

Beschlussbegleitprotokoll

Stadt Wanzleben - Börde		BV-BM Nr.: 398/BM/19-24
Behandlungsart: öffentlich		Beschluss - Nr.:
Kurtztitel: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung Wiesenblick im OT Domersleben		
Antragsteller: Kluge, Thomas		
Gremium	Datum	Beratungsergebnis
Wirtschafts-, Verkehrs-, Bau- und Umweltausschuss	22.01.2024	Ja 10 Nein 0 Enthaltung 0 Mitwirkungsverbot 0 einstimmig empfohlen
Ortschaftsrat Domersleben	24.01.2024	Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0 Mitwirkungsverbot 1 einstimmig empfohlen
Hauptausschuss	30.01.2024	Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0 Mitwirkungsverbot 0 einstimmig empfohlen
Stadtrat	15.02.2024	

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 eine Teilfläche des Flurstücks 290 in der Flur 11 der Gemarkung Domersleben. 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:

Im Südwesten des Ortsteiles Domersleben der Stadt Wanzleben - Börde verläuft von der Heinrich-Mann-Straße abgehend nach Südwesten der Wiesenblick. Auf der Südseite der Straße befindet sich die Hofanlage Wiesenblick 1 auf den Flurstücken 289, 2090 und 291. An das auf dem Flurstück 290 im Süden der Hofanlage vorhandene Gebäude beabsichtigt der Eigentümer ein Wohnhaus nach Süden auf den bisher als Garten bewirtschafteten Flächen anzubauen.

In der Ortschaft Domersleben besteht eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbauland. Diese Nachfrage resultiert überwiegend aus der örtlichen Bevölkerung, da in Domersleben aufgrund abweichender Altersstrukturen der Bevölkerung die Einwohneranzahl im Gegensatz zum allgemeinen Trend weitgehend stabil geblieben ist. Zu Beginn der 90er Jahre erfolgte ein erheblicher Zuzug jüngerer Familien in den Ort, deren Kinder jetzt das Alter erreichen, indem sie eigene Familien gründen und das Wohnen im eigenen Haus anstreben. Die Baugebiete in Domersleben sind inzwischen vollständig besiedelt. Im Innenbereich von Domersleben und in den durch Bebauungspläne gesicherten Gebieten stehen keine Bauplätze mehr zur Verfügung.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben - Börde ist die Fläche als gemischte Baufläche

dargestellt. Sie eignet sich für eine Ergänzung der Bebauung.

Auf dem Flurstück 290 ist die Errichtung eines Einfamilienhauses als Anbau an ein vorhandenes Gebäude geplant. Die Fläche ist erschlossen. Die in den Innenbereich einzubeziehende Fläche weist eine Größe von insgesamt 615 m² auf und eignet sich für eine Bebauung. Die Fläche grenzt südlich an vorhandene Bebauung an. Sie gehört jedoch derzeit dem Außenbereich an.

Da Wohngebäude nicht im Außenbereich gemäß § 35 BauGB privilegiert sind, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes oder dem Erlass einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB. Die Stadt hat sich für das Instrument der Einbeziehungssatzung entschieden, da hiermit ohne zu großen Planungs- und Kostenaufwand Planungsrecht geschaffen werden kann. Planerisch gesichert werden soll die Errichtung eines an das vorhandene Gebäude angebauten Wohngebäudes im Bereich der Einbeziehung. Dieser umfasst die direkt an die vorhandene Bebauung angrenzenden Flächen des Flurstückes 290, (Flur 11, Gemarkung Domersleben) in einer Grundstückstiefe von 20 Metern, gemessen von der Rückseite des vorhandenen Gebäudes.

Die Fläche befindet sich in einem Abstand von bis zu 50 Metern von der Straße. Sie umfasst damit im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB erschlossene Flächen.

Der Wiesenblick ist ortsüblich ausgebaut. Eine weitere öffentliche Erschließung ist nicht erforderlich. Die Einbeziehungssatzung dient der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauflächen in der Ortschaft Domersleben 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 Wiesenblick
Planteil Entwurf Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung Wiesenblick

Bürgermeister
Thomas Kluge
Stadt Wanzleben - Börde, den

Siegel