

1. Änderung
Bebauungsplan Nr.1
„Lange Morgen / Kurze Morgen“
Ortsteil Glinde

Begründung

Genehmigungsfassung

Hat zur Genehmigung

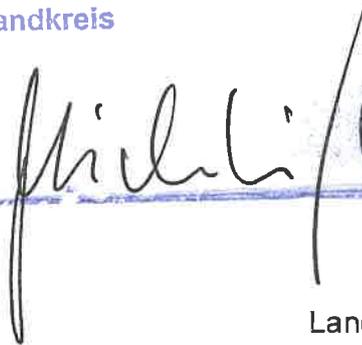
vom: M. 10.2023

Az. 61.70.02/02_BAR-1A-BGlinde_04-23

vorgelegen

Salzlandkreis

i.V.



Auftraggeber

Stadt Barby

Marktplatz 14

39249 Barby

Verfasser

Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH

Außenstelle Magdeburg

Große Diesdorfer Straße 56/57

39110 Magdeburg

LANDGESELLSCHAFT
SACHSEN-ANHALT MBH



Bauleitplanung

M.Sc. Bley, Laura

Stand 01.12.2022

Inhaltsverzeichnis

1	Bestehender Bebauungsplan	3
1.1	Lage.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich und Größe	3
1.3	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	5
2	Änderung	5
2.1	Aktuelle Situation im Plangebiet	5
2.2	Gründe für die Änderung	6
2.3	Flächennutzungsplan.....	7
2.4	Planungsrechtliche Beurteilung des Gebietes nach der Änderung	8
3	Rechtsgrundlagen	10
4	Umweltbetrachtungen	11
5	Auswirkungen der Änderung	11
5.1	Auswirkungen auf betroffene öffentliche Belange.....	11
5.2	Auswirkungen auf betroffene private Belange	12

1 Bestehender Bebauungsplan

1.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Glinde, einem Ortsteil der Einheitsgemeinde Stadt Barby, der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans noch eine eigenständige Gemeinde war. In südlicher Richtung grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an, nach Norden eine Grünfläche und anschließend die weitere Wohnbebauung des Ortsteils Glinde.



Abb. 1 Lage des Plangebietes im Ortsteil Glinde

1.2 Räumlicher Geltungsbereich und Größe

Der ca. 2,1 ha große Geltungsbereich umfasste in der Gemarkung Glinde Flur 2 folgende Flurstücke zum Zeitpunkt seiner Aufstellung: 853/176; 185/1; 185/2 und teilweise 183/3.

Es werden ca. 8.850 m² der "Kurzen Morgen" östlich der Dorfstraße und ca. 12.100 m² der "Langen Morgen" westlich der Dorfstraße überplant. Die Größe der für die Wohnbebauung vorgesehenen Fläche beträgt somit ca. 20.950 m². Die ausgewiesenen Flächen waren bis 1995 landwirtschaftlich genutzt. Nach der Erschließung des Gebietes sollten ca. 30 Bauplätze an Eigenheimbauer vergeben werden.

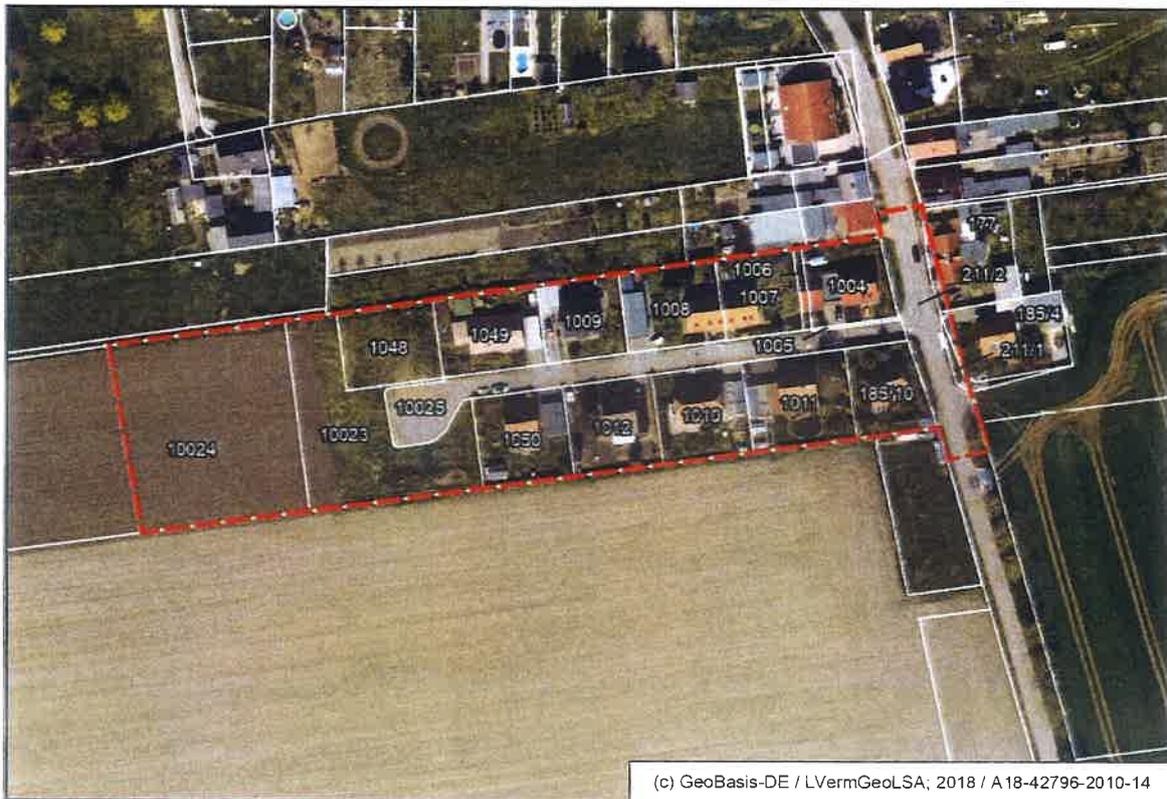


Abb. 2 Geltungsbereich des „Langen Morgen“

Der Teil des Wohngebietes östlich der Dorfstraße (Kurze Morgen) wurde bereits frühzeitig aus den Planungen wieder entfernt, wie auch in der Plandarstellung durch die schwarze X Markierung zu erkennen ist (s. Abb. 3). Genaue Hintergründe für diese Entscheidung können heute nicht mehr nachvollzogen werden.

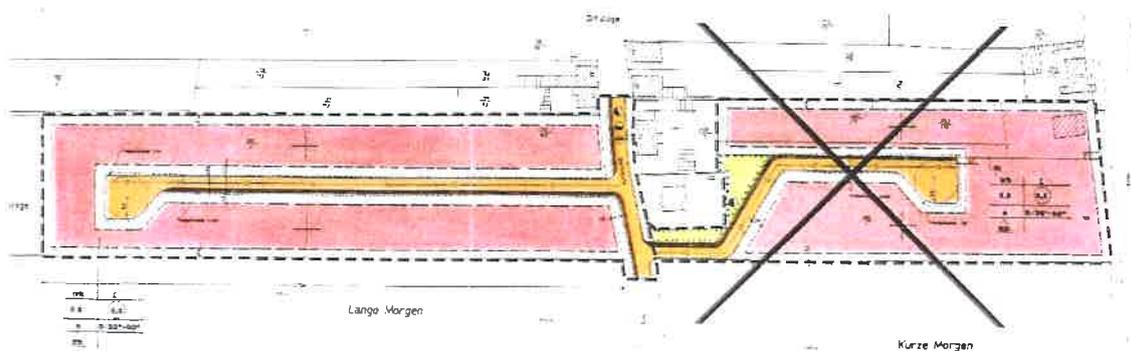


Abb. 3 Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 1 „Lange Morgen / Kurze Morgen“ (Stadt Barby, 2019)

1.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Bebauungsplan ist das Plangebiet gemäß § 3 BauNVO als reines Wohngebiet ausgewiesen. Es wurde eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,3 sowie eine offene Bauweise festgesetzt. Bis zu 30 Eigenheime können als eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Der teilweise Ausbau des Dachgeschosses ist möglich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine geneigte Dachform vorgeschrieben. Die Dachneigung soll zwischen 30° bis 50° betragen. Damit steht die Wahl zwischen Walm-, Krüppelwalrn- und Satteldach frei. Ausnahmen sind nur für die Nebenanlagen (z.B. Garagen) zulässig. Die Firstrichtung wird parallel bzw. rechtwinklig zur Erschließungsstraße vorgeschrieben.

Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt über die Dorfstraße. Die Dorfstraße ist bis zum Anschluss der östlichen Erschließungsstraße ausgebaut.

2 Änderung

2.1 Aktuelle Situation im Plangebiet

Der Abschnitt „Lange Morgen“ des 1995 genehmigten Bebauungsplanes 01 „Lange Morgen / Kurze Morgen“ wurde baurechtlich und verkehrlich erschlossen. Dabei wurde jedoch nicht vollständig nach Maßgabe der im Plan festgesetzten Ziele vorgegangen, sondern die Erschließungsstraße „Lange Morgen“ um circa 60 m verkürzt errichtet.

10 Grundstücke wurden bereits mit Einzel- bzw. Doppelhäusern bebaut. Das Wohngebiet fügt sich gut in das vorhandene Ortsbild ein.

Am Ende der Straße „Lange Morgen“ befindet sich ein Wendehammer. Um ihn herum ist noch freier Baugrund für mindestens ein weiteres Wohnhaus vorhanden. Auch für diese Fläche hat sich mittlerweile ein Bauherr gefunden, sodass in naher Zukunft die vorhandene Straße gänzlich bebaut sein wird.

Der Abschnitt „Kurze Morgen“ ist in Gänze unerschlossen, es wurden keine Wohnhäuser errichtet. Die Fläche befindet sich nach wie vor in landwirtschaftlicher Nutzung.



Abb. 4 Bauliche Umsetzung des Plangebietes mit Grenze des Geltungsbereichs vor und nach der 1. Änderung des Bebauungsplans

Die 1. Änderung des Bebauungsplans beinhaltet eine teilweise Aufhebung. Von dieser Teilaufhebung betroffen ist ein Teil des Bereiches „Lange Morgen“ des Bebauungsplanes Nr. 01 „Lange Morgen / Kurze Morgen“. Teile der Fläche, die sich im Eigentum der Kirche befindet, sollen zurück entwickelt werden. Dabei handelt es sich um eine ca. 2.700 m² große Teilfläche des Flurstückes 10024 der Flur 2 in der Gemarkung Glinde. Diese ist bisher ohnehin unerschlossen und liegt in verlängerter Richtung der Straße „Lange Morgen“. Der „Kurze Morgen“ wird weiterhin nicht als Baugebiet dargestellt.

2.2 Gründe für die Änderung

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) sind die Kommunen verpflichtet, Bauleitpläne dann aufzustellen, sobald und soweit die städtebauliche Entwicklung und Ordnung es erfordern. § 1 Abs. 3 gilt i.V.m. Abs. 8 BauGB auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung oder Teilaufhebung von Bauleitplänen.

Mit dem Beschluss vom 06.12.2018 hat der Stadtrat der Einheitsgemeinde Barby beschlossen, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren mit dem Landschaftsplan gemäß § 1 Absatz 3 und § 2 Absatz 1 BauGB aufzustellen.

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Barby hat sich in den letzten Jahren die Prognose für den Bedarf von Wohnbauflächen deutlich verändert. Im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) musste festgestellt werden, dass die

momentan ausgewiesenen Flächen für Wohnbelange teilweise überdimensioniert waren oder generell nicht mehr umsetzbar und somit zu überarbeiten oder aufzuheben sind. Dies betrifft nahezu alle Ortsteile der Einheitsgemeinde.

In Folge dessen wurden frühere Planungen für Wohnbaugebiete, hinsichtlich des Wohnbauflächenbedarfes, der Grundstücksverfügbarkeit, des Erschließungsaufwandes und der Nutzungsqualität überprüft und müssen nun angepasst oder aufgehoben werden. Im Grundsatz G 124 besagt der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes (REP) der Planungsregion Magdeburg, aus dem Jahr 2020, zudem, dass Bebauungspläne, die vor mehr als 10 Jahren Rechtskraft erlangten und nicht realisiert worden sind, im Zuge von Neuaufstellungen aufgehoben werden sollen.

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Lange Morgen / Kurze Morgen“ ist seit 1995 rechtskräftig und daher zwingend von diesem Grundsatz betroffen. Der Bebauungsplan wurde nur in einem Teil des Bereichs „Lange Morgen“ erschlossen und bereits mit Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften bebaut. Der weiter westlich liegende Teil des Bebauungsplans (Flurstück 10024) blieb in den letzten beiden Jahrzehnten gänzlich unberührt. Dies liegt aller Voraussicht nach daran, dass es sich bei der noch unbebauten Fläche um Kircheneigentum handelt. Dieses wird lediglich als Erbbaupacht vergeben und nicht an Bauwillige verkauft. Die Erbbaupacht ist jedoch eine sehr unbeliebte Form der Grundstücksaneignung, sodass auch aufgrund der in angrenzenden Ortsteilen vorhandenen Baulandpotenziale, diese Fläche nie erschlossen und bebaut wurde. Da auch in Zukunft nicht davon auszugehen ist, dass sich an diesem Umstand etwas ändern wird, soll der Bebauungsplan Nr. 1 „Lange Morgen / Kurze Morgen“ dahingehend geändert werden, dass die noch unbebaute und unerschlossene Teilfläche herausgelöst wird. Lediglich der bereits erschlossene und bebaute Teil des Gebietes bleibt als Bebauungsplan erhalten.

2.3 Flächennutzungsplan

Das Verfahren für die Aufstellung des Flächennutzungsplans der Einheitsgemeinde Stadt Barby ist derzeit noch nicht abgeschlossen. Der Entwurf wurde am 24.11.2022 vom Stadtrat beschlossen. Für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung ist der Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Glinde (seit 15.04.1992) rechtswirksam. Gemäß § 204 (2) BauGB gelten die wirksamen Flächennutzungspläne der Gemeinden als Teilflächennutzungspläne fort, sofern Gemeinden in ihrem Gebiet oder Bestand geändert wurden (hier: Bildung der Einheitsgemeinde Stadt Barby im Jahr 2010). Der rechtswirksame Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Glinde weist sowohl die herauszulösende Teilfläche als auch den bereits erschlossenen und größtenteils bebauten Bereich als Kleinsiedlungsgebiet gem. § 2 BauNVO aus.

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 „Lange Morgen / Kurze Morgen“ ist demnach nicht aus dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Das hier vorliegende Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans wird vorwiegend deshalb durchgeführt, um die Voraussetzungen für die Genehmigung des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans

für die gesamte Einheitsgemeinde zu schaffen. Der derzeit noch rechtsgültige Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Glinde wird damit in sehr naher Zukunft seine Gültigkeit verlieren, sodass eine Änderung im vorliegenden Planungsgebiet weder finanziell noch kapazitätsseitig sinnvoll ist. Aus diesem Grund wird auf eine parallele Änderung des Teilflächennutzungsplans verzichtet.

Gemäß § 8 (4) BauGB kann ein Bebauungsplan geändert werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegensteht. Im vorliegenden Fall stellt die Rücknahme des überdimensionierten Wohnbaulandangebotes in der Einheitsgemeinde einen dringenden Grund dar. Der Entwurf des gesamtgemeindlichen Flächennutzungsplans bestätigt, dass die Änderung des vorliegenden Bebauungsplans der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegensteht (vgl. Abb. 6).

2.4 Planungsrechtliche Beurteilung des Gebietes nach der Änderung

Der nicht erschlossene Teil wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan herausgenommen und im Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Das herauszulösende Flurstück 10024 der Flur 2 in der Gemarkung Glinde wird anschließend nach § 35 BauGB beurteilt.

Für den Teil des Bebauungsplanes, der weiterhin als solcher bestehen bleibt (Flurstücke 211/1, 211/2, 185/10, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1048, 1049, 1050, 10023 und 10025 der Flur 2 in der Gemarkung Glinde), gelten alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 "Lange Morgen / Kurze Morgen" aus dem Jahr 1995 (s. Kapitel 1.3) weiterhin.

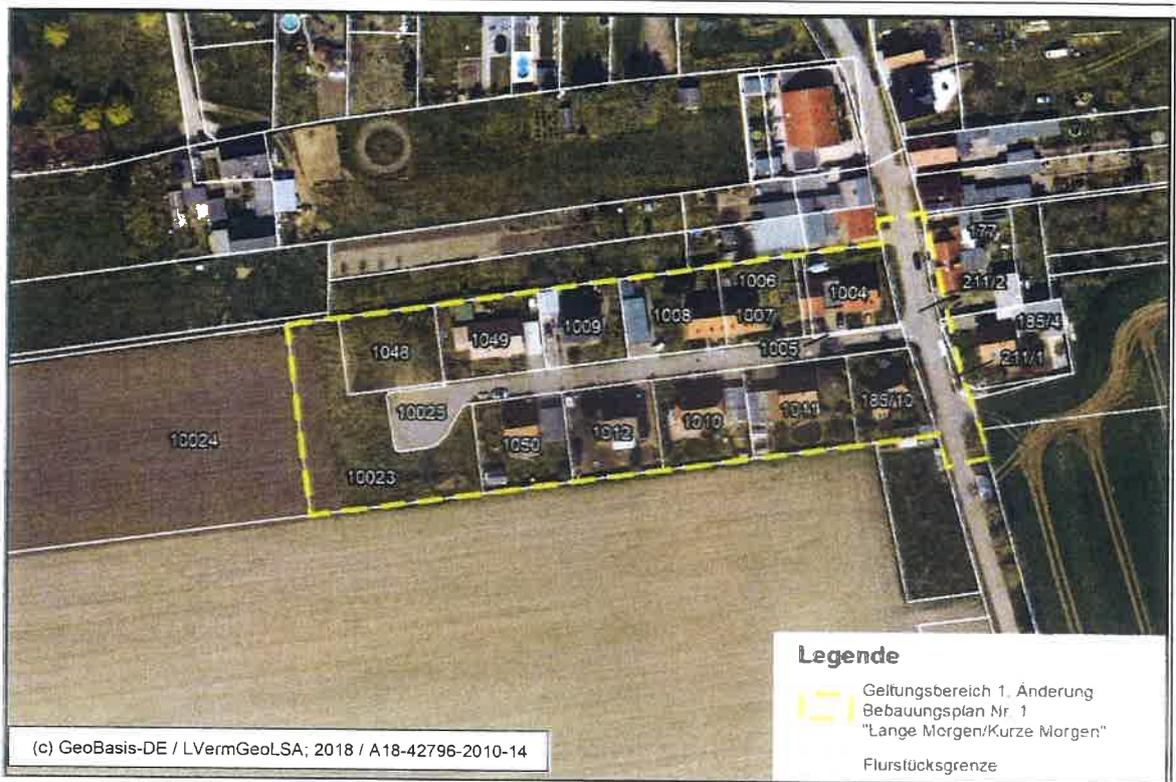


Abb. 5 Der neue Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die Änderung des Bebauungsplans löst keine Eingriffe in den Naturhaushalt aus, die über das bereits zulässige Maß hinausgehen. Eine detaillierte Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

Die Fläche wird im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Stadt Barby wie folgt dargestellt:

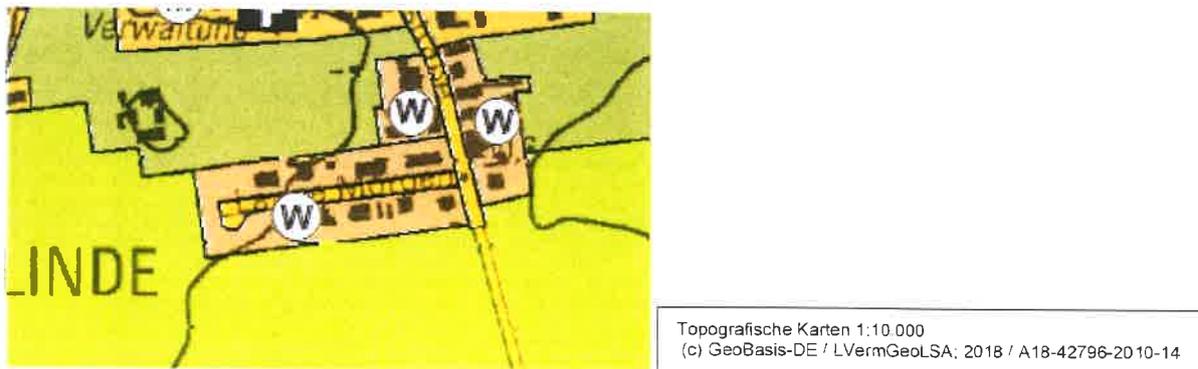


Abb. 6 Ausschnitt aus dem Entwurf des Flächennutzungsplans der Einheitsgemeinde Stadt Barby

3 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Lange Morgen / Kurze Morgen“ in Glinde wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren um eine Fläche von ca. 2.700 m² geändert. Dies ist möglich, sobald die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Da sich auf den von der Änderung betroffenen Flächen seit Inkrafttreten der Planung, genau wie vor dem Inkrafttreten auch, landwirtschaftliche Fläche befindet, die auch nach der Teilaufhebung noch dort stattfinden wird, ist davon auszugehen, dass die Aufhebung des Planwerkes keine wesentlichen Auswirkungen auf die Nutzung der Fläche haben wird. Auch die weiteren Punkte des § 13 (1) Nr. 1 bis 3 BauGB werden eingehalten.

Der Änderungsbereich im Bebauungsplan ändert nicht den Gebietscharakter des Areals. Die Grundzüge des bisher geltenden Planungsrechts für den Bebauungsbestand bleiben gewahrt ebenso wie die städtebauliche Eigenart der näheren Umgebung als Zulässigkeitsmaßstab, die durch die Änderung nicht bzw. nur unwesentlich beeinflusst wird.

Das Vorhaben unterliegt keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und verstößt nicht gegen die FFH-Richtlinie oder die Vogelschutz-Richtlinie der EU.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden. Eine Beteiligungsrunde in der Entwurfsfassung ist damit ausreichend. Auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, einen Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf eine zusammenfassende Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1) BauGB kann gemäß § 13 (3) BauGB ebenfalls verzichtet werden.

Angewandte Gesetze, Verordnungen, Vorschriften:

- **Bauordnung** des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440),
zuletzt geändert durch § 1 Drittes Änderungsgesetz der Bauordnung vom 18.11.2020
(GVBl. LSA S. 660),
- **Baugesetzbuch** (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt
geändert durch Art. 11 Gesetz zur Änderung des Energiesicherungsgesetzes
und anderer energiewirtschaftlicher Vorschriften vom 08.10.2022 (BGBl. I S.
1726),
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

zuletzt geändert durch Art. 2 Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- **Kommunalverfassungsgesetz** des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch § 1 Drittes Gesetz zur Änderung des Kommunalverfassungsgesetzes vom 07.06.2022 (GVBl. LSA S. 130).

4 Umweltbetrachtungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Lange Morgen / Kurze Morgen“ im Ortsteil Glinde erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Es wird nach § 13 (3) BauGB darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Durch die Änderung werden die Grundzüge der vorhandenen Eigenart des Gebietes nicht berührt. Die betroffenen Flächen im Geltungsbereich wurden vor sowie nach Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 1 „Lange Morgen / Kurze Morgen“ als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Auch nach der Aufhebung ist davon auszugehen, dass keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

5 Auswirkungen der Änderung

Nach Inkrafttreten der 1. Änderung sind Bebauungsmöglichkeiten auf den von der Aufhebung betroffenen Freiflächen nach § 35 Baugesetzbuch als Außenbereich zu beurteilen.

Die verbliebenen Flächen behalten ihre Funktion als Wohnbauland.

5.1 Auswirkungen auf betroffene öffentliche Belange

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden Teile der verkehrlichen und technischen Erschließung für die „Lange Morgen“ nicht mehr erforderlich. Der betroffene Bereich ist noch nicht erschlossen. Das Gebiet wird derzeit als Fläche für die Landwirtschaft genutzt. Diese Nutzung kann auch nach der Änderung weiterbestehen. Nach der Änderung des Bebauungsplanes müssen keine Anlagen zurück gebaut werden.

Die entschädigungsrechtlichen Ansprüche der Änderung sind nach § 42 Abs. 3 BauGB zu beurteilen. Demnach kann der Eigentümer nach Ablauf der Frist von sieben Jahren seit der Aufstellung des Planes nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung



verlangen, wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Die Höhe der Entschädigung hinsichtlich der Beeinträchtigung des Grundstückswerts bemisst sich nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der ausgeübten Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der in Satz 1 bezeichneten Beschränkungen ergibt.

Da der Bebauungsplan Nr. 1 „Lange Morgen / Kurze Morgen“ bisher nicht vollständig umgesetzt wurde, wird es keine im Bebauungsplan festgesetzte ausgeübte Nutzung geben, deren Zulässigkeit mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes erlischt.

5.2 Auswirkungen auf betroffene private Belange

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes erlischt die Verwertungsmöglichkeit der Grundstücke für eine bauliche Nutzung innerhalb des Aufhebungsbereichs. Eine Minderung des Verkehrswertes der Grundstücke, die sich im Besitz der Kirche befinden, ist die Folge. Auf eine entsprechende Entschädigung kann nach § 42 BauGB wegen der Verjährung der 7-Jahres-Frist kein Anspruch mehr geltend gemacht werden. Der Bebauungsplan wurde vor mehr als 20 Jahren rechtskräftig. Insofern stand ausreichend Zeit zur Verfügung, eine Erschließung des Plangebietes durchzuführen. Da hierfür nachweisbar kein Interesse bestand und zukünftig unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung nicht bestehen wird, wären die mit einer vollständigen Erschließung des Gebietes verbundenen Aufwendungen nicht refinanzierbar.

Stein

