



Gemeinde Wusterhausen/Dosse

Sitzungsvorlage für:

Gemeindevertretung

öffentlich

Vorlagen-Nr. BV/317/2023

Einreicher: Der Bürgermeister

ausgearbeitet: Amt für Gemeindeentwicklung und Bauen

Datum: 17.05.23

Beratungsgegenstand:

1. Änderung der "Klarstellungs- und Abrundungssatzung des Ortsteils Nackel"

Beratungsfolge: (behandelndes Gremium)	Sitzungsdatum	Behandlung
Gemeindevertretung	27.06.2023	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch beschließt die Gemeinde Wusterhausen/Dosse die 1. Änderung der "Klarstellungs- und Abrundungssatzung des Ortsteils Nackel" durch eine zusätzliche Ergänzungsfläche südlich der Segelezer Straße auf dem Flurstück 44/1 der Flur 8, Gemarkung Nackel und die Erweiterung des klargestellten Innenbereiches auf der Nordseite der Segelezer Straße auf dem Flurstück 78, ebenso Flur 8 der Gemarkung Nackel. Planungsziel ist die Schaffung von Planungsrecht für ein weiteres Wohngebäude in dem westlichen Teil des Flurstückes 44/1 sowie den nach § 34 Abs. 1 BauGB zum Innenbereich von Nackel gehörenden Gebäudekomplex Segelezer Straße 1 auf dem Flurstück 78 in den Bereich der Klarstellungssatzung einzubeziehen.

Änderungsvorschlag:

Beratungsergebnis:

	Anwesend	JA	NEIN	Enthaltung	§ 22 BbgKVerf ¹⁾
<input type="checkbox"/> laut Beschlussentwurf	_____	_____	_____	_____	_____
<input type="checkbox"/> laut Änderungsvorschlag	_____	_____	_____	_____	_____

1) Ausschluss von der Beratung und Abstimmung wegen Mitwirkungsverbot

Der Vorsitzende

Der Bürgermeister

Erläuterungen

Rechtsgrundlagen:

§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Sachverhalt, Begründung:

Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse beabsichtigt nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung der Innenbereichs- und Abrundungssatzung durch die Aufnahme einer neuen Ergänzungsfläche und der Erweiterung des Innenbereiches für die Flurstücke 44/1 und 78 der Flur 8 der Gemarkung Nackel (Segeleitzer Straße 1 und 2). Auf dem Flurstück 44/1 der Flur 8 soll die Fläche westlich des Hauses Nr. 2 als Ergänzungsfläche festgesetzt werden. Das nördlich der Segeleitzer Straße gelegene Flurstück 78 (Hausnr. 1) soll in das Gebiet der Satzung einbezogen werden.

Die alte Innenbereichs- und Abrundungssatzung endet westlich des Hauses Segeleitzer Straße 3. Ebenso enden die Bauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan (FNP) auf der Nordseite der Segeleitzer Straße auf der Westseite des Flurstückes 33/1 der Flur 8 der Gemarkung Nackel (Hausnummer 3) und auf der Südseite an der Westseite des Gebäudes Segeleitzer Straße 2 auf dem Flurstück 44/1 der Flur 8.

Die baulichen Anlagen der Segeleitzer Straße 1 waren allerdings bereits zu DDR-Zeiten vorhanden und gehören so nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB unstrittig zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Nackel.

Mit der Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB zur Einbeziehung des westlichen Teilstückes des Flurstückes 44/1 der Flur 8 der Gemarkung Nackel in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Nackel soll gleichzeitig zur Aufstellung der Ergänzungs- bzw. Einbeziehungssatzung auf der Südseite der Straße im Norden eine Änderung der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB aufgestellten Satzung erfolgen und die nach § 34 Abs. 1 BauGB tatsächlich zum Innenbereich gehörende Liegenschaft Segeleitzer Straße 1 in das Gebiet der Innenbereichssatzung einbezogen werden. Die Gebäude auf dem Flurstück 78 werden jetzt in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, d.h. sie werden Teil des Klarstellungsbereiches. Damit wird klargestellt, dass dieses kein nach § 35 BauGB zu beurteilender Außenbereich ist, sondern ein Teil des Innenbereiches. Da dieses ein bereits bebauter Teil des Innenbereiches ist, muss dort keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgen.

Der Westteil des Flurstückes 44/1 ist noch Außenbereich und somit eine Ergänzungsfläche, d.h. dort wird der Innenbereich um diese Fläche ergänzt. Für die südliche Ergänzungsfläche ist dagegen eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung erforderlich, auf dessen Grundlage im Satzungsverfahren Kompensationsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt werden. Für die zukünftig zulässige Bodenversiegelung müssen Gehölzpflanzungen als Ausgleich erfolgen. Der dauerhafte Erhalt der Pflanzungen muss grundbuchlich gesichert werden.

Nach einem vorangegangenen Rechtsstreit im Jahre 2019 wurde über die Aufstellung einer Ergänzungssatzung erneut im nichtöffentlichen Teil der Sitzung des Bau- und Ordnungsausschusses am 24.01.2023 beraten, da seitens des dort ansässigen Grundeigentümers weiterhin Bauinteresse besteht. Der Bau- und Ordnungsausschuss empfiehlt die Aufstellung einer solchen Satzung.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da der Geltungsbereich einer Satzung nach § 34 BauGB nicht mit den Bauflächendarstellungen im FNP übereinstimmen muss.

Finanzielle Auswirkungen:

nein ja, siehe weitere Ausführungen

Die Kosten sind grundsätzlich durch den Vorhabenträger zu tragen. Die Gemeinde erklärte sich 2019 bereit, sich an der Finanzierung zu beteiligen und ein Drittel der Gesamtkosten der Planung zu übernehmen. Zu diesem Zeitpunkt konnte eine Einigung zwischen der Gemeinde Wusterhausen/Dosse und den Vorhabenträgern nicht erzielt werden, so dass daraus ein Rechtsstreit resultierte. Aufgrund dessen kommt es nun zur Kürzung der Kostenbeteiligung durch die Gemeinde.

Es liegt ein Planungs- und Honorarangebot vom 09.02.2023 des Planungsbüros Plankontor Stadt und Land GmbH vor, dass sich auf 15.468,29 € beläuft. Die Beteiligung der Gemeinde ergibt bei Drittlung der Kosten rechnerisch einen Betrag von 5.156,10 €. Unter Abzug der Anwaltskosten der Gemeinde im Jahr 2019 in Höhe von 4.011,72 € verbleibt ein Differenzbetrag von 1.144,38 €. Diesen Differenzbetrag von 1.144,38 € würde die Gemeinde Wusterhausen/Dosse bezuschussen.

Die Kostenübernahme durch die Privaten wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Anlagen:

Flurkarte