

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0397/16	Datum 22.09.2016
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	08.11.2016	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	17.01.2017	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	19.01.2017	öffentlich	Beratung
Stadtrat	26.01.2017	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 31, Amt 63, Amt 66, FB 62	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 782-5.1
"Einfamilienhaus Dodendorfer Weg"

Beschlussvorschlag:

Der Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Grundstück Dodendorfer Weg, Gemarkung Beyendorf Flur 4, Flurstück 10332 zur Realisierung eines Einfamilienhauses im Bungalowstil mit Doppelgarage wird abgelehnt.

Das in seiner Begrenzung vorstehend beschriebene Grundstück ist im beiliegenden Lageplan, welcher Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt.

Finanzielle Auswirkungen

Organisationseinheit		Pflichtaufgabe	X	ja		nein
Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme					
		ja, Nr.				nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt					
	JA		NEIN			X

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
gesamt:					
20...					
für					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert	
<input type="checkbox"/>	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)
<input type="checkbox"/>	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)
<input type="checkbox"/>	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)
<input type="checkbox"/>	Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
<input type="checkbox"/>	Anlage Kostenberechnung
<input type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
<input type="checkbox"/>	Anlage Folgekostenberechnung

C. Anlagevermögen

Investitionsnummer:

Buchwert in €:

Datum Inbetriebnahme:

Anlage neu

JA

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
20...					

federführendes Amt 61	Sachbearbeiterin Frau Bruhn (Tel.: 5389)	Unterschrift AL Heide Grosche
--------------------------	------------------------------------------------	----------------------------------

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r) VI	Unterschrift Dr. Scheidemann
------------------------------------------	------------------------------

Termin für die Beschlusskontrolle	17.02.2017
-----------------------------------	------------

Begründung:

Mit dem Schreiben vom 08.09.2016 beantragte das mpm Ingenieur- und Sachverständigenbüro die Einleitung eines Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Das betroffene Grundstück befindet sich im Dodendorfer Weg im Ortsteil Beyendorf-Sohlen. Für den Bereich besteht keine städtebauliche Satzung.

Der Auftraggeber des Antragstellers beabsichtigt die Errichtung eines Einfamilienhauses im Bungalowstil mit Doppelgarage und stellte zu diesem Zweck bereits einen Antrag auf Baugenehmigung. Nach Prüfung wurde dem Bauherrn seitens der Verwaltung mitgeteilt, dass das Vorhaben in der beantragten Form gem. § 35 Abs. 2 BauGB aus folgenden Gründen unzulässig ist:

Die Grundstückshälfte entlang des Dodendorfer Weges ist dem unbeplanten Innenbereich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zuzuordnen. Dieser Bebauungszusammenhang endet mit der hinteren Baukante, welche durch die Nebengebäude der Hauptnutzungen Dodendorfer Weg 1, 2, 3a und 4 gebildet wird. In diesem Bereich sind Baugesuche gem. § 34 BauGB zu beurteilen. Bei der restlichen, der Straßenseite abgewandten Grundstückshälfte handelt es sich um einen Außenbereich. Da sich das beantragte Wohngebäude in der Außenbereichsfläche befindet, ist die Zulässigkeit entsprechend gem. § 35 BauGB zu behandeln.

Ein Wohngebäude stellt kein privilegiertes Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 BauGB dar. Sonstige Vorhaben sind gem. § 35 Abs. 2 BauGB nur im Einzelfall zulässig, wenn ihnen öffentliche Belange nicht entgegenstehen. In diesem Fall liegt die Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor, da das Bauvorhaben im rückwärtigen Grundstücksbereich bodenrechtliche Spannungen hervorruft. Die beantragte Lage des Wohnhauses bedeutete vor dem Hintergrund der aufgezeigten Siedlungsstruktur eine typische Hinterlandbebauung. Es würde eine zweite Baureihe geschaffen werden, die sich aus dem gewachsenen Bestand nicht ableiten lässt. Bei der Beurteilung des Vorhabens ist ebenfalls auf das nachbarschaftliche Rücksichtnahmegebot hinzuweisen, das durch die angedachte Baumaßnahme nicht gewahrt wäre, da der rückwärtige Garten- und Ruhebereich der angrenzenden Flurstücke durch die Bebauung eine klare Beeinträchtigung darstellt.

Die Bebaubarkeit des straßenseitigen Grundstücksbereiches ist grundsätzlich möglich, wobei ein Ankauf von angrenzender Grundstücksfläche bzw. eine Eintragung einer Baulast zulasten des angrenzenden Grundstückes eine Grundrissplanung erleichtert. Ein positiv beschiedener Bauvorbescheid für eine Wohnbebauung innerhalb der vorhandenen Baufluchten auf dem betroffenen Grundstück zeugt für die Bebauungsmöglichkeit.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das gesamte Grundstück als gemischte Baufläche dar. Aufgrund des vor einer Bebauung zu schützenden rückwärtigen Bereichs, sieht jedoch der in Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan 2030 dort eine Grünfläche vor.

Gemäß § 12 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde über den Antrag des Vorhabenträgers zu entscheiden. Die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugunsten eines Einfamilienhauses im rückwärtigen Grundstücksbereich wird seitens der Verwaltung nicht gesehen, da dies einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widersprechen und bodenrechtliche Spannungen hervorrufen würde.

Anlagen:

DS0397/16 Anlage 1 Lageplan

DS0397/16 Anlage 2 Antrag Vorhabenträger