

# Gemeinde Muldestausee

## Beschlussantrag Nr.: 260/2017

I / 17

☒ öffentlicher Teil

☐ nichtöffentlicher Teil

Sachbearbeiter:	Cornelia Geidel	Beteiligtes Fachamt:
Federführende Stelle:	Bau- und Ordnungsamt	

Beratungsfolge				
Gremium		Datum	dafür	dagegen
Ortschaftsrat Burgkernitz				
Ortschaftsrat Friedersdorf				
Ortschaftsrat Gossa				
Ortschaftsrat Gröbern				
Ortschaftsrat Krina				
Ortschaftsrat Muldenstein				
Ortschaftsrat Mühlbeck				
Ortschaftsrat Plodda				
Ortschaftsrat Pouch	Anhörung	23.08.2017	x	
Ortschaftsrat Rösa				
Ortschaftsrat Schlaitz				
Ortschaftsrat Schmerz				
Ortschaftsrat Schwemsal				
Ausschuss für Soziales, Bildung, Kultur, Jugend und Sport				
Bau- und Vergabeausschuss	Vorberatung	14.09.2017	x Gebäudehöhe muss definiert werden	
Haupt- und Finanzausschuss				
Gemeinderat	Beschlussfassung	27.09.2017		

**Kurztitel:**

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan der Wohnflächenentwicklung nach § 13b BauGB "Hirtengasse" im OT Pouch der Gemeinde Muldestausee

**Beschlusstext:**

1. Für Teilbereiche der Flurstücke 140 und 141 der Flur 2 in der Gemarkung Pouch soll der Bebauungsplan "Hirtengasse" im Planverfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden.
2. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zum Zweck einer späteren Wohnbebauung festgelegt werden.
3. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
4. Im Planverfahren wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen.
5. Die anfallenden Kosten des Planverfahrens sowie eventuell aufkommende Folgekosten sind vom Vorhabenträger zu tragen. Dazu ist zwischen der Gemeinde Muldestausee und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

**Erläuterung:**

Mittels eines Planverfahrens über einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen sollen die planungsrechtlichen Belange zur Umnutzung von einer Grünfläche zur Wohnbaufläche abgeglichen werden. Das Plangebiet soll nicht länger sich selbst überlassen sein, sondern es soll für eine Wohnnutzung bestimmt werden.

Damit diese Flächen sich dem Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen, wird aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) hierzu ein Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB angestrebt. Dieses kann als beschleunigtes, einstufiges Verfahren durchgeführt werden.

Katastermäßig umfasst der Geltungsbereich Teilbereiche der Flurstücke 140 und 141 der Flur 2 in der Gemarkung Pouch. Das Plangebiet umfasst den Bereich einer mit Bäumen eingegrenzten Grünfläche, welche zurzeit keiner wirtschaftlichen Nutzung zugeführt ist. Im Norden, Süden und Westen ist das Plangebiet von Wohnnutzung umgeben.

Inhalt des Bebauungsplanes ist es, ein Angebot für eine Wohnnutzung im Planbereich als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO zu schaffen.

Der zu beplanende Bereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Ortsteils Pouch aus dem Jahr 2012 als Mischgebiet ausgewiesen. Das Planverfahren nach § 13b BauGB ermöglicht es, dass bisherige Außenflächen auch mit Abweichungen gegenüber dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können. Im Zuge einer positiven Verabschiedung eines solchen Bebauungsplanes ist der Flächennutzungsplan nachrichtlich zu berichtigen.

Ein Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB sieht eine Planung im vereinfachten Verfahren vor, sodass von einer zügigen Umsetzung der Planung ausgegangen werden kann. Von der Erstellung eines Umweltberichtes und Ausgleichsermittlung kann abgesehen werden, allerdings entbindet dies nicht von der Ermittlung erheblicher Umweltbelange.

Der Eigentümer der Fläche hatte am März 23.03.2016 eine Bauvoranfrage hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit für eine Bebauung mit ein oder zwei Einfamilienhäusern gestellt. Dieser Vorbescheid wurde in Ermangelung des Planungsrechtes nach einer Anhörung am 26.05.2016 abgelehnt.

Nunmehr hat der Eigentümer am 30.03.2017 an die Gemeinde Muldestausee einen Antrag bezüglich der Ausübung der Planungshoheit für sein Grundstück gestellt. Der Antrag wurde am 13.06.2017 im Bauausschuss behandelt. Die Ausschussmitglieder befürworteten das Vorhaben. Ebenso hatte auch der Ortschaftsrat von Pouch dahingehend seine Zustimmung zum Vorhaben ausgesprochen.

Mit der Erarbeitung des Entwurfes und der Verfahrensbetreuung wurde durch den Eigentümer das Architekturbüro Gloria Sparfeld aus Halle beauftragt. Für die Gemeinde Muldestausee entstehen keinerlei Planungs-, Erschließungskosten oder sonstige Folgekosten, da hierüber ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde abgeschlossen wird.

**Finanzielle Auswirkungen: keine**

**a) einmalig: --**

**b) als Folgekosten (nach Jahresscheiben): --**

**c) Haushaltsstelle, Sachkonto, Produkt: --**

**Anlagen:**

- Lageplan, Planzeichnungen

Datum und Unterschrift Bürgermeister Ferid Giebler