

Hansestadt Stendal		Vorlage	Datum: 04.05.2020
Amt:	61 - Planungsamt	Drucksachenummer: VII/0231	Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Az.:	61 21 03/10		
TOP:	Ergänzungssatzung Nr. 10/20 "Jarchau-Bauernstraße", hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 34 Abs. 4 Nr. 3 und § 13 BauGB		
Auswirkungen auf die Ortschaften der Hansestadt Stendal:			
Belange der Ortschaften werden berührt.			<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Die betroffenen Ortschaftsräte werden angehört.			<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Beratungsfolge:		Beratungsergebnis:	
Ortschaftsrat Jarchau	am:	08.06.2020	
Ausschuss für Stadtentwicklung	am:	17.06.2020	
Haupt- und Personalausschuss	am:	24.06.2020	
Stadtrat	am:	06.07.2020	

Finanzielle Auswirkungen:			
Finanzierung	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtbetrag:	Euro <input checked="" type="checkbox"/> nein
Wenn ja		Produktkonto	Betrag
Produktkonto (Ermächtigung)			Euro
Ergebnisplan			
Mehr-,	Minderaufwendungen		Euro
Mehr-,	Mindererträge		Euro
Finanzplan			
Mehr-,	Minderausgaben		Euro
Mehr-,	Mindereinnahmen		Euro
Folgekosten: <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein			
	ja	Gesamtbetrag	Euro
	jährlich	Betrag	Euro ab Jahr
	einmalig	Betrag	Euro im Jahr
Sichtvermerk der Kämmerin:			

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Hansestadt Stendal beschließt die Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 10/20 „Jarchau-Bauernstraße“ gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 BauGB.

Der Geltungsbereich der Ergänzungsfläche ist 1890 m² groß und umfasst die Flurstücke 456 und 458 der Flur 1 der Gemarkung Jarchau in der Hansestadt Stendal und wird begrenzt:

- im Nordwesten durch die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 458, Flur 1, Gemarkung Jarchau,
- im Osten durch die östliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 456 und 458, Flur 1
- im Südwesten durch die westliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 456 und 458, Flur 1.

Begründung:

In den Ortsteilen und Ortschaften der Hansestadt Stendal sollen zunächst die Potenziale der vorhandenen Baulücken für Wohnbebauungen genutzt werden. Darüber hinaus kann im Einzelfall geprüft werden, ob kleinere Flächen im Außenbereich, die im zukünftigen Flächennutzungsplan „Hansestadt Stendal“ als gemischte Bauflächen oder Wohnbauflächen dargestellt werden, für Wohnbaunutzungen in Frage kommen.

Auf dem privaten Flurstück 458, Flur 9, Gemarkung Jarchau soll, nach Vorstellungen des Eigentümers, ein Einzelhaus errichtet werden. Die Erschließung kann über das städtische Flurstück 456, das einen Teil der Bauernstraße und eine Grünfläche umfasst, erfolgen. Beide Flurstücke bilden zusammen eine Dreiecksfläche, die den bebauten Teil der Ortschaft zwischen Bauernstraße und Lindtorfer Weg zukünftig harmonisch nach Norden abschließt.

Die im Außenbereich gelegene Dreiecksfläche befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und ist im wirksamen Flächennutzungsplan Jarchau als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Südwestlich grenzt unmittelbar der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Der Querschlag–Jarchau“ an. Nördlich und östlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Der Wunsch, die o. g. Dreiecksfläche zu bebauen, wurde wiederholt geäußert. Da diese Fläche im Außenbereich liegt und im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, kann eine Bebauung nur über einen Bebauungsplan oder eine sonstige städtebauliche Satzung verwirklicht werden.

Die hier aufzustellende Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB, kann die gewünschte städtebauliche Zielstellung am einfachsten und zweckmäßigsten erfüllen. Als aufwändigere Alternative käme nur eine Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Der Querschlag–Jarchau“ oder die Neuaufstellung eines neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Frage. Darüber hinaus müsste auch eine Änderung des Flächennutzungsplans „Jarchau“ durchgeführt werden. Wirtschaftlich und planungstechnisch wäre diese Verfahrensweise unverhältnismäßig. Mit der Ergänzungssatzung Nr. 10/20 „Jarchau-Bauernstraße“ ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes „Jarchau“ entbehrlich. Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan „Hansestadt Stendal“ wird die zukünftige Planung berücksichtigen und den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung zukünftig als Wohnbaufläche darstellen.

Mit der Ergänzungssatzung wird der städtebauliche Abschluss des bebauten Ortsteils im Norden nachgeholt. Die Abgrenzung zwischen (bebauten) Innenbereich und dem (unbebauten) Außenbereich ist nunmehr eindeutig nachvollziehbar. Die Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist daher ein geeignetes Instrument, um hier Planungsrecht für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 BauGB zu schaffen.

Klaus Schmotz
Oberbürgermeister

Anlagenverzeichnis:

- Übersichtskarte
- Geltungsbereich