

## BESCHLUSSVORLAGE

TO-Freigabe am: 16.07.2014  
BV-0003/2014/1  
öffentlich

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| Amt:        | Bau- und Ordnungsamt |
| Bearbeiter: | Kathrin Eckert       |

|               |            |
|---------------|------------|
| Datum:        | 15.07.2014 |
| Aktenzeichen: | 61 26      |

| Gremien:               | Datum:     | TOP: | Beschlussvorschlag: |        |        | Abstimmungsergebnis: |        |         |
|------------------------|------------|------|---------------------|--------|--------|----------------------|--------|---------|
|                        |            |      | angen.              | abgel. | geänd. | angen.               | abgel. | enthal. |
| Ortschaftsrat Barleben | 08.09.2014 |      |                     |        |        |                      |        |         |
| Bauausschuss           | 09.09.2014 |      |                     |        |        |                      |        |         |
| Hauptausschuss         | 18.09.2014 |      |                     |        |        |                      |        |         |
| Gemeinderat            | 25.09.2014 |      |                     |        |        |                      |        |         |

vom Mitwirkungsverbot nach §31 GO LSA betroffen:

**Gegenstand der Vorlage:**

Vorzeitiger B-Plan Nr. 31 für das Gebiet „Schinderwuhne Süd“, der Gemeinde Barleben /  
Ortschaft Barleben  
Aufstellungsbeschluss

**Beschluss**

**Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 31 für das Gebiet „Schinderwuhne Süd“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben für den in der Anlage beigefügten Geltungsbereich.**

Keindorff

Siegel

## Sachverhalt

### Vorzeitiger B-Plan Nr. 31 für das Gebiet „Schinderwuhne Süd“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben

## Aufstellungsbeschluss

Mit der Beschluss-Nr. 0123/2010 bestätigte der Gemeinderat die Einleitung eines 1. Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 9 für das Gebiet „Schinderwuhne Süd I“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben. Das Planungsziel besteht in der Hauptsache an dem Beibehalt der Festsetzung „Wohnbaufläche“ (flächenmäßige Anpassung eingeschlossen) sowie an der weiterhin vorgesehenen Ausweisung „Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkung im Sinne des BImSchG“ (Lärmschutzeinrichtung). Auf die bisherige Ausweisung einer Gewerbefläche sollte verzichtet werden.

Übersicht zur Lage des Plangebietes

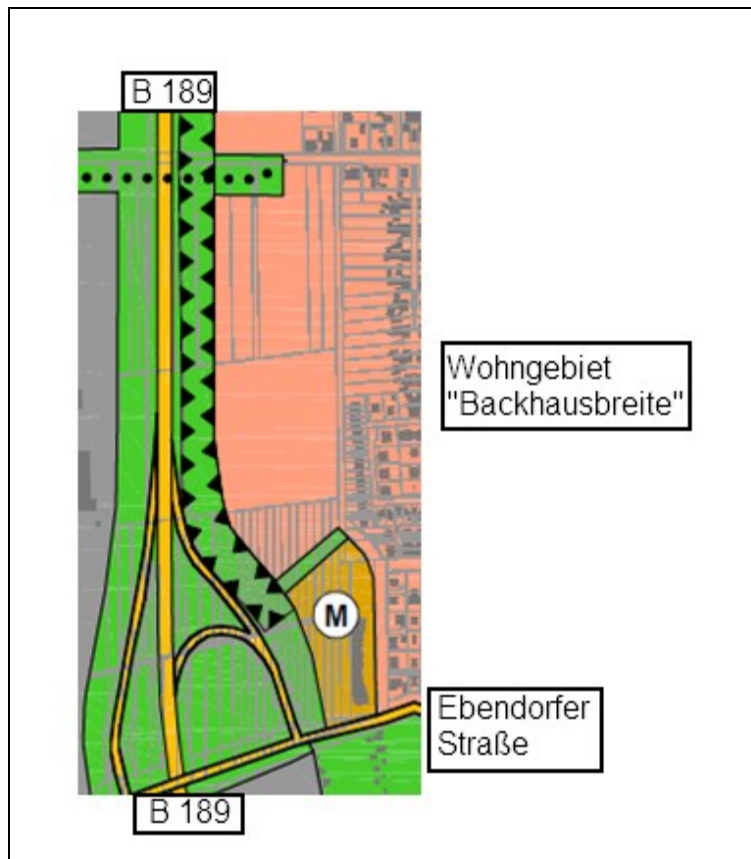


Verkleinerung der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 9 für das Gebiet „Schinderwuhne – Süd I“ – Barleben  
Darstellung des Geltungsbereiches



**Im Rahmen der Neufassung der Vorentwurfsfassung des Flächennutzungsplanes wurde dieses Planungsziel entsprechend berücksichtigt. Ebenfalls aufgenommen wurde die Abrundung der Wohnbauflächen parallel zur Schinderwuhne (westlich) bis hin zur Dahlenwarsleber Straße unter Berücksichtigung der bundesstraßenbegleitenden Lärmschutzeinrichtung.**

Auszug aus der Vorentwurfsfassung des Flächennutzungsplanes / Informationen zur Lagedarstellung



Unter Bezugnahme auf das Klimaschutzkonzept der Gemeinde Barleben hat der Gemeinderat am 11.07.2013 im Rahmen der Vorlage BV-0095/2013 beschlossen, dass die (in der Sachverhaltsdarstellung der Beschlussvorlage) aufgeführten neun Maßnahmen weiterentwickelt werden sollen.

Unter Anderem soll dabei eine mögliche Kombination aus Lärmschutzwall an der B189 mit der Integration von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien untersucht und entwickelt werden.

Die Umsetzung einer solchen Teilmaßnahme in Form einer möglichen kombinierten Lärmschutzeinrichtung in Verbindung mit Anlagen für erneuerbare Energien erfordert das Bau-recht durch einen Bebauungsplan; auf die maßgeblich zur Ausweisung vorgesehenen Flächen / Planungsziele ist insofern zu verweisen.

**+ Um letztendlich generell bauliche Anlagen für eine umweltfreundliche Energiegewinnung zuzulassen, wird nunmehr empfohlen, die Baufläche auf der Lärmschutzanlage wie folgt auszuweisen „Anlagen für erneuerbare Energien“. Einzelheiten zur möglichen Energiequelle bzw. Gewinnungsmethodik werden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie (unter Federführung des hiesigen Unternehmerbüros) erwartet; entsprechende Informationen sind dann in die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes aufzunehmen. Die Studie soll zum Ende des ersten Quartals 2015 zur weiteren Verwendung vorliegen.**

Infolge der kommunalpolitischen Zielstellungen (u.a. Klimaschutz, Ausweisung von Wohnbauflächen) wird nunmehr vorgeschlagen, den z.Zt. vorhandenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 für das Gebiet „Schinderwuhne Süd I“ zu erweitern und den bisherigen Bestand (B-Plan 9) in das künftige Verfahren (B-Plan 31) zu integrieren (Überplanung).

Der Bebauungsplan ist im Verfahren nach § 8 Abs.4 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) aufzu-

stellen, bevor der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Barleben einschließlich der Ortschaften Ebendorf und Meitzendorf neu aufgestellt ist.

Dementsprechend kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht. Grundsätzlich gilt dies auch bei Bestandsänderungen von Gemeinden oder anderen Veränderungen der Zuständigkeit für die Aufstellung von Flächennutzungsplänen, wie vorliegend gegeben, da die Gemeinde Barleben durch Zusammenschluss der ehem. selbstständigen Gemeinden Barleben, Ebendorf und Meitzendorf entstanden ist, ohne das bisher ein Flächennutzungsplan für das Gesamtgebiet vorlag.

Wie dargelegt, erfordert das Aufstellen eines vorzeitigen Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 4 BauGB dringende Gründe; diese sind vorliegend gegeben.

Der Gesetzgeber geht vom Vorliegen dringender Gründe aus, "wenn der vorzeitige Bebauungsplan erforderlich ist, um erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde zu vermeiden oder um die Verwirklichung eines im dringenden öffentlichen Interesse liegenden Vorhabens zu ermöglichen". (Bielenberg in: Ernst-Zinkahn-Bielenberg; BauGB Kommentar, § 8 Rn.19)

Die Beurteilungsgrundlage des Entstehens eines Nachteiles für die Gemeinde bildet der Vergleich zwischen einer Realisierung des plangegegenständlichen Vorhabens kurzfristig vor der Aufstellung des Flächennutzungsplanes oder das Abwarten bis zum Wirksamwerden eines aufzustellenden Flächennutzungsplanes.

Für die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes der Gemeinde Barleben dürfte ein Zeitraum von weiteren ca. zwei Jahren nicht auszuschließen sein, da eine wesentliche Voraussetzung für den Plan, die Entlassung des Wochenendhausgebietes Jersleber See aus dem Landschaftsschutzgebiet, vor Beschluss über den Flächennutzungsplan erfolgen muss, die diesbezügliche Zuständigkeit liegt ausschließlich beim Landkreis Börde.

Generell kann aus der Verzögerung der Planung (die sich ergeben würde, wenn der Bebauungsplan erst nach der Flächennutzungsplanung erstellt wird) ein Nachteil für die Gemeinde erkannt werden.

Verfolgte Zielstellung sollte zum einen die zeitnahe Umsetzung der Teilmaßnahme 6 des Klimaschutzkonzeptes sein um

**+ mittels Anlagen für erneuerbare Energien**

einen ökologisch sinnvollen Weg im Bereich der Energieeinsparung und der effizienten Energienutzung zu beschreiten. Im Weiteren ist die zügige Entwicklung von Wohnbauflächen maßgeblich um dem Bedarf gerecht zu werden und folglich auch der Abwanderung Bauwilliger entgegenzuwirken. Zeitliche Verzögerungen erscheinen hier nicht ergebnisorientiert.

**+ Durch den Vorhabenträger, die Barlebener Grundstücksentwicklungs- und Verwertungs GmbH, wurde das Interesse zur Entwicklung des Wohngebietes forciert. Auf eine zeitgemäße Umsetzung zur Schaffung von Einfamilienhausstandorten sowie die Refinanzierung bisherigen Ausgaben für den Grundstückserwerb und Planungs-/Gutachterkosten wird hauptsächlich abgestellt. Entsprechende Ausführungen entnehmen Sie bitte der Anlage.**

Die geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt gewahrt. Der Standort des Wohngebietes ist im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vorgesehen. Er war im Vorentwurf (bestätigt durch den Gemeinderat am 20.12.2012), der bereits mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt wurde, enthalten und als zentrumsnaher Standort nicht umstritten. Er fügt sich in das gemeindliche Konzept der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauflächen ein. Dies wurde durch den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes nachgewiesen.

Die Erstellung des Bebauungsplanes erfolgt durch das Büro Jänicke + Blank aus Kiel i.A. des Vorhabenträgers (Barlebener Grundstücksentwicklungs- und Verwertungs GmbH, Brei-

teweg 50, 39179 Barleben); auf die Vertragsergänzung zum städtebaulichen Vertrag vom 14.09.2010 ist zu verweisen. Hierzu wurde bereits die BV-0002/2014 vorbereitet.

- + Infolge des städtebaulichen Vertragsinhaltes (Planungs- und Gutachterkosten zur Erstellung des Bebauungsplanes übernimmt der Vorhabenträger) wird der gemeindliche Haushalt / Produkt Räumliche Planung / Geschäftsaufwendungen Bauleitplanung (51101.5431120) nicht belastet.

#### Haushaltskonsolidierung:

- + Die Entwicklung eines weiteren Baugebietes zur Wohnbebauung wirkt sich positiv auf die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Barleben aus. Damit im direkten Zusammenhang stehenden Zuweisungen des Landes und die Erhöhung der Einkommenssteuer. Die finanziellen Auswirkungen werden mit der BV zur Entwurfsfassung präzisiert.

**Die Anhörung des Ortschaftsrates Barleben erfolgt im Sinne des § 84 Absatz 2 Ziffer 3 des Gesetzes zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz).**

Hinweis: Die mit „+“ bezeichneten und zusätzlich „fett geschrieben“ Ausführungen entsprechen den Zusätzen / Ergänzungen der BV – „Strich / 1“

#### Rechtsgrundlage

§ 2 Baugesetzbuch

#### Finanzielle Auswirkungen

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| Kosten der Bearbeitung in EUR | «165,00 €» |
|-------------------------------|------------|

#### Kosten der Maßnahme

☐ JA ☒ NEIN

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

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

#### Anlagen

Darstellung des Geltungsbereiches zum vorzeitigen B-Plan Nr. 31 für das Gebiet „Schinder-

wuhne Süd“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben

**+ Ausführungen des Vorhabenträgers, der Barlebener Grundstücksentwicklungs- und Verwertungs GmbH vom 14.07.2014**