbitz mit einer Flächengröße von 2,7 ha.

Im Flächennutzungsplan ist gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) für das ganze Gemeindegebiet die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Deshalb sind alle im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungsarten nur in dem Flächenumfang darzustellen, der den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde entspricht.

Die Zentralen Orte sind gemäß Ziel 25 des Landesentwicklungsplans 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP) so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. In den übrigen Orten ist gemäß Ziel 36 des LEP die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten.

In dem für den Altkreis Bernburg noch geltenden Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom 07.10.2005 ist Nienburg als Grundzentrum und somit als Zentraler Ort ausgewiesen. Dies gilt entsprechend für den 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg. Das Grundzentrum Nienburg wurde bereits durch die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg räumlich abgegrenzt. Das Grundzentrum Nienburg umfasst nur die Kernstadt Nienburg als das zentrale Siedlungsgebiet der Stadt Nienburg (Saale) ohne einen Ortsteil.

Nach der Begründung zu den Zielen 25 und 26 des LEP ist für eine eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung jeder Gemeinde – auch wenn sie keine zentralörtlichen Funktionen wahrnimmt – im Rahmen ihrer Eigenentwicklung zu ermöglichen, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen, bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse, weiterzuentwickeln. Dabei ist die demografische Entwicklung der Gemeinde zu berücksichtigen.

Unter Eigenentwicklung ist dabei zu verstehen:
Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist die Bevölkerungsentwicklung aus dem Saldo von Geburten und Sterbefällen ohne Berücksichtigung von Fort- und Zuzügen. Aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung der Ortschaft Gerbitz ergibt sich kein Bedarf an Bauplätzen, da die Zahl der Sterbefälle die der Geburten übersteigt. Die demografische Entwicklung wird abgebildet durch die Regionalisierten Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamtes. Daraus ergibt sich für die Stadt Nienburg (Saale) insgesamt eine weiter rückläufige Entwicklung. Ein gewisser Bedarf ist gegeben durch die Anforderungen an zeitgemäße Wohnverhältnisse.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß Grundsatz 13 des LEP vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nienburg (Saale) wurden in der Ortschaft Gerbitz insgesamt neun Baulücken identifiziert. Es handelt sich um folgende Grundstücke:

- Teichweg, zwischen Teichweg 16 und Hauptstraße 28

- Ringweg, zwischen Nr. 5 und 6
- An der Kirche, westlich Nr. 18
- Hauptstraße/Teichweg, rückwärtig Hauptstraße 26, westlich Teichweg 4 (3 Bauplätze möglich)
- Bauernweg, nördlich Nr. 23
- Bauernring, zwischen Nr. 4a und 3b
- Bauernring, östlich Nr. 6a
- Bauernring, gegenüber Nr. 3a (Antrag auf Grundstückserwerb vorliegend)
- Bauernring, gegenüber Nr. 9 und 10

(Darstellung siehe Anlage)

Dabei wurde das Potential der leerstehenden Bausubstanz nicht betrachtet.

Trotz dieses Potentials an Baulücken wurde in der Ortschaft Gerbitz in den letzten Jahren (seit 2015) nur auf einer Teilfläche unmittelbar westlich des Grundstückes Bauernweg 23 ein Wohnhaus errichtet. Für die Errichtung eines weiteren Wohnhauses auf dem Grundstück neben Bauernring Nr. 35 wurde ein positiver Bauvorbescheid erteilt.

Auf die vorstehend genannten Baulücken hat auch der Salzlandkreis in seiner Stellungnahme zum 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Nienburg (Saale) hingewiesen. Danach weisen die teilweise als Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen ausgewiesenen Bereiche in der Ortschaft Gerbitz ein Potential von ca. 3,55 ha auf. Dies ist laut Salzlandkreis mit dem Begriff der Eigenentwicklung nicht mehr zu vereinbaren. Das bedeutet, dass selbst die im 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Nienburg (Saale) in der Ortschaft Gerbitz eingetragenen Bauflächen und das hiermit verbundene Bauflächenpotential bereits oberhalb des Bedarfs für die Eigenentwicklung der Ortschaft Gerbitz liegen.

Die Darstellung einer zusätzlichen Wohnbaufläche in der Ortschaft Gerbitz im Flächennutzungsplan der Stadt Nienburg (Saale) würde dazu führen, dass dieser nicht genehmigungsfähig ist.

Der Flächennutzungsplan bedarf gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Höhere Verwaltungsbehörde in diesem Sinne ist in Sachsen-Anhalt das Landesverwaltungsamt.

Der Aufwand für die hier angestrebte Anpassung des 3. Entwurfes des Flächennutzungsplanes der Stadt Nienburg (Saale) beträgt ca. 2.900,00 €. Mit dem Flächennutzungsplan wird noch kein Baurecht geschaffen, so dass in Folge noch ein Bebauungsplan aufzustellen wäre. Der Aufwand hierfür würde ca. 35.900,00 € betragen, wobei dieser Betrag noch keine Fachgutachten beinhaltet.

Ohne Aussicht auf Genehmigungsfähigkeit des Flächennutzungsplanes wäre sowohl dieser zusätzliche Aufwand als auch der bisherige Aufwand für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes (161.100,00 €) nutzlos.

Zudem wäre die Stadt Nienburg (Saale) ohne Genehmigung des Flächennutzungsplanes in ihren Entwicklungsmöglichkeiten gehindert. Bereits in Aufstellung befindliche Bebauungspläne (Anzahl 4) sind zum Scheitern verurteilt, da sich diese aus dem Flächennutzungsplan entwickeln müssen und im Parallelverfahren durchgeführt werden. Bisher beschlossene Planungen (z. B. Standortkonzept für Photovoltaik-Freiflächenanlagen) sind nicht umsetzbar, ebenso angestrebte Vorhaben im Innenstadtbereich (z. B. an der Calbeschen Straße), die einer entsprechenden Ausweisung im Flächennutzungsplan bedürfen.

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat der Stadt Nienburg (Saale) beschließt, keine zusätzliche Wohnbaufläche in Gerbitz im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Nienburg (Saale) auszuweisen.

Geänderter Beschluss und Abstimmungsergebnis

Gremium: Stadtrat der Stadt Nienburg (Saale)	Sitzung am: 15.07.2021	TOP: Ö 8

Einstimmig	Mit Stimmen-mehrheit	ja	nein	Enthaltungen	Laut Beschluss-vorlage

Vorsitzender des Stadtrates (Siegel)