

B E S C H L U S S V O R L A G E

BV-0054/2019
öffentlich

Amt:	Bau- und Ordnungsamt
Bearbeiter:	Kathrin Eckert

Datum:	29.07.2019
Aktenzeichen:	61 26

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel.	enthal.
Ortschaftsrat Barleben	28.11.2019		X	-	-	z.K.		
Bauausschuss	28.11.2019		-	-	X	6	0	0
Hauptausschuss	10.12.2019		-	-	X	3	2	2
Gemeinderat	17.12.2019		-	-	X	15	0	4

vom Mitwirkungsverbot nach §33 KVG LSA betroffen:

Mitzeichnung der Ämter / Bereiche:							
Hauptamt (HA)	Finanzen (FIN)	Bauamt (BA)	Serviceamt (SV)	Unternehmerbüro (UB)	Regiebetriebe (RB)	Justiziar (JU)	EB WoWi (EB)

Gegenstand der Vorlage:

Bebauungsplan Nr. 35 für das Gebiet "Östlich der Rothenseer Straße" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben - Entwurfs- und Auslagebeschluss

Beschluss:

1. **Der Gemeinderat beschließt die Anpassung des Geltungsbereiches in der dargestellten Abgrenzung.**
2. **Der Gemeinderat bestätigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 für das Gebiet "Östlich der Rothenseer Straße" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben in der beigefügten Form und billigt die Begründung.**
3. **Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 für das Gebiet "Östlich der Rothenseer Straße" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben und deren Begründung 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.**

5. Die im B-Plan dargestellten privaten Grünflächen, mit der Zweckbestimmung Biotopschutz, sind als öffentliche Grünflächen auszuweisen, d.h. später sollten diese Flächen in das Eigentum der Gemeinde übernommen werden.

Frank Nase
Bürgermeister

Siegel

Sachverhalt

Bebauungsplan Nr. 35 für das Gebiet "Östlich der Rothenseer Straße" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben

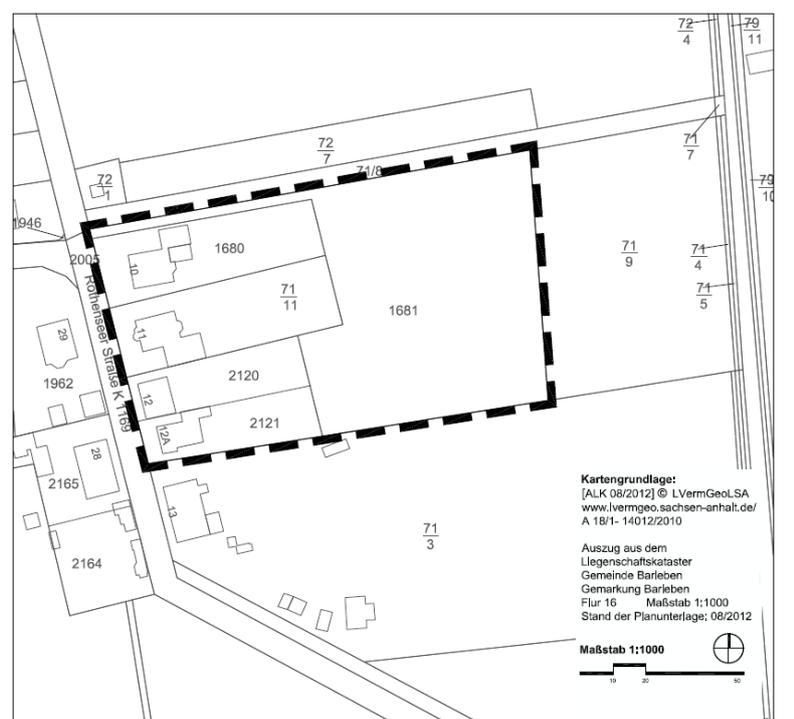
Entwurfs- und Auslagebeschluss

Die Einleitung des Verfahrens ist mit dem Beschluss 0062/2017 entsprechend erfolgt.

Aufgrund der sich situationsbedingt ergebenden Anpassungen zur Gebietserschließung (*die ursprüngliche Tendenz wurde durch den Vorhabenträger nach erneuter eigentumsrechtlicher Abstimmung zurückgezogen*) konnte eine Ausfertigung des städtebaulichen Vertrages (BV-0061/2017) erst im Juli 2019 erfolgen. Gleiches gilt für die Bekanntgabe zur Einleitung des Planverfahrens.

Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Gebietserschließung sowie in der geplanten Ausweisung als sogenannte Privatstraße (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) wird die Anpassung des Geltungsbereiches wie folgt vorgeschlagen (Herauslösung der nördlich angrenzenden Teilfläche des Flurstückes 71/8):

Darstellung des Geltungsbereiches:



bearbeitet durch das Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung,
Dipl.Ing. J. Funke, Abendstraße 14a, 39167 Irxleben, Tel. 039204/911660

Zu Vermeidung von Verzögerungen und zur frühzeitigen Klarstellung des Artenschutzes wurde durch den Vorhabenträger bereits im Vorfeld das Büro für Umweltberatung und Naturschutz, Schönebeck, zur gutachterlichen Bewertung aufgefordert. Das entsprechende Ergebnis liegt seit Juli 2019 vor.

Auszug

5. Zusammenfassung

In Barleben wird an der Rothenseer Straße auf dem Flurstück 1681 der Flur 16 der Bau mehrerer Wohnhäuser geplant.

Im Vorfeld der Planungen wurden im Vorhabensgebiet selbst und im angrenzenden Außenbereich Untersuchungen zum Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen und sonstigen geschützten Arten durchgeführt.

Dabei wurden 36 Vogelarten nachgewiesen. Mit der Rohrweihe ist auch eine Art der EU-Vogelschutzrichtlinie im Untersuchungsgebiet als Nahrungsgast festgestellt worden. Der Drosselrohrsänger – in größerer Entfernung zum Baugebiet brütend - ist eine streng geschützte Art nach BArtSchV.

Wenn der Baubereich - so wie vorgesehen - nicht unmittelbar bis zum vorhandenen Weiher reicht, ist mit der Realisierung der geplanten Baumaßnahmen nicht zu erwarten, dass sich Verstöße gegen die Festlegungen des § 44 BNatSchG ergeben. Der gesetzlich vorgegebene zeitliche Rahmen für durchzuführende Gehölzentnahmen ist einzuhalten.

Für alle anderen Arten sind keine Arterhaltungsmaßnahmen erforderlich.

Ferner liegen die beigefügten Entwurfsunterlagen vor, die ebenfalls die Grundlage des Beteiligungsverfahrens bilden.

Auszug aus der Begründung:

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Dieser Gebietsfestsetzung entspricht die ausgeübte Nutzung im Rahmen der Bestandsüberplanung. Sie dient der Zielsetzung auch im Erweiterungsgebiet Wohnnutzungen einzuordnen. Die Festsetzung erfolgte als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, um im Rahmen der Wohnnutzung Kleintierhaltung als Nebenanlage zulassen zu können.

Die ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind im Gebiet nicht mit den Planungszielen der Schaffung von Flächen für Wohnnutzungen vereinbar. Sie dienen nicht dem Wohnen und können entsprechend der Kommentierung zum BauGB (Brügelmann § 13b Rn 15) nicht im Verfahren nach § 13b BauGB zugelassen werden. Diese Nutzungen wurden gemäß § 1 Abs.6 BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit, der Firsthöhe und eines Mindestunterschiedes zwischen Traufhöhe und Firsthöhe festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Diese ist aufgrund der aufgelockerten Bebauung am Ortsrand nicht erforderlich. Für die Einfamilienhausbebauung ist eine Grundflächenzahl von 0,3 ausreichend. Ein Gesamtversiegelungsgrad der Wohngrundstücke von ca. 45% ist hierdurch möglich.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies

entspricht der Prägung der näheren Umgebung und ermöglicht die Errichtung der derzeit nachgefragten Bauform der Stadtvillen. Im WA1-Gebiet sollen maximal Stadtvillen mit zwei Vollgeschossen ohne weitere Nichtvollgeschosse entstehen, da diese Gebäude den Ortsrand nach Osten ausbilden. Um dieses städtebauliche Ziel umzusetzen wurde festgesetzt, dass in den neu erschlossenen Gebietsteilen (WA1-Gebiet) Wohn- und Aufenthaltsräume in Geschossebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig sind. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe begrenzt. Die Begrenzung erfolgt allgemein auf 10 Meter. Sie orientiert sich an den vorhandenen Gebäuden im Plangebiet, die überwiegend eingeschossig sind, jedoch teilweise ein geneigtes Dach mit einer Firsthöhe von ca. 9 bis 10 Meter aufweisen.

Der festgesetzte Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,5 Meter soll die Aufbringung von geneigten Dächern auf die Gebäude entsprechend der angestrebten in die dörfliche Umgebung einfügenden Gestaltung sichern, wie dies auch bei den Bestandsobjekten gegeben ist. Als Traufhöhe ist hierbei der Schnittpunkt von Dachhaut und Außenfassade anzunehmen. Der Mindestunterschied von 1,5 Meter erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 Metern eine Dachneigung von mindestens ca. 15 Grad.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für das Plangebiet eine Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt. Diese ermöglicht die am Standort städtebaulich gewünschte Einfamilienhausbebauung, schließt aber auch standortverträgliche Doppelhäuser nicht aus. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Einfamilienhausbebauung nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. Der Abstand zur Straßenverkehrsfläche und zu den Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, beträgt 3 Meter. Abweichend davon wurde für das Gebäude Rothenseer Straße 10 nur ein Abstand von 2 Metern festgesetzt, da die vorgesehene Zuwegung zum Flurstück 1681 einen Meter des Flurstücks 1680 in Anspruch nimmt und der Eigentümer des bereits errichteten Gebäudes nicht schlechter gestellt werden soll als bisher. Für die Bestandsgrundstücke Rothenseer Straße 10, 11, 12 und 12A wurde eine Tiefe der überbaubaren Flächen von 27 Metern festgesetzt. Diese orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und umfasst den Bereich, der im Bestand dem Innenbereich zu zuordnen ist. Die dahinter liegenden Gärten grenzen derzeit an den Außenbereich an und nehmen nicht am Bauungszusammenhang teil.

Für die hinzukommende Bebauung wurde die Bautiefe differenziert festgesetzt. Die nach Süden orientierten Grundstücke weisen eine Bautiefe von 15 Metern auf. Dies soll einen erforderlichen Abstand zum südlich angrenzenden Teich sichern und eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung verhindern. Nach Osten sind die Abstände zum Röhrichbereich größer, so dass hier eine Bautiefe von 20 Metern zugelassen werden kann. Im Westen wird die überbaubare Fläche durch die zur Verfügung stehenden Grundstücksteile für eine Neubebauung bestimmt.

4.3 . Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Wahrung des städtebaulich angestrebten Charakters des Plangebietes als Einfamilienhausgebiet wurde in den WA 1 Gebiet die Anzahl der in den Gebäuden zulässigen auf maximal zwei Wohnungen beschränkt. Dies dient der Sicherung des städtebaulich angestrebten Charakters als Einfamilienhausgebiet. Es ermöglicht durch Einliegerwohnungen ein Mehrgenerationenwohnen, gleichzeitig werden größere Mietobjekte mit mehreren Wohneinheiten für diese Teilflächen ausgeschlossen.

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: § 13b i.V.m. §§ 3 (2) und 4 (2) 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/ Folgelasten oder kalkulatorische Kosten)
		Eigenanteil	Objektbezogene Einnahmen	
		(i.d.R.= Kreditbedarf)	(Zuschüsse/ Beiträge)	
€	€	€	€	€

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

Anlagen

- Artenschutzrechtliches Gutachten
- Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 für das Gebiet "Östlich der Rothenseer Straße" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben (Begründung und Planzeichnung)