

# Empfehlung

Erarbeitet von (Amt): Bauamt

Datum: 09.11.2020

Sachbearbeiter/-in: Anke Meyer

Vorlagennummer: III/156/2020

Nr.	Beschluss-, Beratungsgremium	Öffentlichkeitsstatus	Sitzungstermin
1	Bau- und Planungsausschuss	öffentlich	26.11.2020
2	Ortschaftsrat Korbetha	nicht öffentlich	25.11.2019
3	Bau- und Planungsausschuss	öffentlich	10.12.2019
4	Ortschaftsrat Korbetha	öffentlich	20.01.2020
5	Bau- und Planungsausschuss	öffentlich	28.07.2020
6	Ortschaftsrat Korbetha	öffentlich	24.08.2020
7	Ortschaftsrat Korbetha	öffentlich	05.10.2020
8	Bau- und Planungsausschuss	öffentlich	26.11.2020

---

## Betreff:

Variantenfindung zum B- Plan Nr. 6/12 "Gemeindeacker" im OT Korbetha

---

## Diskussionsgrundlage zur Empfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss berät in seiner Sitzung am 26.11.2020 die weitere Ausarbeitung der Entwurfsvariante für den Bebauungsplan Nr. 6/12 „Gemeindeacker“. Eine mehrheitlich bestimmte Variante des Bebauungsplans soll zunächst vom Planungsbüro ausgearbeitet und erneut im Bau- und Planungsausschuss vorgestellt werden, bevor er im Anschluss für die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an den Gemeinderat empfohlen wird.

---

### Sachverhalt:

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6/12 „Gemeindeacker“ der Gemeinde Schkopau OT Korbetha soll die Realisierung von ergänzender Wohnbebauung ermöglichen. Der Geltungsbereich grenzt an bebaute Flächen an und kann somit die Ortslage von Korbetha abrunden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.10.2018 vom Gemeinderat gefasst (GR 34/293/2018).

Dem Bau- und Planungsausschuss wurden in seiner Sitzung am 28.07.2020 bereits drei Varianten vorgelegt, um dem Gemeinderat eine Version zur Ausgestaltung des Baugebietes zu empfehlen. Die mehrheitlich bestimmte Variante II mit maximal 6 Häusern sollte danach im Gemeinderat am 01.09.2020 beraten werden, wurde jedoch von der Tagesordnung genommen, um dem Ortschaftsrat Korbetha und dem Investor nochmals Gespräche zu ermöglichen, damit eine von beiden Seiten akzeptierte Variante erarbeitet wird.

In der Ortschaftsratssitzung am 05.10.2020 sollte mit dem Investor eine einvernehmliche Lösung zu den Festsetzungen im Bebauungsplan erarbeitet werden. Dazu wurde vom Ortschaftsrat Korbetha eine Vorzugsversion vorgestellt, die den Bau von 8 Einfamilienhäusern in zwei Baureihen ermöglicht (anstatt eine Baureihe mit 6 Gebäuden), jedoch dafür eine mittige Erschließungsstraße enthält, damit die bestehende Dorfstraße nicht als Zufahrt bzw. als Baustraße genutzt wird. Das Protokoll ist als Anlage beigefügt. Der Investor lehnte aus finanziellen Gründen den Bau einer Erschließungsstraße ab. Dem vom Ortschaftsrat von Korbetha erarbeiteten Kompromissvorschlag mit der gewünschten Erschließungsstraße konnte der Investor somit nicht folgen, weshalb in der Sitzung keine einvernehmliche Lösung gefunden wurde.

Diesen Sachverhalt bringt der Investor in dem als Anlage beigefügten offenen Brief vom 20.10.2020 zum Ausdruck.

Der Investor beruft sich hingegen auf ein Verhandlungsergebnis, das am 30.08. *oder* 30.09.2020 durch den Mediator erzielt wurde.

Entsprechend dieser Umstände ist somit eine erneute Beratung erforderlich, damit dem Gemeinderat letztendlich **eine Variante** empfohlen werden kann, welche in die Öffentlichkeitsbeteiligung gegeben wird.

Anbei werden infolgedessen die letzten drei Varianten erläutert, die im Gespräch waren. Die heutige Sitzung des Bau- und Planungsausschusses soll jedoch dafür genutzt werden, dass entweder eine der drei Versionen oder eine davon abweichende Variante diskutiert und festgesetzt wird, die dann vom Planungsbüro ausgearbeitet werden kann.

Der Bau- und Planungsausschuss berät somit,

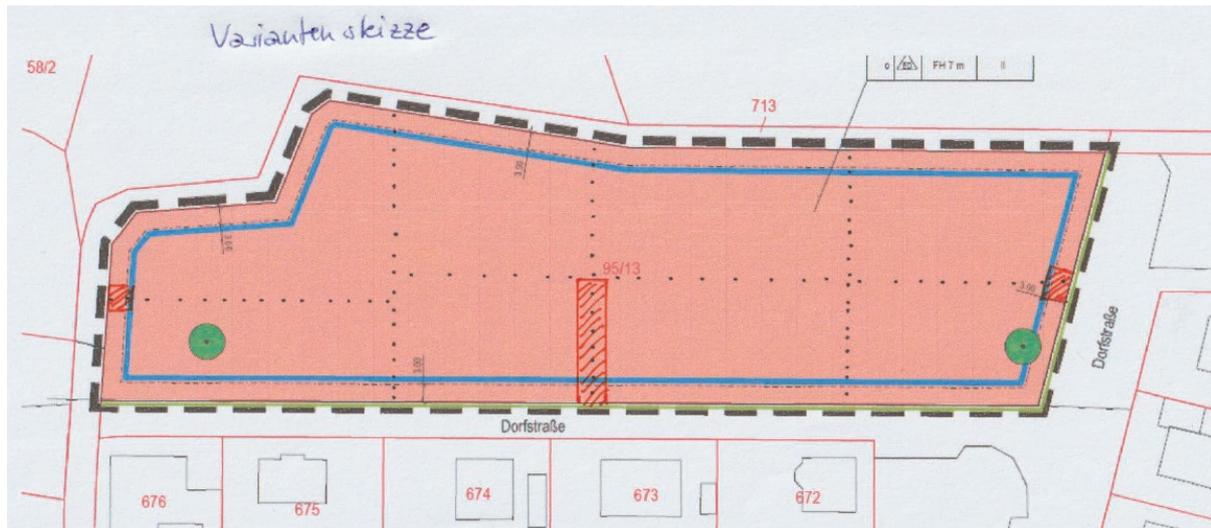
- ob die Erschließung komplett über die bestehende Dorfstraße erfolgen soll, ob eine (oder zwei) Stichstraße(n) in S-N- Richtung oder ob eine Erschließungsstraße in W-O-Richtung vorzusehen ist
- ob eine oder zwei Baureihen entstehen sollen
- ob es Regelungen zu den Vollgeschossen bzw. zur Firsthöhe geben soll
- ob ein Abstand von 3 m, 5 m oder 10 m von der Dorfstraße (Kante oder Straßenmitte) eingehalten werden soll
- ob einzelne Baufenster die Gebäudeanzahl regeln sollen oder ob die weitere Bebauung über ein großes Baufenster generell zugelassen wird.

Die **Variante I**, die die Errichtung von acht Einfamilienhäusern ermöglicht, ist in der Anlage des Investors dargestellt.

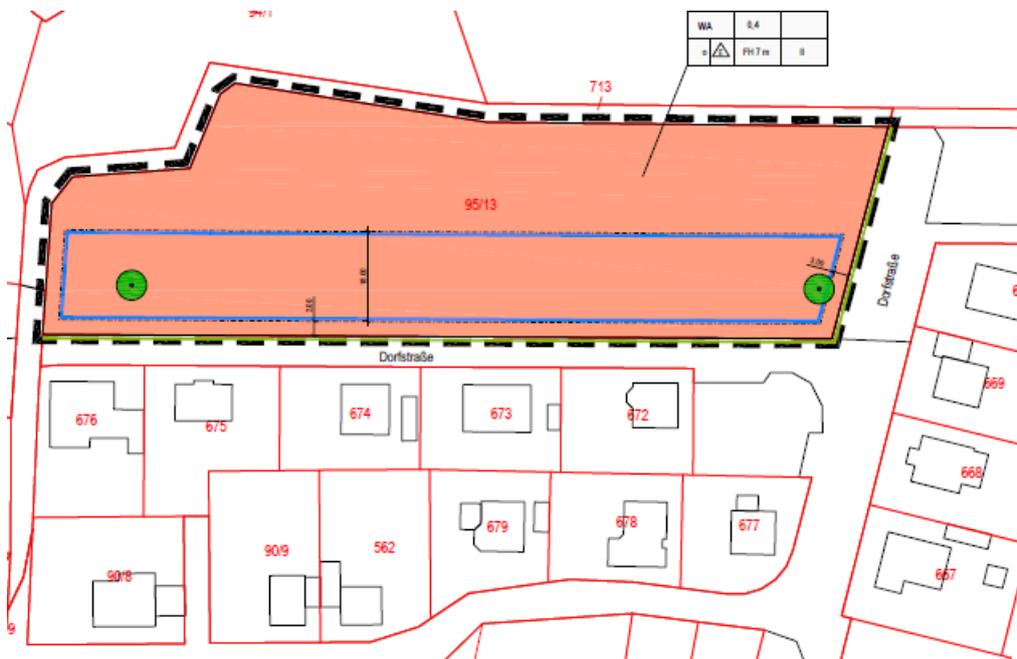
Dabei soll die Erschließung über eine private Stichstraße erfolgen, so dass die Dorfstraße weitestgehend erhalten bleibt. Die westlichen und östlichen Baufelder sollen von den Seiten her erschlossen werden.

Weiterhin soll nach dieser Variante festgesetzt werden, dass in den nördlichen Baufeldern maximal zwei Vollgeschosse und auf den südlichen Baufeldern maximal 1,5 Vollgeschosse möglich sind.

Diese **Variante I** wurde entsprechend des offenen Briefes des Investors durch den Mediator abgestimmt.



Mit der **Variante II** in der Fassung vom Dezember 2019 ist das Baufeld soweit verkleinert, dass maximal sechs Einfamilienhäuser in einer Baureihe errichtet werden sollen.

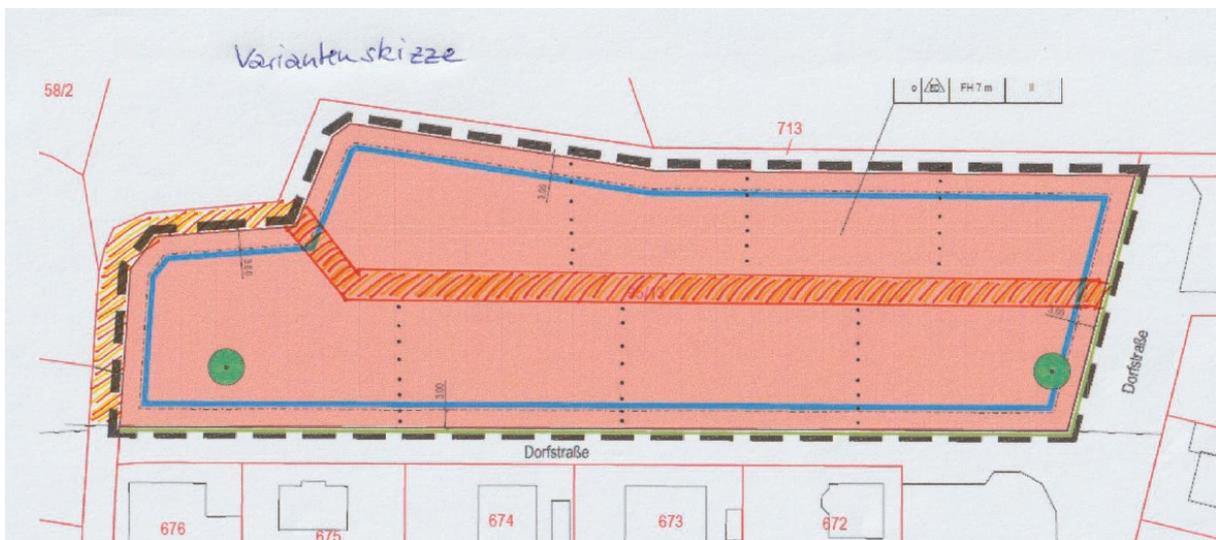


Die Erschließung der Grundstücke soll außerhalb der bestehenden Parkflächen erfolgen. Nach dieser Version sollten maximal zwei Vollgeschosse mit einer Firsthöhe von 7 m zulässig sein. Die Erschließung würde vollständig über die bestehende Dorfstraße erfolgen. Vom Bau- und Planungsausschuss wurde diese Variante bei der letzten Beratung mehrheitlich gewählt.

In der **Variante III** des Bebauungsplans sollen nach letzter Beratung im Ortschaftsrat folgende Festsetzungen eingearbeitet werden:

- Eine in Ost- West- Richtung verlaufende mittige Erschließungsstraße für acht Baugrundstücke, damit die Straße vor den Grundstücken 672 bis 676 nicht als Bau- und Versorgungsstraße genutzt wird
- Bebauung: Mindestabstand von 5 m zwischen der südlichen Baugrenze und der bestehenden Dorfstraße
- Die südliche Baureihe soll maximal eingeschossig errichtet werden
- Die nördliche Baureihe soll maximal zweigeschossig errichtet werden
- Einfügen von Baulinien, damit maximal acht Häuser in acht Baufeldern errichtet werden können

Skizziert ergäbe die Variante III folgenden Entwurf. Die westliche Anbindung der Erschließungsstraße kann von der Skizze abweichen, entsprechend der Verteilung der Baufelder.



Mit den vorliegenden Informationen soll nun beraten werden, welche Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden sollen, so dass vom Planungsbüro eine möglichst finale Variante ausgearbeitet werden kann.

Diese soll dann in vollständiger Fassung (mit textlicher Begründung) in einer folgenden Sitzung des Bau- und Planungsausschusses für den Gemeinderat empfohlen werden.

### **Finanzierung:**

Die Ausführung dieses Beschlusses wirkt sich finanziell auf den Haushalt aus:

ja                       nein

Haushaltsjahr:

Haushaltsstelle:

Betrag in Euro:

einmalig                       jährlich

Deckungsmittel:

- stehen auf der entsprechenden Haushaltsstelle zur Verfügung
- stehen nicht zur Verfügung

---

**Anlagenverzeichnis:**

- Protokoll der 10. Sitzung OSR Korbetha vom 05.10.2020
- Offener Brief des Investors vom 20.10.2020 zur Variantenfindung