

BESCHLUSSVORLAGE

TO-Freigabe am: 21.11.2022
BV-0129/2022
öffentlich

Amt:	Bau- und Ordnungsamt
Bearbeiter:	Kathrin Eckert

Datum:	21.11.2022
Aktenzeichen:	61 26

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel.	enthal.
Ortschaftsrat Ebendorf	15.02.2023							
Bauausschuss	14.02.2023							
Hauptausschuss	21.02.2023							
Gemeinderat	28.02.2023							

vom Mitwirkungsverbot nach § 33 KVG LSA betroffen:

Gegenstand der Vorlage:

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Mühlenfeld" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Ebendorf (Flurstücke 9/22 und 51/3, Gemarkung Ebendorf)
Entwurfs- und Auslagebeschluss

Beschluss

1. Der Gemeinderat bestätigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Mühlenfeld" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Ebendorf (Flurstücke 9/22 und 51/3, Gemarkung Ebendorf) in der beigefügten Form und billigt die Begründung.
2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Mühlenfeld" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Ebendorf (Flurstücke 9/22 und 51/3, Gemarkung Ebendorf) und deren Begründung sind gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen (Beteiligung der Öffentlichkeit). Parallel ist die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Frank Nase
Bürgermeister

Siegel

Sachverhalt

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Mühlenfeld" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Ebendorf (Flurstücke 9/22 und 51/3, Gemarkung Ebendorf)

Entwurfs- und Auslagebeschluss

Die Einleitung des Verfahrens ist durch den Gemeinderat am 11.10.2022 beschlossen (BV-0057/2022) worden. Nach erfolgter Ausfertigung des städtebaulichen Vertrages (BV-0056/2022), wurde der Aufstellungsbeschluss im November 2022 bekanntgegeben.

Für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Mühlenweg 18 schafft der Vorhabenträger die notwendigen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens. Für die diesbezüglich erforderliche Anpassung des Bauplanungsrechts auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages zeichnet u.a. der Vorhabenträger als Vertragspartner verantwortlich.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Mühlenfeld“ – Ebendorf beinhaltet die Flurstücke 9/22 und 51/3, jeweils Flur 1, Gemarkung Ebendorf.

Das Planungsziel besteht grundsätzlich in der Erweiterung der überbaubaren Fläche durch Festsetzung von Baugrenzen, so dass ein weiteres Wohngebäude am ortsintegrierten Standort errichtet werden kann. Das Vorhaben dient der Nachverdichtung von Baugebieten und entspricht damit auch den gemeindlichen Zielen eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie dem Schutz der Flächen im Außenbereich vor zusätzlicher Bebauung.

Auszug aus der Begründung:

4. Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes

Die Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. die Erweiterung der überbaubaren Flächen auf die bisher als nicht überbaubare Flächen des festgesetzten Baugrundstückes im Änderungsbereich
2. die Festsetzung eines Mindestunterschiedes zwischen Trauf- und Firsthöhe aufgrund der nicht mehr wirksamen örtlichen Bauvorschrift
3. die Festsetzung eines Ersatzes für drei durch die Änderung entfallende Baumanpflanzungen

Begründung:

zu 1.

Wesentliches Planungsziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Erweiterung der überbaubaren Flächen auf den Südteil des Baugrundstückes. Der Abstand zur Straßenverkehrsfläche des Mühlenweges wurde mit 5 Metern beibehalten. Zur südlich angrenzenden Grünfläche soll ein Abstand von 4 Meter eingehalten werden, um Gehölze, die sich inzwischen entwickelt haben, erhalten zu können. Die rückseitige Baugrenze nimmt die im Norden vorhandene Baugrenze auf. Durch diese Festsetzungen kann auf dem Grundstück ein weiterer Bauplatz entstehen.

zu 2.

Die örtliche Bauvorschrift, die eine Dachneigung von 15° bis 45° vorschreibt, ist durch Verfristung außer Kraft getreten. Anstelle der örtlichen Bauvorschrift soll durch die Festsetzung eines Mindestunterschiedes zwischen Trauf- und Firsthöhe die Anordnung geneigter Dächer erreicht werden. Dies ist erforderlich, da das Baugebiet weitgehend einheitlich gestaltet ist und sich die zusätzlich zulässige Bebauung in dieses Umfeld einfügen soll.

zu 3.

Auf der Fläche, auf die die überbaubare Fläche erweitert werden soll, wurden im Bebauungsplan drei Baumanpflanzungen standörtlich festgesetzt. Auf dem Grundstück wurden mehrere Baumanpflanzungen vorgenommen. Sie erfolgten jedoch nicht auf den festgesetzten Standorten. Um die Festsetzung gleichwertig zu ersetzen, wurde die Anpflanzung von 3 Bäumen textlich festgesetzt. Bereits angepflanzt und zu erhaltende Bäume können auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden.

Weitere Einzelheiten sind den Anlagen zu entnehmen.

Der Vollständigkeit halber sei nochmals erwähnt, dass das Planverfahren nach § 13a BauGB (es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB) durchgeführt wird.

Die Anhörung des Ortschaftsrates Ebendorf 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 Eigenanteil Objektbe- zogene zogene Einnahmen (i.d.R.= (Zuschüsse/ Kreditbedarf) Beiträge) € €	4) Einmalige oder jährliche Haushaltsbelastung (Mittelabfluss/Kapitaldienst/ Folgelasten oder kalkulatori- sche Kosten) €
---	---	--	---

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

Anlagen

Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Mühlenfeld" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Ebendorf (Flurstücke 9/22 und 51/3, Gemarkung Ebendorf)