

Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA** allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 0,4** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 0,6** Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH 5m** Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen

2. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3. sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Satzung der Gemeinde Barleben über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Mühlenfeld" in der Ortschaft Ebendorf

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) jeweils in der Fassung der letzten Änderung wird nach Beschlussfassung des Gemeinderates vom 27.06.2023 die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Mühlenfeld" in der Ortschaft Ebendorf, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.

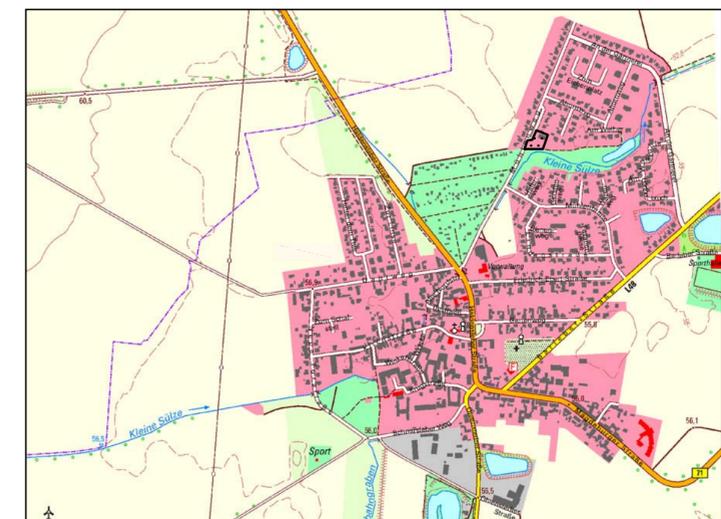


Gemeinde Barleben
Landkreis Börde

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Mühlenfeld" in der Ortschaft Ebendorf im Verfahren nach § 13a BauGB

Abschrift der Urschrift

Maßstab 1:1.000



Planverfasser:
Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke
39167 Irxleben, Abendstr. 14a

Lage im Raum: TK 10 / 07/2010 © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A 18/1- 14012/2010

<p>Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Mühlenfeld" in der Ortschaft Ebendorf im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.10.2022, der Aufstellungsbeschluss wurde bekanntgemacht ab 23.11.2022</p> <p>Barleben, den 04.07.2023 gez. i. V. Hoffmann L.S. Bürgermeister</p>	<p>Für den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes</p> <p>Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung Dipl. Ing. Jaqueline Funke 39167 Irxleben / Abendstraße 14a</p> <p>Irxleben, den 30.06.2023 gez. J. Funke L.S. Architekt für Stadtplanung</p>	<p>Den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 28.02.2023</p> <p>Barleben, den 04.07.2023 gez. i. V. Hoffmann L.S. Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen</p> <p>vom 27.03.2023 bis 28.04.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung ab 08.03.2023 durch Aushang und ab 09.03.2023 im Internet gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Barleben, den 04.07.2023 gez. i. V. Hoffmann L.S. Bürgermeister</p>
<p>Als Satzung beschlossen</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 10 BauGB am 27.06.2023</p> <p>Barleben, den 04.07.2023 gez. i. V. Hoffmann L.S. Bürgermeister</p>	<p>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Barleben, den 04.07.2023 gez. i. V. Hoffmann L.S. Bürgermeister</p>	<p>Inkraftgetreten</p> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 04.08.2023 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht worden. Damit ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.</p> <p>Barleben, den 18.08.2023 gez. F. Nase L.S. Bürgermeister</p>	

Teil B: Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.
- (2) Als Bezugspunkt für Höhenangaben wird die mittlere Höhe des an das Baugrundstück angrenzenden Mühlenweges gemessen auf der Straßengrenzung zum Baugrundstück festgesetzt.
- (3) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Traufhöhe der Dächer der Hauptgebäude über dem Bezugspunkt um mindestens 1,50 m geringer sein muss als die Firsthöhe des jeweiligen Daches über dem Bezugspunkt.

§ 2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes entfallenden standörtlich festgesetzten Anpflanzgebote für 3 Bäume sind durch die Anpflanzung von 3 einheimischen hochstämmigen Laubbäumen (auch Obstbäumen) im Plangebiet der Änderung zu ersetzen.



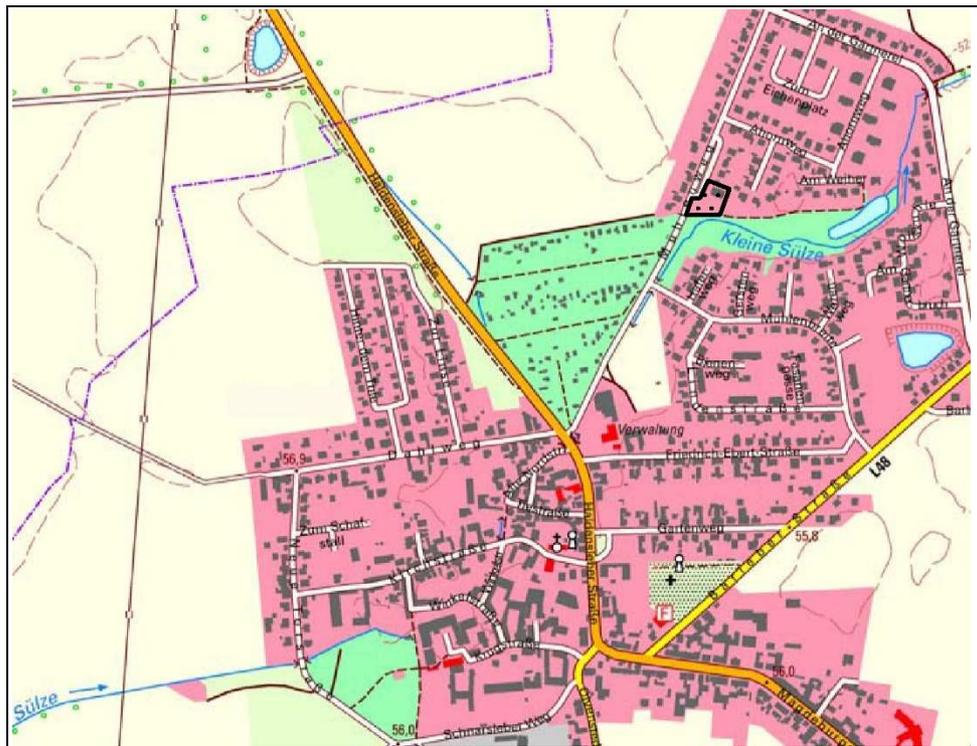
Bauleitplanung der Gemeinde Barleben

Landkreis Börde

1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 "Mühlenfeld" in der Ortschaft Ebendorf

im Verfahren nach § 13a BauGB

Abschrift der Urschrift



[TK10 07/2010] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A 18/1-14012/2010

Inhaltsverzeichnis

Begründung der Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3. Bestandsaufnahme	5
4. Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes	6
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes, Maßnahmen-Kosten	7
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	7
6.1. Erschließung	7
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	8
7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	9
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	9
9. Flächenbilanz	10

Begründung der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 "Mühlenfeld" in der Ortschaft Ebendorf, Gemeinde Barleben

1. Rechtsgrundlagen

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 04.01.2023 (BGBl. I. Nr.6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 04.01.2023 (BGBl. I. Nr.6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.06.2022 (GVBl. LSA S.130).

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr.2 "Mühlenfeld" der zum Zeitpunkt der Aufstellung selbständigen Gemeinde Ebendorf wurde in den Jahren 1994 / 1995 aufgestellt. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 05.10.1995 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich. In der Folgezeit wurde das Plangebiet erschlossen und der Bebauungsplan umgesetzt. Das Gebiet ist vollständig bebaut. Die Regelgröße der Wohnbaugrundstücke beträgt zwischen 600 m² und 700 m² und entspricht dem Bedarf. Nördlich der Querung der Kleinen Sülze östlich des Mühlenweges befindet sich das bebaute Flurstück 9/22, welches abweichend von der Regelgröße eine Fläche von über 2.000 m² aufweist und nur im Norden über eine überbaubare Fläche für ein Wohngebäude verfügt. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt das Grundstück zu teilen, um im Süden die Errichtung eines Einfamilienhauses zu ermöglichen. Dies ist aufgrund der sich auf den Nordteil beschränkenden überbaubaren Fläche bisher nicht zulässig. Der Grundstückseigentümer hat daher bei der Gemeinde Barleben eine Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel der Nachverdichtung durch ein Einfamilienhaus beantragt. Dieses Anliegen wurde durch die Gemeinde geprüft. Die Nachverdichtung von Baugebieten entspricht den gemeindlichen Zielen eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie dem Schutz der Flächen im Außenbereich vor zusätzlicher Bebauung.

Mit Beschluss vom 11.10.2022 hat die Gemeinde Barleben die Einleitung eines Änderungsverfahrens für die betroffene Fläche beschlossen. Planungsziel ist die Erweiterung der überbaubaren Flächen, so dass ein weiteres Wohngebäude errichtet werden kann.

Die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 "Mühlenfeld" in der Ortschaft Ebendorf ist städtebaulich erforderlich, um die Planungsziele der Nachverdichtung umzusetzen. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt die Errichtung eines Wohngebäudes am ortsintegrierten Standort. Die Änderung dient den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr.2 "Mühlenfeld" Ebendorf trat im Jahre 1995 in Kraft. Die bisherige Fassung und die bestehende bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bilden die Beurteilungsgrundlagen für die Bewertung der Veränderungen der 1.Änderung des Bebauungsplanes.

Durch § 13a BauGB wird den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung im Innenbereich oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Die geplante Änderung beinhaltet die Nachverdichtung im Innenbereich der Ortslage Ebendorf. Die Änderungen dienen damit der Innenentwicklung von Flächen im Sinne des § 13a Abs.1 BauGB.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu erwarten sind.

Das beschleunigte Verfahren ist gemäß § 13a Abs.4 BauGB auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen anwendbar. Die beurteilungsrelevante Grundfläche des Änderungsbereiches beträgt ca. 859 m². Sie liegt damit deutlich unterhalb des Wertes von 20.000 m², ab dem eine Vorprüfung nach Anlage 2 des Baugesetzbuches durchzuführen ist. Die Änderung des Bebauungsplanes dient keinem umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben. Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung sind von den Auswirkungen nicht betroffen. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen.

In Auswertung der vorstehenden Prüfungsergebnisse ist die Gemeinde Barleben zu dem Ergebnis gekommen, die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 "Mühlenfeld" in der Ortschaft im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 9/22 und 51/3 der Flur 1 der Gemarkung Ebendorf. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Einbeziehung weiterer Flurstücke für eine Nachverdichtung wurde geprüft. Das Flurstück 9/22 ist das einzige nur gering bebaute Grundstück mit dieser Größe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Eine Eignung weiterer Flächen für eine Nachverdichtung besteht daher nicht.

An den Änderungsbereich grenzt südlich der Grünzug der kleinen Sülze an. Nördlich, östlich und westlich befinden sich allgemeine Wohngebiete. Konflikte mit benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.



Lage des Plangebietes

[TK10 07/2010] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/
A 18/1-14012/2010

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Barleben stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die Änderung des Bebauungsplanes wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 "Mühlenfeld" nicht betroffen. Das Vorhaben fällt unter die Regelungen des Rd.Erl. des MLV vom 01.11.2018 -24-20002-01, da die Art der baulichen Nutzung nicht geändert wird. Die landesplanerische Stellungnahme ist durch die untere Landesentwicklungsbehörde abzugeben.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 28.06.2006 dokumentiert. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Es dient der Eigenentwicklung der Ortschaft Ebendorf

3. Bestandsaufnahme

Größe des Geltungsbereiches

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes beträgt 2.148 m². Das Grundstück ist durch den Bebauungsplan Nr.2 "Mühlenfeld" als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Süden des Grundstücks sind 3 Baumanpflanzungen festgesetzt, die an der betroffenen Stelle nicht umgesetzt wurden.

derzeitige Nutzung

Im Geltungsbereich der Änderung befindet sich ein Wohngebäude und südlich davon zugehörige Gartenflächen. Im Garten sind Obstgehölze und weitere Laubgehölze sowie Sträucher vorhanden.

Bodenbeschaffenheit, Grundwasser

Ebendorf befindet sich auf der pleistozänen Hochfläche der Niederen Börde. An pleistozänen Lockergesteinen der oberen Bodenschichten sind saalekaltzeitliche Sande und Geschiebemergel vorhanden. In der Nähe des Gewässers Kleine Sülze sind teilweise auch Auelehme und -mergel verbreitet. Durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche, zum Beispiel in Form von Erdfällen, sind dem Landesamt für Geologie und Bergwesen im Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht bekannt. Es wird empfohlen, für das Errichten von Neubauten als sichere Planungsgrundlage eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchzuführen.

Gemäß der digitalen geologischen Karte und nahegelegenen Bohrungen liegen im betreffenden Bereich unter Geländeoberkante Löss und Sande vor. Löss ist im trockenen Zustand relativ standfest. Löss nimmt aufgrund seiner hohen Porosität leicht Wasser auf. Mit steigender Wasseraufnahme kommt es zu Konsistenzveränderungen bis hin zur Verflüssigung, was zu Setzungen an Bauwerken (Rissbildungen) führen kann. Falls Versickerungen geplant sind, ist zu berücksichtigen das Versickern von Oberflächen- bzw. Traufenwasser im Bereich von baulichen Anlagen Schäden verursachen kann. Untergrundversickerungen von Wasser sollten deshalb in Gebieten mit Lössverbreitung grundsätzlich nicht in Nähe baulicher Anlagen vorgenommen werden. Bei vorgesehenen Wasserversickerungen sollte die Wasseraufnahmefähigkeit des Untergrundes im Rahmen der Baugrunduntersuchung überprüft werden. Grundsätzlich wird für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt eingeholt werden.

archäologische Belange

Das Plangebiet ist bisher nicht als archäologischer Relevanzbereich bekannt. Es wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Nach § 9 Abs.3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Kampfmittel

Für die Flurstücke 9/22, 51/3, Flur 1, Gemarkung Ebendorf wurde durch den Landkreis Börde kein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen im Planbereich nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sein könnten, liegen nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ausgeschlossen werden kann, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

4. Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes

Die Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. die Erweiterung der überbaubaren Flächen auf die bisher als nicht überbaubare Flächen des festgesetzten Baugrundstückes im Änderungsbereich
2. die Festsetzung eines Mindestunterschiedes zwischen Trauf- und Firsthöhe aufgrund der nicht mehr wirksamen örtlichen Bauvorschrift
3. die Festsetzung eines Ersatzes für drei durch die Änderung entfallende Baumanpflanzungen

Begründung:

zu 1.

Wesentliches Planungsziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Erweiterung der überbaubaren Flächen auf den Südteil des Baugrundstücks. Der Abstand zur Straßenverkehrsfläche des Mühlenweges wurde mit 5 Metern beibehalten. Zur südlich angrenzenden Grünfläche soll ein Abstand von 4 Meter eingehalten werden, um Gehölze, die sich inzwischen entwickelt haben, erhalten zu können. Die rückseitige Baugrenze nimmt die im Norden vorhandene Baugrenze auf. Durch diese Festsetzungen kann auf dem Grundstück ein weiterer Bauplatz entstehen.

zu 2.

Die örtliche Bauvorschrift, die eine Dachneigung von 15° bis 45° vorschreibt, ist durch Verfristung außer Kraft getreten. Anstelle der örtlichen Bauvorschrift soll durch die Festsetzung eines Mindestunterschiedes zwischen Trauf- und Firsthöhe die Anordnung geneigter Dächer erreicht werden. Dies ist erforderlich, da das Baugebiet weitgehend einheitlich gestaltet ist und sich die zusätzlich zulässige Bebauung in dieses Umfeld einfügen soll.

zu 3.

Auf der Fläche, auf die die überbaubare Fläche erweitert werden soll, wurden im Bebauungsplan drei Baumanpflanzungen standörtlich festgesetzt. Auf dem Grundstück wurden mehrere Baumanpflanzungen vorgenommen. Sie erfolgten jedoch nicht auf den festgesetzten Standorten. Um die Festsetzung gleichwertig zu ersetzen, wurde die Anpflanzung von 3 Bäumen textlich festgesetzt. Bereits angepflanzt und zu erhaltende Bäume können auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden.

5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes, Maßnahmen - Kosten

Die Umsetzung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen. Die Finanzierung der Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gesichert über einen städtebaulichen Vertrag durch den Begünstigten.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs.6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs.6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies ist für das Plangebiet im Bestand gewährleistet.

Verkehrerschließung, Stellplätze

Die Belange der Verkehrerschließung sind durch die Änderung nicht betroffen. Die festgesetzten Erschließungsanlagen bleiben unverändert.

Die Stellplätze sind auf den Grundstücken entsprechend der gemeindlichen Satzung nachzuweisen und herzustellen.

Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband (WWAZ). Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Wasserversorgung. Neuanschlüsse an die zentrale Trinkwasserversorgung sind beim WWAZ, Abt. Anschlusswesen auf Grundlage der jeweils gültigen Satzung zu beantragen. Die Kosten der Herstellung trägt der Antragsteller.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Die Avacon Netz GmbH betreibt im Mühlenweg Stromverteilungsanlagen. Die Versorgung des zusätzlichen Gebäudes aus dem bestehenden Leitungsnetz ist möglich. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Elektrizitätsversorgung.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Die Avacon Netz GmbH betreibt im Mühlenweg Gasverteilungsanlagen. Die Versorgung des Flurstücks aus dem bestehenden Leitungsnetz ist möglich. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Gasversorgung.
- Das Telekommunikationsnetz in Ebendorf wird überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Weiterhin steht in der Gemeinde ein leistungsfähiges kommunales Breitbandnetz zur Verfügung. Der Bauherr sollte rechtzeitig einen Neubauhausanschluss beauftragen.
- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das bestehende Straßennetz gewährleistet werden. Die Abfallbehälter sind am Abfuhrtag am Mühlenweg bereitzustellen.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband (WWAZ). Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Schmutzwasserentsorgung. Neuanschlüsse an die zentrale Abwasserkanalisation sind beim WWAZ, Abt. Anschlusswesen auf Grundlage der jeweils gültigen Satzung zu beantragen. Die Kosten der Herstellung trägt der Antragsteller.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung in der Ortschaft Ebendorf ist die Gemeinde Barleben. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Niederschlagswasserbeseitigung.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 "Mühlenfeld" in der Ortschaft Ebendorf der Gemeinde Barleben ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Dies trifft auf den vorliegenden Bebauungsplan zu. Unabhängig davon

haben die Änderungen des Bebauungsplanes keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Umwelt, da die Grundflächenzahl unverändert bleibt.

Belange des Gewässerschutzes

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als gering eingestuft. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Grundwasser.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das ist durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet.

Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung der Kommunal-service Landkreises Börde AöR gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Die Änderungen des Bebauungsplanes haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Luftreinhaltung.

Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Erhebliche Beeinträchtigungen der schützenswerten Nutzungen durch Lärm sind nicht erkennbar.

7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Dazu gehören:

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Eine erhebliche Beeinträchtigung privater Belange ist nicht erkennbar.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 "Mühlenfeld" in der Ortschaft Ebendorf stehen die Belange einer bedarfsgerechten innerörtlichen Verdichtung zur Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Vordergrund. Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Änderung des Bebauungsplanes unvertretbar erscheinen lassen, sind nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

- Gesamtfläche	2.148 m ²
- allgemeine Wohngebiete	2.148 m ²
zulässige Grundfläche	859 m ²

Gemeinde Barleben, Juli 2023

gez. i.V. Hoffmann (Siegel)

Nase

Bürgermeister