

BESCHLUSSVORLAGE

TO-Freigabe am:
BV-0077/2024
öffentlich

Amt:	Bau- und Ordnungsamt
Bearbeiter:	Kathrin Eckert

Datum:	10.07.2024
Aktenzeichen:	61 26

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel.	enthal.
Ortschaftsrat Barleben	29.08.2024							
Bauausschuss	03.09.2024							
Hauptausschuss	17.09.2024							
Gemeinderat	24.09.2024							

vom Mitwirkungsverbot nach § 33 KVG LSA betroffen:

Gegenstand der Vorlage:

Bebauungsplan Nr. 40 für das Gebiet "zwischen Ackerstraße und Breiteweg" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben
Abwägungsbeschluss zur 1. Entwurfsfassung

Beschluss

1. Die zum 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 "zwischen Ackerstraße und Breiteweg" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben vorgetragene Hinweise und Anregungen hat der Gemeinderat mit folgendem Ergebnis geprüft:

Gefolgt wird den Anregungen der Deutschen Bahn AG / DB Immobilien, der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg sowie den Anregungen der Bürger 1.3. und 1.4..

Teilweise gefolgt wird den Anregungen des Wolmirstedter Wasser und Abwasserzweckverbandes sowie den Anregungen der Bürger 1.1., 1.2., 1.6. und 1.7..

2. Die Anlage (bestehend aus den Seiten 1 bis 47) wird Bestandteil des Beschlusses.
3. Die planungsrelevanten Anregungen bedürfen einer 2. Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 40 "zwischen Ackerstraße und Breiteweg" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben i.V.m. einem erneuten Beteiligungsverfahren.

Sachverhalt

Bebauungsplan Nr. 40 für das Gebiet "zwischen Ackerstraße und Breiteweg" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben

Abwägungsbeschluss zur 1. Entwurfsfassung

Entsprechend der Entscheidung des Gemeinderates vom 11.10.2022 (BV-0070/2022) zum sogenannten Entwurfs- und Auslagebeschluss erfolgte das Beteiligungsverfahren. Diesbezüglich wurden die Unterlagen in der Zeit vom 23.02.2023 bis einschließlich 28.03.2023 zu jedermanns Einsicht im Internet auf der Homepage der Gemeinde Barleben unter www.barleben.de → Satzungen / B-Pläne → Bekanntmachungen – Bauleitpläne / Beteiligungen gemäß Baugesetzbuch zur Verfügung gestellt, parallel lagen sie während der Dienstzeiten aus.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 03.02.2023.

Aufgrund der vorgetragenen Anregungen ergab sich das Erfordernis zur Abforderung zusätzlicher Unterlagen gegenüber dem Vorhabenträger. So wurde am 21.11.2023 das Schattenwurfgutachten und am 23.05.2024 eine erneute Stellungnahme des Ingenieurbüros für Schallschutz vorgelegt. Die fachlichen Beurteilungen sind in die Abwägung (Abwägungsgebot i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB) eingeflossen.

Wesentliche Anregungen wurden hauptsächlich aus der Öffentlichkeitsbeteiligung hervorgebracht, deren Berücksichtigung wie folgt empfohlen wird:

1. Erhöhung der Lärmschutzmaßnahme auf 4 Meter → dieser Anregung wurde gefolgt (Empfehlung Beibehalt Wall H= 3 m zuzüglich aufgesetzte Wand H = 1 m)
2. Erschließung des Gebietes vom Breiteweg aus → dieser Anregung wurde nicht gefolgt
Gemäß der Verkehrsuntersuchung für die nördlich der Bahnlinie und westlich des Breiteweges geplanten Baugebiete (Beschluss des Gemeinderates vom 14.12.2021 – Verkehrsuntersuchung zur Verkehrsanbindung geplanter Baugebiete nördlich der Bahn) ist eine Straßenanbindung aller Baugebiete zusammenfassend über einen neuen Minikreisverkehr in Höhe der Anbindung der Agrarstraße vorzusehen. Weitere Zufahrten zum Breiteweg zu den Baugebieten westlich des Breiteweges sind auszuschließen.
3. Schaffung öffentlicher Stellplätze → dieser Anregung wurde gefolgt
Es wurden 6 öffentliche Stellplätze an der Ackerstraße vorgesehen (im südlichen Bereich an der Ostseite, innerhalb des Plangebietes).
4. Herstellung eines Gehweges an der Erschließungsstraße → dieser Anregung wurde nicht gefolgt
Es ist eine separate Fuß- und Radwegeverbindung südlich des Lärmschutzwalles zwischen der Ackerstraße und dem Breiteweg vorgesehen. Deren Anbindung an die Ackerstraße wurde in das Plangebiet verlegt.
5. Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung des Gebietes → diese Anregung wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt
6. Reduktion der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 → dieser Anregung wurde nicht gefolgt
Die Grundflächenzahl im angrenzenden Baugebiet Ammensleber Weg II ist ebenfalls mit 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl von 0,4 entspricht dem Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete des § 17 BauNVO.
7. Reduktion der zulässigen Geschossigkeit und der zulässigen Bauhöhen im Baugebiet

angrenzend an den Bebauungsplan Nr.12 Ammensleber Weg I → dieser Anregung wurde teilweise gefolgt

Die Geschossigkeit wurde beibehalten. Sie ist auch in den angrenzenden Gebieten zulässig. Die Traufhöhe wurde auf 6,25 Meter und die Firsthöhe auf 9,5 Meter begrenzt. Sie entspricht damit den bestehenden Zulässigkeiten in Teilgebieten des benachbarten Bebauungsplanes Nr.12 Ammensleber Weg I, in dem ebenfalls Traufhöhen von 6,25 Meter unmittelbar angrenzend an Gebiete zugelassen wurden, deren Traufhöhe auf 4,25 Meter begrenzt ist.

8. Ausschluss von Doppelhäusern auf den Flächen nördlich der Erschließungsstraße → dieser Anregung wurde nicht gefolgt
 Auch auf allen an das Plangebiet angrenzenden Bauflächen sind Doppelhäuser gemäß den dort geltenden Bebauungsplänen zulässig. Weiterhin ist festzustellen, dass auch Einzelhäuser in der gleichen Bauform wie Doppelhäuser mit 2 vollständig getrennten Wohnungen errichtet werden können, deren Teilung dann nicht grundrechtlich, sondern nach Wohneigentumsgesetz erfolgt.
9. Erhöhung des Abstandes der überbaubaren Flächen zu den Baugrundstücken des Sperberweges im Norden von 3 Meter auf 10 Meter → der Anregung wurde teilweise gefolgt
 Der Abstand wurde auf 5 Meter erhöht. Für Baugrundstücke ist es städtebaulich nicht vertretbar, dass diese ihre Gärten nach Norden orientieren müssen, dies sieht auch der benachbarte Bebauungsplan Ammensleber Weg I nicht vor. Im Bebauungsplan Nr. 12 Ammensleber Weg I grenzen nach Süden orientierte Gärten an Bauflächen im Süden an, deren Bauabstand nur 4 Meter beträgt.

Einzelheiten sind dem beigefügten Abwägungsprotokoll zu entnehmen, gleiches betrifft die Beschlussempfehlung.

Im Ergebnis der Abwägung ergibt sich aufgrund der Berücksichtigung planungsrelevanter Anregungen das Erfordernis einer 2. Entwurfsfassung.

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: §§ 1 ff. 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/Folgekosten oder kalkulatorische Kosten)
		Eigenanteil Objektbezogene Einnahmen	
		(i.d.R.= Kreditbedarf) (Zuschüsse/ Beiträge)	
€	€	€	€

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

Anlagen

Abwägungsvorschlag (bestehend aus den Seiten 1 bis 47)