

## BESCHLUSSVORLAGE

**BV-0146/2006**  
**öffentlich**

Amt:	Bauamt
Bearbeiter:	Eckert

Datum:	21.08.2006
Aktenzeichen:	61 26

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel.	enthal.
Bauausschuss	04.09.2006		X	-	-	3	1	0
Hauptausschuss	14.09.2006		X	-	-	5	0	1
Gemeinderat	28.09.2006		X	-	-	12	3	1

vom Mitwirkungsverbot nach §31 GO LSA betroffen:

Mitzeichnung der Ämter:			
Amt 10 / HA	Amt 20 / KÄ	Amt 60 / BOA	WoWi

**Gegenstand der Vorlage:**

Bebauungsplan Nr. 9 mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) für das Wochenendhausgebiet "Jersleber See" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Meitzendorf  
 Auswertung der Vorprüfung zur Einleitung des 3. Änderungsverfahrens

**Beschluss**

**Der Gemeinderat beschließt, infolge des Ergebnisses der vorbereitenden Untersuchungen, das förmliche Aufstellungsverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 mit örtlicher Bauvorschrift für das Wochenendhausgebiet „Jersleber See“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Meitzendorf nicht einzuleiten.**

Keindorff

Siegel

## Sachverhalt

## **Bebauungsplan Nr. 9 mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) für das Wochenendhausgebiet „Jersleber See“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Meitzendorf**

### **Auswertung der Vorprüfung zur Einleitung des 3. Änderungsverfahrens**

Im Zuge des Abwägungsbeschlusses (BV-0239/2005) mit dem Beschlusstenor:

1. *Der am 27.06.2000 zu den eingegangenen Anregungen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange gefasste Abwägungsbeschluss wird nochmals bestätigt.*
2. *Die ergänzte Begründung zum Bebauungsplan wird gebilligt.*
3. *Aufgrund des §10 BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 sowie nach §90 BauO LSA und unter Kenntnisnahme der ergänzenden Begründung beschließt der Gemeinderat den Bebauungsplan Nr.9 mit örtlicher Bauvorschrift für das Wochenendhausgebiet „Jersleber See“ der Gemeinde Mittelland Ortschaft Meitzendorf bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erneut als Satzung.*
4. *Der Bürgermeister wird beauftragt, den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift durch öffentliche Bekanntmachung rückwirkend zum Datum der Erstbekanntmachung in Kraft zu setzen, dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.*

erfolgte anschließend die mehrheitliche Zustimmung zu folgendem Antrag:

*Antrag Frau Müller:*

*Der Gemeinderat beschließt den Bürgermeister zu beauftragen, unverzüglich das Verfahren zur Änderung des B-Planes Nr. 9 einzuleiten mit dem Ziel, die bebaubare Grundstücksfläche gegenüber dem jetzigen Plan zu vergrößern.*

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen (oder aber auch zu ändern), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Demnach sind vor Aufstellung / Änderung einer Bauleitplanung verschiedene Vorprüfungen erforderlich.

Im Zuge der vorbereitenden Maßnahmen hinsichtlich der Prüfung eines Aufstellungserfordernisses zur Änderung der vorhandenen Bauleitplanung erfolgte u.a. eine Befragung der Bungalowbesitzer und Grundstückseigentümer. Der diesbezüglich erstellte Fragebogen beinhaltet z.B. die Angabe der jetzigen Grundfläche, nebst Nebenanlagen, sowie auch die Bitte um Aussagen zu der Stellplatzthematik. Letztendlich wurde um Aussage zur Änderung, d.h. Erhöhung der zulässigen Grundfläche von 40 m<sup>2</sup> auf 60 m<sup>2</sup> oder um Beibehaltung der derzeitigen Festsetzungen gebeten. Im Zuge der gemeindlichen Fürsorge- und Informationspflichten wurde auf die, im Falle einer Grundflächenerhöhung, notwendigen Folgen, wie zusätzliche Erschließungsleistungen und auch Kompensationsmaßnahmen, hingewiesen.

Parallel erfolgt die Wertung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung durch ein externes Planungsbüro. Einzelheiten entnehmen Sie bitte den als Anlage beigefügten fachlichen Ausführungen.

## Rechtsgrundlage

## **Aufstellungserforderniss / Änderung von Bauleitplänen §§ 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

## Finanzielle Auswirkungen

JA       NEIN

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

im Verwaltungshaushalt <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN	im Vermögenshaushalt <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN	betreffende Haushaltsstelle
--	--	--------------------------------

## Anlagen

Stellungnahme des Büros für Stadt-, Regional- und Dorfplanung

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.9 Meitzendorf Wochenendhausgebiet Jersleber See

#### Auswertung der Vorarbeiten zur Vorbereitung eines Aufstellungsbeschlusses

---

Mit Beschluss vom 31.03.2005 hat der Gemeinderat den Bürgermeister beauftragt ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr.9 Meitzendorf Wochenendhausgebiet Jersleber See einzuleiten, mit der Zielstellung die bebaubare Grundfläche je Wochenendhausgrundstück gegenüber dem jetzt rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.9 von 40 m<sup>2</sup> auf 60 m<sup>2</sup> zu erhöhen.

Hintergrund der Beschlussfassung war der Wunsch der Interessengemeinschaft Bebauungsplan Jersleber See Gemarkung Meitzendorf nach der Festsetzung großzügigerer überbaubarer Flächen und der Zulassung einer Dachneigung von 45°.

Die Interessengemeinschaft besteht ausweislich der Unterschriftenliste vom 01.03.2005 aus 36 Personen, die insgesamt 29 Wochenendhausgrundstücke im Plangebiet nutzen. Ein am 01.03.2005 gestellter Bürgerantrag der Interessengemeinschaft scheiterte aufgrund von Unzulässigkeit.

Da die Interessengemeinschaft mit 29 von 257 Grundstücken nur ca. 11% der Wochenendhauseigentümer im Bebauungsplangebiet repräsentiert und naturgemäß vor allem die Bürger vertreten sind, die an Änderungen interessiert sind, hat sich der Bürgermeister entschlossen, durch eine Befragung der Eigentümer deren Interessen an einer Änderung des Bebauungsplanes vor der förmlichen Einleitung des Verfahrens abzufragen.

Der Fragebogen (Anlage 1) beinhaltete neben der Frage, ob eine Bebauungsplanänderung befürwortet wird, auch Angaben zu den vorhandenen baulichen Anlagen und Hinweise zu den zu erwartenden Auswirkungen. Die Befragung erbrachte folgendes Ergebnis:

befragte Wochenendhausbesitzer gesamt:	263
keine Rückmeldung zum Fragebogen:	117
Rückmeldungen der Wochenendhausbesitzer:	146

Beteiligung an der Abstimmung:	55,5%
davon ohne Abgabe eines Votums oder ungültig	6
gültige Stimmen:	140

davon für die Änderung des Bebauungsplanes:	38 = 27%
gegen die Änderung des Bebauungsplanes:	102 = 73%

Damit erfolgte ein klares mehrheitliches Votum der Wochenendhausbesitzer mit über 2/3 Mehrheit gegen eine Änderung des Bebauungsplanes.

Dieses Votum spiegelt auch die im Rahmen der Befragung an die Gemeindeverwaltung telefonisch herangetragenen Befürchtungen der Mehrzahl der Grundstückseigentümer wider, die eine Beeinträchtigung des Erholungswertes der Siedlung durch zu große Wochenendhäuser erwarten und sich auf folgende Argumente stützen:

- eine Zunahme der Nutzflächen bewirkt eine Intensivierung der Nutzung und damit ein erhöhtes Störpotential für die Erholung
- eine Zunahme der Nutzflächen wird dazu führen, dass immer mehr Familien ihren Lebensmittelpunkt, zumindest im Sommerhalbjahr, im Wochenendhausgebiet wählen, dies ist mit einer Intensivierung des Zufahrtsverkehrs und damit mit einer Störung der Erholungsruhe verbunden
- eine Zunahme der Nutzflächen würde den Bebauungsgrad des Wochenendhausgebietes erhöhen und zum Verlust von Bäumen und grüngeprägten Bereichen führen
- die überwiegende Anzahl der Wochenendhausbesitzer hat kein Interesse an einer Erweiterung ihrer Wochenendhäuser und ist daher nicht bereit, Ausgleichsmaßnahmen für die Baurechte zu finanzieren

In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass der angrenzende Bebauungsplan in der Gemarkung Wolmirstedt ebenfalls die Begrenzung auf 40 m<sup>2</sup> Grundfläche + 10 m<sup>2</sup> Fläche für einen Freisitz und 20 m<sup>2</sup> Fläche für Nebenanlagen festsetzt. Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Interessengemeinschaft der Bungalowbesitzer Jersleber See erarbeitet und mit diesem abgestimmt. In diesem Rahmen sprach sich der Interessenverband für die Beibehaltung der 40 m<sup>2</sup> Grundfläche aus.

Das klare Votum der Anliegerbefragung gegen eine Änderung des Bebauungsplanes ist als privater Belang im Sinne des §1 Abs.7 BauGB zu werten.

Die betroffenen öffentlichen Belange sind wie folgt zu gewichten:

- Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB)  
Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege würden durch die Änderung des Bebauungsplanes beeinträchtigt. Durch eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche von 40 m<sup>2</sup> auf 60 m<sup>2</sup> könnten im Plangebiet ca. 5.260 m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelt werden. Dies verursacht einen erheblichen und ausgleichspflichtigen Eingriff in den Naturhaushalt. Betroffen sind die Belange der Landschaftspflege vor allem aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet. Durch die Erhöhung der versiegelbaren Grundfläche auf 60 m<sup>2</sup> könnte der Waldcharakter des Plangebietes Schaden nehmen.
- Belange von Freizeit und Erholung (§1 Abs.6 Nr.3 BauGB)  
Die Belange von Freizeit und Erholung sind durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes betroffen. Einer Förderung der Erholung durch eine großzügige Gestaltung der Grundflächen der Wochenendhäuser steht die Befürchtung einer Beeinträchtigung der Erholungsqualität durch eine Zunahme des saisonalen Wohnens und des Dauerwohnens entgegen. Die Belange der Erholung würden zwar einerseits gefördert, können aber andererseits auch beeinträchtigt werden.
- Belange des Verkehrs und der Erschließung (§1 Abs.6 Nr.9 BauGB)  
Die vorhandene Erschließung des Plangebietes ist auf die bisher festgesetzte Nutzung ausgelegt. Eine Erhöhung der Bebauungsdichte ist mit der Intensivierung der Nutzung verbunden und würde aufgrund der geringen Breite der Erschließungsanlagen und der fehlenden öffentlichen Stellplätze im Plangebiet erkennbar zu Erschließungsproblemen führen, für die im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Lösungen gefunden werden müssten. Eine Vielzahl der Erholungsgrundstücke ist nicht anfahrbar. Bei einer Intensivierung der Nutzung könnten die Belange des Brandschutzes beeinträchtigt werden.

Insgesamt ist somit zu erkennen, dass auch keine öffentlichen Belange vorliegen, die eine Änderung des Bebauungsplanes erfordern würden, insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB) stehen nachdrücklich der Änderung entgegen.

Im Nachgang zur Befragung der Anlieger wurden folgende Kritiken von der Interessengemeinschaft geäußert, zu denen nachfolgend Stellung bezogen wird.

1. Die Hinweise auf dem Fragebogen wären überzogen und nicht sachgerecht und hätten viele Anlieger davon abgebracht einer Änderung des Bebauungsplanes zuzustimmen.

Hierzu ist zu bemerken, dass die Gemeinde eine umfassende Information der Anlieger über die Auswirkungen ihrer Entscheidung als erforderlich erachtet, um eine sachgerechte Entscheidung zu treffen.

Die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß §1a Abs.3 BauGB ist für jeden Bebauungsplan gesetzlich vorgeschrieben. Grundlage hierfür ist das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004 (MBL LSA S.685 ff.). Die Erhöhung der zulässigen Grundfläche um 20 m<sup>2</sup> pro Grundstück würde eine zusätzliche versiegelte Fläche von ca. 5.260 m<sup>2</sup> ermöglichen. Dies verursacht einen Eingriff von ca. 42.000 Wertpunkten nach dem genannten Bewertungsmodell, der extern zu kompensieren ist. Die Kosten hierfür müssten von den Begünstigten getragen werden.

Desweiteren wurde auf die Problematik des ruhenden Verkehrs hingewiesen, der jetzt im Plangebiet bereits erhebliche Probleme verursacht, da in der Regel nur 1 Stellplatz pro Grundstück zur Verfügung steht und dies schon für den derzeitigen Nutzungsumfang nicht ausreicht. Nur ein Viertel der Grundstücke verfügt über 2 oder mehr Stellplätze. Die Anzahl der Stellplätze kann nicht wesentlich erhöht werden, da nur 58 der rückgemeldeten 146 Wochenendhausgrundstücke überhaupt über eine Zufahrt verfügen. Alle anderen Grundstücke besitzen einen separaten Stellplatz am Erschließungsweg. Entlang der Erschließungswege stehen kaum weitere Flächen zur Schaffung von Stellplätzen zur Verfügung.

Mit der Erweiterung der bebaubaren Flächen auf den Grundstücken wird sich die Nutzungsintensität erhöhen, da bei einer Grundfläche von 60 m<sup>2</sup> zuzüglich 20 m<sup>2</sup> Nebenanlagen verbesserte Voraussetzungen für ein saisonales und Dauerwohnen geschaffen werden. Dies bewirkt auch eine Nachfrage nach zusätzlichen Stellplätzen und eine Verschärfung der Parkplatzsituation.

2. Die Grundstückseigentümer, die der Änderung des Bebauungsplanes nicht zugestimmt hätten, haben bereits größere Nutzflächen und möchten nun verhindern, dass auch andere Wochenendhausbesitzer so groß bauen.

Hierzu können die ebenfalls im Fragebogen abgefragten Bestandsdaten Auskunft geben.

Auswertung aller Fragebögen mit auswertbaren Flächenangaben:

Fragebögen mit Flächenangaben:	136
durchschnittliche Grundfläche der Wochenendhäuser:	38,24 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wochenendhäuser mit einer Grundfläche bis 40m <sup>2</sup> :	100 = 73,5%
Anzahl der Wochenendhäuser mit einer geringfügigen Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis 50 m <sup>2</sup> :	29 = 21,3%
Anzahl der Wochenendhäuser mit einer erheblichen Überschreitung der zulässigen Grundfläche (> 50 m <sup>2</sup> ):	7 = 5,2%

Auswertung der Fragebögen mit auswertbaren Flächenangaben, die sich für eine Bebauungsplanänderung ausgesprochen haben:

durchschnittliche Grundfläche der Wochenendhäuser:	42,33 m <sup>2</sup>
--	----------------------

Auswertung der Fragebögen mit auswertbaren Flächenangaben, die sich gegen eine Bebauungsplanänderung ausgesprochen haben:

durchschnittliche Grundfläche der Wochenendhäuser:	36,39 m <sup>2</sup>
--	----------------------

Hieraus ergibt sich eindeutig, dass die Wochenendhausgrundstückseigentümer mit erheblichen Flächenüberschreitungen der zulässigen Grundfläche sich offensichtlich für die Änderung des Bebauungsplanes ausgesprochen haben und die Kritik der Interessengemeinschaft nicht berechtigt ist.

Im Ergebnis der Auswertung der vorliegenden Unterlagen und der betroffenen öffentlichen Belange wird dem Gemeinderat empfohlen, von der Änderung des Bebauungsplanes abzusehen und das Verfahren nicht einzuleiten.

die Auswertung wurde durchgeführt durch:

Büro für Stadt-, Regional-  
und Dorfplanung  
Dipl. Ing. Jaqueline Funke  
39167 Irxleben, Abendstraße 14a  
(Telefon 039204 / 8941 Fax 8944)

Bearbeiter: Nils Funke