

BESCHLUSSVORLAGE

BV-0043/2023
öffentlich

Amt:	Bau- und Ordnungsamt
Bearbeiter:	Kathrin Eckert

Datum:	03.05.2023
Aktenzeichen:	61 26

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel.	enthal.
Ortschaftsrat Barleben	08.06.2023		X	-	X	7	3	1
Bauausschuss	13.06.2023		X	-	X	5	0	1
Hauptausschuss	20.06.2023		X	-	-	3	2	0
Gemeinderat	27.06.2023		X	-	-	11	2	5

vom Mitwirkungsverbot nach §33 KVG LSA betroffen:

Mitzeichnung der Ämter / Bereiche:					
Zentrale Dienste (ZD)	Finanzen (FIN)	Bau- und Ordnungsamt (BOA)	Bildung und Soziales (BS)	Unternehmerbüro (UB)	Bürgermeisterbüro (BMB)

Gegenstand der Vorlage:

15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 mit örtlicher Bauvorschrift für den Bereich "Ortskern" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben zur Änderung der örtlichen Bauvorschrift
Entwurfs- und Auslagebeschluss

Beschluss

- Der Gemeinderat bestätigt den Entwurf der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 mit örtlicher Bauvorschrift für den Bereich „Ortskern“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben zur Änderung der örtlichen Bauvorschrift in der beigefügten Form und billigt die Begründung.**
- Der Entwurf der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 mit örtlicher Bauvorschrift für den Bereich „Ortskern“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben zur Änderung der örtlichen Bauvorschrift 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.**

Sachverhalt

15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 mit örtlicher Bauvorschrift für den Bereich „Ortskern“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben zur Änderung der örtlichen Bauvorschrift

Entwurfs- und Auslagebeschluss

Die Einleitung des Verfahrens ist durch den Gemeinderat am 06.12.2022 beschlossen (BV-0102/2022) worden. Die Bekanntmachung ist ab 19.12.2022 erfolgt.

Das Änderungsverfahren bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Barleber Ortskerns in den Grenzen der 10. Änderung und Neufassung zum Bebauungsplan Nr. 15 für den Bereich „Ortskern“ – Barleben.

Als grundsätzliches Planungsziel der Änderung der örtlichen Bauvorschrift ist weiterhin die Sicherung des dörflichen Charakters und der Ortsbildprägenden Bebauung sowie dem Erhalt des städtebaulichen Erscheinungsbildes des Barleber Ortskerns unter Einbeziehung der Energiepolitik maßgeblich. Unter Berücksichtigung der Beschlusslage gilt es, die Abgrenzung der örtlichen Bauvorschrift mit den Teilgeltungsbereichen A und B zu überprüfen und anzupassen.

➔ *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 eine 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.*

Auszug Begründung

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 Haupteinfahrungsstraße 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):

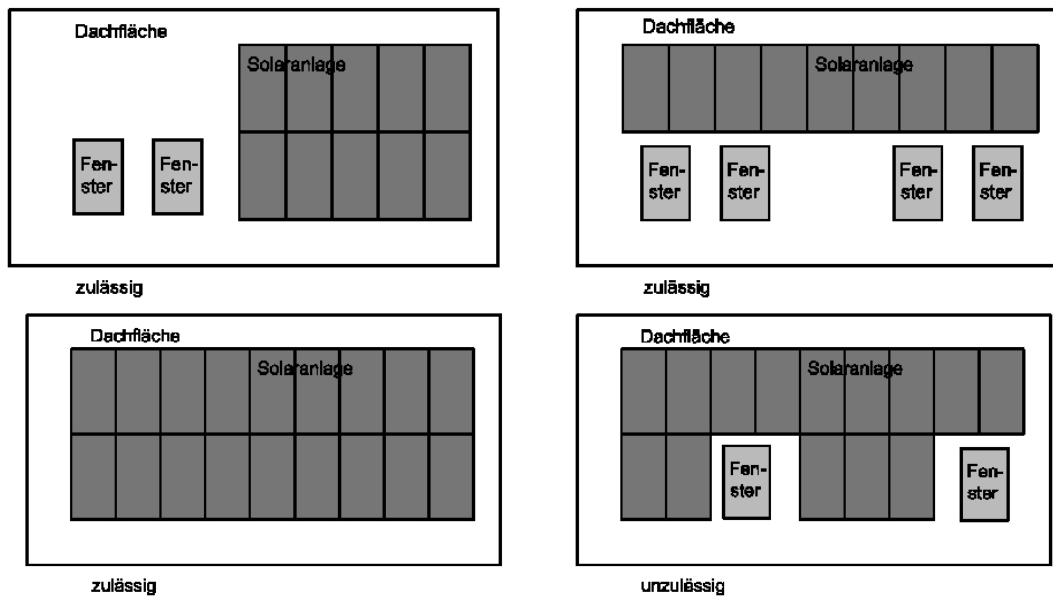
- Die EU-internen Treibhausgas-Emissionen werden bis 2030 um mindestens 55% im Vergleich zu 1990 gemindert.
- Die Nutzung erneuerbarer Energien wird auf 40% des gesamten Endenergieverbrauchs gesteigert.
- Die Energieeffizienz wird um 39% gesteigert im Vergleich zu einer Entwicklung ohne weitere Effizienzanstrengungen.

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 vorgehängt 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.



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.

Solarpanele 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 Solarpanele 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 $0,5 \text{ m}^2$. Im Rahmen von Befreiungen wurden abweichend davon Flächengrößen bis $0,6 \text{ m}^2$ 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.

Weitere Einzelheiten sind der Anlage zu entnehmen.

Der Vollständigkeit halber sei nochmals erwähnt, dass das Planverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird.

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: § 85 Bauordnung LSA i.V.m. §§ 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 Objektbezogene Einnahmen (i.d.R.= (Zuschüsse/ Kreditbedarf) Beiträge)	4) Einmalige oder jährliche Haushaltsbelastung (Mittelabfluss/Kapitaldienst/ Folgekosten oder kalkulatorische Kosten)
€	€	€ €	€

im Ergebnishaushalt	im Finanzhaushalt	betreffende Buchungsstelle
☐ JA	☐ JA	
☐ NEIN	☐ NEIN	

Anlagen

Entwurf der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 mit örtlicher Bauvorschrift für den Bereich „Ortskern“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben