

## B E S C H L U S S V O R L A G E

**BV-0024/2018**  
**öffentlich**

Amt:	Bau- und Ordnungsamt
Bearbeiter:	Kathrin Eckert

Datum:	14.03.2018
Aktenzeichen:	

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel.	enthal.
Bauausschuss	09.04.2018							
Ortschaftsrat Meitzendorf	24.04.2018							
Hauptausschuss	26.04.2018							
Gemeinderat	03.05.2018							

vom Mitwirkungsverbot nach §33 KVG LSA betroffen:

Mitzeichnung der Ämter / Bereiche:							
Hauptamt (HA)	Finanzen (FIN)	Bauamt (BA)	Serviceamt (SV)	Unternehmer- büro (UB)	Regiebetriebe (RB)	Justiziar (JU)	EB WoWi (EB)

**Gegenstand der Vorlage:**

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit örtlicher Bauvorschrift „Ortskern Nordwest“, für den Bereich „Siedlung 18“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Meitzendorf  
Entwurfs- und Auslagebeschluss

**Beschluss**

1. **Der Gemeinderat bestätigt den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit örtlicher Bauvorschrift „Ortskern Nordwest“ für den Bereich „Siedlung 18“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Meitzendorf in der beigefügten Form und billigt die Begründung**
2. **Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit örtlicher Bauvorschrift „Ortskern Nordwest“ für den Bereich „Siedlung 18“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Meitzendorf und deren Begründung sind gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen (Beteiligung der Öffentlichkeit).**
3. **Parallel ist die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 (2) BauGB durchzuführen.**

Keindorff

Siegel

Sachverhalt

## **5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit örtlicher Bauvorschrift „Ortskern Nordwest“ für den Bereich „Siedlung 18“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Meitzendorf**

### **Entwurfs- und Auslagebeschluss**

Die Einleitung des Verfahrens ist mit dem Beschluss 0023/2018 vorgesehen. Aufgrund einer Zeitersparnis nahm der Vorhabenträger das Risiko einer möglichen Nichteinleitung des Verfahrens in Kauf. Daher liegen bereits die beigefügten Entwurfsunterlagen vor, die auch die Grundlage des Beteiligungsverfahrens bilden.

*Auszug aus der Begründung:*

#### **2. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes**

*Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst:*

- 1. die Festsetzung des Flurstücks 6/57 als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich*
- 2. die Festsetzung einer Ausnahme von den festgesetzten Mindesthöhen und von der örtlichen Bauvorschrift für die Dachform, die Dachneigung und Dacheindeckung aufgrund der besonderen Prägung des Gebäudes*
- 3. die Erweiterung der überbaubaren Flächen auf dem Flurstück 562/6*

*Begründung:*

*zu 1.*

*Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes war das Flurstück 6/57 noch nicht ausparzelliert und öffentlich gewidmet. Erst nach Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Flurstück neu gebildet und als Bestandteil der Anliegerstraße Seeweg geführt. Der Seeweg ist verkehrsberuhigt ausgebaut. Der Bebauungsplan soll der geänderten Widmung angepasst werden. Das Flurstück 6/57 wurde wie bereits das angrenzende Flurstück 889 als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.*

*zu 2.*

*Wie unter dem Punkt 1.1. Allgemeine Ziele der Planung, Räumlicher Geltungsbereich der Begründung angeführt, handelt es sich dem im Geltungsbereich der Änderung befindlichen Gebäude um eine Bauwerk, das bezüglich der Dachform (Flachdach) und der Gestaltung des Baukörpers abweicht, da es um 1930 in der Form des Neuen Bauens errichtet wurde. Bauherr war der örtliche Einzelhändler, der im seitlichen Anbau einen Laden betrieb. Eine junge Familie beabsichtigt das Haus zu sanieren und an zeitgemäße Wohnbedürfnisse anzupassen. Hierbei soll die bisherige Gestaltung bewahrt und die geplanten Anbauten dieser Gestaltung angepasst werden. Die Gemeinde Barleben hat das Anliegen geprüft. Die örtliche Bauvorschrift für die Bebauungspläne Nr. 7 und 8 Meitzendorf umfasst den gesamten Bereich des Dorfkerns. Sie orientiert sich bezüglich der Festsetzungen am historisch gewachsenen Dorfbild, das bewahrt werden soll. Aufgrund des Umfangs der Bebauung im gesamten Ortskern kann eine örtliche Bauvorschrift nicht auf Einzelfälle eingehen, in denen gegebenenfalls auch andere Gestaltungen das Ortsbild bereichern. Vorliegend ist ein solcher Fall gegeben, der eine Ausnahme von den festgesetzten Mindesthöhen für die Firsthöhe und von der Dachgestaltung rechtfertigt. Es handelt sich um einen Einzelfall, da eine gleichartige Gestaltung des Baukörpers in der näheren Umgebung nicht vorhanden ist. Insofern werden bei Zulassung einer Ausnahme die grundsätzlichen baugestalterischen Ziele der Festsetzung von Firsthöhe und der örtlichen Bauvorschrift*

nicht gefährdet.

zu 3.

Neben der Erhaltung der Baugestalt des Gebäudes soll eine Anpassung an zeitgemäße Wohnverhältnisse ermöglicht werden. Dies erfordert die Möglichkeit der Erweiterung des Gebäudes. Die bisherigen Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen lassen eine Erweiterung nur nach Norden zu, wobei die Belichtung der derzeit nach Norden ausgerichteten Räume nach einer Erweiterung in diese Richtung nicht mehr gewährleistet werden kann. Der Bauherr strebt eine Erweiterung des ehemaligen Ladenanbaus auf der Westseite des Gebäudes nach Norden an, der sich bisher außerhalb der überbaubaren Flächen befindet. Planungsziel der Freihaltung dieser Flächen von einer Überbauung war die Offenhaltung der Möglichkeit zur Erweiterung des Seeweges nach Osten. Diese Erweiterung ist durch die Abteilung des Flurstückes 6/57 und dessen Widmung als Straßenverkehrsfläche abschließend erfolgt. Da das Flurstück 562/6 nur ca. 15 Meter breit ist, soll die bauliche Ausnutzung über die gesamte Breite zugelassen werden. Weiterhin soll die Bautiefe von 20 Meter auf 25 Meter erhöht 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 §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

### Finanzielle Auswirkungen

Kosten der Bearbeitung in EUR	«50,00»
-------------------------------	---------

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

## **Anlagen**

Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit örtlicher Bauvorschrift „Ortskern  
Nordwest“ für den Bereich „Siedlung 18“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Meitzendorf  
(Begründung und Planzeichnung)