

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

**BV-0051/2018**  
**öffentlich**

Amt:	Bau- und Ordnungsamt
Bearbeiter:	Kathrin Eckert

Datum:	15.05.2018
Aktenzeichen:	61 26

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel.	enthal.
Bauausschuss	04.06.2018		x	-	-	3	1	1
Ortschaftsrat Barleben	14.06.2018		x	-	-	8	3	1
Hauptausschuss	19.06.2018		x	-	-	4	1	1
Gemeinderat	26.06.2018		x	-	-	10	6	2

vom Mitwirkungsverbot nach §33 KVG 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:**

Bebauungsplan Nr. 34 "für die im südlichen Bereich der Rothenseer Straße - östlich der Großen Sülze gelegene ehemalige Badeanstalt" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben  
Bestätigung des Vorentwurfes / Einleitung der frühzeitigen Beteiligung

**Beschluss**

- 1. Der Gemeinderat bestätigt die beigefügte Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 34 „für die im südlichen Bereich der Rothenseer Straße – östlich der Großen Sülze gelegene ehemalige Badeanstalt“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben in seinen Grundsätzen.**
- 2. Der Bürgermeister wird beauftragt, das frühzeitige Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) einzuleiten.**

Sachverhalt

**Bebauungsplan Nr. 34 „für die im südlichen Bereich der Rothenseer Straße – östlich der Großen Sülze gelegene ehemalige Badeanstalt“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben**

**Bestätigung des Vorentwurfes / Einleitung der frühzeitigen Beteiligung**

Die Einleitung des Verfahrens erfolgte durch den Gemeinderat bereits per Beschluss am 06.07.2017 (Aufstellungsbeschluss BV-0016/2017). Zur Sicherung der gemeindlichen Planungsziele wurde ebenfalls eine Veränderungssperre beschlossen, die Bekanntmachung erfolgte am 03.11.2017 im Amtsblatt Nr. 9 (im Mitteilungsblatt „Mittellandkurier“).

Grundlegendes Ziel ist die Entwicklung des Plangebiets als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durch Rückbau von Gebäuden, baulichen Anlagen und Versiegelungen (bis auf den Fußweg im nördlichen Bereich der Maßnahmefläche).

*Auszüge aus der Begründung:*

*2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes*

*Im Südosten der Ortschaft Barleben östlich der Großen Sülze befindet sich die Fläche der ehemaligen Badeanstalt Barleben, die im 20. Jahrhundert im Außenbereich östlich der Sülze entstand. Östlich davon befindet sich der Böttchersee. Die Badeanstalt wurde vor 1989 geschlossen. Das Gebäude wurde anschließend als Wohnhaus nachgenutzt. Nach einem Eigentümerwechsel im Jahr 1997 beabsichtigte die neue Eigentümerin drei Wohngebäude neu zu errichten. Da für die 15.01.1998 gestellte Bauvoranfrage keine Genehmigungsfähigkeit bestand, erfolgte eine Änderung zur Erweiterung und Sanierung des Wohnhauses. Auch diese Bauvoranfrage wurde mit Bescheid des Landkreises Ohrekreis vom 18.11.1999 negativ beschieden. Das Wohnhaus wurde zwar saniert, es besteht aufgrund der vorstehenden Genehmigungsgrundlage in der Grundsubstanz jedoch noch aus dem ehemaligen Gebäude der Badeanstalt. Die Errichtung, Erweiterung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen ist unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes unzulässig.*

*Im Schreiben des Landkreises Ohrekreis vom 18.11.1999 sind umfangreich die Gründe zur Ablehnung des im Außenbereich befindlichen Vorhabens aufgrund des Naturschutzes dargelegt. Durch die Einbeziehung der Flurstücke 79/12 und 739/79 der Flur 16 in das Landschaftsschutzgebiet Ohre- und Elbniederung mit Verordnung des Landkreises Börde in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.2016 hat der Naturschutz für diesen Bereich eine noch größere Bedeutung erlangt. Die Gemeinde Barleben hat daher am 06.07.2017 beschlossen einen Bebauungsplan aufzustellen, mit der Zielsetzung, die Flächen des Flurstücks 79/12 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu sichern. Ziel ist der Rückbau der baulichen Anlagen und die Widmung der Fläche für den Schutz von Natur und Landschaft. Die Maßnahmen sollen der Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt an anderer Stelle dienen und in das Ökokonto der Gemeinde Barleben eingebucht werden. Die Flächen eignen sich für die Umsetzung von Maßnahmen des Naturschutzes besonders, da sie ein sehr hohes Aufwertungspotenzial hinsichtlich des Schutzgutes Artenschutz besitzen.*

*Die Interessen der Eigentümerin an einer Fortsetzung der derzeit ausgeübten Nutzung sollen angemessen berücksichtigt werden, indem ein Bestandsschutz auf Lebenszeit bis zur Veräußerung oder Eigentumsübertragung oder zum Auszug gewährt wird.*

*Baugenehmigungspflichtige Umbauten, Erneuerungen oder Erweiterungen sollen nicht zugelassen werden.*

*Weiterhin soll ein Fußweg zwischen der Rothenseer Straße und dem 1. Querweg angelegt werden, um die Belange der Erholung zu verbessern und Möglichkeiten der*

Naturbeobachtung für die Bevölkerung zu schaffen.

#### 4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

##### 4.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Wesentliches Planungsziel des Bebauungsplanes ist die dauerhafte Sicherung der Flächen östlich der Großen Sülze für Zwecke des Naturschutzes. Die Flächen weisen hochwertige Biotoptypen auf, für deren Aufwertung in Bezug auf das Schutzgut des Artenschutzes eine Störungsfreiheit durch Rücknahme der ausgeübten baulichen Nutzungen von erheblicher Bedeutung ist. Die derzeit ausgeübte Wohnnutzung erfolgt zwar unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes, trotzdem ermöglicht sie die dauerhafte Anwesenheit der Bewohner und deren Haustiere, die einen Störfaktor für besonders störungsempfindliche Arten darstellen, die im angrenzenden Seebereich ansonsten gute Habitatvoraussetzungen vorfinden. Durch die Rücknahme der Nutzung wird eine artenschutzrechtliche Aufwertung für das Gesamtgebiet erwartet. Hierdurch kann nachhaltig die biologische Vielfalt im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB gefördert werden. Die Planung ist darüber hinaus mit der Entsiegelung der Flächen verbunden. Die Gemeinde Barleben strebt an, zusammenhängende Räume von einer Versiegelung frei zu halten. Die Flächen östlich der Großen Sülze bieten dafür aufgrund ihrer Ausprägung sehr gute Voraussetzungen. Durch den Kiesabbau wurden die Bodenoberflächen verändert. Hierdurch sind Bodenformen und -ausprägungen entstanden, die die natürliche Bodenlandschaft der Bördelandschaft bereichern und zur Artenvielfalt beitragen. Hierfür ist es erforderlich, bestehende Versiegelungen zu beseitigen und die bauliche Nutzung dauerhaft zurück zu nehmen. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

1. Rückbau von baulichen Anlagen und Hochbauten jeglicher Art
2. Entsiegelung der Oberflächenbefestigungen innerhalb der Fläche bis auf den Fußweg nach § 1 Nr.4 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan
3. Überlassung der rückgebauten Fläche und der derzeit gärtnerisch gestalteten Flächen an die natürliche Sukzession
4. Anlage eines Fußweges mit einer Breite von maximal 2 Meter mit wassergebundener Oberfläche als Verbindungsweg zwischen dem erstem Querweg und der Rothenseer Straße auf der in der Planzeichnung des Bebauungsplanes verzeichneten Führung. Die konkrete Wegeführung darf von der in der Planzeichnung verzeichneten Fläche abweichen, wenn dies nach örtlicher Prüfung für die Erhaltung von Gehölzen oder Feuchtbereichen erforderlich ist.
5. Überlassung der verbleibenden Flächen der Teiche und deren naturnahe Randbereiche an die natürliche Sukzession, Pflegemaßnahmen sind nur zur Erhaltung des derzeitigen Zustandes zulässig

Über die Maßnahmen der Nutzungsrücknahme und der Entsiegelung hinaus ist die Herstellung eines Fußweges vorgesehen, der den Nordteil der Fläche für Erholungssuchende erlebbar machen soll. Hierdurch sind Störeinflüsse auf das Plangebiet möglich. Diese sollen jedoch auf den Nordrand beschränkt werden. Angestrebt wird eine Eingrenzung der durch Erholungssuchende und Hunde nutzbaren Bereiche durch die Schaffung von entsprechenden Hindernissen. Die Anlage eines Fußweges ist erforderlich, um die Belange der ruhigen Erholung in der Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Der Schutz von Boden, Natur und Landschaft bedarf einer breiten Akzeptanz der Bevölkerung, die nachhaltig durch das Erleben von vielfältigen Naturräumen gefördert wird.

##### 4.2. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Die im Plangebiet vorhandene Wohnbebauung ist über einen Weg auf dem Flurstück 71/8 an die Straße ~~an~~ der Grund an deren Einmündung in die Rothenseer Straße angeschlossen. Diese Zuwegung soll bei Rücknahme der Nutzung als Fußweg und Weg zur Unterhaltung der Großen Sülze und gegebenenfalls der Teiche im Plangebiet

gewidmet werden. Ob der Weg einer Erschließung von Baugebieten auf dem Flurstück 1681 dienen soll, bedarf im vorliegenden Planverfahren keiner Behandlung, da das Flurstück 1681 nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.34 und eine Festsetzung von Bauflächen nicht Gegenstand des vorliegenden Planverfahrens ist.

**4.3. Festsetzungen nach § 9 Abs.2 BauGB**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die privaten Belange der Grundeigentümer an einer dauerhaften Nutzung der Flächen für Wohnzwecke und gegebenenfalls an einer Verwertung des Grundstücks durch Verkauf beeinträchtigt. Hierbei handelt es sich um abwägungsrelevante Belange, denen aufgrund geschützter Eigentumspositionen ein hohes Gewicht beizumessen ist. Unter Einstellung dieser berechtigten Belange in die Abwägung hat sich die Gemeinde Barleben entschlossen unter Nutzung der Bestimmungen des § 9 Abs.2 BauGB die Festsetzungen zum Abbruch der Gebäude und der Entsiegelung so lange auszusetzen, wie das Grundstück durch die derzeitigen Eigentümer genutzt wird. Die für das Inkrafttreten der Festsetzungen zum Abbruch und zur Entsiegelung formulierten Bedingungen bedürfen der Erläuterung. Generelles Ziel der unter Punkt 1 bis 3 in § 3 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan formulierten Fälle ist es, für die derzeitige Eigentümerin und ihren Ehepartner ein personenbezogenes, lebenslanges Bestandsrecht der Wohnnutzung festzusetzen. Dieses Bestandsrecht soll erlöschen bei Veräußerung, Umzug oder Tod der Ehepartner. Dieser Zielsetzung liegt die Absicht der Vermeidung unbilliger Härten zu Grunde. Die jetzigen Eigentümer sind bereits über 70 Jahre alt. Die Umsetzung der geplanten Maßnahmen ist städtebaulich erforderlich, jedoch nicht an enge Zeitvorgaben gebunden. Eine Verfestigung der Wohnnutzung an diesem Standort durch Übergang auf folgende Generationen oder durch Veräußerung soll jedoch verhindert werden. Die gewählten Festsetzungen umfassen die drei relevanten Fälle Eigentumsübergang, Tod oder Wegzug der Personen, denen eine kurzfristige Umsetzung der Planungsziele nicht zugemutet werden kann.

Weitere Einzelheiten sind der beigefügten Anlage zu entnehmen.

**(Der Vollständigkeit halber ergeht der Hinweis, dass eine erneute Beteiligung des Gemeinderates nebst den maßgeblichen Gremien zum sogenannten Entwurfs- und Auslaubeschluss, unter Beifügung der allumfänglichen Unterlagen erfolgt.)**

**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 (1) und 4 (1) BauGB**

**Finanzielle Auswirkungen**

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

**Kosten der Maßnahme**

JA  NEIN

1) Gesamtkosten der Maßnahmen	2) Jährliche Folgekosten/ -lasten	3) Finanzierung	4) Einmalige oder jährliche Haushaltsbelastung
----------------------------------	--------------------------------------	--------------------	---

(Beschaffungs- /Herstellungskosten)		Eigenanteil Objektbezogene Einnahmen  (i.d.R.= Kreditbedarf)	(Mittelabfluss/Kapitaldienst/ Folgelasten 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**

Vorentwurfsfassung zum Bebauungsplan Nr. 34 „für die im südlichen Bereich der Rothenseer Straße – östlich der Großen Sülze gelegene ehemalige Badeanstalt“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben (Planzeichnung und Begründung)