

BESCHLUSSVORLAGE

TO-Freigabe am: 03.04.2023
BV-0031/2023
öffentlich

Amt:	Bau- und Ordnungsamt
Bearbeiter:	Kathrin Eckert

Datum:	03.04.2023
Aktenzeichen:	61 26

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel.	enthal.
Ortschaftsrat Meitzendorf	06.06.2023							
Bauausschuss	13.06.2023							
Hauptausschuss	20.06.2023							
Gemeinderat	27.06.2023							

vom Mitwirkungsverbot nach § 33 KVG LSA betroffen:

Gegenstand der Vorlage:

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit örtlicher Bauvorschrift für den Bereich „Ortskern Nordwest“, der Gemeinde Barleben / Ortschaft Meitzendorf zur Änderung der örtlichen Bauvorschrift
Aufstellungsbeschluss

Beschluss

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit örtlicher Bauvorschrift für den Bereich „Ortskern Nordwest“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Meitzendorf zur Änderung der örtlichen Bauvorschrift. Der Änderungsbereich erstreckt sich auf den gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanes Nr. 7 (in seiner Ursprungsfassung), er ist als Anlage 2 beigefügt.

Die Planänderung wird im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Frank Nase
Bürgermeister

Siegel

Sachverhalt

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit örtlicher Bauvorschrift für den Bereich „Ortskern Nordwest“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Meitzendorf zur Änderung der örtlichen Bauvorschrift

Aufstellungsbeschluss

Die örtliche Bauvorschrift wurde seinerzeit durch den Gemeinderat der ehemals selbstständigen Gemeinde Meitzendorf im Rahmen des Bebauungsplanes beschlossen (20.04.1999).

Die Begründung zum maßgeblichen Bebauungsplan, hier Ziffer 1.1 führt zu den grundsätzlichen Planungszielen aus:

- *Erhaltung des dörflichen Charakters des Plangebietes mit den vorhandenen Nutzungen Wohnen, landwirtschaftliche Höfe, nichtstörendes Gewerbe in den Erdgeschossen, Läden-, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für die Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke.*
- *Ausschluss von Vergnügungsstätten und, Tankstellen und größeren Gewerbebetrieben*
- *Festlegung einer maximalen Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen*
- *Festlegung einer dorfgerechten Bauweise unter Wahrung des dorftypischen Hofcharakters und des unmittelbaren Anbauens an die Straßenbegrenzungslinie*
- *Freihaltung von Bauergärten von Bebauung*
- *Sicherung des Dorfbildes durch eine örtliche Bauvorschrift*

Eine die Ortsgeschichte „erzählende“ Ortsstruktur stellt ein hohes Schutzgut dar, an dem sich auch künftige Generationen noch mit der Ortsgeschichte identifizieren sollten. Die durch diese Ortsstruktur erreichte Raumbildung der öffentlichen Straßen und Höfe ist bestimmend für die Identität und Unverwechselbarkeit von Meitzendorf. Daher ist die Bewahrung und Sicherung dieser ablesbaren Baustruktur die Intension der ehemals selbstständigen Gemeinde Meitzendorf und folglich als wesentliches Planungsziel im Bebauungsplan verankert wurden. Zweckentsprechend erfolgten daher die Festsetzungen u.a. zur Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und zur Anzahl der Vollgeschosse i.V.m. Trauf- und Firsthöhen.

Parallel wurde gestalterischen Regelungen im Rahmen der örtlichen Vorschrift für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 festgelegt.

Auszug aus der Begründung Ziffer 7.2. ... Der Ortskern Meitzendorf weist noch teilweise die in Jahrhunderten entstandenen Baustrukturen auf und verfügt über eine Vielzahl erhaltenswerten Gebäuden. Das schützenswerte Ortsbild im Ortskern der Gemeinde Meitzendorf ist geprägt durch dörfliche Bauformen, die Einhaltung bestimmter Proportionen an Gebäude, Dach und Fassade und die Verwendung ortstypischer Materialien. ...

So sind beispielsweise traditionell geputzte Fassaden, Fachwerk- oder Bruchsteinfassaden vorhanden. Die Wiederherstellung, der Erhalt der auch die Ergänzung ist das Ziel der örtlichen Bauvorschrift. Gleiches gilt für Dachform (grundsätzlich Satteldach, bei einer Trauflänge > 20 m auch Krüppelwalmdach) mit einer Dachneigung je nach Geschossigkeit zwischen 30 und 45 Grad. Ortstypisch für die Dächer im Ortskern ist zudem die ziegelrote Dachfarbe (rot bis rotbraun). Ferner wurden Regelungen getroffen, die ortsbildbeeinträchtigende und überdimensionierte Dachaufbauten ausschließen, auch wurde die großflächige Anwendung von Dachflächenfenstern nicht zugelassen.

Eine 1. Änderung im November 2000 ergänzte u.a. die Zulässigkeit der Dacheindeckungen mittels dunkelgrauer Dachsteine oder -ziegel.

Ebenfalls weist die seinerzeitige Begründung auf die Prägung des Ortsbildes durch vorhandene Bruchsteinmauern hin. Deren Erfordernis zur Erhaltung bestand sowohl aus Gründen der Bewahrung des Ortsbildes als auch aus naturschutzrechtlicher Sicht (Unterschlupf für Insekten). Weiter heißt es: „... Die für das Ortsbild wünschenswerteste

Gestaltung der Einfriedungen wäre die Errichtung von Bruchsteinmauern. Dies ist allerdings aus Kostengründen den Bauherren nicht zumutbar. Verputzte Ziegelmauern oder Holzzäune als kostengünstigere Lösungen sind mit dem Ortsbild auch vereinbar und sollen daher ebenfalls zugelassen werden.“

Im Zuge der 4. und 5. Änderung in Teilbereichen des Bebauungsplanes Nr. 7 „Ortskern Nordwest“ – Meitzendorf wurden diverse Ausnahmen von Regelungen der örtlichen Bauvorschrift aufgenommen.

- Eine Übersicht zu den aktuellen gestalterischen Regelungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Infolge der Diskussion im Ortschaftsrat Meitzendorf sollen die örtlichen Bauvorschriften „auf den Prüfstand“ gestellt werden. Das maßgebliche Ziel zur Sicherung des dörflichen Charakters und der ortsbildprägenden Bebauung sowie der Erhalt des städtebaulichen Erscheinungsbildes ist auch weiterhin präsent.

Heranzuziehen sind u.a. die Auswirkungen der Energiepolitik -> Gestaltungsregelungen zur Zulässigkeit und Anordnung von Photovoltaik-/Solaranlagen. Diskutiert wurde in der zurückliegenden Zeit ebenfalls die Thematik der Einfriedungen, bezogen auf das zu verwendende Material.

Grundsätzlich wird angenommen, dass sich weitere Änderungsvorschläge innerhalb der Diskussion in den gemeindlichen Gremien ergeben.

Das Änderungsverfahren bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift zum Bebauungsplan Nr. 7 „Ortskern Nordwest“ – Meitzendorf (in seiner Ursprungsfassung).

Aufgrund der Ursprungsplanung sowie der darauf erfolgten Änderungen soll für die Änderung der örtlichen Bauvorschrift ebenfalls das Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Abendstraße 14a, Irxleben, beauftragt werden.

Die Anhörung des Ortschaftsrates Meitzendorf erfolgt im Sinne des § 84 Absatz 2 Ziffer 3 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA).

Begründung für Status „nicht öffentlich“: ./.

**Rechtsgrundlage: § 85 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt i.V.m.
§§ 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 Eigenanteil Objektbezogene Einnahmen (i.d.R.= (Zuschüsse/ Kreditbedarf) Beiträge) € €	4) Einmalige oder jährliche Haushaltsbelastung (Mittelabfluss/Kapitaldienst/ Folgekosten oder kalkulatorische Kosten) €
im Ergebnishaushalt <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN	im Finanzhaushalt <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN	betreffende Buchungsstelle	

Anlagen

- Anlage 1 - Übersicht zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 7
 „Ortskern Nordwest“ – Meitzendorf, einschließlich der jeweiligen Änderungen
- Anlage 2 - Darstellung Geltungsbereich