

Beschlussvorlage

B-091/04-09/SR

Amt: Bauamt

Erstellungsdatum: 05.08.2005

Betreff:

Änderungsbedarf B-Plan Nr. 3 "Die Heinigte" in Genthin OT Parchen

Status: öffentlich

Beratungsfolge:		Abstimmung			
Sitzungsdatum	Gremium	Ja	Nein	Enthaltung	Mitwirkungs- verbot gem. § 31 GO LSA
25.08.2005	Ortschaftsrat Parchen				
15.09.2005	Stadtrat der Stadt Genthin				

Ergebnis der Abstimmung:

☐

beschlossen

☐

abgelehnt

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Genthin beschließt:

Variante 1

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.3 „Die Heinigte“ im OT Parchen bleibt unverändert bestehen.

Variante 2

Entgegen des mehrheitlichen Anliegervotums (betroffene Grundstückseigentümer im Plangebiet) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit planungsrechtlich nachvollziehbaren und noch zu bestimmenden Grenzen verändert (auf Widerspruchsmöglichkeiten im Verfahren wird hingewiesen). Dem SR ist ein entsprechender Beschluss zum Planänderungsverfahren zuzuleiten.

Variante 3

Das Planänderungsverfahren ist im bisher abgestimmten Umfang einzuleiten.

Der Ausschluss der 4 bestätigten Bestandsgrundstücke ist zu sichern, unbeachtliche der planungsrechtlichen Vorbehalte zur Plangenehmigung. Dem Stadtrat ist ein entsprechender Beschluss zum Änderungsverfahren zuzuleiten.

Sichtvermerk/Datum:			
	Amtsleiter/in		Bürgermeister

Sachverhalt:

In der Stadt Genthin OT Parchen existiert ein rechtskräftiger B-Plan, der die Sicherung des Wohngebietes „Die Heinigte“ zum Inhalt hat.

Es handelt sich dabei um ein sehr umfangreiches Plangebiet, für welches nur in einem ungeordneten Teilbereich die Erschließung gesichert ist und damit unmittelbares Baurecht besteht.

Im darüber hinaus gehenden Teil sind sehr umfangreiche Erschließungsaufgaben zu erfüllen.

Ein aktueller Baubedarf kann derzeit nicht beschrieben werden.

Der B-Planbereich umfasst einen Teil vorhandener Straßenrandbebauung, die bereits vor der Planerstellung bestand und für die auch kein Planbedürfnis existierte.

Die Aufstellung des B-Plan war im Jahr 1994 zu vertreten.

Mit der abwassertechnischen Erschließung in Parchen ergab sich Handlungsbedarf aus der Sicht einiger Grundstückseigentümer in dem vorbenannten Plangebiet.

Durch die Einbeziehung der „Altwohngrundstücke“ in den Plan werden diese Grundstücke gemäß Satzung des TAV mit der vollen Grundstücksfläche veranschlagt. In unbeplanten Bereichen werden die Beitragsermittlungen auf eine Grundstückstiefe von 30 m bezogen und fallen demnach geringer aus.

Damit haben 3 Grundstückseigentümer an der Grünewaldstraße ein Interesse, aus dem Geltungsbereich des B-Plans entlassen zu werden.

Entsprechende Anträge liegen vor.

Einen gleichlautenden Anspruch erhebt eine Familie, deren Grundstück allerdings in keinem räumlichen Zusammenhang zu den vorgenannten Antragstellern, an der Grünewaldstraße liegend, steht. Dieses Grundstück liegt inmitten des Planbereiches und ist durch den Grünen Weg erschlossen. Auch in diesem Fall befand sich bereits ein Wohnhaus auf dem Grundstück.

Allerdings ist die Grundstücksgröße im Vergleich mit den anderen Antragstellern doppelt so groß.

Ohne eine gesicherte Erschließung ist das Grundstück wirtschaftlich nicht weiter verwertbar. Allerdings ist die Abrechnung des TAV satzungskonform auf die gesamte Grundstücksfläche zu beziehen.

In allen 4 Fällen gehen die Grundstückseigentümer von einer unzumutbaren Härte aus.

Der OR Parchen hat sich bereits in 2 Sitzungen mit dem Sachverhalt und dem möglichen Handlungsbedarf auseinandergesetzt.

Um das öffentliche Interesse ableiten zu können, wurde eine Bürgeranhörung durchgeführt, zu der alle betroffenen Grundstückseigentümer geladen waren.

Neben der Klarstellung zum gemeindlichen Votum war es Ziel dieser Veranstaltung, eine anzuerkennende Fläche zu bilden, die ein öffentliches Interesse für eine Planreduzierung und damit für ein Änderungsverfahren rechtfertigt.

Ein B-Plan ist nur zu ändern, wenn dazu ein öffentliches Interesse vorliegt bzw. nachgewiesen werden kann.

Ein Ausschluss von Einzelflächen, ohne einen räumlichen Zusammenhang stellt den privatwirtschaftlichen Anspruch in den Vordergrund und kann zum Abweis des

Planverfahrens führen.

Im Ergebnis der Anhörung war festzustellen, dass sich die Mehrheit der Grundstücksbesitzer für den Erhalt im Plangebiet ausspricht.

Damit konnte kein zusammenhängendes Plangebiet ermittelt werden, welches den öffentlichen Anspruch der Reduzierung von Wohnbauflächen, zwecks mangelnden Bedarfes nachweisen könnte.

Der rückgehende Wohnbauflächenbedarf ist ein anerkannter Grund, um einen rechtskräftigen B-Plan einer Änderung zuzuführen.

Diesem Grundsatz steht die Entlassung von 4 Einzelgrundstücken entgegen.

Grundsätzlich war in die Bewertung auch einzubeziehen, dass ein mögliches Planänderungsverfahren nicht als „umfassendes Planänderungsverfahren“ geführt werden muss, da die diesbezüglichen finanziellen Ansprüche durch die Gemeinde nicht zu bedienen sind.

Damit darf lediglich ein Änderungsbedarf zugelassen werden, der ein „einfaches Planänderungsverfahren“ rechtfertigt.

Damit ist sicherzustellen, dass es sich um keinen maßgeblichen Eingriff in das bestehende Satzungsrecht handelt. Grundzüge der Planung dürfen damit nicht berührt werden.

Unter Beachtung dieser Sachverhalte hat der OR am 26.04.05 beschlossen :

„ Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 3 „Die Heinigte“ OT Parchen wird so verändert, dass die Grundstücke der bestätigten Antragsteller ausgeschlossen werden. Dem Stadtrat ist ein entsprechender Beschluss zuzuleiten.“ Bereits mit dieser Beschlussfassung wurde darauf verwiesen, dass zu bezweifeln ist, dass für eine derartige Änderung das öffentliche Interesse bzw. anerkannte planungsrechtliche Belange nachgewiesen werden können.

Daher wurde vor Einleitung des Planverfahrens und Vorlage im SR der maßgebliche Träger öffentlicher Belange im Verfahren beteiligt.

Durch den Landkreis wurde angezeigt, dass keine Plangenehmigungsfähigkeit gegeben ist und die Stadt davon ausgehen kann, dass gleichlautende Stellungnahmen abgegeben werden.

Damit bestehen berechtigte Zweifel an der Durchführbarkeit der Beschlussempfehlung in der derzeit abgestimmten Form und Inhalt.

Der sinnvolle materielle Einsatz im Änderungsverfahren ist damit in Frage zu stellen.

Dies berücksichtigend, sollte eine erneute Abwägung zu folgenden Varianten vorgenommen werden :

Variante 1

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Die Heinigte“ bleibt unverändert bestehen.

Variante 2

Entgegen des mehrheitlichen Anliegervotums (betroffene Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des B-Plans) wird der Geltungsbereich des B-Plans mit planungsrechtlich nachvollziehbaren und noch zu bestimmenden Grenzen verändert.

(Realisierung ist zu bezweifeln, da Verfahrenswidersprüche zu erwarten sind.)

Variante 3

Das Planänderungsverfahren ist in dem bisher abgestimmten Umfang einzuleiten. Es hat die Einbeziehung der 4 betroffenen Bestandsgrundstücke zu erfolgen, unbeachtlich der planungsrechtlichen Vorbehalte zur Plangenehmigung.

Dem Stadtrat ist der entsprechende Beschluss zuzuleiten.

Rechtsgrundlage:

Gemeindeordnung; Baugesetzbuch

Anlagen: Übersichtslageplan

Finanzielle Auswirkungen Vorlage Nr.: B-091/04-09/SR

Projektverantwortlicher/Ansprechpartner

1. Ausgaben

Haushaltsstelle:	Höhe der Ausgabe pro Jahr	
a) Planmäßige Ausgabe	lfd. Jahr	
	2006	
	2007 usw.	
b) über-/außerplanmäßige Ausgabe		
Deckung aus: Ausgabeesparung bei Mehreinnahmen bei		

2. Auswirkungen auf:

a) Personalkosten	
b) Sachkosten	
c) zu erwartende Einnahmen	

3. Auswirkungen auf Stellenplan:

Anzahl Stellenerweiterung	Anzahl Stellenreduzierung
---------------------------	---------------------------

4. Beteiligung der Kommunalaufsicht

Anzeigepflichtig ☐	Genehmigungspflichtig ☐
---	--

5. Bemerkungen der Kämmerei

Gemäß Vorgabe des Fachamtes ist ein einfaches Verfahren im Amt zu führen. Ungeplante zusätzliche Kosten treten nicht auf.

6. Mitzeichnungen

Sachbearbeiter / Fachamt Datum	Kämmerei Datum 08.08.05 Fuhr
---	---------------------------------------