

BESCHLUSSVORLAGE

TO-Freigabe am:
BV-0033/2024
öffentlich

Amt:	Bau- und Ordnungsamt
Bearbeiter:	Kathrin Eckert

Datum:	19.03.2024
Aktenzeichen:	61 26

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel.	enthal.
Ortschaftsrat Meitzendorf	17.04.2024							
Bauausschuss	23.04.2024							
Hauptausschuss	30.04.2024							
Gemeinderat	07.05.2024							

vom Mitwirkungsverbot nach § 33 KVG LSA betroffen:

Gegenstand der Vorlage:

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Ortskern Nordwest" und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Ortskern Südost" jeweils mit örtlicher Bauvorschrift - der Gemeinde Barleben / Ortschaft Meitzendorf

Änderung der örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 8 im Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch
Entwurfs- und Beteiligungsbeschluss

Beschluss

1. Der Gemeinderat bestätigt den Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Ortskern Nordwest" und der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Ortskern Südost" jeweils mit örtlicher Bauvorschrift - der Gemeinde Barleben / Ortschaft Meitzendorf zur Änderung der örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 8 im Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch in der beigefügten Form und billigt die Begründung.
2. Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Ortskern Nordwest" und der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Ortskern Südost" jeweils mit örtlicher Bauvorschrift - der Gemeinde Barleben / Ortschaft Meitzendorf zur Änderung der örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 8 im Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch 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.

Sachverhalt

**8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Ortskern Nordwest" und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Ortskern Südost" jeweils mit örtlicher Bauvorschrift - der Gemeinde Barleben / Ortschaft Meitzendorf
Änderung der örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 8 im Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch**

Entwurfs- und Beteiligungsbeschluss

Die Einleitung des Verfahrens ist durch die Beschlussfassungen des Gemeinderates vom 27.06.2023 wie nachstehend erfolgt:

- 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit örtlicher Bauvorschrift für den Bereich „Ortskern Nordwest“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Meitzendorf zur Änderung der örtlichen Bauvorschrift und zur Änderung der Planzeichnung für den Teilgeltungsbereich der Ladestraße -> BV-0031/2023
(Hinweis aufgrund der Verfahrenstrennung berücksichtigt die Änderung der örtlichen Bauvorschrift nunmehr das 8. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 7)
- 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 mit örtlicher Bauvorschrift für den Bereich „Ortskern“ Südost“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Meitzendorf zur Änderung der örtlichen Bauvorschrift -> BV-0032/2023

Unter respektvoller Betrachtung der Historie, verbunden mit einer gebührenden Weiterentwicklung unter Wahrung eines Mindestmaßes an das Einfügungsgebot ins Ortsbild, wurde die beiliegende Entwurfsfassung erarbeitet.

In sachgerechter Angemessenheit wurden ebenfalls die seitens des Ortschaftsrates Meitzendorf vorgetragene Anpassungsempfehlungen weitestgehend beachtet. Eine entsprechende *Übersicht zur Fassung der örtlichen Bauvorschriften in der aktuellen Verbindlichkeit – Empfehlungen des Ortschaftsrates Meitzendorf – Entwurf März 2024* ist der Beschlussvorlage beigelegt.

Auszug aus der Begründung - 2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung der örtlichen Bauvorschrift:

Der Bebauungsplan Nr.7 "Ortskern Nordwest" und der Bebauungsplan Nr.8 "Ortskern Südost" mit örtlicher Bauvorschrift der zum Zeitpunkt der Aufstellung selbständigen Gemeinde Meitzendorf wurden in den Jahren 1997 bis 1999 aufgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 7 wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 26.04.1999 und der Bebauungsplan Nr.8 am 21.06.1999 rechtsverbindlich. Zielstellung der Aufstellung der Bebauungspläne mit örtlicher Bauvorschrift war die Bewahrung und Erhaltung der historischen Strukturen und der örtlichen Identität von Meitzendorf. Durch die im Rahmen des Dorferneuerungsprogrammes durchgeführten Sanierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen an Straßen und Gebäuden hat sich Meitzendorf zu einem attraktiven Ort entwickelt. Im Rahmen des Landeswettbewerbs 2005/2006 "Unser Dorf hat Zukunft" belegte Meitzendorf den zweiten Platz.

Die örtlichen Bauvorschriften für die Bebauungspläne Nr.7 und Nr.8 wurden während der Zeit der Befristung ihrer Gültigkeit durch die Änderung der Bauordnung Sachsen-Anhalt im Jahr 2005 jeweils verlängert, so dass sie unverändert wirksam sind. Durch die Aufstellung der Bebauungspläne 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 Meitzendorf mehrere Änderungserfordernisse ergeben haben. Die vorliegende Änderung der Bebauungspläne umfasst nur die örtliche Bauvorschrift. Diese ist für beide Bebauungspläne gleich. Die Unterteilung in zwei Bebauungsplangebiete erfolgte mit der Aufstellung der Pläne, da nahezu alle Mitglieder des Gemeinderates im Geltungsbereich der Bebauungspläne wohnten und bei einer flächendeckenden Überplanung sich eine Befangenheit des Gemeinderates in nicht zu

vertretendem Umfang ergeben hätte.

Die Änderung der Pläne kann in einem gemeinsamen Verfahren für beide Bebauungspläne erfolgen. Inzwischen werden neue Anforderungen an Gebäude hinsichtlich der energetischen Versorgung und Wärmedämmung gestellt. Die Gemeinde strebt die Lockerung der örtlichen Bauvorschrift und die Verkleinerung des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften an. Dies erfordert die Änderung der örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplanes Nr.7 "Ortskern Nordwest" und des Bebauungsplanes Nr.8 "Ortskern Südost" in der Ortschaft Meitzendorf. Da die örtlichen Bauvorschriften in die Bebauungspläne gemäß § 9 Abs.4 BauGB integriert sind, ist die Änderung der Bebauungspläne erforderlich.

Die Änderungen dienen den Belangen der Nutzung regenerativer Energien im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8f 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 8.Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 "Ortskern Nordwest" mit örtlicher Bauvorschrift und die 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr.8 "Ortskern Südost" mit örtlicher Bauvorschrift in der Ortschaft Meitzendorf sind städtebaulich erforderlich. Mit Beschluss vom 27.06.2023 hat der Gemeinderat Barleben die Aufstellung der Änderung der Bebauungspläne zur Änderung der örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Auszug aus der Begründung - 3. Begründung der wesentlichen Änderungen der örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplanes:

Die Änderungen der örtlichen Bauvorschrift der Bebauungspläne umfassen:

1. die Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift für weite Teile des Bebauungsplanes Nr.7 "Ortskern Nordwest" und des Bebauungsplanes Nr.8 "Ortskern Südost" in der Ortschaft Meitzendorf und die Neuabgrenzung des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschrift, Entfall von Sonderregelungen, die sich nur auf Teilbereiche bezogen haben, die nicht mehr im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift liegen
2. die Beschränkung der bisher für alle einsehbaren Fassaden geltenden Unzulässigkeiten von Balkonen auf den Fall, dass diese unmittelbar an den Straßenraum angrenzen
3. die Beschränkung der Regelungen für Fassaden nur auf die Festsetzung der Unzulässigkeit von Fassadenbekleidungen aus metallischen Materialien und Plastik / Kunststoffen
4. der Verzicht auf die Festsetzung, dass Fassadengliederungen, die nicht mehr vorhanden sind, wieder herzustellen sind
5. der Verzicht auf die Regelung für Zwerchgiebel
6. die Aufnahme von Solaranlagen als zulässige Dachdeckung
7. die Lockerung der Zulässigkeit von Einfriedungen auf eine Einschränkung nur für geschlossene Einfriedungen mit einer Höhe von über 1,4 Meter aus Beton, Metall oder mit Kunststoffeinlagen
8. die Beschränkung der Regelung zu Satellitenempfangsanlagen auf die straßenseitige Fassade
9. der Verzicht auf die Regelung von Abstandsflächen
10. der Verzicht auf die Regelung der Art der Abschirmung von Mülltonnenstandplätzen
11. die Anpassung der Festsetzung zu Ordnungswidrigkeiten an geänderte gesetzliche Regelungen

Begründung: zu 1.

Durch die Ortschaft Meitzendorf wurde angeregt, den Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift enger auf die Bereiche zu begrenzen, die für die Umgebung und Wirkung von Baudenkmalen von Bedeutung sind. Die Abgrenzung der örtlichen Bauvorschrift muss sich grundsätzlich an objektiven Kriterien orientieren und ist nach dem städtebaulichen Erfordernis vorzunehmen. Planungsziel der Gemeinde ist der Schutz des historischen Ortskerns von Meitzendorf. Hierzu ist zunächst eine Eingrenzung des historischen Ortskerns erforderlich. Für die angestrebte Konzentration auf wesentliche Bereiche wurde die Separationskarte von Meitzendorf aus dem Jahr 1836 herangezogen. Der zu diesem Zeitpunkt bestehende Siedlungsbereich wird als historischer Ortskern eingestuft. Er wird im Süden und Westen durch die Neue Bahnhofstraße, im Nordwesten durch die Siedlung, im Nordosten durch den Birkenweg und den Vogelgesang und im Südosten durch die Wolmirstedter Chaussee begrenzt. Innerhalb dieses Bereiches wurde als weiteres Kriterium eine noch vorhandene historisch gewachsene Siedlungsstruktur herangezogen. Dies erforderte die Ausgrenzung von Flächen, die unmittelbar an die Neue Bahnhofstraße angrenzen, die Ausgrenzung von Flächen westlich des Straßenzuges Alte Dorfstraße / In der Fahrt und von Flächen, die südlich an die Straße Vogelgesang angrenzen. Diese Flächen werden überwiegend durch nicht historische Bauformen durch Einfamilien- oder Reihenhäuser oder Sonderbauten wie das Dorfgemeinschaftshaus oder die Kindertagesstätte geprägt. Es verbleiben die von den alten Hofanlagen geprägten Bereiche beiderseits der Langen Straße, im Südabschnitt der Alten Dorfstraße, der Neuen Straße und die Kolonistensiedlung zwischen der Langen Straße und am Birkenweg. Die örtlichen Bauvorschriften der Bebauungspläne Nr.7 und Nr.8 sollen nur noch für diese Teile des historischen Dorfkerns Meitzendorf gelten, für die diese Prägung durch historische Baustrukturen gegeben ist. Auf den anderen in den Planzeichnungen diagonal schraffierten Flächen des Bebauungsplanes Nr.7 "Ortskern Nordwest" und des Bebauungsplanes Nr.8 "Ortskern Südost" in der Ortschaft Meitzendorf soll die örtliche Bauvorschrift außer Kraft treten.

Da einige Sonderregelungen, die überwiegend über Änderungsverfahren in die örtlichen Bauvorschriften eingebracht wurden, sich nur auf Teilbereiche oder Einrichtungen beziehen, die sich hierdurch nicht mehr im Geltungsbereich befinden, kann auf diese Festsetzungen verzichtet werden. Dies betrifft den § 1 Abs.4, den § 4 Abs.2 letzter Satz und den § 4 Abs.8 der örtlichen Bauvorschrift.

zu 2.

Durch die bisherige Regelung wurden Balkone an allen von öffentlichen Straßen aus einsehbaren Fassaden ausgeschlossen. Dies wird als zu weitgehend erachtet, da Balkone einem zeitgemäßen Wohnkomfort fördern. Gleichwohl gehören sie nicht ins historische Ortsbild. Diese starke Einschränkung wurde zurückgenommen und auf Fassaden begrenzt, die unmittelbar an eine öffentliche Straße angrenzen.

zu 3.

Die Regelung zur Materialgestaltung der Fassaden soll eine Nutzung von Photovoltaik an der Fassade nicht ausschließen. Es sollen zukünftig nur Materialien ausgeschlossen werden, die das Ortsbild erheblich beeinträchtigen. Dies sind insbesondere Fassadenbekleidungen die andere Materialien imitieren und aus Metall oder Plastik / Kunststoff hergestellt sind. Diese Materialien bleiben weiterhin unzulässig.

zu 4.

Als zu weitgehend wurde die Festsetzung eingeschätzt, Fassadengliederungen wieder herzustellen, die beseitigt wurden. Gleichwohl sollen Fassadengliederungen zum Beispiel durch Fensterumrahmungen oder Sockel auch weiterhin erhalten werden.

zu 5.

Zwerggiebel an Gebäuden sind in Meitzendorf nur in einem sehr geringen Umfang vorhanden. Die Festsetzung einer Regelung hierfür wurde daher als nicht erforderlich erachtet.

zu 6.

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.

Die Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist in der örtlichen Bauvorschrift der Bebauungspläne Nr.7 und Nr.8 in der Ortschaft Meitzendorf bisher nicht geregelt. Sie sind damit als Anlagen oberhalb der Dachdeckung allgemein zulässig, jedoch nicht als Dachdeckung selbst. Dies widerspricht den Zielen der örtlichen Bauvorschrift, da in die Dachdeckung integrierte Photovoltaikanlagen das Ortsbild wesentlich geringer beeinträchtigen. Sie werden daher allgemein zugelassen.

zu 7.

Die Regelungen zu Einfriedungen wurden als zu weitgehend betrachtet. Zäune sollen allgemein zulässig bleiben. Die derzeit zunehmend verbreiteten Betonfertigteileinfriedungen mit einer Höhe von 2 Meter sind jedoch nicht mit den Zielen der Erhaltung des traditionellen Ortsbildes vereinbar. In gleicher Weise trifft dies auf geschlossene Einfriedungen aus Metallelementen und Metallzäune mit Kunststoffeinlagen zu. Sie sollen weiterhin ausgeschlossen werden.

zu 8.

Die Regelung zu Satellitenempfangsanlagen soll auf den Ausschluss dieser auf die straßenseitige Fassade beschränkt werden.

zu 9.

Aufgrund der in die Bauordnung aufgenommenen Reduktion der Abstandsflächen ist die Regelung von Abstandsflächen nicht mehr erforderlich.

zu 10.

Auf die Art der Abschirmung von Mülltonnenstandplätzen wird verzichtet. Die bisher zwingende Festsetzung von Hecken hat sich bei beengten Platzverhältnissen als nicht umsetzbar erwiesen. Hecken schirmen nur saisonal die Müllcontainer ab.

zu 11.

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 den Anlagen zu entnehmen.

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: §§ 3 und 4 BauGB

Kosten der Maßnahme

<input type="checkbox"/> JA		<input checked="" type="checkbox"/> 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/ Folgelasten 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

- Übersicht zur Fassung der örtlichen Bauvorschriften in der aktuellen Verbindlichkeit – Empfehlungen des Ortschaftsrates Meitzendorf – Entwurf März 2024
- Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Ortskern Nordwest" und der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Ortskern Südost" jeweils mit örtlicher Bauvorschrift - der Gemeinde Barleben / Ortschaft Meitzendorf zur Änderung der örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 8 im Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (Begründung und Planzeichnung)