

Beschlussvorlage

2009-2014/Bau-283

Status: öffentlich

Amt: Fachbereich 6 Bau

Erstellungsdatum: 02.05.2013

Betreff:

Parchen, Wiechenberg, Schaffung Baurecht

Beratungsfolge:

Sitzungsdatum Gremium

Abstimmung

Ja

Nein

Enthal-
tung

Mitwirkungs-
verbot gem.
§ 31 GO LSA

12.06.2013 Ortschaftsrat Parchen
01.07.2013 Bau- und Vergabeausschuss

Ergebnis der Abstimmung:

☐ beschlossen

☐ abgelehnt

Beschluss:

Der Bau- und Vergabeausschuss bestätigt die fachliche Darstellung des Sachverhaltes und lehnt eine Erweiterung der Splittersiedlung aus städtebaulicher Sicht ab.

Weitere Festlegungen:

.....
.....
.....

Sichtvermerk/Datum:

Fachbereichsleiter/in

Bürgermeister

Sachverhalt:

Für die Ortschaft Parchen, mit ihrem Ortsteil Wiechenberg bestehen z.Zt. mehrere Nutzungsansprüche außerhalb der bebauten Ortslage.

Ausgangspunkt war ein Anschreiben der

Frau Hauschild und Herr Arndt aus Genthin, welche Eigentümer eines unbebauten Grundstücks im OT Wiechenberg sind..

Sie haben mit Schreiben vom 03.04.2013 an den Stadtrat und dem OR Parchen sowie der Stadt Genthin einen Antrag zur Schaffung von Baurecht in der Dorfstraße 11 für ihr geplantes Vorhaben gestellt.

Es ist beabsichtigt dort ein Einfamilienhaus zu errichten.

Der Vorhabenträger hat einen ablehnenden Vorbescheid vom Landkreis JL im Jahr 2012 erhalten. Begründet wurde die Ablehnung damit, dass es sich bei dem Vorhaben, unter Bezugnahme auf die Ortschaft Parchen, zweifelsohne um eine Splittersiedlung im Außenbereich handelt. Das geplante Vorhaben zählt nicht zu den privilegierten Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 1 BauGB.

Ein weiterer Antrag wurde durch die Eheleute Wieprecht aus Wiechenberg gestellt, die auf Ihrem Grundstück ein Carport errichten wollen.

Derzeit wird die Neuerstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Genthin bearbeitet. Der Vorentwurf befindet sich in der Vorplanungsphase und Anhörung gegenüber den TÖB.

Im Interesse einer städtebaulich, demografisch, wirtschaftlich und ökologisch nachhaltigen Siedlungsentwicklung wurden angesichts rückläufiger Einwohnerzahlen in Genthin und Ortsteilen die Bauflächen des Flächennutzungsplanes geprüft.

Dadurch soll durch gezielte Schwerpunktsetzung eine qualifizierte Stadtentwicklung weiterhin ermöglicht werden.

Es sollen im neuen Flächennutzungsplan die Mischgebietsflächen in Wiechenberg reduziert und bei sinkendem allgemeinen , demografischen Bedarf nicht erweitert werden.

Aus fachlicher Sicht kann die Schaffung des Baurechts dort nicht unterstützt werden.

In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass in der Ortslage Parchen bereits ein Großteil von ehemaligen Bebauungsplänen reduziert bzw. aufgehoben werden mussten.

In diesen Verfahren wurde immer auf den sinkenden Bedarf und die Stärkung von Siedlungsschwerpunkten verwiesen.

Diese Grundsätze entsprechen auch der Regionalplanung und damit ist auch von entsprechenden Einwänden der zuständigen Trägern öffentlicher Belange auszugehen, sofern nunmehr ein erhöhter Bedarf zu begründen wäre.

Eine geordnete Stadtentwicklung sollte sich nicht vorrangig von der privaten Gestaltung der Vermögenswerte leiten lassen, sofern diese nicht mit den allgemeinen, städtebaulichen Zielen zu vereinbaren ist.

Sollte jedoch die Aufstellung einer entsprechenden Bauleitplanung befürwortet werden, deren Erfolg zum jetzigen Zeitpunkt nicht gewährleistet ist, müssen zusätzliche Planungskosten in Höhe von ca. 7-8,00 T€ im HH berücksichtigt werden.

Diese Planung berücksichtigt den Bereich gegenüberliegend der vorhandenen Wohnbebauung.

Bei der Ortschaft Wiechenberg handelt es sich jedoch insgesamt um eine Splittersiedlung im Außenbereich und nicht um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB. Das geplante Vorhaben würde keine Baulücke schließen, sondern die Siedlung erweitern.

Darüber hinaus hätte die Schaffung von Baurecht Vorbildwirkung für die Nachbargrundstückseigner.

Eine Erweiterung der Splittersiedlung ist aus stadtplanerischer Sicht nicht anzustreben und gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 7 unzulässig, da öffentliche Belange beeinträchtigt werden.

Damit wäre zu befürchten ist, dass sich dort eine Splittersiedlung verfestigt bzw. erweitert.

Rechtsgrundlage: GO LSA, BauGB

Anlagen:

Schreiben der Antragsteller vom 03.04.2013 und vom 28.04.2013

Finanzielle Auswirkungen :**1. Ausgaben**

Haushaltsstelle: 6000.6550	Höhe der Ausgabe pro Jahr	
a) Planmäßige Ausgabe	lfd. Jahr	
	2012	
	2013 usw.	
b) über-/außerplanmäßige Ausgabe		10.000,00 €

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 des Fachbereichs Finanzen**6. Mitzeichnungen**

Sachbearbeiter / Fachbereich Bau
Datum 03.06.2013