

## B E S C H L U S S V O R L A G E

**BV-0003/2014**  
**öffentlich**

Amt:	Bau- und Ordnungsamt
Bearbeiter:	Kathrin Eckert

Datum:	08.01.2014
Aktenzeichen:	61 26

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel	enthal.
Bauausschuss	03.03.2014							
Ortschaftsrat Barleben	06.03.2014							
Hauptausschuss	20.03.2014							
Gemeinderat	27.03.2014							

vom Mitwirkungsverbot nach §31 GO LSA betroffen:

Mitzeichnung der Ämter / Bereiche:							
Hauptamt (HA)	Finanzen (FIN)	Bauamt (BA)	Serviceamt (SV)	Unternehmer- büro (UB)	Regiebetriebe (RB)	Justiziar (JU)	EB WoWi (EB)

**Gegenstand der Vorlage:**

Vorzeitiger B-Plan Nr. 31 für das Gebiet „Schinderwuhne Süd“, der Gemeinde Barleben /  
Ortschaft Barleben  
Aufstellungsbeschluss

**Beschluss**

**Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 31 für das Gebiet „Schinderwuhne Süd“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben für den in der Anlage beigefügten Geltungsbereich.**

Keindorff

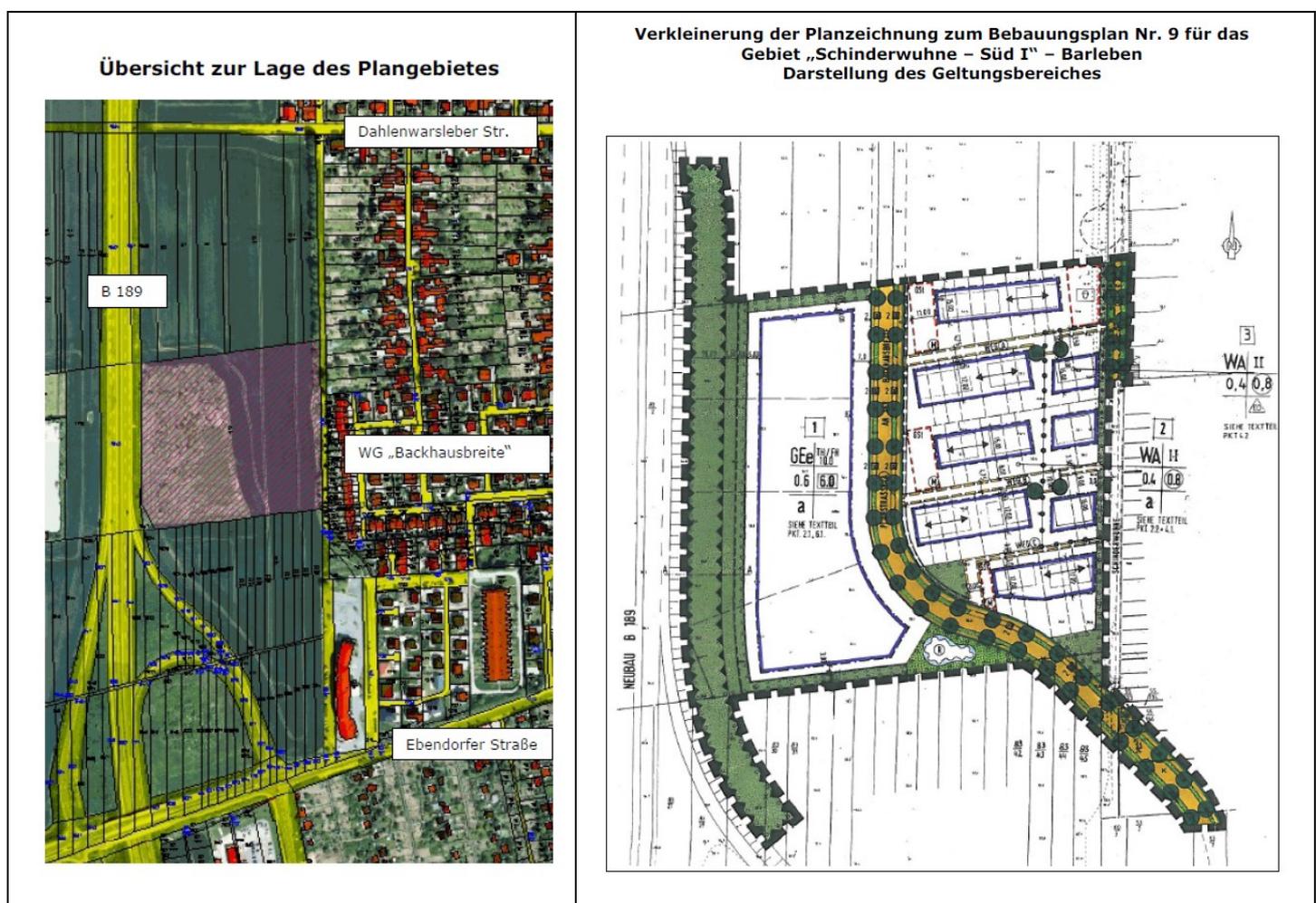
Siegel

## Sachverhalt

### Vorzeitiger B-Plan Nr. 31 für das Gebiet „Schinderwuhne Süd“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben

### Aufstellungsbeschluss

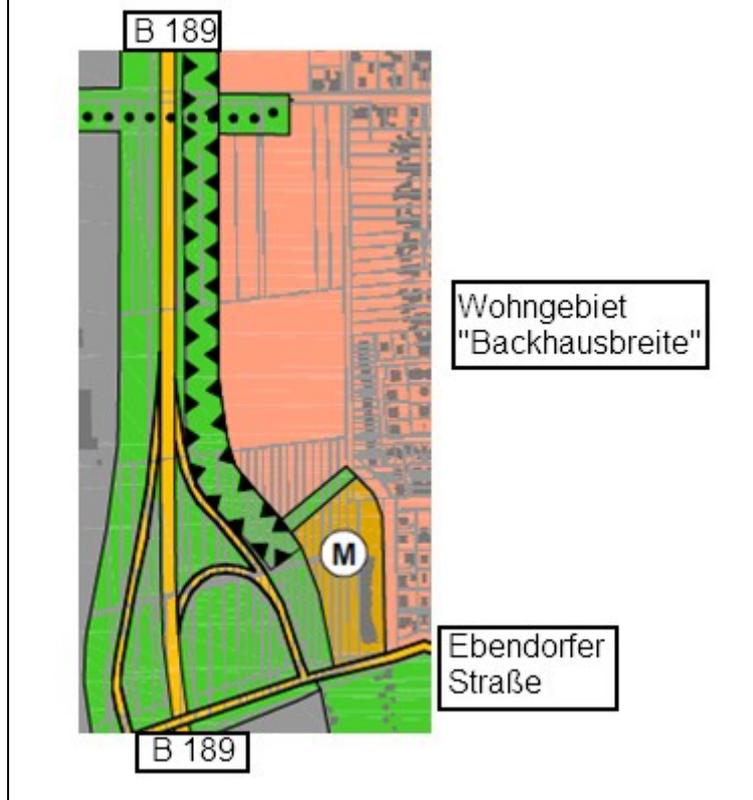
Mit der Beschluss-Nr. 0123/2010 bestätigte der Gemeinde die Einleitung eines 1. Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 9 für das Gebiet „Schinderwuhne Süd I“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben. Das Planungsziel besteht in der Hauptsache an dem Beibehalt der Festsetzung „Wohnbaufläche“ (flächenmäßige Anpassung eingeschlossen) sowie an der weiterhin vorgesehenen Ausweisung „Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkung im Sinne des BImSchG“ (Lärmschutzeinrichtung). Auf die bisherige Ausweisung einer Gewerbefläche sollte verzichtet werden.



Im Rahmen der Neufassung der Vorentwurfsfassung des Flächennutzungsplanes wurde dieses Planungsziel entsprechend berücksichtigt. Ebenfalls aufgenommen wurde die Abrundung der Wohnbauflächen parallel zur Schinderwuhne (westlich) bis hin zur Dahlenwarsleber Straße unter Berücksichtigung der bundesstraßenbegleitenden Lärmschutzeinrichtung.

Auszug aus der Vorentwurfsfassung des

Flächennutzungsplanes / Informationen zur  
Lagedarstellung



Unter Bezugnahme auf den Entwurf zum Klimaschutzkonzept der Gemeinde Barleben beschloss der Gemeinderat am 11.07.2013 anhand der seitens des Unternehmerbüros vorbereiteten Vorlage BV-0095/2013, dass die (in der Sachverhaltsdarstellung) aufgeführten neun Maßnahmen weiterentwickelt werden sollen.

Auszug aus der Sachverhaltsdarstellung:

*6) Kombination thermische Solarkollektoren - Lärmschutzwall an B 189  
Im Rahmen der ARGE „E-U- Park Mitteldeutschland“ Sitzungen ist durch die Firma REPOSUN GmbH aus der Gemeinde Hohe Börde ein Konzept zur Nutzung des notwendigen Lärmschutzwalls im Zuge der Erschließung für die geplante Eigenheimbebauung vorgestellt worden.*

*Das Projekt sieht eine Nutzung der Flächen des Lärmschutzwalles durch thermische Solarkollektoren vor. Die so gewonnene Wärme soll in saisonalen Wärmespeichern gespeichert werden. Die gespeicherte Wärme wird über ein zu errichtendes Nahwärmenetz an die Eigenheime verteilt. Steht in den Speichern keine Wärme zur Verfügung, wird über zentrale Wärmepumpen die notwendige Wärme in das Nahwärmenetz eingespeist. Für die Nutzer der zu errichtenden Einfamilienhäuser ergeben sich folgende wirtschaftliche Vorteile:*

*-Durch den Anschluss an das Nahwärmenetz werden die Anforderungen aus dem EEWärmeG für Neubauten erfüllt. Die Investitionskosten für Anlagen der erneuerbaren Energien entfallen.*

*-Die Nutzer erhalten Wärme mit einem hohen prozentualen Anteil an erneuerbarer Energien, so dass sich in Zukunft eine hohe Preisstabilität für die Wärmelieferung ergibt.*

*-Die Nutzer der Eigenheime haben keine Kosten für die Wartung und den*

*Betrieb der Heizungsanlagen (Kesselwartung, Schornsteinfegerkosten).  
Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen der aktuellen Förderung von  
Klimaschutzmaßnahmen eine konzeptionelle Planung und eine  
Wärmepreisermittlung zu beauftragen.*

Die Umsetzung dieser Teilmaßnahme in Form einer möglichen kombinierten Lärmschutzeinrichtung i.V.m. einer Solarthermieanlage bzw. auch einer gesonderten Fläche sowie der Standort für den notwendigen Speicher erfordert das Baurecht durch einen Bebauungsplan; auf die maßgeblich zur Ausweisung vorgesehenen Flächen / Planungsziele ist insofern zu verweisen.

Infolge der kommunalpolitischen Zielstellungen (u.a. Klimaschutz, Ausweisung von Wohnbauflächen) wird nunmehr vorgeschlagen, den z.Zt. vorhandenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 für das Gebiet „Schinderwuhne Süd I“ zu erweitern und den bisherigen Bestand (B-Plan 9) in das künftige Verfahren (B-Plan 31) zu integrieren (Überplanung).

Der Bebauungsplan ist im Verfahren nach § 8 Abs.4 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen, bevor der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Barleben einschließlich der Ortschaften Ebendorf und Meitzendorf neu aufgestellt ist.

Dementsprechend kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht. Grundsätzlich gilt dies auch bei Bestandsänderungen von Gemeinden oder anderen Veränderungen der Zuständigkeit für die Aufstellung von Flächennutzungsplänen, wie vorliegend gegeben, da die Gemeinde Barleben durch Zusammenschluss der ehem. selbstständigen Gemeinden Barleben, Ebendorf und Meitzendorf entstanden ist, ohne das bisher ein Flächennutzungsplan für das Gesamtgebiet vorlag.

Wie dargelegt, erfordert das Aufstellen eines vorzeitigen Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 4 BauGB dringende Gründe; diese sind vorliegend gegeben.

Der Gesetzgeber geht vom Vorliegen dringender Gründe aus, "wenn der vorzeitige Bebauungsplan erforderlich ist, um erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde zu vermeiden oder um die Verwirklichung eines im dringenden öffentlichen Interesse liegenden Vorhabens zu ermöglichen". (Bielenberg in: Ernst-Zinkahn-Bielenberg; BauGB Kommentar, § 8 Rn.19)

Die Beurteilungsgrundlage des Entstehens eines Nachteiles für die Gemeinde bildet der Vergleich zwischen einer Realisierung des plangegegenständlichen Vorhabens kurzfristig vor der Aufstellung des Flächennutzungsplanes oder das Abwarten bis zum Wirksamwerden eines aufzustellenden Flächennutzungsplanes.

Für die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes der Gemeinde Barleben dürfte ein Zeitraum von weiteren ca. zwei Jahren nicht auszuschließen sein, da eine wesentliche Voraussetzung für den Plan, die Entlassung des Wochenendhausgebietes Jersleber See aus dem Landschaftsschutzgebiet, vor Beschluss über den Flächennutzungsplan erfolgen muss, die diesbezügliche Zuständigkeit liegt ausschließlich beim Landkreis Börde.

Generell kann aus der Verzögerung der Planung (die sich ergeben würde, wenn der Bebauungsplan erst nach der Flächennutzungsplanung erstellt wird) ein Nachteil für die Gemeinde erkannt werden.

Verfolgte Zielstellung sollte zum einen die zeitnahe Umsetzung der Teilmaßnahme 6 des Klimaschutzkonzeptes sein um mittels solarthermischen Anlagen einen ökologisch sinnvollen Weg im Bereich der Energieeinsparung und der effizienten Energienutzung zu beschreiten. Im Weiteren ist die zügige Entwicklung von Wohnbauflächen maßgeblich um dem Bedarf gerecht zu werden und folglich auch der Abwanderung Bauwilliger entgegenzuwirken.

Zeitliche Verzögerungen erscheinen hier nicht ergebnisorientiert.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt gewahrt. Der Standort des Wohngebietes ist im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vorgesehen. Er war im Vorentwurf (bestätigt durch den Gemeinderat am 20.12.2012), der bereits mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt wurde, enthalten und als zentrumsnaher Standort nicht umstritten. Er fügt sich in das gemeindliche Konzept der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauflächen ein. Dies wurde durch den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes nachgewiesen.

Die Erstellung des Bebauungsplanes erfolgt durch das Büro Jänicke + Blank aus Kiel i.A. des Vorhabenträgers (Barlebener Grundstücksentwicklungs- und Verwertungs GmbH, Breiteweg 50, 39179 Barleben); auf die Vertragsergänzung zum städtebaulichen Vertrag vom 14.09.2010 ist zu verweisen. Hierzu wurde bereits die BV-0002/2014 vorbereitet.

**Die Anhörung des Ortschaftsrates Barleben erfolgt gemäß § 87 Absatz 1 Ziffer 3 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA).**

**Rechtsgrundlage § 2 Baugesetzbuch**

**Finanzielle Auswirkungen**

Kosten der Bearbeitung in EUR	«125,00 €»
-------------------------------	------------

**Kosten der Maßnahme**

JA  NEIN

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

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

**Anlagen**

Darstellung des Geltungsbereiches zum vorzeitigen B-Plan Nr. 31 für das Gebiet „Schinderwuhne Süd“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben

