

## BESCHLUSSVORLAGE

**BV-0026/2022**  
**öffentlich**

Amt:	Bau- und Ordnungsamt
Bearbeiter:	Kathrin Eckert

Datum:	27.04.2022
Aktenzeichen:	61 26

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel.	enthal.
Ortschaftsrat Ebendorf	13.06.2022		X	-	-	6	0	0
Bauausschuss	21.06.2022		X	-	-	5	0	0
Hauptausschuss	28.06.2022		X	-	-	6	0	0
Gemeinderat	11.10.2022		X	-	-	14	0	1

vom Mitwirkungsverbot nach §33 KVG LSA betroffen:

Mitzeichnung der Ämter / Bereiche:						
Hauptamt (HA)	Finanzen (FIN)	Bau- und Ordnungsamt (BOA)	Bürgerservice (SV)	Unternehmer-büro / GM (UB / GM)	Hochbau / Wirtschaftshof (HB / WiHof)	Schulen (SCHU)

### Gegenstand der Vorlage:

Bebauungsplan Nr. 39 für den Bereich "Nördlich des Dahlweges / An der B 71" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Ebendorf  
Entwurfs- und Auslagebeschluss

### Beschluss

1. Der Gemeinderat bestätigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 für den Bereich "Nördlich des Dahlweges / An der B 71" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Ebendorf in der beigefügten Form und billigt die Begründung.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 für den Bereich "Nördlich des Dahlweges / An der B 71" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Ebendorf 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.

Frank Nase  
Bürgermeister

Siegel

Sachverhalt

**Bebauungsplan Nr. 39 für den Bereich "Nördlich des Dahlweges / An der B 71" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Ebendorf**

**Entwurfs- und Auslagebeschluss**

Die Einleitung des Verfahrens ist durch den Gemeinderat am 22.03.2022 beschlossen (BV-0069/2021) worden. Nach erfolgter Ausfertigung des städtebaulichen Vertrages (BV-0068/2021), wurde der Aufstellungsbeschluss im April 2022 bekanntgegeben.

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf den Flurstücke 697, 700, 703 und 706 der Flur 1 in der Gemarkung Ebendorf, mit einer Größe von 3.357 Quadratmetern die privatrechtliche Gebietserschließung und Bebauung mittels Einfamilien-/Doppelhäusern. Die Umsetzung des Vorhabens erfordert einen Bebauungsplan. Unter Berücksichtigung des Gebotes der planerischen Konfliktbewältigung wurden im Planverfahren zudem die unmittelbar angrenzenden Flurstücke 392/23 und 709 erfasst. Weiterhin berücksichtigt der Geltungsbereich eine Teilfläche des Flurstückes 31 -> Verkehrsanlage Dahlweg.

Auszug aus der Begründung:

**4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes**

**4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

**4.1.1. Allgemeine Wohngebiete**

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Dieser Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Erweiterungsgebiet Wohnnutzungen einzuordnen. Die Festsetzung erfolgt als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, da das Plangebiet Störeinträge durch die Bundesstraße B71 ausgesetzt ist und hierdurch die Voraussetzungen für reine Wohngebiete nicht gegeben sind.

In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet. Die ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind im Gebiet nicht mit den Planungszielen der Schaffung von Flächen für Wohnnutzungen vereinbar. Sie dienen nicht dem Wohnen und können entsprechend der Kommentierung zum BauGB (Brügelmann § 13b Rn 15) nicht im Verfahren nach § 13b BauGB zugelassen werden. Diese Nutzungen wurden gemäß § 1 Abs.6 BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

#### **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 allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Diese ist nur für die kleinen Wohnbaugrundstücke im Osten des Plangebietes erforderlich. Das Flurstück 709 ist im Norden nicht erschlossen. Es ist daher nur eine weniger intensive bauliche Nutzung möglich. Für das Flurstück 709 ist daher eine Grundflächenzahl von 0,3 ausreichend.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der Prägung der näheren Umgebung und ermöglicht die Errichtung der derzeit nachgefragten Bauform der Stadtvillen. Es sollen maximal Stadtvillen mit zwei Vollgeschossen ohne weitere Nichtvollgeschosse entstehen. Um dieses städtebauliche Ziel umzusetzen, wurde festgesetzt, dass Wohn- und Aufenthaltsräume in Geschossebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig sind. 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 Gestaltung in die dörfliche Umgebung einfügendes Gestalten 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 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 Straßenverkehrsfläche des Dahlweges und zu benachbarten Grundstücken außerhalb des Plangebietes beträgt 3 Meter. Von der neu vorgesehenen privaten Erschließungsanlage ist nur ein geringer Abstand von 1 Meter für die westlich angrenzenden Grundstücke und 2 Meter für die östlich angrenzenden Grundstücke vorgesehen, da die Bautiefe der Grundstücke sehr gering ist und die Gebäude daher näher an der Straße errichtet werden sollen. Der Nordteil des Flurstücks 709 kann nicht städtebaulich geordnet erschlossen werden, da die vorhandene Grundstücksnutzung bis weit nach Norden reicht und ein Anschluss der verbleibenden Fläche an die privatrechtliche Erschließung nicht mit wirtschaftlich tragfähigen Aufwendungen möglich ist. Die überbaubaren Flächen wurden auf eine Tiefe von 50 Meter gemessen vom Dahlweg begrenzt, da darüber hinaus ohne gesonderte Feuerwehrezufahrten eine Erreichbarkeit durch die Feuerwehr nicht gegeben ist. Die Errichtung von Nebenanlagen ist auf diesen Grundstücksteilen möglich. Der Abstand zur Bundesstraße B71 wurde entsprechend der Regelungen des § 9 Abs.1 Fernstraßengesetz (FStrG) mit 20 Meter von der äußeren Begrenzung der befestigten Fahrbahn festgesetzt.

Ergänzend wurde festgesetzt, dass Garagen einen Abstand von 3 Metern zum Dahlweg 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 des Dahlweges soll nicht durch vorgesezte Garagen beeinträchtigt werden.

#### 4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

#### 4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen, Flächen, die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Das Plangebiet wird über den Dahlweg von Süden erschlossen. Der Dahlweg erschließt eine Bautiefe der Grundstücke von Süden. Es ist daher eine ergänzende privatrechtliche Erschließung über Flächen, die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, vorgesehen. Diese enden im Norden mit einem Wendehammer, der für das dreiachsige Müllfahrzeug dimensioniert wurde. Die Flächen, die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, weisen eine Verkehrsraumbreite von 6 Meter auf. Die vorgesehene Ausbaubreite beträgt 5 Meter als Mischverkehrsfläche, die geordnet die östlichen Teilbereiche des Plangebietes erschließt. Ein Anschluss des nördlichen Bereiches des Flurstücks 709 an diese Straße ist unter Berücksichtigung der damit entstehenden Erschließungskosten nicht umsetzbar.

Im Nordosten grenzt die Bundesstraße B71 außerhalb der Ortsdurchfahrt an das Plangebiet an. Zufahrten zur Bundesstraße B71 wurden aufgrund der Unzulässigkeit gemäß dem FStrG ausgeschlossen.

Weitere Einzelheiten sind den Anlagen zu entnehmen.

Der Vollständigkeit halber sei nochmals erwähnt, dass das Planverfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB (es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB) durchgeführt wird.

***Die Anhörung des Ortschaftsrates Ebendorf 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. 39 für den Bereich "Nördlich des Dahlweges / An der B 71" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Ebendorf (Begründung und Planzeichnung)