

BESCHLUSSVORLAGE

TO-Freigabe am: 11.04.2012
BV-0071/2012
öffentlich

| | |
|-------------|---------------------|
| Amt: | Bau- und Serviceamt |
| Bearbeiter: | Eckert |

| | |
|---------------|------------|
| Datum: | 11.04.2012 |
| Aktenzeichen: | |

| Gremien: | Datum: | TOP: | Beschlussvorschlag: | | | Abstimmungsergebnis: | | |
|---------------------------|------------|------|---------------------|--------|--------|----------------------|--------|---------|
| | | | angen. | abgel. | geänd. | angen. | abgel. | enthal. |
| Ortschaftsrat Barleben | 23.04.2012 | | | | | | | |
| Ortschaftsrat Ebendorf | 23.04.2012 | | | | | | | |
| Ortschaftsrat Meitzendorf | 23.04.2012 | | | | | | | |
| Bauausschuss | 07.05.2012 | | | | | | | |
| Sozialausschuss | 07.05.2012 | | | | | | | |
| Hauptausschuss | 10.05.2012 | | | | | | | |
| Gemeinderat | 31.05.2012 | | | | | | | |

vom Mitwirkungsverbot nach §31 GO LSA betroffen:

Gegenstand der Vorlage:

Flächennutzungsplan der Gemeinde Barleben, mit ihren Ortschaften Barleben, Ebendorf und Meitzendorf
Vorentwurf

Beschluss

Der Gemeinderat bestätigt die Vorentwurfsfassung der vorliegenden Flächennutzungsplanung.

Keindorff

Siegel

Sachverhalt

Flächennutzungsplan der Gemeinde Barleben, mit ihren Ortschaften Barleben, Eberndorf und Meitzendorf

Vorentwurf

I. Verfahrensweise

Grundsätzlich beginnt die Aufstellung eines Flächennutzungsplans gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Aufstellungsbeschluss des nach Landesrecht zuständigen Gremiums. Diesbezüglich fasste der Gemeinderat in seiner Sitzung am 01.12.2011 den Beschluss zur Aufstellung der Neufassung.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Mit Verweis auf § 19 der Hauptsatzung erfolgte dies durch Aushang in den entsprechenden Bekanntmachungskästen (ab 19.12.2011).

Der Flächennutzungsplan schafft als vorbereitender Bauleitplan ein umfassendes, die gemeindliche Planungen integrierendes Bodennutzungskonzept. Er zeigt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet auf und beschreibt diese in der nach § 5 Abs. 5 (BauGB) vorgesehenen Begründung. In der Begründung sind entsprechend dem Stand des Verfahrens u.a. die Ziele und Zwecke darzulegen, ebenfalls sind in einem Umweltbericht (als gesonderter Teil der Begründung) die aufgrund einer Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes aufzuzeigen.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Grundzüge können dann mit Hilfe von Bebauungsplänen weiter entwickelt und ausformuliert werden.

Gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sind sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden / Träger öffentliche Belange frühzeitig zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern.

Unter Berücksichtigung der vorgetragenen Hinweise und Anregungen (je nach Relevanz) in die Entwurfsfassung erfolgt die Erörterung in den gemeindlichen Gremien bis zur Beschlussfassung des Gemeinderates über den Entwurf i.V.m. der Offenlegung und Behörden-/Trägerbeteiligung.

Die diesbezüglich vorgetragenen Äußerungen sind einer Abwägung zu unterziehen.

Grundsätzlich ist der Flächennutzungsplan auf eine künftige Umsetzung / funktionale Nutzung der Flächen ausgerichtet. Er wird daher nicht (im Gegensatz zum Bebauungsplan) als Satzung beschlossen. Vielmehr ist er wegen seiner fehlenden unmittelbaren Außenwirkung als hoheitliche Willensäußerung eigener Art durch die Gemeinde zu betrachten. Die Beschlussfassung erfolgt auch hierzu abschließend durch den Gemeinderat.

Schließlich muss der Flächennutzungsplan - ebenso wie seine Änderung, Ergänzung oder Aufhebung, siehe § 1 Abs. 8 BauGB - durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigt werden, § 6 Abs. 1 BauGB.

Abschließend ist die Genehmigung des Flächennutzungsplans ortsüblich bekannt zu machen, § 6 Abs. 5 BauGB.

II. Sachstand

Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses erfolgte nunmehr die Erarbeitung des Vorentwurfes zur gemeindlichen Flächennutzungsplanung. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die bestehenden Flächennutzungsplanungen der jeweiligen Ortschaften grundsätzlich übernommen wurden und der Anpassung- / Änderungsbedarf sich nur auf Teilflächen bezieht.

Die erstellten Unterlagen beinhalten sowohl die Planzeichnung als auch auf den Begründung – Teil A.

Bevor der lt. BauGB gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritt „frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (Träger öffentlicher Belange)“ erfolgt, wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, im Vorfeld die gemeindlichen Gremien über die vorbereitende Bauleitplanung zu unterrichten.

Zielstellung ist die Beschlussfassung des Gemeinderates zum Vorentwurf, der auch die relevanten Hinweise und Anregungen aus den jeweiligen Erörterungen der beratenden Ausschüsse und der Ortschaftsräte berücksichtigt.

Hierzu werden u.a. die Ortschaftsräte gemeinsam im Rahmen einer gesonderten Veranstaltung über die allgemeinen Zielstellungen des Vorentwurfes informiert.

Anschließend besteht die Möglichkeit im Rahmen des Bauausschusses am 7. Mai oder auch gesondert als gebündelte Stellungnahme in schriftlicher Form über die jeweiligen Ortsbürgermeister die Anregungen und Hinweise einzureichen – Terminstellung 07.05.2012 (Beteiligung im Sinne einer Anhörung gemäß § 87 Absatz 1 Ziffer 3 der Gemeindeordnung LSA).

III. Erläuterungen zum Änderungs- / Anpassungsbedarf

Wesentliche Änderungen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes wurden vereinheitlicht und zugunsten eines größeren Abstraktionsgrades im Detaillierungsgrad teilweise zurückgenommen. Straßendarstellungen wurden auf Hauptverkehrsstraßen und die überörtlichen Straßen beschränkt. Ein höherer Abstraktionsgrad ist sinnvoll, um nicht bei jeder kleineren Abweichung von Bebauungsplänen den Flächennutzungsplan ändern zu müssen.

1. Wohnbauflächen:

Aus der Bedarfsermittlung ist ein Wohnbauflächenbedarf für die Ortschaften Barleben und Ebendorf und in geringem Umfang für Meitzendorf im Planungszeitraum deutlich geworden. Die bisher wirksamen Flächennutzungspläne der Gemeinde sehen Wohnbauflächenneuausweisungen an folgenden Standorten vor:

- Barleben
 - nördlich an der Pflingstwiese östlich der Kirchstraße 3,14 Hektar
 - nördlich des Ammensleber Weges Teil III 13,50 Hektar
 - nördlich des Ammensleber Weges Teil IV 18,50 Hektar
 - östlich der Schinderwuhne 5,00 Hektar
- Ebendorf
 - Flächenreserven an der Barleber Straße 0,5 Hektar
- Meitzendorf
 - Erweiterung Wohngebiet Unter den Weiden 2,40 Hektar
 - Wohngebiet östlich der Wolmirstedter Chaussee 5,00 Hektar

Ziel des Flächennutzungsplanes ist die Anpassung der Darstellungen an den prognostizierten Bedarf bis zum Jahr 2025.

Folgende Flächen sind hierfür vorgesehen:

Ortschaft Barleben

- Nördlich der Straße An der Pflingtwiese östlich der Kirchstraße im Umfang von 3,14 Hektar, die dargestellte Wohnbaufläche wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan übernommen.

- östlich Schinderwuhne (Nordteil)
Die Fläche östlich der Schinderwuhne befindet sich am Westrand der Ortslage unmittelbar an der Bundesstraße B 189. Die Fläche ist nur bei Realisierung eines Lärmschutzwalles nach Westen gegenüber der Bundesstraße B 189 in Höhe von mindestens 5 bis 6 Metern geeignet. Hierfür wurde ein Korridor außerhalb des Gebietes festgesetzt. Der bisher wirksame Flächennutzungsplan sah nur den Südteil ab der Dahlenwarsleber Straße als Wohnbaufläche vor. Da die Fläche ortskernnah gelegen ist, eignet sie sich nach der Errichtung eines Lärmschutzwalles besonders für eine Wohnbebauung, ein ausreichender Lärmschutz kann durch den Wall gewährleistet werden. Die Fläche weist eine Gesamtgröße von 6,88 Hektar auf.

- nördlich Ammensleber Weg
Das Baugebiet nördlich vom Ammensleber Weg Teil III war im bisherigen Flächennutzungsplan als eine wesentliche Entwicklungsfläche dargestellt. Es umfasste bisher ca. 13,5 Hektar und wurde auf eine Gesamtgröße von ca. 12 Hektar reduziert. Es soll abschnittsweise umgesetzt werden. Das Plangebiet bildet eine sinnvolle Ergänzung der Ortslage im Nordosten der Gemeinde.

- Der bisher wirksame Flächennutzungsplan sah nördlich des vorstehenden Gebietes noch das Baugebiet nördlich Ammensleber Weg Teil IV im Umfang von 18,5 Hektar Baufläche vor. Dieses Baugebiet würde weit in den Landschaftsraum nach Norden reichen und läge fern des Ortskernes. Auf die Darstellung dieses Baugebietes im Flächennutzungsplan wurde verzichtet.

- Als Ersatz für das im Norden entfallene Baugebiet Ammensleber Weg Teil IV wurde eine Fläche nördlich der Straße "Im lütgen Feld" gewählt, die sich deutlich besser in die Ortsstruktur integriert, jedoch derzeit noch als Landschaftsschutzgebiet festgelegt ist. Das Gebiet ist dreiseitig von Bebauung umgeben, die deutliche Defizite der Eingrünung aufweist.
Voraussetzung ist eine vorherige Ausgliederung der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet - ca. 60 Einfamilienhäuser.

Ortschaft Ebendorf

- Erweiterung Baugebiet Dahlweg nach Norden
Für das Baugebiet Dahlweg ist eine Erweiterung nach Norden um ca. 2,2 Hektar vorgesehen. Für die Erschließung dieses Gebietes wurde in Fortsetzung der Neuen Torstraße bereits eine Fläche vorgesehen, so dass ein Anschluss an den Dahlweg möglich ist. Im Geltungsbereich der Erweiterung sind gemäß einer ersten Vorplanung ca. 22 Baugrundstücke geplant.

- Baugebiet Barleber Straße
Südöstlich der Barleber Straße sieht auch der wirksame Flächennutzungsplan eine straßenbegleitende Bebauung vor. Sie wurde bereits an einer Stelle umgesetzt, die

nördlich und südlich durch eine weitere Bebauung arrondiert werden kann. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass langfristig eine Bebauung des östlich angrenzenden Flurstücks offen gehalten werden sollte. Die Fläche hat eine Gesamtgröße von 2,8 Hektar, ist jedoch sehr zergliedert, so dass voraussichtlich ca. 26 Einfamilienhäuser errichtet werden können.

Ortschaft Meitzendorf

Die bisher im Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächen Erweiterung Wohngebiet Unter den Weiden und Wohngebiet östlich der Wolmirstedter Chaussee sind aufgrund des geringen Bedarfs von nur drei zusätzlichen Bauplätzen in Meitzendorf nicht erforderlich und entfallen.

- Ebendorfer Weg

Am Südende des Ebendorfer Weges wurde im Rahmen des Ausbaus der Straße ein Wendehammer hergestellt. Die östlich daran angrenzenden Flächen sind über den Wendehammer und einen Verbindungsweg zum Weg Zur Mühle weitgehend erschlossen und eignen sich für eine kleinflächige Arrondierung der Ortslage. 3 Einfamilienhäuser

2. Gemischte Bauflächen

Erweiterungen gemischter Bauflächen sind an folgenden Stellen vorgesehen:

- Ebendorf am östlichen Ende der Magdeburger Straße
- Ebendorf am Gutspark zwischen Krugstraße und Neue Torstraße

Bei den Erweiterungsflächen in Ebendorf liegen konkrete Vorhaben zu Grunde. So ist im Gutspark Ebendorf der Neubau der Kindertagesstätte Ebendorf nicht auszuschließen und auf der Fläche am Ortseingang an der Magdeburger Straße beabsichtigt das angrenzende Seniorenwohn- und Pflegeheim einen Erweiterungsbau zu errichten. Beide Vorhaben entwickeln sich aus dem angrenzenden Bestand, weshalb die dort dargestellte Art der baulichen Nutzung auf die Erweiterungsfläche übertragen wurde.

3. Gewerbliche Bauflächen

Aufgrund einer Vereinbarung mit der Landeshauptstadt Magdeburg entwickelt die Gemeinde Barleben gemeinsam mit der Landeshauptstadt Magdeburg ein gemeindeübergreifendes Gewerbegebiet südlich von Ebendorf, welches aus dem Gewerbegebiet "Am großen Silberberg" Magdeburg und den nördlich an die Bundesautobahn A 2 angrenzenden Flächen der Gemarkung Ebendorf besteht.

Zielstellung für diese gewerbliche Entwicklung ist gegebenenfalls durch eine koordinierte Erschließung den fern der Versorgungsleitungen der Landeshauptstadt Magdeburg gelegenen Standort "Am großen Silberberg" von Ebendorf aus versorgen zu können. Erste Kooperationsbeziehungen zur Lieferung von Nahwärme werden derzeit bereits zwischen der Biogasanlage Ebendorf und den Betrieben "Am großen Silberberg" aufgebaut. Die Ergänzung der Bauflächen in der Gemarkung Ebendorf südlich der Ortslage Ebendorf soll mittelfristig für diese koordinierte Entwicklung vorgehalten werden, ohne dass hierfür kurzfristig eine Erschließung vorgesehen ist. Der Standort eignet sich aufgrund der Nähe zur Ortslage Ebendorf nur eingeschränkt für eine gewerbliche Entwicklung. Der Bedarfsprüfung ist hier ein regionaler Bedarf zu Grunde zu legen. Im Sinne einer angebotsorientierten Gewerbeflächenpolitik soll hier gemeinsam mit dem Oberzentrum eine entsprechende Fläche vorgehalten werden. Das Gebiet hat eine Größe von 24,9 Hektar.

Weitere Änderungen umfassen die Rücknahme der Darstellung von Entwicklungsflächen für den TPO. Diese Flächen überwiegen in den Gemarkungen Ebendorf und Meitzendorf wer-

den voraussichtlich innerhalb eines Planungszeitraumes von 15 Jahren für den TPO nicht benötigt. Ein Vorbehalt als langfristige Erweiterungsfläche wurde textlich in den Plan eingetragen.

Weiterhin wurde auf die Darstellung der Kerngebiete und der Sondergebiete im TPO verzichtet und stattdessen eine generalisierte Darstellung als gewerbliche Baufläche TPO gewählt.

4. Flächen für Erneuerbare Energien

In Barleben kommen hierfür nur die Flächen unmittelbar an der Bundesautobahn A 2 in Frage, die sich aufgrund des Ost-West-Verlaufs besonders eignen. Die Gemeinde hat hier in den Abschnitten:

- Ostgrenze der Gemeinde bis zum Beginn der Lärmschutzwand vor der Rothenseer Straße
- nördlich der Autobahnabfahrt Magdeburg Zentrum
- entlang des Technologieparks Ostfalen von der Abfahrt Magdeburg Zentrum bis zur Abfahrt Magdeburg Kannenstieg
- von der Überquerung der Bundesstraße B 71 bis zum Beginn der Lärmschutzwand vor den Kleingartenanlagen an der Olvenstedter Straße

Flächen für autobahnbegleitende Photovoltaikanlagen darstellt. Um eine größtmögliche Schallminderung zu bewirken, müssen die Anlagen möglichst nah an der Fahrbahn angeordnet werden. Hierfür sind Vereinbarungen mit dem Straßenbaulastträger, dem Landesbetrieb Bau erforderlich.

Rechtsgrundlage

§§ 1 ff. BauGB

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 | | 4) Einmalige oder jährliche Haushaltsbelastung (Mitte- abfluß/Kapitaldienst/Folge- lasten oder kalkulatorische Kosten) |
|--|--------------------------------------|----------------------------------|------------------------|--|
| | | Eigenanteil zogene | Objektbe- Einnahmen | |
| | | (i.d.R.= se/ Kreditbedarf) | (Zuschüs- Beiträge) | |
| € | € | € | € | € |
| | | | | |

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

Anlagen

Aufgrund des Umfangs (Planzeichnung – AO - Format / Textteil 95 DIN A4 – Seiten) wurde von einer Weitergabe in Papierformat abgesehen.

Die Anlagen sind über das Ratsitzungsprogramm abrufbar (ca. ab 18.04.2012). Parallel können sie im zuständigen Fachbereich Bauordnung / Bauleitplanung eingesehen werden.

- Planzeichnung
- Begründung – Teil A