

BESCHLUSSVORLAGE

TO-Freigabe am: 05.08.2020
BV-0041/2020
öffentlich

Amt:	Bau- und Ordnungsamt
Bearbeiter:	Kathrin Eckert

Datum:	04.08.2020
Aktenzeichen:	61 26

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel.	enthal.
Ortschaftsrat Barleben	10.09.2020							
Bauausschuss	15.09.2020							
Hauptausschuss	22.09.2020							
Gemeinderat	29.09.2020							

vom Mitwirkungsverbot nach § 33 KVG LSA betroffen:

Gegenstand der Vorlage:

Satzung der Gemeinde Barleben über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 34 "für die im südl. Bereich der Rothenseer Straße - östl. der Großen Sülze gelegene ehemalige Badeanstalt" - Barleben
2. Verlängerung

Beschluss

1. Der Gemeinderat beschließt die 2. Verlängerung der Geltungsdauer der Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „für die im südlichen Bereich der Rothenseer Straße - östlich der Großen Sülze gelegene ehemalige Badeanstalt“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben., entsprechend beigefügten Satzungsentwurfes.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Satzung zur 2. Verlängerung der Geltungsdauer der Satzung über die Veränderungssperre ortsüblich bekannt zu machen.

Frank Nase
Bürgermeister

Siegel

Sachverhalt

Satzung der Gemeinde Barleben zur 2. Verlängerung der Geltungsdauer der Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „für die im südlichen Bereich der Rothenseer Straße - östlich der Großen Sülze gelegene ehemalige Badeanstalt“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben

Mit der Beschlussvorlage BV-0016/2017 erfolgte die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens „für die im südlichen Bereich der Rothenseer Straße - östlich der Großen Sülze gelegene ehemalige Badeanstalt“ – Barleben. Zur Sicherung der Planungsziele:

- Sicherung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (ggf. Ökokonto)
- Erschließung der Flächen für einen Fußweg von der Rothenseer Straße zum ersten Querweg

wurde auf der Grundlage der Beschlussfassung BV-0017/2017 des Gemeinderates in seiner Sitzung am 06.07.2017 eine Veränderungssperre erlassen.

- Die Veränderungssperre hat grundsätzlich den Inhalt, dass
 - Bauvorhaben nach § 29 Baugesetzbuch (BauGB) nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen und
 - erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht durchgeführt werden dürfen.
- Die Veränderungssperre wird nach § 16 BauGB als Satzung von der Gemeinde beschlossen und tritt mit Bekanntmachung in Kraft.
- Die Veränderungssperre wirkt für zwei Jahre; zudem besteht prinzipiell die Möglichkeit zur Verlängerung um ein Jahr, gemäß § 17 Abs. 1 BauGB. Abs. 2 zeigt die Option zur nochmaligen Verlängerung um ein weiteres Jahr auf, sofern es besondere Umstände erfordern.

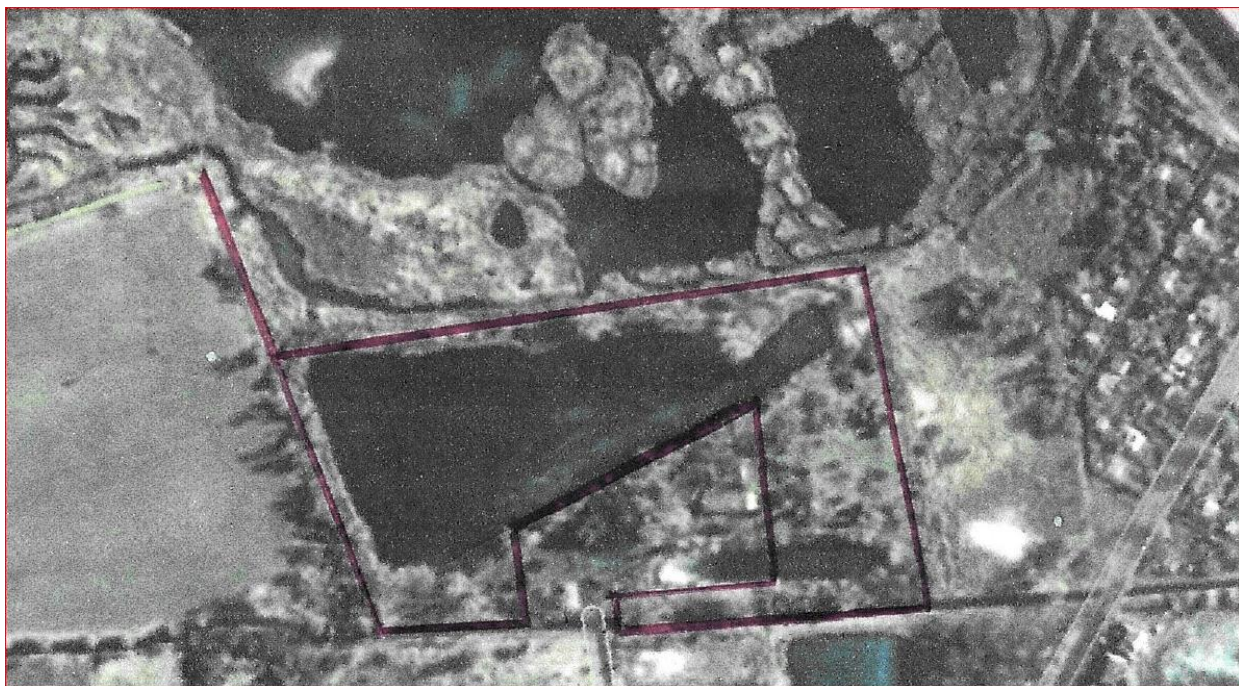
Die Satzung zur 1. Verlängerung der Veränderungssperre tritt am 3. November dieses Jahres außer Kraft. Nach § 17 Abs. 2 BauGB ist eine zweite Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr zulässig, sofern die besonderen Umstände vorliegen, die die nochmalige Verlängerung erfordern. Entsprechend vorliegender Kommentierung ist davon auszugehen, dass diese besonderen Umstände dann gegeben sind, wenn ein Planverfahren durch eine „Ungewöhnlichkeit“ gekennzeichnet ist, sei es wegen der Besonderheiten des Umfangs, des Schwierigkeitsgrades oder des Verfahrensablaufes. Davon dürfte aufgrund der besonderen Zielsetzungen i.V.m. den angedachten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen auszugehen sein, grundsätzlich ist eine einvernehmliche Lösung mit der Grundstückseigentümerin erstrebenswert. Dies erfordert, nicht zuletzt auch als Diskussionsgrundlage, eine gutachterliche Bewertung. Darauf basierend sind neben fachlichen Beratungen auch Gespräche mit der Eigentümerin zu führen. Hier zeichnet sich ein zeitlich aufwendiges Abstimmungsverfahren ab.

Die Festlegung zur gutachterlichen Beurteilung des Verkehrswertes für die nicht im kommunalen Eigentum befindlichen Flächen erfolgte bereits innerhalb der Erörterung in den gemeindlichen Gremien im Juni 2018. Bedingt durch die damit verbundenen finanziellen Auswirkungen sowie unter Betrachtung der gemeindlichen Haushaltssituation zum damaligen Zeitpunkt i.V.m. der Veranschlagung im Folgejahr wurde der Auftrag durch den Liegenschaftsbereich am 25.07.2019 gegenüber dem Gutachterausschuss des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation erteilt.

Hierzu fand unter Federführung des Gutachterausschusses eine Vor-Ort-Besichtigung am 28.01.2020 statt. Das Gutachten liegt nunmehr seit dem 03.04.2020 Liegenschaftsbereich vor, zur Thematik und zur Klärung der Verkaufsbereitschaft fand am 04.08.2020 ein Gespräch mit der Grundstückseigentümerin, deren Ehemann und dem Rechtsbeistand statt. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass zumindest für die Flächen außerhalb des

Wohnbereiches und der Grundstückszufahrt eine Verkaufsbereitschaft besteht, Weiteres ist in gesonderten Verhandlungen zu bereden, eine entsprechende Beschlussvorlage kann dann vom zuständigen Liegenschaftsbereich erwartet werden.

Darstellung der in Aussicht stehenden Flächen:



In Anbetracht der geführten und auch zu erwartenden Gespräche ist eine einvernehmliche Lösung im Sinne der Beteiligten und unter Beachtung der gemeindlichen Zielsetzungen (verbunden mit dem Erfordernis zur Untersuchung einer alternativen Wegeführung über die zu erwerbenden Flächen) generell nicht ausgeschlossen.

Infolge dessen und unter Berücksichtigung der eingangs dargelegten Zielstellungen wird empfohlen, die Veränderungssperre für ein weiteres Jahr zu verlängern.

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: §§ 14, 16 und 17 Abs. 2 BauGB
§ 8 KVG LSA**

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 ☐ JA ☐ NEIN	im Finanzhaushalt ☐ JA ☐ NEIN	betreffende Buchungsstelle
---	---	-------------------------------

Anlagen

Entwurf der Satzung zur 2. Verlängerung, nebst Anhang