

Beschlussbegleitprotokoll

Stadt Wanzleben - Börde					BV-BM Nr.: 01/BM/18					
Behandlungsart: öffentlich					Beschluss - Nr.:					
Kurztitel: Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan "Am See 37 A" im OT Stadt Seehausen										
Antragsteller: Darius, Ines										
	Gremium	Datum	Mitgliederzahl	anwesend	geändert	verwiesen an	Ja	Nein	Enthaltung	Mitwirkungsverbot
1.	Ortschaftsrat Stadt Seehausen	18.01.2018								
2.	Hauptausschuss	30.01.2018								
3.	Stadtrat	15.02.2018								

Beschlusswortlaut:**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde beschließt den Bebauungsplan "Am See 37A" OT Stadt Seehausen im beschleunigten Verfahren nach § 13a i. V. m. § 13 b BauGB aufzustellen. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Januar 2018 wird gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Begründung:

Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Im Südwesten der Stadt Seehausen (Börde) befindet sich angrenzend an das bebaute Stadtgebiet der Seehäuser See. Entlang des Sees führt die Landesstraße L 77, die die Straßenbezeichnung Am See trägt. Die Straße Am See ist entlang der Seekante im Westabschnitt und im Südabschnitt bebaut. Dazwischen ist der See von der Straße und den begleitenden Fußwegen aus erlebbar. Hier grenzen überwiegend Gärten an die Straße an, die in der Regel nur eine Tiefe von ca. 20 Metern aufweisen. Die Uferbereiche sollen gemäß den Zielen der Ortschaft Stadt Seehausen zugänglich und von Bebauung freigehalten werden.

Bei den Grundstücken Am See in Seehausen handelt es sich um eine besonders nachgefragte Wohnlage, auch wenn zwischen dem See und den Grundstücken ein öffentlicher Weg verläuft. An das Grundstück Am See 37 grenzt nördlich noch eine Fläche mit einer größeren Tiefe von ca. 30 Metern bis zum Seerundweg an, die sich für eine Bebauung mit einem Wohngebäude eignet. Auf dieser Fläche beabsichtigt eine ortsansässige Familie ein Wohngebäude (Einfamilienhaus) zu errichten. Da die Stadt Wanzleben - Börde ein besonderes Interesse daran hat, ortsansässige Familien bedarfsgerecht die Wohnnutzung zu ermöglichen, soll die geplante Bebauung über einen Bebauungsplan gesichert werden. Zunächst erfolgte die Prüfung, ob eine Ergänzungssatzung für die bauplanungsrechtliche Sicherung in Frage kommt. Dies wurde verworfen, da hierdurch zwar der

Außenbereich zum Innenbereich wirksam abgegrenzt bzw. ergänzt werden kann, aber im Geltungsbereich der Satzung § 34 BauGB anzuwenden ist. Eine Prüfung nach § 34 BauGB ergab, dass die nähere Umgebung überwiegend durch eine geschlossene Bauweise (auf

der Nordseite der Straße) oder durch Doppelhäuser (südlich angrenzende Grundstücke) geprägt wird. Ein rechtssicheres Instrument zur Herstellung der Zulässigkeit eines freistehenden Einzelgebäudes wurde daher nur in einem Bebauungsplan erkannt. Der vorliegende Bebauungsplan dient der Deckung des Eigenbedarfes der Ortschaft Stadt Seehausen. Es

werden vorhandene Erschließungsanlagen wirtschaftlich ausgenutzt. Allgemein dient er der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Der Plan soll als Bebauungsplan nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert, der die Übernahme der Kosten des Planverfahrens durch den Begünstigten regelt.

Beschleunigtes Verfahren

Gemäß § 13b BauGB können Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² befristet bis zum 31.12.2019 im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen. Das Plangebiet grenzt unmittelbar nördlich und westlich an Flächen an, die der im Zusammenhang bebauten Ortslage angehören. Hieran schließt sich die im Außenbereich festgesetzte Wohnbaufläche an.

Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs.1 BauGB vorwiegend dem Wohnen. Durch den städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB wird gesichert, dass im Plangebiet ein Wohngebäude entsteht. Die Voraussetzungen für eine Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 10.000 m² nicht überschreiten.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können. Weiterhin ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs.1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan "Am See 37A" im Ortsteil Stadt Seehausen der Stadt Wanzleben-Börde beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 286 m² und bleibt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 10.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Das der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegende Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes ist nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

Es wurde geprüft, dass sich in der beurteilungsrelevanten Umgebung keine Betriebe befinden, in denen schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 202/18/EU aufgrund der dort vorhandenen Mengen gefährlicher Stoffe zu erwarten sind.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Begründung:

Sachverhalt:

Bebauungsplan „Am See 37A“ im OT Seehausen im Verfahren nach § 13a i. V. m. § 13 b BauGB.

Bürgermeister

Thomas Kluge

Stadt Wanzleben - Börde, den 08.01.2018

Siegel