

BESCHLUSSVORLAGE

TO-Freigabe am: 06.03.2024
BV-0027/2024
öffentlich

Amt:	Bau- und Ordnungsamt
Bearbeiter:	Kathrin Eckert

Datum:	06.03.2024
Aktenzeichen:	61 26

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel.	enthal.
Ortschaftsrat Barleben	18.04.2024							
Bauausschuss	23.04.2024							
Hauptausschuss	30.04.2024							
Gemeinderat	07.05.2024							

vom Mitwirkungsverbot nach § 33 KVG LSA betroffen:

Gegenstand der Vorlage:

Bebauungsplan Nr. 41 für den Bereich "östlich Grund 6" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben
Entwurfs- und Beteiligungsbeschluss

Beschluss

1. Der Gemeinderat bestätigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 für den Bereich "östlich Grund 6" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben in der beigefügten Form und billigt die Begründung.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 für den Bereich "östlich Grund 6" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben und deren Begründung sind gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung zu stellen (Beteiligung der Öffentlichkeit). Parallel ist die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Frank Nase
Bürgermeister

Siegel

Sachverhalt

Bebauungsplan Nr. 41 für den Bereich "östlich Grund 6" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben

Entwurfs- und Beteiligungsbeschluss

Die Einleitung des Verfahrens wurde durch den Gemeinderat am 06.12.2022 beschlossen (BV-0100/2022). Beabsichtigt war das Planverfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB durchzuführen.

Aufgrund der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (Pressemitteilung vom 18.07.2023) dürfen *Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden. ... § 13b BauGB darf daher wegen des Vorrangs des Unionsrechts nicht angewendet werden.*

Der Vorhabenträger wurde diesbezüglich unterrichtet, auf die Möglichkeit des Planverfahrens i.S.d. § 8 BauGB mit Umweltprüfung wurde hingewiesen. Die damit einhergehenden zusätzlichen Verfahrensschritte sowie der damit verbundenen Honoraraufwendungen wurden gesondert in einer Anpassung zum städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 19.02.2024 bis 20.03.2024, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.12.2023 beteiligt.

Der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass die im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses erfasste anteilige Straßenfläche der Grund dem Geltungsbereich bereits in der Vorentwurfsfassung entnommen wurde, da dieser Bereich Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 17 „Westlich der Grund“ erfasst ist, einer erneuten Überplanung bedarf es daher nicht.

Relevante Hinweise bzw. Anregungen (u.a. Hinweise des Landesamtes für Geologie und Bergwesen, Informationen zu archäologischen Belangen und zu Kampfmittelverdachtsflächen, Anmerkungen des Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverbandes zum Leitungsbestand und zur rechtzeitigen Abstimmung / Vereinbarung, ebenso die Belange der Natur und Landschaft zu den Eingebungen des Landkreises Börde hinsichtlich der Gebietsabgrenzung) sind in die Begründung der vorliegenden Entwurfsfassung eingeflossen.

Auszug aus der Begründung 2.1. - Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes:

Auf der Ostseite der Straße Grund befindet sich nördlich der ehemaligen Deponie das Grundstück Grund 6, das mit einem Wohnhaus bebaut ist und dessen gestalteter Garten sich fast bis zur Großen Sülze in einer Tiefe von 230 Meter erstreckt. Im Bereich des Gartens befinden sich Teiche (mit teilweise Folienabdichtung), Nebengebäude für Tierhaltung, Gartenhäuser und Geräteschuppen. Das Grundstück wird im Norden und Süden durch Thujahecken eingegrenzt und ist eingezäunt. Der Eigentümer beabsichtigt das pflegeintensive, große Grundstück deutlich zu verkleinern und eine weitere bauliche Nutzung der Gartenbereiche zu ermöglichen. Die Gemeinde Barleben hat dieses Anliegen geprüft. Da die Fläche als gestaltete Gartenanlage Bestandteil des Siedlungsbereiches ist, ist die Nachverdichtung dieser Fläche im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sinnvoll.

Die Große Sülze erfüllt eine wichtige Funktion der Vernetzung von Biotopen. Vom Gewässer soll daher der gleiche Mindestabstand wie auf den nördlich angrenzenden Grundstücken eingehalten werden. Ein weiteres Heranrücken an die Große Sülze soll vermieden werden.

Insgesamt sollen im Plangebiet drei bis vier weitere Grundstücke für Einfamilienhäuser entstehen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist städtebaulich erforderlich. Sie deckt einen bestehenden Wohnungsbedarf und dient der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Die bauliche Nutzung des Grundstückes wird unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und des Gewässerschutzes neu geordnet. Die Entwicklung der Bauflächen erfolgt durch einen Vorhabenträger, der einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Barleben abgeschlossen hat.

Auszug aus der Begründung - 4. Begründung der wesentlichen Festsetzung des Bebauungsplanes:

4.1. Art der baulichen Nutzung

allgemeine Wohngebiete

Das Plangebiet wurde entsprechend der Zielsetzung zur Errichtung von Einfamilienhäusern als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung fügt sich in die Umgebung ein. In allgemeinen Wohngebieten sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Die allgemein zulässigen Nutzungen fügen sich in die nähere Umgebung ein. Ausgeschlossen werden die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen.

Das Plangebiet soll über eine privatrechtliche Zuwegung von der Straße Grund erschlossen werden. Die Fläche eignet sich daher nicht für Nutzungen, die mit einem erheblichen Publikumsverkehr verbunden sind.

4.2. 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 empfiehlt die Baunutzungsverordnung eine Grundflächenzahl von 0,4. Dies ist für das am Rand der Ortslage befindliche Wohngebiet bei der angestrebten Einfamilienhausbebauung nicht erforderlich. Für diese Bauform ist eine Grundflächenzahl von 0,3 ausreichend. Die Geschossigkeit wurde allgemein auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies ermöglicht die Errichtung der derzeit nachgefragten Bauform der Stadtvillen. Im Plangebiet sollen maximal Stadtvillen mit zwei Vollgeschossen ohne weitere Nichtvollgeschosse entstehen. Um dieses städtebauliche Ziel umzusetzen, wurde festgesetzt, Wohn- und Aufenthaltsräume in Geschossebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig sind. Entsprechend der festgesetzten Zweigeschossigkeit 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 auf 10 Meter. Sie orientiert sich an den Gebäuden in der Umgebung, 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 sich 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. Gebäude mit Flachdächern sind auf Grundlage dieser Festsetzung nicht zulässig.

4.3. 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 Straße Grund, den privatrechtlichen Erschließungsanlagen und nach Nordwesten zu der vorhandenen Bebauung beträgt 3 Meter. Dies orientiert sich an den bauordnungsrechtlich erforderlichen Abständen. Die Bautiefe wurde mit 20 Meter festgesetzt. Sie ermöglicht damit die Überdachung von Terrassen soweit diese innerhalb der Baugrenzen eingeordnet werden. Ergänzend wurde festgesetzt, dass Garagen und Carports einen Abstand von 3 Metern zur Straße Grund einhalten sollen. Dies ist für die Zufahrtsseite nach der Garagenverordnung ohnehin erforderlich, soll aber auch für das seitliche Angrenzen von Garagen an die Straße Grund gelten. Das Ortsbild entlang der Straßen soll nicht durch vorgesetzte Garagen beeinträchtigt werden. Entlang der Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, ist dieser Abstand nicht erforderlich.

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: §§ 3 und 4 BauGB

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

Anlagen

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 für den Bereich "östlich Grund 6" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben (Begründung, einschließlich Umweltbericht und Planzeichnung)