

## BESCHLUSSVORLAGE

TO-Freigabe am:  
**BV-0115/2024**  
öffentlich

Amt:	Bau- und Ordnungsamt
Bearbeiter:	Kathrin Eckert

Datum:	22.10.2024
Aktenzeichen:	61 26

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel.	enthal.
Ortschaftsrat Ebendorf	20.11.2024							
Bauausschuss	26.11.2024							
Hauptausschuss	03.12.2024							
Gemeinderat	17.12.2024							

vom Mitwirkungsverbot nach § 33 KVG LSA betroffen:

### Gegenstand der Vorlage:

Bebauungsplan Nr. 45 für den Bereich „Nördlich Zur Linse“, der Gemeinde Barleben / Ortschaft Ebendorf (Teilfläche des Flurstückes 28/1 in der Flur 1, Ebendorf)  
Entwurfs- und Beteiligungsbeschluss

### Beschluss

- 1. Der Gemeinderat bestätigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 für den Bereich „Nördlich Zur Linse“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Ebendorf (Teilfläche des Flurstückes 28/1 in der Flur 1, Ebendorf) in der beigefügten Form und billigt die Begründung.**
- 2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 für den Bereich „Nördlich Zur Linse“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Ebendorf (Teilfläche des Flurstückes 28/1 in der Flur 1, Ebendorf) 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

**Bebauungsplan Nr. 45 für den Bereich „Nördlich Zur Linse“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Ebendorf (Teilfläche des Flurstückes 28/1 in der Flur 1, Ebendorf)**

## Entwurfs- und Beteiligungsbeschluss

Die Einleitung des Verfahrens wurde durch den Gemeinderat am 19.03.2024 beschlossen (BV-0142/2023).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 09.09.2024 bis 11.10.2024, die Behörden und sonstigen TÖB wurden mit Schreiben vom 26.08.2024 beteiligt.

Relevante Hinweise (in der Hauptsache zum vorhandenen Leitungsbestand zu Kampfmittelverdachtsflächen und zu den Belangen der Landwirtschaft) sind in die vorliegende Entwurfsfassung (Begründung) eingeflossen.

Auszug aus der Begründung:

### 2. Allgemeines

#### *2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes*

*Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Barleben wurden die örtlichen Entwicklungsmöglichkeiten der drei Ortschaften in der Gemeinde geprüft. In Ebendorf wurde neben einer Bebauung am Dahlweg und der Barleber Straße die Eignung von Flächen im Norden des Baugebietes "Hinter dem Thie II" für eine Ergänzung der Bebauung festgestellt, da hier die Erschließungsstraße Zur Linse auf der Nordseite an landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzt und die Erschließungsfunktion nur einseitig genutzt wird. Der Flächennutzungsplan sieht daher eine Erweiterung der Bebauung um eine Bautiefe zur wirtschaftlichen Nutzung der Erschließung durch die Straße Zur Linse vor. Da sich nordöstlich die Bundesstraße B71 befindet, war diese Entwicklung nur für die im Osten der Erschließungsstraße Zur Linse vorhandenen Grundstücke vorgesehen. Diese Entwicklungsabsicht soll durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr.45 "Nördlich Zur Linse" für eine Teilfläche des Flurstücks 28/1 der Flur 1, Gemarkung Ebendorf in verbindliches Planungsrecht umgesetzt werden.*

*Insgesamt sollen im Plangebiet zwei Grundstücke für Einfamilienhäuser entstehen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist städtebaulich erforderlich. Sie deckt einen bestehenden Wohnungsbedarf und dient der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des*

*§ 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Die Fläche ist im Bestand unbebaut und gehört dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB an. Eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht gegeben. Die Entwicklung der Bauflächen erfolgt durch den begünstigten Grundeigentümer, der einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Barleben abgeschlossen hat.*

Auszug aus der Begründung:

### 4. Begründung der wesentlichen Festsetzung des Bebauungsplanes:

#### *4.1. Art der baulichen Nutzung*

##### *allgemeine Wohngebiete*

*Das Plangebiet wurde entsprechend der Zielsetzung zur Errichtung von Einfamilienhäusern als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung fügt sich in die Umgebung ein. In allgemeinen Wohngebieten sind allgemein zulässig:*

##### *1. Wohngebäude*

2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Die allgemein zulässigen Nutzungen fügen sich in die nähere Umgebung ein. Ausgeschlossen werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Das Plangebiet wird über die Anliegerstraßen des vorhandenen Wohngebietes erschlossen. Die Fläche eignet sich daher nicht für Nutzungen, die mit einem erheblichen Publikumsverkehr verbunden sind.

#### 4.2. 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 empfiehlt die Baunutzungsverordnung eine Grundflächenzahl von 0,4. Dies ist für das am Rand der Ortslage befindliche Wohngebiet bei der angestrebten Einfamilienhausbebauung nicht erforderlich. Für diese Bauform ist eine Grundflächenzahl von 0,3 ausreichend. Die Geschossigkeit wurde allgemein auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Dies entspricht der Zulässigkeit im angrenzenden Baugebiet "Hinter dem Thie II", in das sich die neue Bebauung einfügen soll. Die neue Bebauung bildet gleichzeitig den neuen Ortsrand aus, der durch eingeschossige Gebäude gebildet werden soll. Die Festsetzung von einem Vollgeschoss ermöglicht einen Dachausbau als Nichtvollgeschoss. Eine so bezeichnete 1,5-geschossige Bebauung ist damit zulässig.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe begrenzt. Die Begrenzung erfolgt auf 10 Meter. Sie orientiert sich an den Gebäuden in der Umgebung, die ebenfalls 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.

#### 4.3. 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 Straße Zur Linse beträgt 5 Meter. Da die Grundstücke sich nördlich der Straße befinden, soll eine Einordnung von Gärten und Terrassen auch nach Süden zur Straße hin möglich sein. Der Abstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen beträgt 3 Meter. Dies orientiert sich an den bauordnungsrechtlich erforderlichen Abständen. Die Bautiefe wurde mit 20 Meter festgesetzt. Sie

