

BESCHLUSSVORLAGE

TO-Freigabe am: 19.01.2022
BV-0011/2022
öffentlich

Amt:	Bau- und Ordnungsamt
Bearbeiter:	Kathrin Eckert

Datum:	19.01.2022
Aktenzeichen:	61 26

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel.	enthal.
Ortschaftsrat Ebendorf	01.03.2022							
Bauausschuss	08.03.2022							
Hauptausschuss	15.03.2022							
Gemeinderat	22.03.2022							

Beschließendes Gremium: Gemeinderat

vom Mitwirkungsverbot nach § 33 KVG LSA betroffen:

Gegenstand der Vorlage:

Bebauungsplan Nr. 38 "nördlich des Schnarsleber Weges" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Ebendorf für das Flurstück 570/20 der Flur 2, Gemarkung Ebendorf
Entwurfs- und Auslagebeschluss

Beschluss

1. Der Gemeinderat bestätigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 „nördlich des Schnarsleber Weges“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Ebendorf für das Flurstück 570/20 der Flur 2, Gemarkung Ebendorf, in der beigefügten Form und billigt die Begründung.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 „nördlich des Schnarsleber Weges“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Ebendorf für das Flurstück 570/20 der Flur 2, Gemarkung Ebendorf, 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.

Frank Nase
Bürgermeister

Siegel

Sachverhalt

Bebauungsplan Nr. 38 „nördlich des Schnarsleber Weges“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Ebendorf für das Flurstück 570/20 der Flur 2, Gemarkung Ebendorf

Entwurfs- und Auslagebeschluss

Die Einleitung des Verfahrens ist durch den Gemeinderat am 05.10.2021 beschlossen (BV-0036/2021) worden.

Aufgrund der innerhalb der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das Flurstück 570/20 der Flur 2 in der Gemarkung Ebendorf erfolgten Darstellung „*Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind*“ (altlastenverdächtige Fläche) galt es die Unbedenklichkeit zur Nutzung einer Wohnbebauung klarzustellen. Diesbezüglich wurde i.A. des Vorhabenträgers bereits eine Bewertung der GeoMD GmbH, Gommern, vorgenommen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass zumindest in den beprobten Bereichen „... *keine signifikanten Belastungen an MKW (Mineralölkohlenwasserstoffen) in den ungestörten Bodenschichten an den Schürfungen 2 bis 5 und den Auffüllungen am Schurf 1 ...*“ vorliegen. Eine Beurteilung dieser Bewertung erfolgte seitens des Landkreises Börde. Das Dezernat 3, Natur- und Umweltamt - SG Abfallüberwachung / Untere Abfall- u. Bodenschutzbehörde teilte diesbezüglich per 17.01.2022 mit „...*Im Ergebnis wird der Einschätzung der gutachterlichen Auswertung gefolgt. Somit liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei Vorhabenumsetzung für die Sensibilisierung der Nutzung nicht die erforderlichen gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen herrschen.*

Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht steht der mit dem B-Plan verbundenen Nutzung nichts entgegen. ...“

Aufgrund dieser Nachweisführung erfolgte die Ausfertigung des städtebaulichen Vertrages (BV-0035/2021) am 18.01.2022, der Aufstellungsbeschluss wurde entsprechend bekanntgegeben.

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dem Flurstück 570/20 der Flur 2 in der Gemarkung Ebendorf die Wohngebietsentwicklung einschließlich der damit verbundenen privatrechtlichen Erschließung. Die Umsetzung des Vorhabens erfordert einen Bebauungsplan.

Auszug aus der Begründung:

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Dörfliche Wohngebiete

Dörfliche Wohngebiete dienen gemäß § 5a BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

In dörflichen Wohngebieten sind gemäß § 5a Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet. Die ausnahmsweise gemäß § 5a Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind im Gebiet nicht mit den Planungszielen der Schaffung von Flächen für dörfliche Wohnnutzungen vereinbar. Diese Nutzungen wurden gemäß § 1 Abs.6 BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Die neu in die Baunutzungsverordnung aufgenommene Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet grundsätzlich geeignet. Westlich grenzt an das Gebiet eine private landwirtschaftliche Nutzung an, südöstlich befinden sich gewerbliche Nutzungen und nördlich Wohnnutzungen. In diesem Umfeld scheidet die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete aus, die den Absichten des Grundeigentümers am ehesten entsprechen würden, da diese die im Bestand vorhandenen landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen zu stark einschränken würden. Dies entspricht nicht den im Flächennutzungsplan dokumentierten Planungszielen der Gemeinde Barleben. Eine Festsetzung als Mischgebiet würde eine gleichwertige Mischung aus Wohnen und Gewerbe erfordern. Diese Nutzungsmischung ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Die Festsetzung dörflicher Wohngebiete bietet die einzige Möglichkeit, die Planungsabsicht im Gebiet vorwiegend Wohnnutzungen vorzusehen und die örtlich vorhandenen Rahmenbedingungen in gleichem Maße zu berücksichtigen. Gemäß § 5a Abs.1 Satz 2 BauNVO muss die Nutzung nicht gleichgewichtig sein. Insofern kann im Plangebiet überwiegend Wohnnutzung angesiedelt werden. Ungeachtet dessen sollte zumindest auf einem geringen Teil der Fläche eine der anderen in § 5a Abs.1 Satz 1 BauNVO angeführten Nutzungen vorhanden sein. Dies können zum Beispiel eine private Tierhaltung oder eine nicht störende gewerblich Nutzung sein, die im Plangebiet eingeordnet werden kann.

4.1.2. 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 dörfliche Wohngebiete orientiert die Baunutzungsverordnung auf eine Grundflächenzahl von bis zu 0,6. Eine Grundflächenzahl von 0,4 ist aufgrund der angestrebten Baustruktur jedoch ausreichend. Ein Gesamtversiegelungsgrad der Grundstücke von ca. 60% ist hierdurch möglich. Die zulässige Versiegelung ist damit erheblich geringer als der Bestand.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der Prägung der näheren Umgebung und ermöglicht die Errichtung der derzeit nachgefragten Bauform zweigeschossiger Gebäude mit einem flach geneigtem Dach. Dementsprechend 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 allgemein 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.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für das Plangebiet eine Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt. Diese ermöglicht die am Standort städtebaulich gewünschte Baustruktur. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Bebauung nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden entsprechend einem städtebaulichen Konzept so festgesetzt, dass die Gebäude mit ihrer Wohn- und Gartenseite nach Westen ausgerichtet werden. Dies erfordert zwei weitere privatrechtliche Zuwegungen, von denen die Gebäude einen Abstand von 3 Meter einhalten sollen. Die Bautiefe wurde mit 18 Meter bemessen, so dass auch spätere Terrassenüberdachungen errichtet werden können.

Ergänzend wurde festgesetzt, dass Garagen einen Abstand von 3 Metern zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten sollen. Dies ist für die Zufahrtsseite nach der Garagenverordnung ohnehin erforderlich, soll aber auch für das seitliche Angrenzen von Garagen gelten. Das Ortsbild entlang der Straße soll nicht durch vorgesezte Garagen beeinträchtigt werden.

4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Wahrung des städtebaulich angestrebten Charakters des Plangebietes als dörfliches Wohngebiet wurde im Plangebiet die Anzahl der in den Gebäuden zulässigen auf maximal zwei Wohnungen beschränkt. Es ermöglicht durch Einliegerwohnungen ein Mehrgenerationenwohnen, gleichzeitig werden größere Mietobjekte mit mehreren Wohneinheiten für diese Teilflächen ausgeschlossen.

4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen

Das Plangebiet wird ist über den Schnarsleber Weg von Süden erschlossen. Ergänzende öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

Weitere Einzelheiten sind den Anlagen zu entnehmen.

Der Vollständigkeit halber sei nochmals erwähnt, dass das Planverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB) durchgeführt wird.

Die Anhörung des Ortschaftsrates Ebandorf 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

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

Anlagen

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 „nördlich des Schnarsleber Weges“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Ebendorf für das Flurstück 570/20 der Flur 2, Gemarkung Ebendorf (Begründung und Planzeichnung)