

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

BV-0044/2018
öffentlich

Amt:	Bau- und Ordnungsamt
Bearbeiter:	Kathrin Eckert

Datum:	08.05.2018
Aktenzeichen:	61 26

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel.	enthal.
Bauausschuss	04.06.2018		x	-	-	5	0	0
Ortschaftsrat Barleben	14.06.2018		x	-	-	12	0	0
Hauptausschuss	19.06.2018		x	-	-	6	0	0
Gemeinderat	26.06.2018		x	-	-	17	0	1

vom Mitwirkungsverbot nach §33 KVG LSA betroffen:

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

Gegenstand der Vorlage:

Bebauungsplan Nr. 27 für den Bereich "Am lütgen Feld - Süd" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben
Entwurfs- und Auslagebeschluss

Beschluss

1. **Der Gemeinderat bestätigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 für den Bereich „Am lütgen Feld – Süd“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben in der beigefügten Form und billigt die Begründung.**
2. **Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 für den Bereich „Am lütgen Feld – Süd“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben und dessen Begründung 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.**

Sachverhalt

Bebauungsplan Nr. 27 für den Bereich „Am lütgen Feld – Süd“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben

Entwurfs- und Auslagebeschluss

Aufgrund der Beschlussfassung zur Vorentwurfsfassung am 15.12.2016 (BV-0090/2016) erfolgte das frühzeitige Beteiligungsverfahren.

Für die Öffentlichkeit wurden die Unterlagen im Rahmen der Auslage vom 13.01.2017 bis 13.02.2017 zur Verfügung gestellt. Die Einbeziehung der betroffenen Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 19.12.2016.

Im Zuge einer frühzeitigen Trägerbeteiligung zum obigen Bebauungsplanvorentwurf brachte u.a. der Landkreis in seiner Stellungnahme vom 31.01.2017 (vorliegend im Fachbereich seit 06.02.2017) vor, dass eine orientierende Untersuchung auf der Grundlage der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu erfolgen hat. Begründet wird diese Forderung damit, dass auf dem Flurstück 24/8 der Flur 2 ein Altstandort „LPG-Tankstelle Barleben“ und auf den sonstigen Flurstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine ehemalige „Rinder- und Schweineanlage Barleben“ als archivierte Altlastenfläche registriert ist. Diesbezüglich wurden die Vorbereitungen für eine entsprechende Untersuchung eingeleitet, die Begehung und fachliche Beurteilung ist erfolgt, der Bericht zur orientierenden Untersuchung liegt seit Ende Oktober 2017 vor.

Auszug aus dem Bericht der Umweltberatung Dr. Marmodeè – Analytisches Labor GmbH, Wolmirstedt:

6.2. Schlussfolgerungen

Zusammenfassend kann für das auf den Flurstücken 24/7, 24/8, 24/9, 24/10, 24/11, 24/12, 24/14, 24/15, 815 und 848 der Flur 2, Gemarkung Barleben befindliche Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 27 „Am lütgen Feld - Süd“, Barleben festgestellt werden:

In Anwendung der Prüfwerte des Anhangs 2, Tab. 1.4 BBodSchV für Wohngebiete bzw. für Kinderspielflächen besteht **keine Gefährdung des Schutzgutes „Boden“**. Somit ist der Wirkungspfad Boden - Mensch nicht beeinträchtigt.

Im Bereich der Teilflächen 6d und 8b sind darüber hinaus bei Übersichtsuntersuchungen in einer Tiefe von 0 bis 35 cm unter GOK erhöhte Werte von PAK festgestellt worden. Die Auswertung der für PAK gefundenen Werte der Übersichtsuntersuchungen von Teilfläche 6d und 8b und der auf Teilfläche 6d abgeteufte RKS 6 legt nahe, dass die Belastung im nördlichen Teil von Teilfläche 8d bis hin zu Teilfläche 6b zu vermuten ist. Daher wird empfohlen diesen Bereich bezüglich der horizontalen und vertikalen Ausbreitung der Belastung engmaschiger zu untersuchen. Dabei kann eine Einzeluntersuchung der bereits vorhandenen Proben 6/1, 6/2, 6/5 und 6/6 erste Anhaltspunkte bezüglich der horizontalen Ausbreitung liefern. Das betroffene Bodenmaterial ist entsprechend der Ergebnisse der empfohlenen engmaschigeren Untersuchung zu verwerten oder zu entsorgen.

Insgesamt ist für das Areal des Bebauungsplans Nr. 27 „Am lütgen Feld – Süd“ nach BBodschV Anhang 2, Wirkungspfad Boden – Mensch, Tab. 1.4 Prüfwerte für Kinderspielflächen bzw. Wohngebiete der **Altlastverdacht ausgeräumt**.

Um Konflikte im Rahmen der Umsetzung der festgesetzten Erschließungsanlagen weitestgehend zu vermeiden, erfolgten parallel die Gespräche und Abstimmungen zur Gebietserschließung. In deren Folge ergibt sich eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches im süd-östlichen Bereich, da die Lärmschutzwand (3 m Höhe) i.V.m. der südlichen Lärmschutzanlage in der Breite von 2 den Buschweg beanspruchen (folglich auch Anpassung der Flächen / Flächenbilanz). Diesbezüglich kann auf die BV-0042/2018 – Erschließungsvertrag verwiesen werden.

Unter Berücksichtigung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Hinweise

und Anregungen sind in der Hauptsache folgende Anpassungen gegenüber der Vorentwurfsplanung vorgenommen wurden:

- Reduzierung der zulässigen Grundfläche = Einhaltung des Grenzwertes von 20.000 m²

Auszug Begründung Ziffer 2.2. / Seite 5

...Im Vorentwurf des Bebauungsplanes betrug die zulässige Grundfläche 20.642 m². Der Landkreis Börde hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass nach Auffassung des Landkreises erhebliche Umweltauswirkungen in Bezug auf die Belange der Gesundheit durch die im Plangebiet bestehenden Beeinträchtigungen vorhanden sind, die die Durchführung einer Umweltprüfung erfordern würden. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass ein Umweltprüfungserfordernis nur besteht, wenn diese erheblichen Beeinträchtigungen nach Umsetzung der Planung zurückbleiben und in der Abwägung gegenüber anderen Belangen zurückgestellt würden. Dies ist vorliegend nicht gegeben. Der Bebauungsplan sieht umfassende Maßnahmen zum Schutz der Wohnnutzung vor. Die betroffenen Umweltbelange werden entsprechend berücksichtigt. Da die im Vorentwurf des Bebauungsplanes zulässige Grundfläche von 20.642 m² den Grenzwert von 20.000 m² nur geringfügig überschritten hat und allein dadurch die Notwendigkeit der Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB eingetreten ist, wurde geprüft, eine größere Rechtssicherheit durch Einhaltung des Grenzwertes von 20.000 m² Grundfläche zu erreichen. Es wurde eingeschätzt, dass unter Berücksichtigung der Prägung der Umgebung auf den gewerblichen Bauflächen eine GRZ von 0,5 nicht überschritten werden sollte. Dies ermöglicht eine Gesamtversiegelung von 75% der Grundstücksflächen und reicht für die in eine Wohnumgebung integrierte gewerbliche Nutzung aus. Hierdurch wurde die durch den Bebauungsplanentwurf festgesetzte Grundfläche auf 19.628 m² reduziert, womit die Vorprüfungspflicht nach § 13a BauGB entfallen kann. Die Entscheidung zur Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB basiert somit allein auf den vorstehenden drei Kriterien, die durch die Planung zweifelsfrei erfüllt werden. ...

- Erweiterung der Ausführungen zu den Bodenverhältnissen, Bodenbelastungen (Seiten 8 und 9) und folglich zu archäologischen Bodendenkmalen, Kampfmitteln und zu den durchgeführten orientierenden Untersuchungen (Altlasten)
- Informationen zu den vorhandenen Leitungen (Ziffer 3.5. Seiten 10/11) der Avacon AG und des Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverbandes (aufgrund der vorgetragenen Hinweise / Anregungen der Versorgungsträger)
- Anpassung der Bebauungstiefe für Flächen, die nördlich an die Planstraßen 1 und 2 grenzen, hier von 15 m auf 18 m (Ziffer 4.2. – beginnend auf Seite 13)
- Ergänzung der Ausführungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, bedingt durch die Anregung des Grundstückseigentümers im nord-östlichen Bereich sowie der Sicherstellung / Bestandserhaltung des Regenwasserkanals im Bereich von Bauflächen (Ziffer 4.7. – Seite 16)
- Anpassung der Ausführungen zu den Belangen von Natur und Landschaft auf der Grundlage der reduzierten Grundfläche < 20.000 m² (grundsätzlich kein Erfordernis von Kompensationsmaßnahmen, gleichwohl wird eine Bepflanzung des Lärmschutzwalls vorgesehen und im Rahmen der Gebietserschließung vereinbart)

Auszug Ziffer 6.2.1 – Seite 19

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.3 BauGB Eingriffe, die

aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m² suspendiert. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist die Förderung der Innenentwicklung von Städten durch Nachnutzung von Brachflächen in den Orten bevor eine Entwicklung in den Außenbereich erfolgt. Damit soll der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Schutz der Bodenfunktion gefördert werden. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den vorstehenden Ausführungen. Durch die Inanspruchnahme eines Brachflächengrundstückes, welches ehemals mit Stallanlagen bebaut war und sich im Siedlungsbereich der Ortschaft Barleben befindet, und durch eine maßvolle Verdichtung des Innenbereiches wird ein überwiegend in seiner Bodenfunktion nachhaltig beeinträchtigter Bereich wieder einer geordneten baulichen Nutzung zugeführt, wodurch andere Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches mit intakter Bodenfunktion erhalten bleiben können. Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich. ...

- hinsichtlich der vorgetragenen Hinweise und Anregungen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist Entsprechendes unter Ziffer 7 (Seite 21 / 22) der Begründung zu entnehmen

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Dazu gehören:

- *das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes*
- *das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und*
- *das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.*

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes war den Bürgern Gelegenheit gegeben, Anregungen vorzutragen. Von drei betroffenen Grundstückseigentümern wurden Anregungen vorgetragen.

Die Eigentümerin des Grundstückes Am lütgen Feld 7 wies auf das bestehende Gewerbeobjekt hin, dass auch weiterhin gewerblich genutzt werden soll. Es wurde hierfür die Festsetzung der gewerblichen Nutzung angeregt.

Die Gemeinde Barleben weist darauf hin, dass eine dauerhafte Verfestigung der gewerblichen Nutzung an diesem Standort nicht den gemeindlichen Zielen entspricht. Für die gewerbliche Nutzung wurde in § 1 Abs.7 der textlichen Festsetzungen ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt, der eine dauerhafte Sicherung der ausgeübten Nutzung gewährleistet. Dabei wurde auf die Regelung von Gemengelagen verwiesen, nach denen auch in allgemeinen Wohngebieten der Wohnnutzung eine erhöhte Lärmbelastung zugemutet werden kann. Der zulässige Störgrad wurde gegenüber den allgemeinen Wohngebieten von nicht störend auf nicht wesentlich störend angehoben, wie dies einer Wohnbebauung in Mischgebieten entspricht. Dem Anliegen des Betriebes wurde hierdurch Rechnung getragen.

Die Eigentümerin regte weiterhin an, auf die Planstraße 2 auf dem Flurstück 24/10 zu verzichten, da dieses Flurstück über die Straße Am lütgen Feld erschlossen sei. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt. Die Straße Am lütgen Feld beinhaltet keine ausgebaute Erschließungsanlage, sondern einen behelfsweise ertüchtigten Feldweg, der als Erschließungsanlage für eine Wohnnutzung erst noch hergestellt werden

müsste. Hiermit ist in gleicher Weise das Entstehen von Erschließungskosten verbunden wie mit der Herstellung der geplanten Planstraße 2. Die Kosten müssten jedoch ausschließlich auf die südlich angrenzenden Grundstücke umgelegt werden, da die Flächen nördlich des Weges landwirtschaftlich genutzt werden und sich im Landschaftsschutzgebiet befinden. Hierdurch würden unwirtschaftliche Erschließungsaufwendungen entstehen. Der Ausbau der Straße ist auch nicht mit den Zielen des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes vereinbar. Gegenüber der angrenzenden offenen Landschaft ist das Gebiet einzugrünen. Dies kann mit der Einordnung einer Straße am Rand des Plangebietes nicht gewährleistet werden, so dass die Einordnung der Planstraße 2 zur Sicherung einer geordneten Erschließung des Gesamtgebietes erforderlich ist.

Der Eigentümer des Flurstücks 24/11 legte dar, dass er das Flurstück weiterhin gewerblich nutzen möchte. Er regte an, auf die Planstraße 2 zu verzichten. Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden. Die derzeitige gewerbliche Nutzung erfolgt ohne Genehmigungsgrundlage. Die Gebäude wurden als landwirtschaftliche Betriebsgebäude errichtet. Genehmigungen für eine Nutzungsänderung in gewerbliche Nutzungen liegen nicht vor. Eine Sicherung der ungenehmigten gewerblichen Nutzung am Standort ist nicht mit den Planungszielen der Gemeinde Barleben zur Entwicklung eines Wohngebietes vereinbar. Zur Erschließung des Baugebietes wird die Planstraße 2 benötigt. Hierzu wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen. Ein Ausbau der Werkhalle zu Wohnnutzungen ist nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Am Standort soll ein Einfamilienhausgebiet entstehen. Werkhallen fügen sich vom Baukörper in das geplante Gebiet nicht ein.

Die Eigentümerin des Flurstückes 24/12 regte an, die nördliche Baugrenze auf dem Flurstück weiter nach Norden zu verschieben, um eine größere Flexibilität der Anordnung der Gebäude nördlich der Planstraße 2 zu ermöglichen. Dieses Anliegen wurde geprüft und der Anregung allgemein für alle Wohngrundstücke nördlich von Erschließungsstraßen gefolgt. Die Tiefe der überbaubaren Flächen wurde auf den Grundstücken auf 18 Meter erhöht, so dass die Gebäude auch weiter im Norden angeordnet werden können. Dies soll die Anlage zusammenhängender Gartenbereiche südlich der Gebäude ermöglichen. Eine weitere Erhöhung auf 20 Meter ist nicht mit der Zielstellung der Entwicklung einer geschlossenen Gehölzhecke im Norden des Plangebietes vereinbar. Hierfür ist ein Abstand der überbaubaren Flächen von mindestens 3 Metern erforderlich. Die Eigentümerin regte weiterhin an, die überbaubaren Flächen entlang des Nord-Süd-Abschnittes der Planstraße 2 zu verbinden, um die Flexibilität der Grundstücksaufteilung zu erhöhen. Dies ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und wurde berücksichtigt. Eine weitere Anregung beinhaltete, das östliche Ende der Planstraße 2, das für den Ringschluss nicht benötigt wird, als Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, festzusetzen. Hierzu bestehen keine städtebaulichen Bedenken. Die Festsetzung wurde entsprechend geändert. Eine geordnete Erschließung für diesen Teil kann auch über eine private Erschließung gesichert werden. Hiermit wird die Anregung zum Verzicht auf den Abstand von 3 Metern von Garagen zu den öffentlichen Straßen gegenstandslos, da der betroffene Straßenteil keine öffentliche Verkehrsfläche mehr ist. Allgemein soll diese Festsetzung beibehalten werden, um zu verhindern, dass vorgeschobene Garagenbauten das Straßenbild prägen. Es wird auf § 3 der Garagenverordnung des Landes Sachsen-Anhalt verwiesen, die einen Abstand von 3 Metern fordert, der somit ohnehin bauordnungsrechtlich einzuhalten ist.

Weitere Angaben sind der beigefügten Entwurfsfassung 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 (2) und 4 (2) BauGB

Finanzielle Auswirkungen

Kosten der Bearbeitung in EUR	«100,00 €»
-------------------------------	-------------------

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 Objektbezogene 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 des Bebauungsplanes Nr. 27 für den Bereich „Am lütgen Feld – Süd“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben (Planzeichnung und Begründung)