

BESCHLUSSVORLAGE

TO-Freigabe am: 27.04.2021
BV-0016/2021
öffentlich

Amt:	Bau- und Ordnungsamt
Bearbeiter:	Kathrin Eckert

Datum:	27.04.2021
Aktenzeichen:	61 26

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel.	enthal.
Ortschaftsrat Barleben	27.05.2021							
Bauausschuss	08.06.2021							
Hauptausschuss	22.06.2021							
Gemeinderat	13.07.2021							

Beschließendes Gremium: Gemeinderat

vom Mitwirkungsverbot nach § 33 KVG LSA betroffen:

Gegenstand der Vorlage:

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 für das Gebiet "Schinderwuhne Süd" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben in 2 Teilbereichen und Ergänzung durch einen 3. Teilgeltungsbereich
Ergänzungs- sowie Entwurfs- und Auslagebeschluss

Beschluss

1. Der Gemeinderat bestätigt die Ergänzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 für das Gebiet "Schinderwuhne Süd" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben durch den 3. Teilgeltungsbereich (südlich - siehe Anlage).
2. Der Gemeinderat bestätigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 für das Gebiet "Schinderwuhne Süd" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben in 2 Teilbereichen und Ergänzung durch einen 3. Teilgeltungsbereich in der beigefügten Form und billigt die Begründung.
3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 für das Gebiet "Schinderwuhne Süd" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben in 2 Teilbereichen und Ergänzung durch einen 3. Teilgeltungsbereich und deren Begründung, einschließlich Umweltbericht, sind gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen (Beteiligung der Öffentlichkeit).
4. Parallel ist die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Bürgermeister

Sachverhalt

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 für das Gebiet "Schinderwuhne Süd" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben in 2 Teilbereichen und Ergänzung durch einen 3. Teilgeltungsbereich

Ergänzungs- sowie Entwurfs- und Auslagebeschluss

Die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 für das Gebiet „Schinderwuhne Süd“ ist mit dem Beschluss des Gemeinderates BV-0039/2020 vom 29.09.2020 erfolgt. Das Planungsziel war in der Umwandlung der im nördlichen Bereich (Teilgebiet 10) ausgewiesenen sogenannten Sonderbaufläche für erneuerbare Energien (Flächen für Versorgungsanlagen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken / Zweckbestimmung: Erneuerbare Energien) in Wohnbaufläche sowie in der Anpassung der Wegeverbindung E (= Entfall) begründet. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange für das Änderungsverfahren in 2 Teilbereichen fand im Februar – März dieses Jahres statt.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Leistungen zur Gebieterschließung, auch hinsichtlich der Begrünung / Bepflanzung ergibt sich zudem die Notwendigkeit zur Anpassung des bisherigen Planverfahrens mittels Ergänzung durch einen 3. Teilgeltungsbereich.

Mit Verweis auf Ziffer 4 der Begründung (Seite 6) umfassen die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes:

1. *die Änderung der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung für erneuerbare Energien im Teilgeltungsbereich 1 in allgemeines Wohngebiet unter Beibehaltung der Grundflächenzahl von 0,4 bei Angleichung der Geschossigkeiten, der zulässigen Bauhöhen, der Bauweise, der überbaubaren Flächen und der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, an die südlich angrenzenden Teilgebiete 6 und 7*
2. *den Verzicht auf Festsetzungen, die ausschließlich der Regelung weiterer Zulässigkeiten in Bezug auf die bisherige Zweckbestimmung der Fläche für erneuerbare Energien Bezug nehmen*
3. *die Änderung der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg in allgemeines Wohngebiet einschließlich der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zum Anschluss des Flurstückes 1587 an die öffentlichen Verkehrsflächen sowie Entfall von drei anzupflanzenden Bäumen*
4. *den Entfall der Anpflanzverpflichtungen für Gehölze auf dem Lärmschutzwall nördlich und südlich des Sondergebietes für Photovoltaikanlagen*

Die Ergänzung des Bebauungsplanes berücksichtigt:

5. *die Festsetzung des Ergänzungsbereiches als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit den Maßnahmen M1 und M2*

Auszug aus der Begründung (Ziffer 4, Seite 6 ff):

4. Begründung der wesentlichen Änderungen und der Ergänzung des Bebauungsplanes

...

Begründung:

zu 1.

Die Änderung beinhaltet den Entfall des Blockheizkraftwerkes. Zur Energieversorgung ist eine Versorgung mit Erdgas vorgesehen. Aktuell werden für neue Einfamilienhäuser überwiegend Wärmepumpen zur Beheizung errichtet, die mit Solaranlagen ergänzt werden. Diese Anlagen erfüllen in gleicher Weise das von der Gemeinde angestrebte Ziel der Nutzung erneuerbarer Energien im Baugebiet. Wärmepumpen und Solaranla-

gen benötigen keine separate Fläche wie das ursprünglich vorgesehene Blockheizkraftwerk, da sie in der Regel auf den Wohngrundstücken angeordnet werden. Die Fläche für Versorgungsanlagen wird daher in allgemeines Wohngebiet geändert. Sie ermöglicht die Einordnung von zwei unmittelbar an die Erschließungsstraße angrenzenden Wohngrundstücken und zwei durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossenen Wohngrundstücken, wie dies der Konzeption für die südlich angrenzenden Teilgebiete 6 und 7 entspricht.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, mit Ausnahme der Grundflächenzahl, orientieren sich an den Festsetzungen der Teilgebiete 6 und 7. Es wurde allgemeines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen und die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die Festsetzung der Bauhöhen gemäß Punkt 2, der Beschränkung der Anzahl der Wohnungen gemäß Punkt 3 und der Regelung der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß Punkt 4 der textlichen Festsetzungen wurde auf das Teilgebiet 10 erweitert, so dass sich die Bebauung in das städtebauliche Gesamtkonzept des Baugebietes einfügt.

Die Grundflächenzahl von 0,4 wurde beibehalten. Von den Teilgebieten 6 und 7 weicht auch die größer festgesetzte Baugebietstiefe ab, so dass im Teilgebiet 10 auch zwei größere Grundstücke mit ca. 1.000 m² angeordnet werden können. Die überbaubare Tiefe orientiert sich am Abstand der Teilgebiete 6 und 7, da dem schalltechnischen Gutachten dieser Bauabstand zur Bundesstraße B 189 zu Grunde lag.

Durch die Änderungen können vier zusätzliche Baugrundstücke entstehen.

zu 2.

Ein Teil der textlichen Festsetzungen nimmt ausschließlich Bezug auf die festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung für erneuerbare Energien im Teilgeltungsbereich 1. Diese Festsetzungen sind auf das ursprünglich vorgesehene Blockheizkraftwerk abgestimmt (zum Beispiel Punkt 2, 4.Satz) und die zulässigen Emissionen (Punkt 8.5). Durch den Entfall der Fläche für Versorgungsanlagen entfällt auch das städtebauliche Erfordernis für diese Festsetzungen.

zu 3.

Derzeit erfolgt die Erschließung des Baugebietes Schinderwuhne – Süd. Der bisherige Bebauungsplan basiert auf dem im Jahr 2014 erarbeiteten städtebaulichen Konzept, das eine Wegeverbindung zur Unterhaltung des Walles zwischen der Grünfläche im Westen des Gebietes und der Planstraße B vorsieht. Diese Wegeverbindung wurde im Rahmen der Erschließungsplanung nach Süden in die öffentliche Grünfläche verschoben. Auf den südlichen Verbindungsweg zwischen der Grünfläche und der Planstraße B kann daher verzichtet werden.

zu 4.

Der Bebauungsplan setzt in der derzeitigen Fassung auf dem Lärmschutzwall südlich und nördlich des Sondergebietes für Photovoltaikanlagen eine Bepflanzung mit gebietsheimischen Sträuchern fest. Aufgrund der Aufschüttungsböden, deren Boden- und Wasserhaushalt gestört ist und die in der Regel stark zur Austrocknung neigen, sind diese Flächen für die vorgesehenen gebietsheimischen Sträucher nur eingeschränkt geeignet. Weiterhin ist die Bepflanzung des Mittelteils des Walles ohnehin nicht vorgesehen, um eine Verschattung der Photovoltaikanlagen zu vermeiden. Auf dem gesamten Lärmschutzwall soll einheitlich eine zweischürige blütenreiche Wiese angelegt werden. Die Pflanzmaßnahme soll südlich des Walles ausgeführt werden.

zu 5.

Um die entfallenden Pflanzfläche für gebietsheimische Sträucher zu ersetzen, soll südlich des Plangebietes in Fortsetzung des Walles diese Pflanzung erfolgen. Dies fördert die weitere Abschirmung der Bundesstraße B 189 von der Ortslage, deren optische Wahrnehmbarkeit hierdurch verringert wird. Zunächst wurde geprüft, nur die hierfür erforderliche Fläche in den Geltungsbereich einzubeziehen. Dann würden zwischen dem Geltungsbereich des vorliegenden Planes und der Nordgrenze des Bebauungsplanes Nr.29 "Hotel Sachsen-Anhalt, An der Backhausbreite 1" noch Restflächen unbe-

plant verbleiben, ohne dass hierfür geordnete bauplanungsrechtliche Festsetzungen bestehen. Der Bebauungsplan wurde daher bis an die Nordgrenze des Bebauungsplanes Nr.29 erweitert und die Flächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung für Natur und Landschaft festgesetzt. Die hier durchzuführenden Maßnahmen sollen, soweit sie nicht für die Kompensation der Änderungsbereiche benötigt werden, dem Ökokonto Barleben zugeführt werden. Vorgesehen ist eine Gestaltung der Maßnahmenfläche M1 als Gehölzbereich aus gebietsheimischen, standortgerechten Gehölzen zum Ersatz der entfallenden Pflanzung auf dem Wall und eine offene Gestaltung der östlich angrenzenden Maßnahmenfläche M2 durch offenere Wiesenflächen mit Gehölzgruppen in Anlehnung an die nördlich angrenzenden Flächen.

Weitere Einzelheiten sind den Anlagen 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 und 4 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

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

Kosten der Maßnahme

☐ JA ☒ NEIN

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

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

Anlagen

Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 für das Gebiet "Schinderwuhne Süd" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben in 2 Teilbereichen und Ergänzung durch einen 3. Teilgeltungsbereich - Planzeichnung (hier sind die Änderungen der bislang rechtswirksa-

men Festsetzungen „rot“ dargestellt) und Begründung, einschließlich Umweltbericht