

Bauleitplanung der Gemeinde Barleben

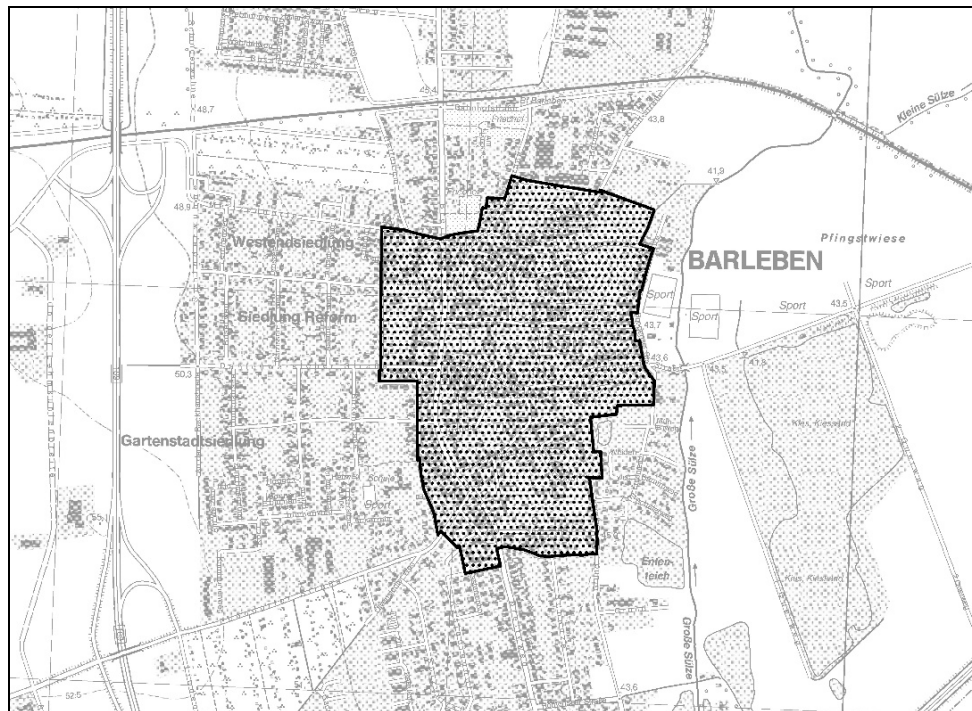
Landkreis Börde

Bebauungsplan Nr.15 "Ortskern Barleben" mit örtlicher Bauvorschrift

15. Änderung

Änderung der örtlichen Bauvorschrift im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13 BauGB

Entwurf – Mai 2023



[TK10 07/2010] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A 18/1-14012/2010

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jacqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911650

Inhaltsverzeichnis

Begründung zur Änderung der örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplanes		Seite
1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Voraussetzungen für die Änderung der örtlichen Bauvorschrift	
2.1.	Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung der örtlichen Bauvorschrift	3
2.2.	Beurteilungsrahmen, Auswahl des Verfahrens gemäß § 13 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes	4
2.3.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.5.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3.	Begründung der wesentlichen Änderungen der örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplanes	5
4.	Durchführung der Änderung der örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplanes, Maßnahmen-Kosten	7
5.	Auswirkungen der Änderung der örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	8
5.1.	Erschließung	8
5.2.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	8
5.3.	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und der erhaltenswerten Ortsteile	8
6.	Auswirkungen der Änderung der örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplanes auf private Belange	8
7.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	8

Begründung der 15.Änderung des Bebauungsplanes Nr.15 "Ortskern Barleben" - Änderung der örtlichen Bauvorschrift im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Gemeinde Barleben

1. Rechtsgrundlagen

Die örtliche Bauvorschrift wurde gemäß § 9 Abs.4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Änderungsverfahren für die örtliche Bauvorschrift erfolgt somit auf der Rechtsgrundlage für Bauleitplanung.

Der 15. Änderung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes 04.01.2023 (BGBl. I. Nr.6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 04.01.2023 (BGBl. I. Nr.6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S.440), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.03.2023 (GVBl. LSA S.178)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.03.2023 (GVBl. LSA S.209).

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. Voraussetzungen für die Änderung der örtlichen Bauvorschrift

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung der örtlichen Bauvorschrift

Der Bebauungsplan Nr.15 "Ortskern" mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Barleben wurde in den Jahren 1996 bis 1998 aufgestellt. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 26.10.1998 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Zielstellung der Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift war die Bewahrung und Erhaltung der historischen Strukturen und der örtlichen Identität von Barleben. Aufgrund seiner attraktiven Lage an der Bundesautobahn A 2 unmittelbar angrenzend an die Landeshauptstadt Magdeburg und der guten infrastrukturellen Ausstattung unterliegt Barleben einer verstärkten Nachfrage als Wohnstandort, wodurch in den Bereichen des alten Dorfkerns Investitionsvorhaben geplant waren, deren Maßstäbe den dörflichen Kern mit seiner prägenden, an Hofanlagen orientierten Struktur gesprengt hätten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, verbunden mit der Ausweisung des zentralen Bereiches des Bebauungsplanes als Sanierungsgebiet und die örtliche Bauvorschrift konnte eine an den historischen Dorfstrukturen orientierte Entwicklung des Dorfkerns gesichert werden, auch wenn sich im Laufe der Zeit aufgrund der dynamischen Entwicklung von Barleben mehrere Änderungserfordernisse ergeben haben.

Die vorliegende 15.Änderung des Bebauungsplanes umfasst nur die örtliche Bauvorschrift. Die Änderungen betreffen die Festlegungen zu Solarenergie-Dachanlagen, zur Fassadenfarbe, zu Größen der nicht unterteilten Glasflächen von Fenstern im Teilgeltungsbereich A, zu Antennenanlagen und zum Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift insgesamt. Zielsetzung der Änderung ist einer Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten für regenerative Energiequellen im Ortskern

von Barleben, die dauerhafte Sicherung der Ziele der inzwischen abgeschlossenen Sanierung des Ortskerns Barleben und die bedarfsgerechte Entwicklung von Gemeinbedarfseinrichtungen im Bereich der Abendstraße.

Die Änderung dient den Belangen der Nutzung regenerativer Energien im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.7f BauGB, den Belangen der Erhaltung und Fortentwicklung der vorhandenen Ortschaft einschließlich den Belangen der Baukultur im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.4 und Nr.5 BauGB und den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung einschließlich den Anforderungen kostensparenden Bauens im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 und Nr.3 BauGB. Die 15.Änderung des Bebauungsplanes Nr.15 "Ortskern Barleben" mit örtlicher Bauvorschrift ist städtebaulich erforderlich.

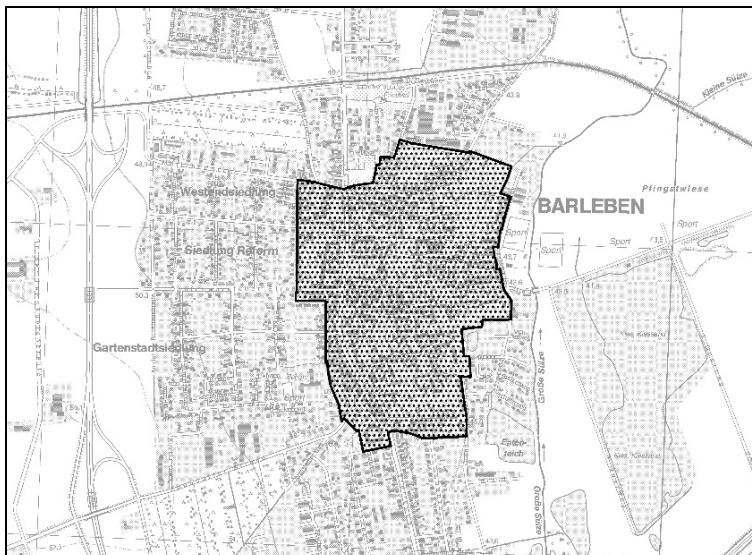
Mit Beschluss vom 06.12.2022 hat der Gemeinderat Barleben die Aufstellung der 15.Änderung des Bebauungsplanes zur Änderung der örtlichen Bauvorschrift beschlossen.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des Verfahrens gemäß § 13 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes

Gemäß § 13 BauGB können Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren aufgestellt oder geändert werden, wenn durch die Aufstellung der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht ändert. Dies ist vorliegend gegeben, da Art und Maß der baulichen Nutzung nicht Gegenstand der 15.Änderung des Bebauungsplanes Nr.15 Ortskern Barleben sind. Die Änderung wird im Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung der örtlichen Bauvorschrift umfasst den gesamten Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift, für die im Plan gekennzeichneten Teilbereiche an der Abendstraße tritt dabei die örtliche Bauvorschrift außer Kraft.



Plangebiet der örtlichen
Bauvorschrift

[TK10 07/2010] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/)
A 18/1-14012/2010

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Änderung der örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Barleben.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die 15.Änderung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift nicht betroffen. Das Vorhaben fällt unter die Regelungen des Rd.Erl. des MLV vom 01.11.2018 -24-20002-01, da die Art der baulichen Nutzung nicht geändert wird. Die landesplanerische Stellungnahme ist durch die untere Landesentwicklungsbehörde abzugeben.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 28.06.2006 dokumentiert. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Es dient der Eigenentwicklung der Ortschaft Barleben.

3. Begründung der wesentlichen Änderungen der örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplanes

Die Änderungen der örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplanes umfassen:

1. die Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift für einen Teilbereich an der Abendstraße
2. die Ermöglichung der Anordnung von Solarenergieanlagen als Teil der Dachdeckung und auf Dächern, auch wenn diese den Straßenraum prägen, bei Festsetzung von Gestaltkriterien für deren Zulässigkeit
3. den Ausschluss reinweißer Fassadenfarben und die Zulässigkeit von Ausnahmen für Größen ungegliederter Glasflächen der Fenster
4. die Unzulässigkeit von Funkempfangsanlagen an einsehbaren Gebäudefassaden
5. die Anpassung an geänderte gesetzliche Regelungen für Ordnungswidrigkeiten

Begründung:

zu 1.

Die Abendstraße befindet sich im nordwestlichen Randbereich des Ortskerns. Die Ostseite der Abendstraße ist noch dem historischen Ortskern zu zuordnen. Auf der Westseite grenzen Einfamilienhäuser an die Abendstraße an. Zwischen dem Breiteweg und der Abendstraße befinden sich die Gemeinbedarfsflächen des Komplexes der Mittellandhalle und die Kindertagesstätte. Da dem Breiteweg als Haupteerschließungsstraße des alten Ortskerns bezüglich der ortstypischen Gestaltung ein größeres Gewicht beigemessen wurde, erstrecken sich die für die Gemeinbedarfsflächen notwendigen Funktionsbauten, insbesondere die zweite Sporthalle und das Gebäude der Kindertagesstätte bis zur Abendstraße. Da für diese aufgrund des Gebäudevolumens Ausnahmen für die Dachform und Dachgestaltung zugelassen wurden, hat sich die Prägung der Gebäude auf der Ostseite der Abendstraße seit der Aufstellung der örtlichen Bauvorschrift geändert. Aufgrund des großen Baukörpervolumens prägen diese inzwischen die Ostseite der Abendstraße.

Die örtliche Prüfung hat ergeben, dass die mit der örtlichen Bauvorschrift gegebenenfalls entstehenden Mehraufwendungen für die Gestaltung von Gebäuden, insbesondere geneigter Dächer an den Gebäuden der Ostseite der Abendstraße vor diesem Hintergrund nicht mehr gerechtfertigt ist. Die örtliche Bauvorschrift soll daher für diesen Teilbereich außer Kraft treten.

zu 2.

Der Nutzung regenerativer Energiequellen kommt im Rahmen des Klimaschutzes und einer zukunftsorientierten Energiepolitik eine besondere Bedeutung zu.

Um das langfristige Ziel zu erreichen, die Treibhausgas-Emissionen bis zum Jahr 2050 auf Null zu reduzieren, hat sich die EU folgende Zwischenziele für das Jahr 2030 gesetzt (Stand Juni 2022):

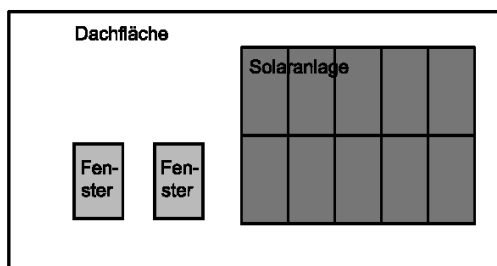
- Die EU-internen Treibhausgas-Emissionen werden bis 2030 um mindestens 55% im Vergleich zu 1990 gemindert.
- Die Nutzung erneuerbarer Energien wird auf 40% des gesamten Endenergieverbrauches gesteigert.
- Die Energieeffizienz wird um 39% gesteigert im Vergleich zu einer Entwicklung ohne weitere Effizienzanstrengungen.

Neben den Windenergieanlagen ist der Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie hierbei von besonderer Bedeutung.

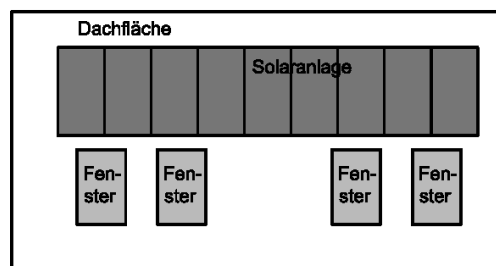
Aufgrund hochwertiger Böden in der Gemeinde Barleben wird vor allem in den Dachflächen ein erhebliches Potential für die Nutzung solarer Strahlungsenergie gesehen. Die Gemeinde Barleben hat bisher aus Gründen der Ortsgestaltung Solarenergieanlagen auf Dächern im Ortskern nur zugelassen, wenn sie den Straßenraum nicht prägen. Dies schränkt die Möglichkeit der Anordnung von Solarenergieanlagen erheblich ein. Aufgrund der aktuellen Ziele zum Umfang der Nutzung regenerativer Energiequellen sieht sich die Gemeinde veranlasst, hier eine neue Gewichtung vorzunehmen und den Belangen der Nutzung regenerativer Energiequellen auf Dachflächen ein größeres Gewicht gegenüber den ortsgestalterischen Aspekten einzuräumen. Dennoch sollen Grundregeln der Anordnung von Solaranlagen festgesetzt werden.

Als Solarenergieanlagen im Sinne der örtlichen Bauvorschrift sind Photovoltaikanlagen und Anlagen der Nutzung solarer Energien zur Erwärmung von Wasser oder anderer Medien auf Dächern zu verstehen. Diese können entweder in die Dachfläche integriert oder auf der Dachfläche vorgesehen werden. Da in die Dachfläche integrierte Solaranlagen die Dachdeckung ersetzen, ist eine Änderung der Festsetzung zu den Materialien der Dachdeckung erforderlich. In die Dachdeckung integrierte Solaranlagen fügen sich am besten in das Ortsbild und die Dachlandschaft ein. Gleichwohl kommen sie in der Regel nur dann in Frage, wenn eine Dachneueindeckung vorgesehen ist. In die Dachfläche integrierte Solaranlagen sollen sich in ihrer Struktur der Dachgestaltung anpassen. Dies ist dann der Fall, wenn sie optisch die Struktur von Ziegeleindeckungen aufnehmen. Problematischer ist die Frage der farblichen Anpassung, da eine dunkle Farbe der Anlagen für einen hohen Wirkungsgrad erforderlich ist. Aus diesem Grund wird nur eine Unterordnung unter die Dachfarbe gefordert.

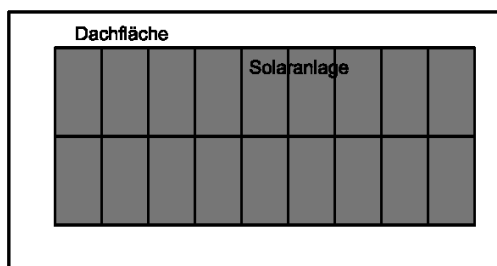
Die übliche Anordnung von Solarenergieanlagen erfolgt auf der Dachfläche. Solarenergieanlagen auf Dachflächen wirken sich nicht unerheblich auf das Ortsbild aus. Insbesondere ihre ungeordnete Anbringung unterbrochen von Dachfenstern, Schornsteinen oder Entlüftungsrohren verursacht eine Beeinträchtigung der Dachgestaltung. Die geänderte örtliche Bauvorschrift beinhaltet daher die Festsetzung, dass Solarenergieanlagen auf Dachflächen in ihrer Gesamtheit als geschlossenes Rechteck auszubilden sind. Hierdurch wird eine Beliebigkeit der Anordnung von Solarmodulen auf den Dächern vermieden und eine gestalterisch und für das Ortsbild noch verträgliche Dachansicht gewährleistet. Zur Verdeutlichung der Zulässigkeit dient nachfolgende Prinzipskizze.



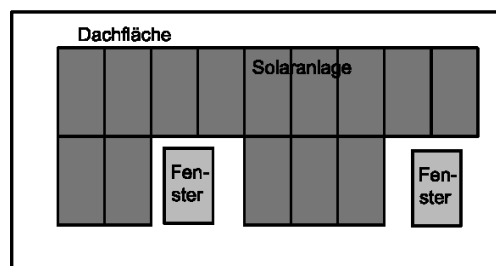
zulässig



zulässig



zulässig



unzulässig

Durch eine Anordnung mehrerer Solarenergieanlagen könnte die vorgenannte Regelung umgangen werden, indem eine Vielzahl von Einzelanlagen auf den Dach platziert wird. Dies soll verhindert werden, da von mehreren Einzelanlagen ebenfalls eine ungeordnete Anbringung ausgeht, die die Dachlandschaft erheblich beeinträchtigen kann. Die Anzahl der Anlagen pro Dachfläche wurde daher auf eine Anlage und bei größeren Dächern auf zwei Anlagen begrenzt.

Solarpaneele weisen in der Regel Größen auf, die sich von der Struktur und Größe von Dachsteinen deutlich unterscheiden. Von dieser Größenunterscheidung gehen dann gestalterische Beeinträchtigungen aus, wenn diese durch eine farblich abgesetzte (meist aluminiumfarbene) Rahmung betont werden. Es werden daher nur solche Solarpaneele zugelassen, die entweder ohne einen Rahmen auskommen oder der Rahmen in einer dunklen Farbe wie das Solarpanel ausgeführt wird. Mit den vorstehenden Regelungen werden umsetzbare und vom Kostenaufwand verhältnismäßige Lösungen angeboten, die einen Kompromiss zwischen den Belangen der Wahrung des gewachsenen Ortsbildes und dem Anliegen der Nutzung regenerativer Energiequellen darstellen.

zu 3.

Wesentliche Teile des Plangebietes waren bisher als Sanierungsgebiet festgelegt. Bauvorhaben benötigten daher eine sanierungsrechtliche Genehmigung, aus der ebenfalls Forderungen zur Gestaltung resultierten. So war entsprechend den Zielen der Ortskernsanierung eine reinweiße Fassadenfarbe ausgeschlossen, obwohl diese bisher gemäß der örtlichen Bauvorschrift zulässig war. Um die Ziele der Sanierung des Ortskerns weiterhin zu sichern, soll eine reinweiße Fassadenfarbe in der örtlichen Bauvorschrift ausgeschlossen werden.

Einen Konfliktpunkt stellt die im Teilgeltungsbereich A festgesetzte Begrenzung der nicht unterteilten Scheibengrößen von Fenstern dar. Festgesetzt ist eine maximale Fläche von 0,5 m². Im Rahmen von Befreiungen wurden abweichend davon Flächengrößen bis 0,6 m² zugelassen. Dies wurde als zulässige Ausnahme in die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift übernommen.

zu 4.

Die örtliche Bauvorschrift enthält bisher eine Festsetzung zur Unzulässigkeit von Satellitenempfangsanlagen an von den Straßen einsehbaren Fassaden. In gleicher Weise ortsbildbeeinträchtigend wirken auch Funkempfangsanlagen, wenn sie an den Fassaden angebracht werden. Zum Zeitpunkt der Aufstellung der örtlichen Bauvorschrift waren diese noch nicht gebräuchlich.

zu 5.

Die als gesetzliche Grundlage für die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten angeführte Gemeindeordnung Sachsen-Anhalt ist inzwischen durch das Kommunalverfassungsgesetz ersetzt worden. Die gesetzliche Grundlage wurde entsprechend aktualisiert.

4. Durchführung der Änderung der örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplanes, Maßnahmen - Kosten

Die Umsetzung der Änderung der örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen.

5. Auswirkungen der Änderung der örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

5.1. Erschließung

Die Belange der Erschließung sind durch die Änderung der örtlichen Bauvorschrift nicht betroffen.

5.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die betroffenen Belange des Umweltschutzes beschränken sich auf die gemäß § 1 Abs.6 Nr.7f BauGB zu berücksichtigenden Belange der Nutzung erneuerbarer Energien. Diese Belange werden durch die Änderung der örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplanes maßgeblich gefördert, in dem Solaranlagen auch auf Flächen zugelassen werden, für die die örtliche Bauvorschrift bisher einen Ausschluss beinhaltete.

5.3. Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und der erhaltenswerten Ortsteile

Die Belange der Baukultur, der der erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Ortsbildes sind durch die Änderung der örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplanes betroffen. Die bisher strengen Gestaltregelungen für Dächer werden zu Gunsten der Nutzung regenerativer Energiequellen gelockert. Dies ist erforderlich, da den Belangen der Nutzung regenerativer Energiequellen auf Grundlage des § 2 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) ein überragendes öffentliches Interesse zukommt. Die Belange des Schutzes des Ortsbildes treten hinter diesen Belangen zurück.

6. Auswirkungen der Änderung der örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Dazu gehören:

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Eine erhebliche Beeinträchtigung privater Belange ist nicht erkennbar.

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 15.Änderung des Bebauungsplanes Nr.15 "Ortskern Barleben" mit örtlicher Bauvorschrift stehen die Belange der Nutzung regenerativer Energiequellen im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.7f BauGB im Vordergrund. Weiterhin werden die Belange der Erhaltung und Fortentwicklung der vorhandenen Ortschaft einschließlich den Belangen der Baukultur im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.4 und Nr.5 BauGB und den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung einschließlich den Anforderungen kostensparenden Bauens im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 und Nr.3 BauGB im gebotenen Umfang berücksichtigt. Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Änderung des Bebauungsplanes unvertretbar erscheinen lassen, sind nicht erkennbar.

Gemeinde Barleben, Mai 2023