

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister

Nr.:094/2021

Federführendes Amt: Amt für Stadt- und Verkehrsplanung

Stadtrat

Verfasser: Frau Ehelebe

Datum:27.09.2021

Gegenstand der Vorlage:

Bebauungsplan Nr. 70 "An der Gartenbreite", Ortsteil Minsleben, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB

hier: Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die in Anlage 3 und 4 dargestellten Stellungnahmen in dem Bebauungsplan Nr. 70 „An der Gartenbreite“, Ortsteil Minsleben, berücksichtigt/nicht berücksichtigt.
2. Der gemäß §§ 13b i.V.m. 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführte Bebauungsplan Nr. 70 „An der Gartenbreite“, Ortsteil Minsleben, i.d.F.v. 24.09.2021, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 8 KVG LSA als Satzung beschlossen. Die Begründung mit der artenschutzrechtlichen Beurteilung und der Berichtigung des Flächennutzungsplanes i.d.F.v. 24.09.2021 ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beigelegt

Beschlussempfehlung/Beschlussergebnis:

Sitzung am / Gremium	Ein-stimmig	Ja	Nein	Ent-haltung
11.10.2021 Bau- und Umweltausschuss				
02.11.2021 Ortschaftsrat Minsleben				
04.11.2021 Stadtrat Wernigerode				

Art der Aufgabe:

Freiwillige Aufgabe

Pflichtaufgabe

Finanzielle Auswirkungen:

Buchungsstelle/Maßnahmen-Nr.:

<input checked="" type="checkbox"/>	keine finanziellen Auswirkungen	EUR
<input type="checkbox"/>	Gesamteinnahmen* in Höhe von:	EUR
<input type="checkbox"/>	Gesamtausgaben* in Höhe von:	EUR

*Bei unbefristeten/lfd. Angelegenheiten ist die Jahresangabe erforderlich!

Nachhaltigkeitseinschätzung nach dem Augsburger Modell:

Bei der Anwendung der Nachhaltigkeitseinschätzung handelt es sich um eine Übergangslösung, die als Lernprozess zu verstehen ist, bis mit dem Stadtentwicklungskonzept eigene Wernigeröder Leitlinien genutzt werden können.

	fördernd	kein Effekt	hemmend
Ökologische Zukunftsfähigkeit	Bitte ein „x“ eintragen		
Ö1. Klima schützen		X	
Ö2. Energie- und Materialeffizienz verbessern		X	
Ö3. Biologische Vielfalt erhalten und entwickeln		X	
Ö4. Natürliche Lebensgrundlagen bewahren		X	
Ö5. Ökologisch mobil sein für alle ermöglichen		X	

	fördernd	kein Effekt	hemmend
Wirtschaftliche Zukunftsfähigkeit	Bitte ein „x“ eintragen		
W1. Wernigerode als Wirtschaftsstandort stärken	X		
W2. Leben und Arbeiten verknüpfen	X		
W3. Soziales und ökologisches Wirtschaften fördern		X	
W4. Finanzen nachhaltig generieren und einsetzen		X	
W5. Flächen und Bebauung nachhaltig entwickeln und gestalten	X		

	fördernd	kein Effekt	hemmend
Soziale Zukunftsfähigkeit			
S1. Gesundes Leben ermöglichen		X	
S2. Bildung ganzheitlich leben		X	
S3. Sicher leben - Risiken minimieren		X	
S4. Allen die Teilhabe an der Gesellschaft ermöglichen		X	
S5. Sozialen Ausgleich schaffen		X	

	fördernd	kein Effekt	hemmend
Kulturelle Zukunftsfähigkeit			
K1. Wernigerode als selbstbewusste Mittelstadt begreifen		X	
K2. Werte reflektieren und vermitteln		X	
K3. Vielfalt leben		X	
K4. Beteiligung und bürgerschaftliches Engagement stärken und weiterentwickeln		X	
K5. Kunst und Kultur wertschätzen		X	

Begründung:

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 70 „An der Gartenbreite“, OT Minsleben sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets i. S. v. § 4 BauNVO geschaffen werden. Der Bebauungsplan zielt dabei in seinem Anliegen auf die Schaffung einer Wohnbebauung bestehend aus Einfamilien- und Doppelhäusern ab und wird damit der steten Nachfrage nach Wohnraum bzw. nach Bauflächen für diese Marktsegmente in Wernigerode sowie den Ortsteilen gerecht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs umfasst eine Fläche von 21.449 m², welche sich direkt an die im Süden und Westen bestehende Bebauung anschließt. Nördlich und östlich des Plangebietes schließen sich Flächen für die Landwirtschaft an.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs beläuft sich die zulässige Grundfläche auf 6.091 m², sodass der Schwellenwert gem. § 13b BauGB für die zulässige Grundfläche von 10.000 m² nicht überschritten wird. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB und die Einbeziehung dieser Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren sind damit gegeben. Das Plangebiet ist verkehrlich durch die im Westen des Geltungsbereiches verlaufende Straße „Gartenbreite“ sowie durch die im Südosten des Geltungsbereiches verlaufende Straße „Krugberg“ erschlossen. Der gültige Flächennutzungsplan stellt einen Teil des Geltungsbereiches als Mischgebiet sowie als Fläche für Landwirtschaft dar. Der Bebauungsplan ist damit nicht im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann jedoch „ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“

Eine Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes sind nicht erforderlich, da im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend gelten. Jedoch erfolgte eine artenschutzrechtliche Beurteilung (Anhang zur Begründung, siehe Anlage 2).

Am 05.12.2019 hat der Stadtrat mit Beschluss Nr. 129/2019 die Neuaufstellung sowie die freiwillige, frühzeitige Unterrichtung und Erörterung des Bebauungsplanes Nr. 70 „An der Gartenbreite“ beschlossen. Die Öffentlichkeit erhielt die Möglichkeit sich frühzeitig vom 17.01.2020 bis einschließlich 24.01.2020 über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Vorentwurfes des Bebauungsplans Nr. 70 „An der Gartenbreite“ zu informieren und sich zu der Planung zu äußern. Die dazu eingegangenen Stellungnahmen waren ausnahmslos positiv und betrafen insbesondere Kaufanfragen zu Grundstücken im Bebauungsplangebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurfes (Planstand: 22.10.2019), war zu diesem Zeitpunkt mit 13.721 m² deutlich kleiner und auch die Lage war eine andere. Grund dafür, war eine nunmehr nicht mehr gegebene Flächenverfügbarkeit. Im Zuge der Erstellung der Entwurfsunterlagen fanden sich zudem neue Interessenten, die sich nun an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 70 „An der Gartenbreite“ beteiligen. Somit fügt sich der aktuelle Entwurf sehr viel besser in das Ortsbild von Minsleben ein und rundet dieses optimal ab.

Im Anschluss an die freiwillige, frühzeitige öffentliche Auslegung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 10.12.2020 um Stellungnahme zum Planvorentwurf (Stand: 08.12.2020) bis einschließlich 15.01.2021 gebeten. Im Rahmen dieses Beteiligungsschrittes sind verschiedene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen, die im Rahmen der Entwurfsausarbeitung entsprechend berücksichtigt wurden. Ein Großteil der Anmerkungen und Hinweise aus diesen Stellungnahmen bezog sich auf den Ausarbeitungsstand der Planunterlagen des Vorentwurfs. Eine konkrete Ausarbeitung ist zu diesem Zeitpunkt rechtlich nicht verpflichtend, da es sich im Rahmen des §13b BauGB bei dem Vorentwurf um einen freiwilligen Verfahrensschritt handelt. Eine Konkretisierung erfolgte in der anschließenden Erarbeitung des Entwurfes, wobei nahezu alle Anregungen berücksichtigt wurden.

Am 03.06.2021 hat der Stadtrat mit Beschluss Nr. 034/2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 70 „An der Gartenbreite“ (Stand: 25.03.2021) gebilligt und die Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beschlossen. Die Öffentlichkeit hatte im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 05.07.2021 bis einschließlich 06.08.2021 Gelegenheit, die Entwurfsunterlagen einzusehen. Dazu ging lediglich eine Stellungnahme ein, bei der es sich um eine Interessensbekundung an einem Grundstück im Plangebiet Nr. 70 „An der Gartenbreite“ handelt. Parallel zu der mindestens 30-tägigen öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 28.06.2021 um Stellungnahme zum Planentwurf bis einschließlich 06.08.2021 gebeten.

Im Rahmen dieses Beteiligungsschrittes sind verschiedene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen, welche überwiegend Hinweischarakter hatten. Einige Stellungnahmen jedoch legten inhaltliche Bedenken zu dem Planverfahren dar.

So hatten z. B. das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat Bauwesen sowie der Landkreis Harz Bedenken bzgl. der Wahl des Planverfahrens gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit den zulässigen Nutzungen. Diese Bedenken wurden umfassend geprüft. Mit Hilfe neuerer Rechtsprechungen und Kommentare zum BauGB wurde argumentativ dargelegt, dass das Planverfahren sowie die zulässigen Nutzungen korrekt gewählt wurden, so dass sich keine Auswirkungen auf die Planung ergeben. Weiterhin erfolgte auf die Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr, der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz sowie des Landkreises Harz, die Ergänzung eines Kapitels bezüglich des Bedarfsnachweises in Bezug auf die Ausweisung neuer Wohnbauflächen. Ein rechtliches Erfordernis für einen umfangreichen Bedarfsnachweis besteht dazu jedoch nicht. So handelt es sich lediglich um eine redaktionelle Ergänzung, die die Grundzüge der Planung nicht berührt. Darüber hinaus wurden auf Grund verschiedener Stellungnahmen Anmerkungen zu Artenschutz, Feuerwehraufstellfläche, Denkmalschutz und Immissionsschutz in der Begründung entsprechend überarbeitet bzw. ergänzt. Bezüglich weiterer Hinweise, die den Artenschutz sowie Rückhaltmaßnahmen für die Niederschlagswasserbeseitigung betreffen, erfolgte eine redaktionelle Änderung in den textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung. Grundzüge der Planung sind davon nicht betroffen.

Die Ergänzungen der Planunterlagen haben redaktionellen Charakter und damit keine inhaltlichen Auswirkungen auf das Planverfahren. Sie berühren nicht die Grundzüge der Planung, so dass die vorliegende Fassung des Bebauungsplanes Nr. 70 „An der Gartenbreite“, Ortsteil Minsleben die formellen und materiellen Voraussetzungen für den Satzungsbeschluss erfüllt.

Gaffert
Oberbürgermeister

Anlagen

- Anlage 1 – Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 70 „An der Gartenbreite“ i.d.F. vom 24.09.2021, Stand Sitzungsexemplar
- Anlage 2 – Begründung Bebauungsplan Nr. 70 „An der Gartenbreite“ mit der artenschutzrechtlichen Beurteilung und der Berichtigung des Flächennutzungsplanes i.d.F. vom 24.09.2021, Stand Sitzungsexemplar
- Anlage 3 – Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 70 „An der Gartenbreite“, Bearbeitungsstand: 23.09.2021
- Anlage 4 – Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 70 „An der Gartenbreite“, Bearbeitungsstand: 23.09.2021