

BESCHLUSSVORLAGE

TO-Freigabe am: 03.08.2021
BV-0038/2021
öffentlich

Amt:	Bau- und Ordnungsamt
Bearbeiter:	Kathrin Eckert

Datum:	03.08.2021
Aktenzeichen:	61 26

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel	enthal.
Ortschaftsrat Barleben	09.09.2021							
Bauausschuss	14.09.2021							
Hauptausschuss	21.09.2021							
Gemeinderat	05.10.2021							

Beschließendes Gremium: Gemeinderat

vom Mitwirkungsverbot nach § 33 KVG LSA betroffen:

Gegenstand der Vorlage:

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 für das Gebiet "Schinderwuhne Süd" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben in 2 Teilbereichen
Entwurfs- und Auslageabschluss

Beschluss

1. Der Gemeinderat bestätigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 für das Gebiet "Schinderwuhne Süd" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben in 2 Teilbereichen in der beigegeführten Form und billigt die Begründung.
2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 für das Gebiet "Schinderwuhne Süd" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben in 2 Teilbereichen und deren Begründung, einschließlich Umweltbericht, sind gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen (Beteiligung der Öffentlichkeit).
3. Parallel ist die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Frank Nase
Bürgermeister

Siegel

Sachverhalt

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 für das Gebiet "Schinderwuhne Süd" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben in 2 Teilbereichen

Entwurfs- und Auslagebeschluss

Die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 für das Gebiet „Schinderwuhne Süd“ ist mit dem Beschluss des Gemeinderates BV-0039/2020 vom 29.09.2020 erfolgt. Das Planungsziel war in der Umwandlung der im nördlichen Bereich (Teilgebiet 10) ausgewiesenen sogenannten Sonderbaufläche für erneuerbare Energien (Flächen für Versorgungsanlagen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken / Zweckbestimmung: Erneuerbare Energien) in Wohnbaufläche sowie in der Anpassung der Wegeverbindung E (= Entfall) begründet. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange für das Änderungsverfahren in 2 Teilbereichen fand im Februar – März dieses Jahres statt.

Unter Berücksichtigung des jeweiligen Leistungsstandes der Gebietserschließung wurde seitens der Barlebener Grundstücksentwicklungs- und Verwertungsgesellschaft mbH im März dieses Jahres zusätzlicher Änderungsbedarf vorgetragen. Maßgeblich war hier eine Beratung zu den Grünflächen am 12.03.2021, in deren Ergebnis festgestellt wurde, *dass die Bepflanzung der nördlichen und südlichen Bereiche des Lärmschutzwalles von der Ausführungsplanung wegen der steilen und hohen Böschung des Walls nicht vorgesehen ist.* Folglich wurde das bisherige Änderungsverfahren durch die Ergänzung eines 3. Teilgeltungsgebietes erweitert – insoweit wird auf die BV-0016/2021 verwiesen.

Unter Bezugnahme auf die Mitteilung der Ergebnisse der Vorberatungen des Bauausschusses und Ortschaftsrates Barleben wurde seitens der Barlebener Grundstücksentwicklungs- und Verwertungsgesellschaft mbH eine Prüfung der Sachlage vorgenommen, als Resultat wurde mit Schreiben vom 11.06.2021 der Antrag vom 17.03.2021 zurückgezogen.

Auszug aus der Mitteilung:

**Änderung des B-Plans 31 Schinderwuhne Süd
Mein Schreiben vom 17. März 2021**

Sehr geehrter Herr Nase,

ich nehme zunächst Bezug auf mein oben genanntes Schreiben. Darin habe ich die Beweggründe für die erweiterte Änderung des Bebauungsplanes auf der Grundlage einer Besprechung vom 12. März 2021 beim Planungsbüro igt erläutert.

Aufgrund der E-Mail von Frau Eckert vom 31. Mai 2021 im Hinblick auf die Beratungen im Ortschaftsrat Barleben wurde die Thematik des Grünausgleichs in der Baubesprechung am 09. Juni 2021 mit dem Planungsbüro igt und dem bauausführenden Unternehmen Zetieba erneut aufgegriffen und diskutiert. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Bepflanzung des südlichen und nördlichen Bereichs des Lärmschutzwalles nicht aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen unmöglich ist. Die Barlebener Grundstücksentwicklungs- und Verwertungsgesellschaft wird aus diesem Grunde ihre Verpflichtung aus dem bestehenden Erschließungsvertrag nachkommen und den südlichen und nördlichen Teil des Lärmschutzwalls bepflanzen.

Da durch die Bepflanzung der vorstehenden Bereiche des Lärmschutzwalls kein Bilanzierungsdefizit besteht, bedarf es keiner weiteren Kompensationsmaßnahmen. Mithin kann die Erweiterung des B-Plangebietes nach Süden entfallen. Aus diesem Grunde wird der Antrag vom 17. März 2021 zurückgenommen.

Mit freundlichen Grüßen



Bernd Fricke

Folglich verbleibt es bei der Änderung in den 2 Teilbereichen - Teilgebiet 10 Umwandlung der Sonderbaufläche in allgemeines Wohngebiet (WA) und Entfall der Wegeverbindung E. Die BV-0016/2021 wurde daraufhin zurückgezogen und die Entwurfsfassung angepasst (siehe Anlage).

Mit Verweis auf Ziffer 4 der Begründung (Seite 6) umfassen die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes:

- 1. die Änderung der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung für erneuerbare Energien im Teilgeltungsbereich 1 in allgemeines Wohngebiet unter Beibehaltung der Grundflächenzahl von 0,4 bei Angleichung der Geschossigkeiten, der zulässigen Bauhöhen, der Bauweise, der überbaubaren Flächen und der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, an die südlich angrenzenden Teilgebiete 6 und 7*
- 2. den Verzicht auf Festsetzungen, die ausschließlich der Regelung weiterer Zulässigkeiten in Bezug auf die bisherige Zweckbestimmung der Fläche für erneuerbare Energien Bezug nehmen*
- 3. die Änderung der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg in allgemeines Wohngebiet einschließlich der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zum Anschluss des Flurstückes 1587 an die öffentlichen Verkehrsflächen sowie Entfall von drei anzupflanzenden Bäumen*

Auszug aus der Begründung (Ziffer 4, Seite 6 ff):

4. Begründung der wesentlichen Änderungen und der Ergänzung des Bebauungsplanes

...

Begründung:

zu 1.

Die Änderung beinhaltet den Entfall des Blockheizkraftwerkes. Zur Energieversorgung ist eine Versorgung mit Erdgas vorgesehen. Aktuell werden für neue Einfamilienhäuser überwiegend Wärmepumpen zur Beheizung errichtet, die mit Solaranlagen ergänzt werden. Diese Anlagen erfüllen in gleicher Weise das von der Gemeinde angestrebte Ziel der Nutzung erneuerbarer Energien im Baugebiet. Wärmepumpen und Solaranlagen benötigen keine separate Fläche wie das ursprünglich vorgesehene Blockheizkraftwerk, da sie in der Regel auf den Wohngrundstücken angeordnet werden. Die Fläche für Versorgungsanlagen wird daher in allgemeines Wohngebiet geändert. Sie ermöglicht die Einordnung von zwei unmittelbar an die Erschließungsstraße angrenzenden Wohngrundstücken und zwei durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossenen Wohngrundstücken, wie dies der Konzeption für die südlich angrenzenden Teilgebiete 6 und 7 entspricht.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, mit Ausnahme der Grundflächenzahl, orientieren sich an den Festsetzungen der Teilgebiete 6 und 7. Es wurde allgemeines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen und die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die Festsetzung der Bauhöhen gemäß Punkt 2, der Beschränkung der Anzahl der Wohnungen gemäß Punkt 3 und der Regelung der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß Punkt 4 der textlichen Festsetzungen wurde auf das Teilgebiet 10 erweitert, so dass sich die Bebauung in das städtebauliche Gesamtkonzept des Baugebietes einfügt.

Die Grundflächenzahl von 0,4 wurde beibehalten. Von den Teilgebieten 6 und 7 weicht auch die größer festgesetzte Baugebietstiefe ab, so dass im Teilgebiet 10 auch zwei größere Grundstücke mit ca. 1.000 m² angeordnet werden können. Die überbaubare Tiefe orientiert sich am Abstand der Teilgebiete 6 und 7, da dem schalltechnischen Gutachten dieser Bauabstand zur Bundesstraße B 189 zu Grunde lag. Durch die Änderungen können vier zusätzliche Baugrundstücke entstehen.

zu 2.

Ein Teil der textlichen Festsetzungen nimmt ausschließlich Bezug auf die festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung für erneuerbare Energien im Teilgeltungsbereich 1. Diese Festsetzungen sind auf das ursprünglich vorgesehene Blockheizkraftwerk abgestimmt (zum Beispiel Punkt 2, 4.Satz) und die zulässigen Emissionen (Punkt 8.5). Durch den Entfall der Fläche für Versorgungsanlagen entfällt auch das städtebauliche Erfordernis für diese Festsetzungen.

zu 3.

Derzeit erfolgt die Erschließung des Baugebietes Schinderwuhne – Süd. Der bisherige Bebauungsplan basiert auf dem im Jahr 2014 erarbeiteten städtebaulichen Konzept, das eine Wegeverbindung zur Unterhaltung des Walles zwischen der Grünfläche im Westen des Gebietes und der Planstraße B vorsieht. Diese Wegeverbindung wurde im Rahmen der Erschließungsplanung nach Süden in die öffentliche Grünfläche verschoben. Auf den südlichen Verbindungsweg zwischen der Grünfläche und der Planstraße B kann daher verzichtet werden.

Weitere Einzelheiten sind den Anlagen zu entnehmen.

Die Anhörung des Ortschaftsrates Barleben erfolgt im Sinne des § 84 Absatz 2 Ziffer 3 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA).

Begründung für Status „nicht öffentlich“: ./.

Rechtsgrundlage: §§ 3 und 4 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

Kosten der Bearbeitung in EUR	«75,00»
-------------------------------	---------

Kosten der Maßnahme

JA NEIN

1) Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/Herstellungskosten)	2) Jährliche Folgekosten/ -lasten	3) Finanzierung		4) Einmalige oder jährliche Haushaltsbelastung (Mittelabfluss/Kapitaldienst/ Folgelasten oder kalkulatorische Kosten)
		Eigenanteil zogene	Objektbe- zogene	
		Einnahmen		
		(i.d.R.= Kreditbedarf)	(Zuschüsse/ Beiträge)	
€	€	€	€	€

im Ergebnishaushalt <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN	im Finanzhaushalt <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN	betreffende Buchungsstelle
---	---	-------------------------------

Anlagen

Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 für das Gebiet "Schinderwuhne Süd" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben in 2 Teilbereichen - Planzeichnung (hier sind die Änderungen der bislang rechtswirksamen Festsetzungen „rot“ dargestellt) und Begründung, einschließlich Umweltbericht