

Beschlussbegleitprotokoll

Stadt Wanzleben - Börde		BV-BM Nr.: 186/BM/19-24
Behandlungsart: öffentlich		Beschluss - Nr.: 101206.21.01-029
Kurtztitel: Aufstellungsbeschluss Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung Lindenallee OT ZD Klein Wanzleben		
Antragsteller: Kluge, Thomas		
Gremium	Datum	Beratungsergebnis
Ortschaftsrat ZD Klein Wanzleben	21.06.2021	Ja 6 Nein 1 Enthaltung 2 Mitwirkungsverbot 0 mehrheitlich empfohlen
Hauptausschuss	22.06.2021	Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0 Mitwirkungsverbot 0 einstimmig empfohlen
Wirtschafts-, Verkehrs-, Bau- und Umweltausschuss	29.06.2021	Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0 Mitwirkungsverbot 0 einstimmig empfohlen
Stadtrat	08.07.2021	Ja 24 Nein 0 Enthaltung 0 Mitwirkungsverbot 0 einstimmig beschlossen

Beschlusswortlaut:

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde beschließt die Aufstellung einer Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 sowie Abs. 5 und 6 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 und 6 BauGB sowie § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 3 BauGB für den dargestellten Teilbereich der Flurstücke 16/26 und 469/16 in der Flur 2 der Gemarkung Klein Wanzleben.

Der Entwurf der Satzung mit der dazugehörigen Begründung wird gebilligt und deren öffentliche Auslegung beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird durchgeführt.

Finanzierung:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden durch den Begünstigten / Grundstückseigentümer getragen (Abschluss eines städtebaulichen Vertrages).
Der Stadt entstehen somit keine Kosten.

Begründung:

Die Lindenallee im Zuckerdorf Klein Wanzleben beginnt an der Alten Hauptstraße nach Norden. Als Kreisstraße K 1267 verbindet sie Klein Wanzleben mit Remkersleben. Die Westseite der Lindenallee ist weiter nach Norden bebaut als die Ostseite. Auf der Ostseite grenzt nördlich der vorhandenen Baugrundstücke die Gemarkung Remkersleben an. Die Bebauung der Ostseite schließt mit dem Betriebsgelände eines kleineren Kfz-Werkstattbetriebes nördlich der Kindertagesstätte Klein Wanzleben auf den Flurstücken 469/16 und 16/26 ab. Es ist beabsichtigt, den Standort der Kfz-Werkstatt zu verkleinern. Der nördliche Teil des Betriebsgeländes soll durch eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus nachgenutzt werden. Das vorhandene Betriebsgebäude befindet sich im Süden des Grundstücks. Gemäß der Einschätzung des Landkreises Börde sind die Flächen nördlich des Betriebsgebäudes dem Außenbereich zu zuordnen. Eine örtliche Prüfung hat ergeben, dass zumindest die befestigte Stellplatzanlage und die Zuwegung dem Innenbereich der bebauten Ortslage im Rahmen einer Klarstellung zugeordnet werden kann.

Die wassergebunden befestigte bzw. als Rasenfläche gepflegte Fläche, auf der Pkw's abgestellt werden, nimmt nicht mehr am Zusammenhang der bebauten Ortslage teil, auch wenn sie Bestandteil des gewerblich genutzten Grundstücks ist. Auf der Fläche beabsichtigt eine in der Stadt Wanzleben-Börde ansässige Familie die Errichtung eines Einfamilienhauses.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde als Wohnbaufläche dargestellt. Die nördlich angrenzenden Flächen sind für eine Wohnbauentwicklung vorgesehen, die jedoch eher eine langfristige Entwicklungsperspektive darstellt. Die Erschließung erfolgt durch die Lindenallee. Die Flächen gehören dem Siedlungsbereich von Klein Wanzleben an. Aufgrund der Nutzung als Stellplatzanlage weisen sie nutzungsbedingt eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt auf. Aufgrund der Integration in die Ortsstruktur sind sie für eine Einbeziehung in den Siedlungsbereich besonders geeignet.

Da Wohngebäude nicht im Außenbereich gemäß § 35 BauGB privilegiert ist, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes oder dem Erlass einer Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB. Die Stadt hat sich für das Instrument der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung entschieden, da hiermit ohne zu großen Planungs- und Kostenaufwand Planungsrecht geschaffen werden kann. Planerisch gesichert werden soll die Errichtung eines Einfamilienhauses im Einbeziehungsbereich.

Gleichzeitig soll klargestellt werden, dass die befestigte Stellplatzanlage Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage ist.

Die Satzung umfasst die direkt an die Lindenallee angrenzenden Flächen der Flurstücke 16/26 und 469/16, (Flur 2, Gemarkung Klein Wanzleben) in einer Grundstückstiefe von ca. 43 Metern gemessen von der Straßenbegrenzungslinie und damit im Sinne des § 127 Abs.2 BauGB erschlossene Flächen. Die Lindenallee ist als Kreisstraße ausgebaut. Eine weitere öffentliche Erschließung ist nicht erforderlich.

Die Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung dient der geordneten Nachnutzung nicht mehr benötigter Flächen des bereits baulich vorgeprägten Grundstücks und der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauflächen in der Ortschaft Zuckerdorf Klein Wanzleben und somit den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung. Weiterhin wird die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB gefördert. Sie ist städtebaulich erforderlich, da der Wohnbaulandbedarf nicht innerhalb der bebauten Ortslage gedeckt werden kann.

Anlagenverzeichnis:

Begründung Entwurf Abgrenzungs- u. Einbeziehungssatzung Lindenallee

Planteil Entwurf Abgrenzungs- u. Einbeziehungssatzung Lindenallee

Bürgermeister
Thomas Kluge
Stadt Wanzleben - Börde, den 09.07.2021

Siegel