



Kartengrundlage:
 Liegenschaftskarte des
 Katasteramtes Haldensleben
 Gemeinde Ebendorf
 Gemarkung Ebendorf
 Flur 1
 Maßstab 1:1000
 Stand der Planunterlage: 05.09.2003
 Vervielfältigungsgenehmigung
 erteilt durch das Landesamt für Landes-
 Vermessung und Geoinformation
 am: 28.04.2004 Aktenzeichen: 22-3-A9-1633/04-32

Die Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Magdeburg, den 22.04.2004
 Katasterbehörde



Die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt

durch eine öffentliche Bürgerversammlung am am 09.02.2004

Ebendorf, den 05.04.2004
 Behrens
 Bürgermeister



Als Satzung beschlossen.

vom Gemeinderat der Gemeinde Ebendorf gemäß §10 BauGB am 31.03.2004

Ebendorf, den 05.04.2004
 Behrens
 Bürgermeister



Für den Entwurf des Bebauungsplanes

Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung
 Dipl.Ing. Jacqueline Funke
 39167 Irxleben / Abendstraße 14a

Irxleben, den 05.04.2004
 Funke
 Architekt für Stadtplanung



Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

vom Gemeinderat der Gemeinde Ebendorf gemäß §3 Abs.2 BauGB am 22.01.2004

Ebendorf, den 05.04.2004
 Behrens
 Bürgermeister



Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Barleben, den 05.04.2004
 Meseberg
 Leiter des gemeinsamen Verwaltungsamtes



Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.6 "Bördehof" beschlossen.

vom Gemeinderat der Gemeinde Ebendorf gemäß §2 Abs.1 BauGB am 20.10.2003

Ebendorf, den 05.04.2004
 Behrens
 Bürgermeister



Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen.

vom 11.02.2004 bis 12.03.2004 gemäß §3 Abs.2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)

Barleben, den 05.04.2004
 Meißner
 Leiter des gemeinsamen Verwaltungsamtes



Inkrafttreten

(nachträgliche Bestätigung)

Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 15.09.2004 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Barleben, 12.11.2015
 Keindorf
 Bürgermeister



Planzeichenerklärung (§2 Abs.4 und 5 PlanZV90)

I. Festsetzungen (§9 Abs.1 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - MI** Mischgebiete (§6 BauNVO)
 - MD** Dorfgebiete (§5 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - 0,3** Grundflächenzahl (GRZ)
 - 0,6** Geschosflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH 11m** Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- überbaubare Flächen, Bauweise §9 Abs.1 Nr.2 BauGB
 - o** offene Bauweise
 - g** geschlossene Bauweise
- Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)
 - P** private Grünfläche
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
 - Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- sonstige Planzeichen
 - Flächen, die mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belasten sind
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - (1) Gemäß §1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, daß in den Mischgebieten Tankstellen (§6 Abs.2 Nr.7 BauNVO) unzulässig sind.
 - (2) Im Plan festgesetzte Höhenangaben beziehen sich jeweils auf die mittlere Höhe der Oberkante der anliegenden öffentlichen Straßen oder der Flächen für ein Geh- Fahr und Leitungsrecht gemessen an der Begrenzungslinie.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
 - (1) Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Anpflanzungen sind vollflächig mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern der untenstehenden Artenliste zu bepflanzen. Von den Anpflanzungen sind 20 % als Bäume als Heister und 80 % als Sträucher auszuführen. Je 1,5 m² festgesetzter Fläche ist ein Strauch und je 2m² ein Baum anzupflanzen.
 - (2) Innerhalb der Bauflächen des Plangebietes sind zusätzlich zu den vorstehenden Bepflanzungen 8 Stück großkronige Laubbäume aus untenstehender Pflanzenliste anzupflanzen.

Pflanzenliste

| großkronige Bäume | Sträucher und Gehölze |
|----------------------------------|---|
| Quercus robur - Stieleiche | Acer ampestre - Feldahorn |
| Alnus glutinosa - Roterle | Cornus sanguinea - Roter Hartleig |
| Acer platanoides - Spitzahorn | Corylus avellana - Haselnuß |
| Tilia cordata - Winterlinde | Ligustrum vulgare - Liguster |
| Acer pseudo-platanus - Bergahorn | Rosa canina - Wildrose |
| | Crataegus spec. - Weißdorn |
| | Prunus spinosa - Schlehdorn |
| | Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball |
| Prunus avium - Vogelkirsche | Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche |
| Pyrus pyracantha - Wildbirne | |
| Sorbus aucuparia - Eberesche | |
| Carpinus betulus - Hainbuche | |
| Malus sylvestris - Wildapfel | |

Satzung der Gemeinde Ebendorf über den Bebauungsplan Nr.6 "Bördehof"

Auf Grund des §10 des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. I, S.2141) in der zuletzt geänderten aktuellen Fassung, wird nach Beschlußfassung durch den Gemeinderat vom 31.03.2004 die Satzung über den Bebauungsplan Nr.6 "Bördehof" Gemeinde Ebendorf bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:

Ausgefertigt: Ebendorf, den 05.04.2004

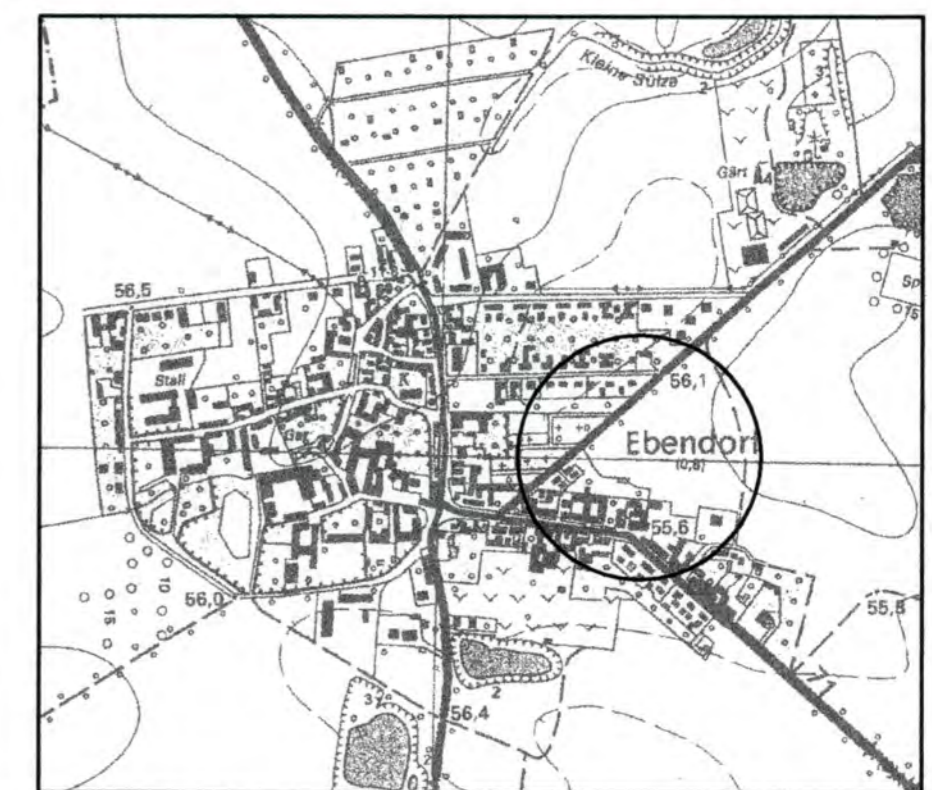
Behrens
 Bürgermeister



**Gemeinde Ebendorf
 Bebauungsplan Nr.6
 Bördehof**

Satzung

Stand März 2004

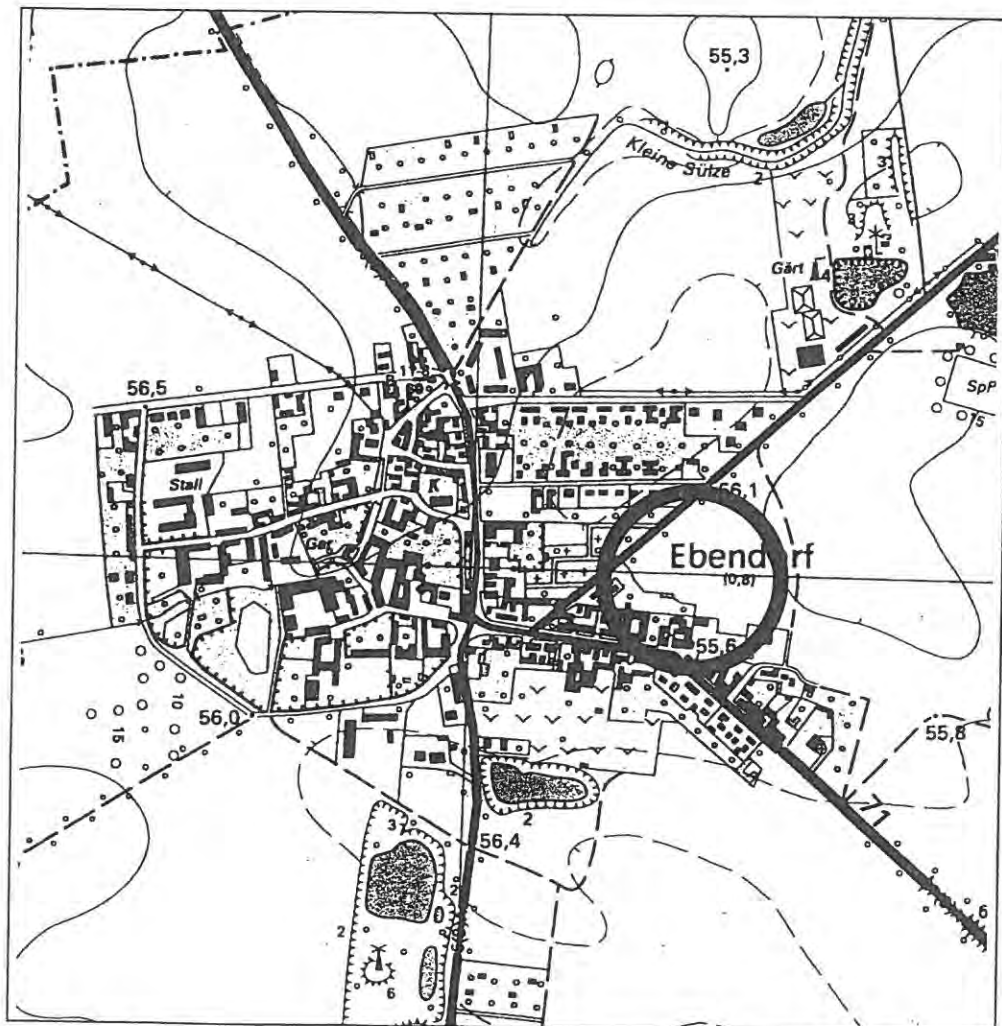


Auszug aus der Topograph. Karte M 1:10000, Herausgeber: Landesamt für Landesvermessung und Geoinformation Halle Ausgabejahr 1997 Vervielfältigungsgenehmigung erteilt am 19.03.1997 AZ: LVD/1/100/97

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J.Funke, Abendstr. 14a, 39167 Irxleben, Tel.039204/8941, Fax 039204/8944

Gemeinde Ebendorf

Bebauungsplan Nr.6 Bördehof



Ausschnitt aus der topografischen Karte

Maßstab 1:10000

Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung / Dipl.Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Telefon Nr. 039204/8941 Fax 8944

Begründung zum Bebauungsplan Nr.6 Bördehof - Gemeinde Ebendorf

INHALTSVERZEICHNIS

| | Seite |
|--|-------|
| 1. Rechtsgrundlage | 3 |
| 2. Veranlassung | 3 |
| 2.1. Voraussetzungen sowie Ziele und Notwendigkeit des Bebauungsplanes | 3 |
| 2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches | 4 |
| 2.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landes- planung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 4 |
| 3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan | 5 |
| 3.1. Lage in der Gemeinde | 5 |
| 3.2. Bodenbeschaffenheit | 5 |
| 3.3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur | 6 |
| 3.4. Derzeitige Nutzungen und bebaute Fläche | 6 |
| 3.5. Freiflächen und Landschaftsbild | 6 |
| 4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes | 7 |
| 4.1. Art der baulichen Nutzung | 7 |
| 4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | 7 |
| 4.2.1. Grundflächenzahl, Geschossigkeit, Höhe der baulichen Anlagen | 8 |
| 4.2.2. Überbaubare Flächen, Bauweise | 8 |
| 5. Erschließung der Grundstücke | 8 |
| 5.1. Öffentliche Verkehrsanlagen | 9 |
| 5.2. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind | 9 |
| 5.3. Private Grünflächen | 9 |
| 5.4. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schäd- lichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzes | 9 |
| 6. Durchführung des Bebauungsplanes | 9 |
| 6.1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung | 9 |
| 6.2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen | 9 |
| 7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange | 9 |
| 7.1. Erschließung | 9 |
| 7.1.1. Verkehrserschließung | 10 |
| 7.1.2. Ver- und Entsorgung | 10 |
| 8. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit | 10 |
| 8.1. Belange des Umweltschutzes | 11 |
| 8.1.1. Reinhaltung der Gewässer | 11 |
| 8.1.2. Abfallbeseitigung | 11 |
| 8.1.3. Lärmschutz | 11 |
| 8.2. Naturschutz und Landschaftspflege | 12 |
| 9. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange | 13 |
| 10. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange | 13 |
| 11. Flächenbilanz | 14 |

1. RECHTSGRUNDLAGE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl.I.S.2141) in der aktuellen Fassung in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl.I.S.466) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58).

2. VERANLASSUNG

2.1. VORAUSSETZUNGEN SOWIE ZIELE UND NOTWENDIGKEIT DES BEBAUUNGSPLANES

Die Hotelanlage Bördehof in der Magdeburger Straße 42 in Ebendorf hat sich seit ihrer Gründung stetig erweitert und beabsichtigt nun erneut eine Erweiterung der Hotelkapazität vorzunehmen, da sich die Nachfrage nach Hotelzimmern in der Hotelanlage erheblich erhöht hat und die vorhandene Anlage an ihre Kapazitätsgrenzen stößt. Im Rahmen der Antragstellung für den Neubau eines Bettenhauses nördlich der bestehenden Hotelanlage hat die Prüfung der bauordnungsrechtlichen Situation ergeben, daß durch die geplante Entwicklung die Grenzen der gemäß §34 BauGB im Zusammenhang bebauten Ortslage überschritten werden und daher zur Herstellung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes erforderlich ist. Der Vorhabenträger, der auf dem Baugrundstück ansässige Hotelbetreiber Herr Wido Wischeropp hat in diesem Zusammenhang eine Konzeption zur Entwicklung der Hotelanlage bis 2010 erarbeiten lassen, um nicht bei späteren Erweiterungen erneut die Grenze der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit zu überschreiten. Die Konzeption beinhaltet die im Zeitraum 2004 bis 2005 vorgesehenen Investitionen:

- Errichtung eines neuen Bettenhauses für die Hotelanlage mit 30 Betten einschließlich Tiefgarage
- Errichtung einer Festscheune zur Erweiterung des Restaurantbetriebes auf einen Saalbetrieb mit Außenbereichsnutzung
- Verlagerung des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes an den östlichen Plangebietsrand
- Anbau eines Seminarraumes an die vorhandene Hotelanlage

Weiterhin ist mittelfristig bis 2010 vorgesehen:

- Errichtung eines Boardinghauses im Norden des Plangebietes (Appartementhaus und Zimmer für Langzeitgäste aus dem gewerblichen Bereich)
- Errichtung eines Einfamilienhauses für den Eigentümer der Hotelanlage am Ostrand des Plangebietes

Die Prüfung des Vorhabens durch die Gemeinde Ebendorf hat ergeben, daß das Vorhaben mit den gemeindlichen Entwicklungsabsichten vereinbar ist. Aufgrund der schrittweisen Umsetzung des Vorhabens erweist sich jedoch das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als ungeeignet, welches auf die kurzfristige Umsetzung eines Vorhabens orientiert ist. Die Gemeinde Ebendorf hat daher beschlossen einen Bebauungsplan aufzustellen, dessen Finanzierung über einen städtebaulichen Vertrag gemäß §11 Abs.1 Punkt 13 BauGB durch den Vorhabenträger zu sichern ist. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, da Außenbereichsfläche als Baugebiet für die Hotelweiterung gewidmet werden soll.

2.2. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes muß so abgegrenzt werden, daß die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, daß von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muß. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich wurde in der Planzeichnung umgrenzt. Er umfaßt die Flurstücke 322/119, 504/119 teilweise, 576, 577 teilweise der Flur 1 der Gemarkung Ebendorf.

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

Angrenzende Nutzungen sind:

- im Norden und Osten landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Nordwesten die Landesstraße L48 (Barleber Straße) und westlich davon der Friedhof
- im Süden die Bundesstraße B71 (Magdeburger Straße)
- im Südwesten und Südosten Hofanlagen und Wohngebäude des Ortskerns von Ebendorf.

Erhebliche Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Nutzungen sind nicht zu erwarten.

2.3. ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG, ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ebendorf stellt derzeit nur für den südlichen Teil der Hofanlage gemischte Baufläche dar. Im Norden ist ein kleiner Streifen als Wohnbaufläche dargestellt. Der verbleibende zentrale Bereich des Plangebietes ist landwirtschaftliche Nutzfläche. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren bzw. vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes geändert und das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Entwicklung und Erweiterung eines ortsansässigen Hotelbetriebes in Ebendorf. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind dadurch nicht betroffen, da die Planung einer geordneten Eigenentwicklung von Ebendorf dient.

Der Untergrund besitzt eine ausreichende Tragfähigkeit, Setzungen sind länger anhaltend aber ungleichmäßig. Die Gründungsbedingungen sind als mittelmäßig einzuschätzen. Der Boden ist stark frostempfindlich.
Für die Vorhaben ist die Erarbeitung von Bodengutachten erforderlich.

3.3. GRÖSSE DES GELTUNGSBEREICHES, EIGENTUMSSTRUKTUR

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 1,63 ha groß. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz der Familie des Hotelbetreibers.

3.4. DERZEITIGE NUTZUNGEN UND BEBAUTE FLÄCHE

Das Plangebiet gliedert sich bezüglich der ausgeübten Nutzungen in drei Bereiche.

- Für die Flächen im Süden Flurstück 332/119 und ein Streifen von 10 Meter Breite des Flurstückes 504/119 liegt derzeit eine bauliche Nutzung als Hotelanlage vor. Das Grundstück ist versiegelt und als Bestandteil des Mischgebietes entlang der Magdeburger Straße einzustufen.
- Die Teilbereiche des Flurstückes 504/119 westlicher Bereich und nördlich davon bis zur im Kataster eingetragenen Nutzungsartengrenzen werden für Nebenanlagen der Hotelnutzung (Stellplätze) genutzt bzw. sind mit landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden bebaut.
- Der Norden des Plangebietes und ein Streifen im Osten werden landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Sie ist vollständig ausgeräumt, daß heißt Feldraine und verkrautete Randbereiche sind nicht vorhanden.

3.5. FREIFLÄCHEN UND LANDSCHAFTSBILD

| | |
|--------------------|---|
| Geländeoberfläche: | Geländeoberfläche ist relativ eben |
| Wasser: | Derzeit versickert das Niederschlagswassers im Plangebiet. Für die baulichen Anlagen im Plangebiet bestehen Regenwasserrückhalteanlagen. |
| Vegetation: | Bis auf die gärtnerische Nutzungen im Bereich der vorhandenen Hotelanlage ist die Fläche weitgehend vegetationsfrei. Eine erhabenswerte Vegetation ist nicht vorhanden. |
| Landschaftsbild: | Der Bereich befindet sich innerhalb der Ortslage Ebendorf. Im Norden und Osten des Plangebietes grenzen jedoch innerörtlich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Der Nord- und der Ostrand des Plangebietes sind daher landschaftlich exponiert und hat Bedeutung für das Landschaftsbild. |
| Klima: | Ebendorf liegt am Rande des Börde- und mitteldeutschen Binnenland – Klimas zum Übergangsklima der Lüneburger Heide. Die mittlere Lufttemperatur im Jahr liegt überwiegend bei 8,5 – 9°C. Die mittleren Jahresschwankungen der Temperatur bei 18-18,5°C. Die mittlere Niederschlagssumme des Jahres liegen zwischen 480 und 540 mm. Die vorherrschenden Windrichtungen sind NW-SW, im Januar 47%, im Juli 63 % (Zahlen für Magdeburg). |

4. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereiches erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die im Abschnitt 2 dargelegt wurden. Im folgenden wird begründet, daß die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

4.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

In Anlehnung an die geplante Nutzung wurde das Baugebiet im wesentlichen als Mischgebiet festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Zulässigkeit von Nutzungen in den Mischgebieten ist im §6 BauNVO geregelt. Die Zulässigkeit umfaßt auch Tankstellen, für die sich das Plangebiet nicht eignet. Sie wurden daher aus der allgemeinen Zulässigkeit gemäß §1 Absatz 2 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ausgenommen. Die Festsetzung als Mischgebiet ist erforderlich und sinnvoll. Beherbergungsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften sind ausdrücklich in Mischgebieten zulässig. Die Nutzung fügt sich in die ebenfalls als Mischgebiet einzustufende Bebauung entlang der Magdeburger Straße ein. Die Mischgebietenutzung ergibt sich auch aus den unterschiedlichen Anforderungen der einzelnen geplanten baulichen Anlagen. So wäre die geplante Nutzung Festscheune in einem Wohngebiet bedenklich. Im Gewerbegebiet hingegen könnte die Nutzung als Beherbergungsbetrieb wiederum unzutraglichen Immissionen ausgesetzt sein. Die emittierenden Nutzungen sind jedoch an die Rahmenbedingungen der getroffenen Gebietsausweisung gebunden, daß heißt sie dürfen im Bereich der dargestellten gemischten Bauflächen nicht wesentlich stören. Ein Nachweis der Einhaltung des Rahmens der vorgegebenen Art der baulichen Nutzung ist im Einzelgenehmigungsverfahren für emittierende Nutzungen zu erbringen. Abweichend davon wurde ein Streifen am Ost- rand des Plangebietes als Dorfgebiet festgesetzt. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Der Schwerpunkt liegt hier auf den land- und forstwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen. In diesen Bereich soll die vorhandene landwirtschaftlich genutzte Halle verlegt werden und das Wohnhaus für den Betreiber errichtet werden. Da landwirtschaftliche Wirtschaftsstellen nur in Dorfgebieten zulässig sind, mußte für diesen Bereich von der Mischgebietenfestsetzung abgewichen werden.

4.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS- FLÄCHE

Um das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke zu definieren, wurden die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschößflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen durch Traufhöhe, die Geschossigkeit, die überbaubaren Flächen und die Bauweise angegeben.

4.2.1. GRUNDFLÄCHENZAHL, GESCHOSSIGKEIT, HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Planbereich wird im Plangebiet in den bereits für das Hotel genutzten Bereichen mit 0,6 und in den neu hinzukommenden Bereichen mit 0,3 festgesetzt. Sie bleibt damit in den neuen Bauflächen unter dem in §17 BauNVO für Mischgebiete angegebenen Wert. Die tatsächliche Überbauung innerhalb der Baugrenzen wird noch geringer sein. Dies ist zur Minimierung des Eingriffes in den Naturhaushalt durch Versiegelung erforderlich. Weiterhin erfordert das geplante Vorhaben auch keine höhere Grundflächenzahl. Die Geschossigkeit wurde entsprechend der Prägung der näheren Umgebung und der geplanten Nutzung mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Der Ausbau von Dachgeschossen, die keine Vollgeschosse sind, ist zusätzlich möglich.

Die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen durch Höchstmaß der Firsthöhe von 11 Metern dient der Durchsetzung eines städtebaulichen Grundkonzeptes und zur Begrenzung der Höhenentwicklung, da allein die Geschossigkeit noch keine Gewähr für eine entsprechende Höhenbegrenzung bietet.

4.2.2. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, BAUWEISE

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, daß eine größtmögliche Flexibilität entsprechend den betrieblichen Erfordernissen für die Anordnung von Gebäuden auf den Grundstücken möglich ist. Die Baugrenzen wurden wie folgt festgesetzt:

- Entlang der Magdeburger Straße und der Barleber Straße sollen die vorhandenen Baufluchten möglichst aufgenommen werden. Daher wurde die Baugrenze auf die durch die benachbarten Gebäude bestimmte Bauflucht gelegt.
- Im Bereich der geschlossenen Bauweise an der Magdeburger Straße ist seitlich die Baugrenze auf die Grundstücksgrenze gelegt worden, um ein Anbauen zu ermöglichen.
- Entlang der festgesetzten Pflanzstreifen soll vom Pflanzstreifen ein Abstand von mindestens 2 Metern eingehalten werden, um die Entwicklung der Pflanzen nicht zu beeinträchtigen.
- Ansonsten wurde ein Abstand von 3 Metern von den Grenzen des Baugebietes entsprechend der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen für die offene Bauweise festgesetzt.

Die Bauweise wurde entsprechend der näheren Umgebung entlang der Magdeburger Straße als geschlossene Bauweise und im Norden auf den neuen Bauflächen als offene Bauweise festgesetzt.

5. ERSCHLIESSUNG DER GRUNDSTÜCKE

5.1. ÖFFENTLICHE VERKEHRSANLAGEN

Der Bebauungsplan muß die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrerschließung der festgesetzten Baugrundstücke sichern.

Die äußere Verkehrerschließung erfolgt über die Barleber Straße und die Magdeburger Straße, die außerhalb des Plangebietes liegen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B71 und der Landesstraße L48.

Zur Erschließung der auf der Ostseite befindlichen landwirtschaftlichen Nutzfläche ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger erforderlich.

5.2. FLÄCHEN, DIE MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTEN SIND

Wie bereits vorstehend dargelegt, sind zusätzliche öffentliche Straßen nicht erforderlich, da die Flächen des Bebauungsplanes einheitlich genutzt werden soll. Eine ausreichende Erschließung für die hinterliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann über eine privatrechtliche Zuwegung erfolgen. Sie wurde in einer Breite von 5,5 Metern von der Barleber Straße aus festgesetzt. Damit ist ein Befahren auch mit landwirtschaftlichen Geräten möglich. Als Kreis der Begünstigten für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wurden die Anlieger festgesetzt.

5.3. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Im Bereich nördlich der Magdeburger Straße wurde angrenzend an die Nachbargrundstücke eine private Grünfläche festgesetzt, die gärtnerisch gestaltet werden soll. Die Grünfläche ist als Pufferzone zwischen den teilweise auf die Grenze gebauten Gebäuden und der geplanten Nutzung erforderlich.

5.4. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR ANPFLANZUNGEN

Das Plangebiet grenzt nach Norden und Osten an die offene Landschaft. Um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren, ist randlich zur offenen Landschaft ein Pflanzstreifen von 5 Metern nach Osten und 3 Metern nach Norden erforderlich. Der Pflanzstreifen soll mit einer Feldgehölzhecke bepflanzt werden, für deren naturnahe Gestaltung entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

6. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

6.1. MASSNAHMEN - KOSTEN - FINANZIERUNG

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert den Ausbau des privaten Erschließungsweges und die Herstellung eines Pflanzstreifens. Die Maßnahmen werden durch die Begünstigten finanziert. Der Gemeinde Ebendorf entstehen keine Kosten.

6.2. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN

Das Erfordernis von bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches ist derzeit nicht erkennbar.

7. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE

7.1. ERSCHLIESSUNG

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung

(§1 Abs.5 Nr.8 BauGB) sowie die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§1 Abs.5 Nr.1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- den Anschluß an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies kann gewährleistet werden.

7.1.1. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die vorhandene Verkehrserschließung wurde bereits im Abschnitt 6.1. erläutert. Durch die vorhandenen Straßen und das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

7.1.2. VER- UND ENTSORGUNG

Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Die Erweiterungsflächen werden an das Hotel angeschlossen. Ein Anschluß an die Versorgungsleitung in der Barleber Straße ist ebenfalls möglich.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die AVACON AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet kann an das vorhandene Niederspannungsnetzes angeschlossen werden.

Träger der Gasversorgung ist die AVACON AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet ist an die Gasversorgung angeschlossen. Die Gasversorgungsleitung befindet sich in der Magdeburger Straße.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. In der Barleber Straße befinden sich Telekommunikationsleitungen.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Ohrekreis. Die Abfallentsorgung erfolgt an der Barleber Straße. Die private Stichstraße wird durch die Müllentsorgung nicht angefahren.

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation an der Magdeburger Straße angeschlossen. Das Oberflächenwasser soll soweit möglich auf den Grundstücken versickert werden.

8. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF UMWELTBELANGE - UMWELTVERTRÄGLICHKEIT -

Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.5 Nr.7 BauGB).

Für den Bebauungsplan ist gemäß Anlage 1 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie vom 27.07.2001 (BGBl. I Nr.40 vom 02.08.2001) weder die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung noch eine Vorprüfung erforderlich, da der

Bebauungsplan nicht den Bau eines Vorhabens im Sinne von Punkt 18 vorgenannter Anlage 1 vorbereitet. Die durch den Bebauungsplan vorgesehene Grundfläche bleibt erheblich unter dem Vorprüfungswert von 20.000 m².

8.1. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Die Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang

- die Reinhaltung der Gewässer
- die Abfallbeseitigung
- den Lärmschutz
- den Bodenschutz.

8.1.1. REINHALTUNG DER GEWÄSSER

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers und der Oberflächengewässer.

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung weder "Vorranggebiete für Wassergewinnung" noch "Gebiete mit besonderer Bedeutung für Wasserversorgung". Eine Gefährdung des Grundwassers besteht aufgrund der vorgesehenen Nutzung als Mischgebiet nicht.

Zur Reinhaltung der Gewässer muß das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das kann durch den Anschluß des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde gewährleistet werden.

Zur Reinhaltung der Gewässer muß außerdem gewährleistet sein, daß das Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird. Bei der Nutzung als Mischgebiet ist von einer Gefährdung des Oberflächenwassers nicht auszugehen.

8.1.2. ABFALLBESEITIGUNG

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluß an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Ohrekreis gewährleistet. Mit Sonderabfällen im Sinne von §15 Abs.3 KrW-AbfG, ist nicht zu rechnen.

8.1.3. LÄRMSCHUTZ

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Mischgebiete können sowohl Lärmemissionen verursachen als auch im Bereich schützenswerter Nutzungen ihnen ausgesetzt sein. Als Emittent kommt im wesentlichen die Festscheune in Frage. Dabei wird insbesondere darauf verwiesen, daß durch die dargestellte Art der baulichen Nutzung wesentlich störende Nutzungen unzulässig sind. Insbesondere hat sich die geplante Festscheune an den durch die Mischgebietsdarstellung vorgegebenen Rahmen zu halten. Dies kann im Einzelgenehmigungsverfahren zu Einschränkungen in der zeitlichen Nutzung insbesondere der Außengastronomie bzw. zum Erfordernis von Schalldämpfungsmaßnahmen an den emittierenden Gebäuden

führen. Die Beherbergungsbereiche sind hingegen immissionsempfindlich. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Emittenten in der Umgebung sind jedoch nicht zu erkennen.

8.2. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Der Bebauungsplan muß die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- daß die mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- daß für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Das Plangebiet wird bisher teilweise als Ackerfläche genutzt. Der Bebauungsplan kann somit Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verursachen. Dies betrifft die Schutzgüter Bodenschutz, Arten- und Biotopschutz, Luft / Klima, Wasserhaushalt und Landschaftsbild.

Keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in den Naturhaushalt entstehen sowohl in den Bereichen entlang der Magdeburger Straße als auch im Bereich, der derzeit bereits für die Stellplätze des Hotels und das landwirtschaftliche Gebäude genutzt wird. Der Bebauungsplan ermöglicht in diesen Bereichen keine höhere Ausnutzung als auch derzeit schon zulässig wäre.

Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

- Im Bebauungsplan wurden private Grünflächen festgesetzt.
- Im Bebauungsplan wurde eine Grundflächenzahl von 0,3 für die neuen Bauflächen festgesetzt. Dies bedeutet, daß die Grundflächenzahl erheblich unter der Höchstgrenze gemäß §17 BauNVO bleibt.
- Im Bebauungsplan wurden Anpflanzstreifen zur offenen Landschaft festgesetzt.

Bilanzierung

Im Bebauungsplan wurden auf der bisherigen Ackerfläche festgesetzt:

| | |
|----------------------------|----------------------------|
| - Mischgebiet / Dorfgebiet | 7.268 m ² |
| - Privatstraße | 538 m ² |
| - private Grünfläche | 649 m ² |
| - Anpflanzstreifen | 835 m ² |
| | <u>9.290 m²</u> |

Bewertung des Ausgangszustandes

Biotoptyp Ackerfläche undifferenziert (AAU)

Fläche: 9.290 m²

Wertigkeit: 0,3 Wertpunkte/m²

Wertpunkte: 2787

Bewertung des Planzustandes (tabellarisch nach dem Magdeburger Modell)

| Flächenbezeichnung | Flächen- größe (m ²) | Wertfaktor | Wertpunkte |
|--|-------------------------------------|------------|------------|
| 1. Mischgebiete (7.268 m ²) | | | |
| bebaute Fläche (0,3) | 2180 | 0 | 0 |
| versiegelbare aber nicht bebaubare Fläche (0,15) | 1090 | 0,1 | 109 |
| Gartenfläche (0,55) | 3998 | 0,4 | 1599 |
| 2. private Grünfläche | 649 | 0,4 | 260 |
| 3. Privatstraße gepflastert | 538 | 0,1 | 54 |
| 4. Pflanzstreifen | 835 | 0,7 | 585 |
| gesamt | 9290 | | 2607 |

Im Vergleich des Ausgangszustandes mit dem Planzustand verbleibt ein Eingriff von ca. 180 Wertpunkten nach dem Magdeburger Modell. Der Eingriff soll ausgeglichen werden durch die Anpflanzung von 8 Stück großkronigen einheimischen Laubbäumen im Plangebiet. Für jeden Baum werden nach dem Magdeburger Modell 25 Wertpunkte angerechnet. Insgesamt kann damit der Eingriff in den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

9. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF PRIVATE BELANGE

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- 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.

Diese privaten Belange werden im Plangebiet nicht erkennbar beeinträchtigt.

10. ABWÄGUNG DER BETEILIGTEN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes Bördehof steht die Entwicklung eines ortsansässigen Hotelbetriebes im Vordergrund. Das Plangebiet umfaßt eine Größe von ca. 16.300 m² und bietet die Möglichkeit des Baues der geplanten Erweiterung. Die Planung fördert die in §1 Abs.5 BauGB aufgeführten Belange der Wirtschaft. Eine Beeinträchtigung öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

Anlage zum Erläuterungsbericht
Planungen des Hotelbetreibers

