

**Planzeichnung (Teil A)**



**Kartengrundlage:**  
 Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
 Gemeinde Barleben  
 Gemarkung Ebendorf  
 Flur 1.2 Maßstab 1:1000  
 Stand der Planunterlage: 12/2006  
 Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch den Herausgeber am: 15.10.2007  
 Aktenzeichen: A9-45096/07

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.23 "Dahlweg" beschlossen.

vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß §2 Abs.1 BauGB am 21.06.2007 bekanntgemacht am 17.07.2007

Barleben, den 10.12.2007  
 Keindorff  
 Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen.

vom 01.08.2007 bis 03.09.2007 gemäß §3 Abs.2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 17.07.2007 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)

Barleben, den 10.12.2007  
 Keindorff  
 Bürgermeister

Für den Entwurf des Bebauungsplanes

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

Irxleben, den 06.12.2007  
 Funke  
 Architekt für Stadtplanung

Als Satzung beschlossen.

vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß §10 BauGB am 22.11.2007

Barleben, den 10.12.2007  
 Keindorff  
 Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde durchgeführt

durch eine Bürgerversammlung am 31.07.2007

Barleben, den 10.12.2007  
 Keindorff  
 Bürgermeister

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 18.12.2007 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Barleben, den 18.12.2007  
 Keindorff  
 Bürgermeister

Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß §3 Abs.2 BauGB am 21.06.2007

Barleben, den 10.12.2007  
 Keindorff  
 Bürgermeister

Inkrafttreten

Barleben, den 18.12.2007  
 Keindorff  
 Bürgermeister

**Satzung der Gemeinde Barleben über den Bebauungsplan Nr.23 "Dahlweg" in der Ortschaft Ebendorf**

Auf Grund des §10 des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) in der Fassung der letzten Änderung, wird nach Beschlußfassung durch den Gemeinderat vom 22.11.2007 die Satzung über den Bebauungsplan Nr.23 "Dahlweg", bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:

Ausgefertigt: Barleben, den 10.12.2007

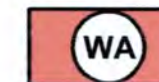
*Keindorff*  
 Keindorff  
 Bürgermeister



**Planzeichenerklärung (§2 Abs.4 und 5 PlanZV90)**

**I. Festsetzungen (§9 Abs.1 BauGB)**

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



Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

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

0,3

Grundflächenzahl (GRZ)

0,5

Geschoßflächenzahl (GFZ)

TH 4,5 m

Traufhöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß §2 (1) der textlichen Festsetzungen

FH 9,5 m

Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß §2 (1) der textlichen Festsetzungen

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



Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)



nur Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig (§22 Abs.2 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



öffentliche Straßenverkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



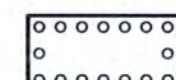
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

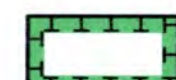


private Grünfläche Zweckbestimmung: Garten (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

6. sonstige Planzeichen



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



Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)



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

**Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**

§1 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)  
 Gemäß §18 Abs.1 BauNVO wird als Bezugspunkt für Höhenangaben die mittlere Höhe der Straßenbegrenzungslinie der an das Baugrundstück angrenzenden Straße festgesetzt.

§2 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)  
 Gemäß §9 Abs.1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen unzulässig sind.

§3 Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)  
 Gemäß §9 Abs.1 Nr.25a wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine zweireihige Gehölzhecke aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen anzulegen ist.

§4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)  
 Das Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist einer Versickerung oder eigennützigen Verwendung zuzuführen. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine mehrreihige Baum- Strauchhecke aus Arten der nebenstehenden Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 3m² der festgesetzten Fläche ist eine Strauchanpflanzung und je 20m² eine Baumanpflanzung vorzunehmen.

**Gemeinde Barleben  
 Bebauungsplan Nr.23  
 "Dahlweg"**

Urschrift

Dezember 2007



Ausschnitt aus der topographischen Karte Maßstab 1:25000

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



# TEIL A

## Begründung zum Bauungsplan Nr.23 "Dahlweg" in der Ortschaft Ebendorf, Gemeinde Barleben

### Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlage	3
2. Allgemeines	3
2.1. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bauungsplanes	3
2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Belange der Raumordnung	4
3. Rahmenbedingungen für den Bauungsplan	5
3.1. Lage in der Gemeinde	5
3.2. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung	5
4. Begründung der Festsetzungen des Bauungsplanes	6
4.1. Art der baulichen Nutzung	6
4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
4.3. Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude	6
4.4. Straßenverkehrsfläche	6
4.5. Private Grünflächen	7
4.6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
4.7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
5. Durchführung des Bauungsplanes Maßnahmen - Kosten	8
6. Auswirkungen des Bauungsplanes auf öffentliche Belange	8
6.1. Erschließung	8
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	9
6.3. Naturschutz und Landschaftspflege	9
6.4. Belange der Landwirtschaft	10
7. Auswirkungen des Bauungsplanes auf private Belange	11
8. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange	11
9. Flächenbilanz	11

## 1. Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA)  
in der Fassung vom 05.10.1993 (GVBl. LSA S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2006 (GVBl. LSA S. 128)

## 2. Allgemeines

### 2.1. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Dahlweg (vormals Dahlenwarsleber Straße) in der Ortschaft Ebendorf grenzt an den alten Ortskern Ebendorf im Norden an und erschließt zwei Wohngebiete nördlich der Ortslage. Im Rahmen der Dorferneuerung wurde der Dahlweg in den Jahren 2004/2005 grundhaft ausgebaut. Der Dahlweg erschließt im westlichen Abschnitt bisher nur einseitig im Süden Gebäude. Planungsabsichten im Jahr 1995 nördlich des Dahlweges, ein großflächiges neues Wohngebiet anzusiedeln, scheiterten, da die Ziele der Raumordnung eine weitere Flächenexpansion von Ebendorf in diesem Umfang nicht zuließen.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 1997 wurde in Zusammenarbeit mit der Raumordnungsbehörde beim Regierungspräsidium eine Lösung gefunden, die die Einhaltung der Ziele der Raumordnung ermöglicht und die berechtigten Interessen der Ortschaft Ebendorf an einer wirtschaftlichen Ausnutzung der Erschließungsanlagen ermöglicht. Nördlich des Dahlweges wurde im Flächennutzungsplan ein Streifen von ca. 40 Metern Tiefe als Wohnbaufläche dargestellt.

Seit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 1997 ruhte die Planung. Im Rahmen bereits rechtsverbindlicher Bebauungspläne waren noch ausreichend Flächenreserven vorhanden. Die Flächenreserven an erschlossenen Flächen sind nunmehr erschöpft. Weitere im Innenbereich vorhandene Entwicklungsmöglichkeiten sind kurzfristig nicht erschließbar bzw. sind als Altlastenverdachtsflächen registriert und müssen daher erst untersucht werden. Insofern ist die Inanspruchnahme der im Flächennutzungsplan vorgehaltenen Flächen für eine bauliche Nutzung erforderlich, zumal die Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind. Auch der im Jahr 2005 fertiggestellte Ausbau des Dahlweges hat das Interesse an einer straßenbegleitenden baulichen Nutzung erneuert. Der bauliche Zusammenhang der Ortschaft Ebendorf endet derzeit im Bereich des Plangebietes mit der Bebauung südlich des Dahlweges. Das Plangebiet ist als Außenbereich (§35 BauGB) einzustufen. Zur baulichen Nutzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient den Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§1 Abs.6 Nr.2 BauGB). Der Bedarfsnachweis wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes erbracht.

Die Entwicklung der Bauflächen erfolgt durch einen Bauträger, der einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde geschlossen hat. Im Plangebiet ist je nach Bauweise und Zuschnitt der Baugrundstücke die Errichtung von 8 bis 11 Einfamilienhäusern möglich.

## **2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf Teilflächen der Flurstücke 1 der Flur 2 und 29 der Flur 1 der Gemarkung Ebendorf. Weiterhin wurden Teile des Dahlweges Flurstück 31 der Flur 1 und Flurstück 5 der Flur 2 in den Geltungsbereich einbezogen. Der Geltungsbereich umfasst zwei Teilflächen zwischen denen eine Zufahrt zum hinterliegenden Flurstück erfolgt.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird gebildet durch:

- im Süden eine Parallele im Abstand von 3 Metern südlich der Nordgrenze der Flurstücke 31 (Flur 1) und 5 (Flur 2) im ausgebauten Teil des Dahlweges und westlich davon entlang der Nordgrenze des Flurstücks 5 (Flur 2)
- im Norden eine Parallele im Abstand von 51,5 Metern von der Nordgrenze des Dahlweges
- im Westen von einer Senkrechten auf der Nordgrenze des Dahlweges im Abstand von 56 Metern von der Ostgrenze des Flurstücks 1 (Flur 2) gemessen an der Straßenbegrenzungslinie des Dahlweges
- im Osten von der Ostgrenze des Flurstücks 29 (Flur 1)

Aus dem Geltungsbereich ausgenommen ist ein 7,5 Meter breiter Streifen in der Fortsetzung der Neuen Torstraße senkrecht zum Dahlweg.

An den Geltungsbereich grenzen an:

- im Norden und Westen Ackerland
- im Osten das Wohngebiet Am Thie II
- im Süden der Dahlweg und südlich Wohnbebauung und gemischte Bebauung des Dorfkerns

Beeinträchtigungen der schützenswerten Nutzung von außen sind nicht erkennbar.

## **2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Belange der Raumordnung**

Der nach der Bildung der Einheitsgemeinde Barleben fortgeltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Ebendorf stellt einen ca. 40 Meter breiten Streifen nördlich des Dahlweges als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist für die Ortschaft Ebendorf eine am Eigenbedarf orientierte Entwicklung anzustreben. Die geplante Fläche wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Ortschaft Ebendorf dem Eigenbedarf zugeordnet. Ein Eigenbedarfsnachweis wurde geführt. Darüber hinausgehende Belange der Raumordnung sind nicht erkennbar betroffen.

Die Obere Landesplanungsbehörde hat eingeschätzt, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht raumbedeutsam ist.

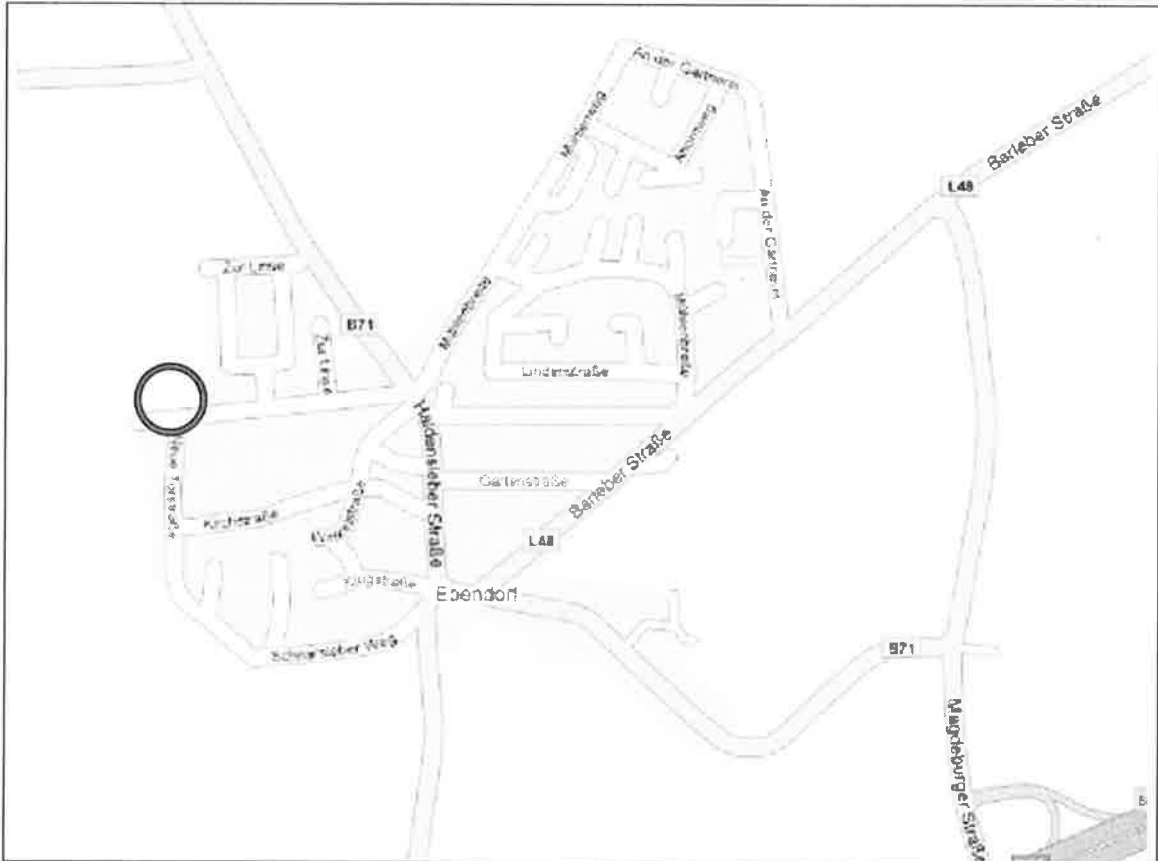
### 3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

#### 3.1. Lage in der Gemeinde

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Barleben, Ortschaft Ebendorf nördlich des Dahlweges am nordwestlichen Ortsrand.

Lage in der Gemeinde

Übersichtskarte



#### 3.2. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt ca. 9.441 m<sup>2</sup> groß. Das Plangebiet umfasst die geplanten Wohngrundstücke und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie einen Streifen des Dahlweges bis zur Nordkante der befestigten Verkehrsfläche, der für die Zufahrten benötigt wird. Die Flurstücke werden mit Ausnahme des Dahlweges derzeit als Ackerfläche genutzt.

#### **4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

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

###### Allgemeine Wohngebiete

Das Plangebiet wurde entsprechend der Zielsetzung des Vorhabens der Errichtung von Einfamilienhäusern als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Zulässig sind aber auch zum Beispiel nichtstörende Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

Die Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet ist erforderlich, da sich das Plangebiet in die dörfliche Umgebung einfügen soll. Die Festsetzung von Dorfgebieten ist nicht sinnvoll, da dies ein Gleichgewicht von Wohnen und landwirtschaftlichen Betrieben voraussetzen würde. Landwirtschaftliche Betriebe sind im Plangebiet nicht vorhanden und geplant.

##### **4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Das Maß der baulichen Nutzung wurde aufgrund der geplanten und der im Umfeld des Plangebietes vorzufindenden Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und Geschoßflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Eine höhere Ausnutzung, wie sie in Wohngebieten gemäß §17 BauNVO zulässig wäre, ist aufgrund der Ortsrandlage und der Größe der Grundstücke nicht erforderlich. Dies ist auch für die vorgesehene Einfamilienhausbebauung ausreichend. An Stelle der Festsetzung einer Geschossigkeit wurde als Höhenbegrenzung die Traufhöhe mit maximal 4,5 Metern und die Firsthöhe mit 9,5 Metern über Oberkante Straßenebene festgesetzt. Dies ermöglicht einen größeren Dachgeschoßausbau der Gebäude, soweit dies gewünscht wird, ohne dass dadurch die zulässige Wohnfläche wesentlich erhöht wird. Da bei einer Anordnung des Obergeschosses als Vollgeschoß dieses auch mit in die Geschoßflächenzahl (GFZ) einzubeziehen ist, wurde die Geschoßflächenzahl mit 0,5 festgesetzt.

Im Plangebiet wurde als Bauweise die Einzel- oder Doppelhausbauweise festgesetzt, wie dies der beabsichtigten Einfamilienhausbebauung entspricht. Die Festsetzung wird ergänzt durch die Beschränkung der zulässigen Wohnungen pro Gebäude (vergleiche Punkt 4.3.).

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine größtmögliche Flexibilität der Bebauung möglich ist.

##### **4.3. Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude**

Planungsziel für den Bebauungsplan ist die Anlage eines Einfamilienhausgebietes, welches sich in die Landschaft und in die Ortslage einfügt. Bei einer Einzelhausbebauung wären Gebäude mit seitlichem Grenzabstand jedoch auch mit mehreren Wohnungen zulässig. Eine Eingrenzung auf Einfamilienhäuser wird damit nur durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in den Gebäuden wirksam erreicht. Die Anzahl der Wohnungen wurde auf maximal zwei Wohnungen pro Gebäude beschränkt. Dies ermöglicht Einliegerwohnungen in den Einfamilienhäusern, wie dies für ein Mehrgenerationenwohnen sinnvoll ist.

##### **4.4. Straßenverkehrsfläche**

In das Plangebiet wurde ein Streifen des Dahlweges von 3 Metern Breite einbezogen, der bis zur ausgebauten Verkehrsfläche reicht. Der Streifen ist für die Herstellung von Zufahrten vorgesehen. Der ausgebaute Dahlweg endet im Plangebiet im Abstand von 31,7 Metern von der Westgrenze des Gebietes. Der nicht ausgebauter Teil ist ein landwirtschaftlicher Weg, der nicht zur Erschließung von Wohngrundstücken vorgesehen ist. Zufahrten zu den Wohngrundstücken

wurden daher vom nicht ausgebauten Teil des Dahlweges ausgeschlossen, da ein Ausbau nicht vorgesehen ist.

#### **4.5. Private Grünflächen**

Neben den Flächen für Anpflanzungen wurde im Norden ein Streifen von 7,5 Metern ausschließlich als private Grünfläche festgesetzt. Dies soll einen harmonischen Übergang zur offenen Landschaft durch die Freihaltung dieser Randflächen von Bebauung sichern. Bauliche Nebenanlagen der Wohnnutzung sind in diesem Streifen unzulässig. Die privaten Grünflächen werden Bestandteil der Wohngrundstücke.

#### **4.6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Gewährleistung des Ausgleichs für den Eingriff in den Naturhaushalt und zur Verminderung von Eingriffen in das Landschaftsbild wurden an der Nord- und an der Westgrenze des Plangebietes eine Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Auf den Flächen sollen landschaftsgerechte Hecke angepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Die zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan wird durch eine textliche Festsetzung zur Art der Hecke ergänzt.

#### **4.7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Gemäß §1a Abs.3 BauGB ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Eingriffsregelung anzuwenden. Diese erfordert einen Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan. Der plangegebene Eingriff in den Naturhaushalt wurde beziffert und der Ausgleich durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft unmittelbar westlich der Wohnbaufläche vorgesehen. Die Flächen wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und die Maßnahmen textlich festgesetzt.

Eine weitere textliche Festsetzung betrifft die Niederschlagswasserbeseitigung. Es wurde festgesetzt, dass das Niederschlagswasser der Grundstücke auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht wird oder einer anderweitigen Verwendung zuzuführen ist. Dies entspricht den gesetzlichen Regelungen.

Folgende Hinweise des Landesamtes für Geologie und Bergwesen des Landes Sachsen-Anhalt sollen hierbei beachtet werden: Durch eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes, eventuell im Rahmen der Baugrunduntersuchung, sollte vorab standortkonkret geprüft werden, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 (wie ausreichende Lockergesteinsmächtigkeit, geeigneter kf-Wert, ausreichend tiefe Lage des Grundwasserspiegels auch in regenreichen Jahreszeiten) im Plangebiet gegeben sind.

Konkrete Aufschlüsse liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen in diesem Gebiet derzeit nicht vor, deshalb sind die Ergebnisse der Untersuchungen wichtige Informationen für die geologisch-/ hydrogeologische Landesaufnahme und sollten bei Zusicherung des Schutzes vor missbräuchlicher Nutzung dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt zur Verfügung gestellt werden.



## **5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten**

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert zur Herstellung des Vorhabens keine Erschließungsaufwendungen im öffentlichen Bereich. Mit dem Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband ist eine vertragliche Vereinbarung durch den Vorhabenträger zur Verlegung der Wasserleitung, die die Bauflächen quert, zu schließen. Die Planung wird über einen Durchführungsvertrag zu Lasten eines Vorhabenträgers durchgeführt.

## **6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**

### **6.1. Erschließung**

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.8 BauGB) sowie die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 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 der privaten Grundstücke und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies kann gewährleistet werden.

#### Verkehrerschließung

Die Wohnbauflächen grenzen an die öffentliche Straße Dahlweg an, die in den Jahren 2004/2005 grundhaft ausgebaut wurde. Durch den Dahlweg ist eine ausreichende Verkehrerschließung des Plangebietes gegeben. Gegenüber der Einmündung der Neuen Torstraße wurde eine Fläche mit einer Breite von 7,5 Metern aus dem Plangebiet ausgenommen. Sie soll die Zufahrt zur hinterliegenden Ackerfläche sichern. Langfristig wird durch die Verbindung auch die Option einer baulichen Erweiterung des Ortes in diese Richtung offen gehalten.

#### Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Im Dahlweg ist eine Trinkwasserversorgungsleitung vorhanden, an die die geplante Bebauung angeschlossen werden kann. Der westliche Bereich des Plangebietes wird von einer Trinkwasserleitung DN200 AZ gequert. Aufgrund der Lage und des Verlaufs der Leitung besteht keine Baufreiheit in diesem Bereich. Eine Umverlegung der Leitung ist erforderlich. Die Umverlegung ist zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ im Rahmen der Baufreimachung der Grundstücke zu vereinbaren.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die E.ON Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet kann an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen werden. Im Dahlweg sind Elektroenergieversorgungskabel und eine ON-Station vorhanden. Die Lage der Station ist bei der Festlegung der Zufahrten zu den Baugrundstücken zu beachten. Im Rahmen der Bauplanung sind Abstimmungen zwischen den Bauherren und der E.ON Avacon zu führen, um eine Beeinträchtigung der Anlagen der E.ON Avacon im Dahlweg zu vermeiden.

Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Im Dahlweg sind Telekommunikationsleitungen vorhanden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung der Baumaßnahmen ist es notwendig, die Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens jedoch drei Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.

Im Dahlweg befindet sich eine Kabelschutzrohranlage mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln der GasLINE. Die Anlage ist bei der Herstellung der Hausanschlüsse und der Herstellung der Zufahrten zu den Grundstücken zu beachten. Sie darf nicht beeinträchtigt werden.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Ohrekreis. Die Abfallentsorgung erfolgt am Dahlweg.

Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet kann am Dahlweg an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Für jedes Grundstück ist ein beitragspflichtiger Hausanschluss herzustellen.

## **6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

### Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes umfassen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes

- die Abfallbeseitigung
- die Lärmbekämpfung.

Abfallbeseitigung:

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Ohrekreis gewährleistet. Sonderabfälle im Sinne von §15 Abs.3 KrW-AbfG, die nach Art oder Menge nicht mit den in Haushaltungen anfallenden Abfällen entsorgt werden können, sind nicht zu erwarten.

Lärmbekämpfung:

Das Plangebiet wurde als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Plangebietsumfeld befinden sich keine Lärmemitteln, die die Wohnnutzung erheblich beeinträchtigen können.

## **6.3. 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, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Gemäß §1a BauGB ist im Bauleitplanverfahren zu prüfen, ob ein Eingriff in den Naturhaushalt vorliegt. Diesbezüglich wird auch auf die Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen.

Für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft ist die Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) vom 16.11.2004 heranzuziehen, nach der das Ausgleichserfordernis berechnet wurde.

Die von Eingriffen betroffene Fläche ist die landwirtschaftliche Nutzfläche nördlich des Dahlweges im Außenbereich. Der Dahlweg selbst ist nicht Gegenstand der Beurteilung, da er als Straßenverkehrsfläche gewidmet ist und als Bestand einzustufen ist.

Die eingriffsrelevante Fläche beträgt somit:

Größe des Plangebietes	9.441 m <sup>2</sup>
Flächenanteil des Dahlweges	- 427 m <sup>2</sup>
eingriffsrelevante Fläche	9.014 m <sup>2</sup>

Ermittlung des Biotopwertes des Ausgangszustandes

	<u>Biototyp</u>	<u>Fläche in m<sup>2</sup></u>	<u>Biotopwert</u>	<u>Wertpunkte</u>
Acker	AI	9.014 m <sup>2</sup>	5	45.070
		9.014 m <sup>2</sup>		45.070

Ermittlung des Biotopwertes des Planungszustandes

	<u>Biototyp</u>	<u>Fläche in m<sup>2</sup></u>	<u>Biotopwert</u>	<u>Wertpunkte</u>
1. Allgemeine Wohngebiete überbaubare Flächen (6.938m <sup>2</sup> xGRZ 0,3=2.081m <sup>2</sup> )	BD	2.081 m <sup>2</sup>	0	0
zusätzlich zu befestigende Flächen (Pflaster) (6.938m <sup>2</sup> x0,15=1.041m <sup>2</sup> )	VSA	1.041 m <sup>2</sup>	2	2.082
Gehölzhecke am westlichen Plangebietsrand im Wohngebiet	HHA	104 m <sup>2</sup>	14	1.456
sonstige Baugebietsfläche Gartenland	AKB	3.712 m <sup>2</sup>	6	22.272
2. private Grünfläche und Gehölzhecke am nördlichen Plangebietsrand	AKB	1.223 m <sup>2</sup>	6	7.338
	HHA	432 m <sup>2</sup>	14	6.048
3. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	HHA	421 m <sup>2</sup>	14	5.894
		9.014 m <sup>2</sup>		45.090

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes kann durch die Anlegung einer Gehölzhecke westlich des Plangebietes ein Ausgleich für den Eingriff durch die Bebauung des Grundstücks geschaffen werden.

Das Landschaftsbild des Ortsrandes von Ebendorf wird landschaftsgerecht wieder hergestellt.

**6.4. Belange der Landwirtschaft**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes beinhaltet die bauliche Nutzung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Die Bodenbonität der Flächen ist hoch. Die Belange der Landwirtschaft werden durch den Flächenentzug beeinträchtigt. Durch die Freihaltung von Verbindungen zwischen den bewirtschafteten Flächen und dem Dahlweg ist eine ausreichende Zuwegung weiterhin gesichert.

## 7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Private Belange umfassen im vorliegenden Fall

- auf der Fläche im Plangebiet:
  - das Interesse an der Realisierung des Vorhabens
- auf den an das Plangebiet angrenzenden Flächen:
  - das Interesse an der Erhaltung von Vorteilen, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben

Die Interessen der Grundstückseigentümer im Plangebiet werden durch den Bebauungsplan gefördert. Beeinträchtigungen benachbarter Grundstückseigentümer durch den Bebauungsplan sind nicht erkennbar.

## 8. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.23 "Dahlweg" in der Ortschaft Ebendorf der Gemeinde Barleben dient den Belangen der Wohnbedürfnisse und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§1 Abs.6 Nr.2 BauGB). Durch die Planung werden Flächen für 8 bis 11 Einfamilienhäuser geschaffen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kann die vorhandene Erschließungsanlage Dahlweg, die erst in den vergangenen Jahren unter Inanspruchnahme von Fördermitteln ausgebaut wurde, wirtschaftlicher genutzt werden. Dies ist auch im Sinne der wirtschaftlichen Verwendung öffentlicher Mittel.

Die Belange von Natur und Landschaft werden beachtet und ein Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes sichergestellt. Notwendigerweise beeinträchtigt werden die Belange der Landwirtschaft durch den Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen. Insgesamt rechtfertigen die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Wunsch nach Eigentumsbildung die Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Belange.

## 9. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet		6.938 m <sup>2</sup>
davon Fläche für Anpflanzungen	104 m <sup>2</sup>	
private Grünfläche		1.655 m <sup>2</sup>
davon Fläche für Anpflanzungen	432 m <sup>2</sup>	
Straßenverkehrsfläche		427 m <sup>2</sup>
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		<u>421 m<sup>2</sup></u>
Gesamtfläche des Plangebietes		9.441 m <sup>2</sup>

## **TEIL B**

### **Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.23 "Dahlweg" in der Ortschaft Ebendorf, Gemeinde Barleben**

#### **Inhaltsverzeichnis**

	Seite	
1.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	13
1.1.	Ziele des Bebauungsplanes	13
1.2.	Inhalt des Bebauungsplanes	13
1.3.	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	13
1.4.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	13
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	16
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	16
2.1.1.	Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA	16
2.1.2.	Geschützte Biotope	16
2.1.3.	Schutzgut Boden	16
2.1.4.	Schutzgut Wasser	17
2.1.5.	Schutzgut Artenschutz und Biotope	17
2.1.6.	Schutzgut Landschaftsbild	17
2.1.7.	Schutzgut Klima, Luft	18
2.1.8.	Schutzgut Mensch	18
2.1.9.	Schutzgut Kultur und Sachgüter	18
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	18
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	19
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
3.	Ergänzende Angaben	20
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	20
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	21
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	22

## 1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

### 1.1. Ziele des Bebauungsplanes

Allgemeines Planungsziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.23 "Dahlweg" ist die Befriedigung der Nachfrage nach Wohnbauland für den Einfamilienhausbau in der Ortschaft Ebendorf der Gemeinde Barleben durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nördlich des Dahlweges.

### 1.2. Inhalt des Bebauungsplanes

1. Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes für die Errichtung von 8 bis 11 Einfamilienhäusern nördlich des Dahlweges in Ebendorf mit einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,3
2. Festsetzung einer privaten Grünfläche am Nordrand des Plangebietes
3. Festsetzung von Pflanzgeboten für die Anpflanzung von einheimischen Gehölzhecken am Nordrand und Westrand des Plangebietes
4. Festsetzung von Teilen des Dahlweges als öffentliche Straßenverkehrsfläche

### 1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Die für die vorstehenden Planungsinhalte benötigten Flächen sind in der nachfolgenden Flächenbilanz angeführt:

Allgemeines Wohngebiet		6.938 m <sup>2</sup>
davon Fläche für Anpflanzungen	104 m <sup>2</sup>	
private Grünfläche		1.655 m <sup>2</sup>
davon Fläche für Anpflanzungen	432 m <sup>2</sup>	
Straßenverkehrsfläche		427 m <sup>2</sup>
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		<u>421 m<sup>2</sup></u>
Gesamtfläche des Plangebietes		9.441 m <sup>2</sup>

Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 können in den Baugebieten ca. 3.122 m<sup>2</sup> durch bauliche Anlagen, Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen versiegelt werden.

### 1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

- Schutzgut Mensch  
gesetzliche Grundlagen:  
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen im Plangebiet und Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten

Art der Berücksichtigung:

Wesentliche Emissionsquellen, die eine Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen im Plangebiet oder im Umfeld verursachen können, sind nicht erkennbar. Es wird daher kein gesonderter Untersuchungsbedarf erkannt.

- Schutzgut Artenschutz und Biotope

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan des Altkreises Wolmirstedt, Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Mittelland

Ziel des Umweltschutzes:

Schutz und Erhaltung von geschützten Biotopen und hochwertigen Biotopstrukturen im plangebietsübergreifenden Verbund, Schutz der besonders und streng geschützten Arten im Sinne des §42 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in das Schutzgut

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Der Landschaftsplan berücksichtigt bereits die vorgesehene bauliche Entwicklung des Plangebietes. Er gibt in der Karte Entwicklungsziele folgende Ziele für das Plangebiet vor:

- Ein- bzw. Durchgrünung von bebauten Bereichen incl. Sicherung und Entwicklung der ortsbezogenen Grünflächen

Als Biotoptyp wird für das Plangebiet Acker undifferenziert kartiert.

Art der Berücksichtigung:

Auswertung der Kartierung und Empfehlungen des Landschaftsplanes, Bezifferung und Bewertung der Eingriffe in das Schutzgut, Kompensation der Eingriffe im Plangebiet

- Schutzgut Boden

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan des Altkreises Wolmirstedt, Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Mittelland

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§1a Abs. 2 BauGB).

Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Der Landschaftsplan kartiert die Bodentypen im Plangebiet als Schwarzerde auf Löss der Ebendorfer Terrasse der Niederen Börde. Seltene oder gefährdete Bodenarten kommen im Bearbeitungsgebiet nicht vor.

Art der Berücksichtigung:

Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion aufgrund der Auswertung der Bodenkartierungen des Landschaftsplanes, Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs, Schutz des Mutterbodens gemäß §202 BauGB

- Schutzgut Gewässerschutz  
gesetzliche Grundlagen:  
Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)  
planerische Grundlagen:  
Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan des Altkreises Wolmirstedt, Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Mittelland  
Ziel des Umweltschutzes:  
Erhaltung von vorhandenen Oberflächengewässern, Erhöhung des Regenerationsvermögens durch Renaturierung naturferner Gewässerstrukturen, Schutz der Gewässer vor Schadstoffeintrag, Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag, Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate und der Filterfunktion des Bodens  
Aussagen der planerischen Grundlagen:  
Das Plangebiet gehört zum Einzugsbereich der Kleinen Sülze, die ca. 200 bis 350 Meter südlich des Plangebietes verläuft. Das Grundwasser ist im Plangebiet in 2 bis 6 Meter Tiefe zu erwarten. Es ist relativ ungeschützt.  
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:  
Bewertung des Eingriffs in das Schutzgut unter Auswertung des Landschaftsplanes
- Schutzgut Luft / Klima  
gesetzliche Grundlagen:  
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft)  
planerische Grundlagen:  
Landschaftsrahmenplan des Altkreises Wolmirstedt, Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Mittelland  
Ziel des Umweltschutzes:  
Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas  
Aussagen der planerischen Grundlagen:  
Im Landschaftsplan wird das Plangebiet bisher als Bestandteil des Freilandklimatops und Kaltluftentstehungsgebiet kartiert.  
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:  
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung im Plangebiet auf Grundlage der Aussagen des Landschaftsplanes
- Schutzgut Landschaftsbild  
gesetzliche Grundlagen:  
Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)  
planerische Grundlagen:  
Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan des Altkreises Wolmirstedt, Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Mittelland  
Ziel des Umweltschutzes:  
Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder  
Aussagen der planerischen Grundlagen:  
Im Landschaftsplan wird die Bedeutung des Plangebietes für das Natur- und Landschaftserleben als geringwertig eingestuft, es ist dem Offenlandbereich zuzuordnen.  
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:  
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung des Plangebietes auf Grundlage der Aussagen des Landschaftsplanes



- Schutzgut Kultur- und Sachgüter  
gesetzliche Grundlagen:  
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter  
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:  
Archäologische Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Das Plangebiet hat keine besondere Funktion für die Erholung. Es wird daher kein Untersuchungserfordernis erkannt.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden**

### **2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden**

#### 2.1.1. Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA

Durch den Bebauungsplan werden keine Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete (LSG), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete (EC SPA) unmittelbar berührt.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete befinden sich nur außerhalb des Plangebietes und des engeren Umfeldes in erheblicher Entfernung.

Nächstgelegenes Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet Hohe Börde in einer Entfernung von ca. 3 Kilometern. FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete befinden sich nur in einer Entfernung von mehr als 6 Kilometern. Auswirkungen auf diese Gebiete sind durch die Planung nicht zu erwarten.

#### 2.1.2. Geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine Biotope, die unter den besonderen Schutz des §37 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt fallen. Der zum Plangebiet nächstgelegene geschützte Biotop wurde mit einem Stillgewässer nördlich des Abzweigs nach Dahlenwarsleben von der Bundesstraße B71 in einer Entfernung von ca. 800 Metern kartiert. Auswirkungen auf das geschützte Biotop sind nicht erkennbar.

#### 2.1.3. Schutzgut Boden

Eingriffsfläche: Plangebiet

Bei den Böden im Bereich des Plangebietes handelt es sich um Schwarzerden über Löss. Das Plangebiet befindet sich auf einer gering von Nord nach Süd gering abfallenden weitgehend ebenen Fläche.

Bestandsbewertung:

Die vorhandenen Böden weisen ein hohes Ertragspotential für die ackerbauliche Nutzung auf. Durch regelmäßigen Bodenumbruch ist der Oberboden beeinträchtigt.

Hinsichtlich der Lebensraumfunktion hat der angetroffene Boden daher nur allgemeine Bedeutung.

#### 2.1.4. Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser: Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Südlich des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von ca. 200 bis 350 Metern die Kleine Sülze.

Grundwasser:

Eingriffsfläche: Plangebiet

Im Plangebiet ist gemäß den Aussagen des Landschaftsplanes das Grundwasser in einer Tiefe von 2 bis 6 Metern anzutreffen. Es ist gegen Schadstoffeintrag relativ ungeschützt.

Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete im Geltungsbereich und der Umgebung ausgewiesen.

Bewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

- der Grundwasserdargebotsfunktion (Ergiebigkeit u. Beschaffenheit des Grundwasserleiters),
- der wasserhaushaltlichen Funktion (Grundwasserneubildung) und
- der Funktion für die Trinkwasserversorgung.

Die Ergiebigkeit des Grundwassers und die Grundwasserneubildung sind gemäß den Aussagen des Landschaftsplanes als durchschnittlich zu bewerten. Das Grundwasser ist aufgrund der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung schadstoffbelastet. Eine Grundwassernutzung ist nicht vorgesehen.

#### 2.1.5. Schutzgut Artenschutz und Biotope

Eingriffsfläche: Plangebiet und angrenzende Biotope

Pflanzen und Biotopausstattung

Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurden die Biotoptypen im Plangebiet durch terrestrische Begehung des Untersuchungsraumes kartiert. Das eingriffsrelevante Plangebiet wird ausschließlich durch den Biototyp Acker intensiv bewirtschaftet geprägt.

Bewertung

Die Biototypenausstattung des Plangebietes zeigt überwiegend eine monostrukturierte, geringwertige und weitgehend ausgeräumte Ackerfläche. Der Wert für das Schutzgut Artenschutz und Biotope ist gering.

Fauna

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde ausschließlich das Vorkommen von Zug- und Rastvögeln im Plangebiet festgestellt. Das Plangebiet bietet aufgrund der Störwirkung durch die Nähe der Ortschaft und die ausgeräumte, monostrukturierte Landschaft keinen geeigneten Lebensraum für streng geschützte Tierarten.

#### 2.1.6. Schutzgut Landschaftsbild

Eingriffsfläche: Landschaftsraum nördlich von Ebendorf

Der Landschaftsraum nördlich der Ortslage Ebendorf ist durch große einheitlich bewirtschaftete Ackerflächen gekennzeichnet, die lediglich durch die eingrenzenden Straßen gegliedert werden. Entlang der begrenzenden Nutzungen sind nur wenige landschaftsräumliche Strukturen vorhanden, die das Landschaftsbild beleben. Der Landschaftsplan stuft das Landschaftsbild als geringwertig ein.

#### 2.1.7. Schutzgut Klima, Luft

Eingriffsfläche: Plangebiet und angrenzende Flächen nach Norden

Der Ohrekreis gehört zum Großklima des gemäßigten mitteleuropäischen Binnenklimas. Dieses Klima ist kontinental und durch den Übergang zum maritimen Klima geprägt. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 8,6°C, die Niederschlagsmenge 504 mm im durchschnittlichen langjährigen Mittel. Die häufigste Windrichtung ist Südwest bis West bei gleichzeitig hohen mittleren Windgeschwindigkeiten, gefolgt von südöstlichen und südlichen Winden.

Im Norden Ebendorfs befinden sich überwiegend Freilandklimatope. Dies sind Ackerflächen mit der Funktion der Kaltluftproduktion in windarmen Strahlungsnächten im Plangebiet und Umgebung. Die entstehende Kaltluft fließt im Gelände in Richtung des tiefsten Punktes und somit in Richtung Ebendorf und der Kleinen Sülze. Aufgrund der Ebenheit des Geländes sind ausgeprägte Kaltluftleitbahnen nicht vorhanden.

#### 2.1.8. Schutzgut Mensch

Naherholung: Das Plangebiet selbst hat keine erhebliche Bedeutung als Erholungsraum. Der Dahlweg wird von Anwohnern von Ebendorf als Fußweg in die offene Landschaft genutzt.

Lärm: Das Plangebiet ist nicht erkennbar durch Lärm beeinträchtigt. Vom Plangebiet selbst gehen auch derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus.

#### 2.1.9. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Plangebiet gibt es bisher keine Hinweise auf das Vorhandensein archäologischer Kulturdenkmale. Es ist daher davon auszugehen, dass archäologisch relevante Kulturgüter zumindest derzeit nicht erkennbar betroffen werden.

Die Belange der Baudenkmalpflege werden durch die Planung nicht berührt.

### 2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

- Boden

Der wesentliche Eingriff im Plangebiet erfolgt in das Schutzgut Boden. Durch Überbauung und Versiegelung gehen alle Bodenfunktionen auf ca. 3.122 m<sup>2</sup> verloren. Dies entspricht einem Versiegelungsanteil von ca. 30% der Gesamtfläche des Geltungsbereiches. Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen und eine Grundflächenzahl von 0,3, die unterhalb der Höchstwerte des §17 der BauNVO bleibt, wird der Eingriff minimiert. Dennoch erfolgt auf der überbaubaren Fläche ein erheblicher Eingriff in die Bodenfunktion.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde dieser Eingriff unterbleiben.

- Arten- und Biotopschutz

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung bezieht sich im Wesentlichen auf die zu erwartenden Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind. Die Bewertung der von dem Eingriff betroffenen Flächen erfolgt auf der Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt, wonach den Biotoptypen ein bestimmter Wert zugeordnet worden ist.

Der Bebauungsplan verursacht keine Eingriffe in höherwertige Biotopstrukturen.

Der hauptsächlich in Anspruch genommene Biotoptyp des intensiv bewirtschafteten Ackers hat nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die Fläche geht jedoch als Nahrungshabitat verloren. Insofern ist ein Eingriff in dieses Schutzgut zu verzeichnen. Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden randlich neue Biotoptypen geschaf-

fen, die gerade im Hinblick auf den Arten- und Biotopschutz eine höhere Bedeutung haben. Dies trifft auf die festgesetzten Strauch-Baumhecken aus einheimischen Laubgehölzen zu. Insgesamt ist festzustellen, dass in das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes kein erheblicher Eingriff zurückbleibt.

Eine detaillierte Ermittlung des Kompensationsbedarfs und die Gegenüberstellung der geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan Teil A.

- Wasser

Grundwasser: Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Wasserhaushalt stehen vor allem im Zusammenhang mit der Versiegelung und der dadurch verringerten Versickerung. In den Bebauungsplan wurde eine Festsetzung aufgenommen, dass das Niederschlagswasser der Privatgrundstücke im Plangebiet zur Versickerung zu bringen ist. Die Grundwasserneubildungsrate wird damit nicht wesentlich vermindert. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes bleiben gering.

- Klima/Luft

Mit der Zunahme der Versiegelung und der Baumassen zu Lasten von Kaltluftproduktionsflächen (Acker, Grünland) wird die Aufheizung bei Sonneneinstrahlung erhöht und die nächtliche Abkühlung und Luftfeuchtigkeit verringert. Das Baugebiet liegt jedoch nicht in einer ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahn, so dass die Auswirkungen auf das Baugebiet selbst und geringe angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes bleiben die Auswirkungen gering.

- Landschaftsbild/Erholung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die flächenbezogenen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktionen zu beurteilen. Durch die Bebauung des Plangebietes wird ein Eingriff in das Landschaftsbild verursacht. Der Eingriff kann durch die festgesetzten randlichen Grün- und Anpflanzstreifen nach einem angemessenen Entwicklungszeitraum ausgeglichen werden. Das Landschaftsbild wird hierdurch landschaftsgerecht neu hergestellt.

Ausgewiesene Erholungsflächen oder dafür besonders geeignete Flächen sind von der Planung nicht betroffen.

- Schutzgut Mensch

Wie bereits im Rahmen der Bestandsaufnahme angeführt, sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht erkennbar.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Beeinträchtigung von Belangen des Umweltschutzes aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits vorliegend dargelegten Auswirkungen hinausreichen, ist nicht erkennbar.

### **2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

- Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

festgesetzte Maßnahmen:

- zur Vermeidung/Minimierung eines erhöhten Oberflächenwasserabflusses und zur Vermeidung einer Verringerung der Versickerung wurde festgesetzt, dass das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen ist
- Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3, die nur eine geringe Versiegelung ermöglicht

Maßnahmenempfehlungen:

- Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Durchführung von Bodenschutz nach DIN 18300 und Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 und RAS-LP 4 (sinngemäß) sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb
- Schutz des abzutragenden Oberbodens vor Verdichtung, Vermischung und vor Verunreinigung mit bodenfremden Stoffen und Zuführung zu einer fachgerechten Wiederverwendung
- Ausgleichsmaßnahmen

Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Herstellung der Anpflanzflächen am Rand des Plangebietes mit Bäumen und Sträuchern als gestufte, dichte Gehölzfläche mit einheimischen Laubgehölzen
- Festsetzung von privaten Grünflächen am Rand des Plangebietes

#### **2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Alternative Möglichkeiten der Entwicklung von Bauflächen für den Einfamilienhausbau in Ebendorf sind an zwei Standorten vorhanden.

- südlich des Plangebietes im Bereich des ehemaligen Schafstalles
- zwischen dem Wohngebiet Alte Gärtnerei und dem Wohngebiet Kleine Mühlenbreite

In beiden Fällen ist die Herstellung neuer öffentlicher Erschließungsanlagen erforderlich, die im Plangebiet bereits vorhanden sind. Die Flächen im Bereich des ehemaligen Schafstalles sind auch weiterhin für die Bebauung vorgesehen, benötigen jedoch aufgrund der erforderlichen Erschließung einen planerischen Vorlauf. Sie sind nicht kurzfristig bebaubar. Insbesondere ist hier die Möglichkeit der Wohnnutzung vor dem Hintergrund zu erwartender Bodenbelastungen zu prüfen. Die Flächen im Bereich der Alten Gärtnerei benötigen zusätzliche Erschließungsanlagen und stehen daher auch für den kurzfristigen Bedarf nicht zur Verfügung. Da derzeit die Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken zur kurzfristigen Bebauung in Ebendorf sehr hoch ist, ist die Inanspruchnahme der bereits erschlossenen Grundstücke am Dahlweg sinnvoll.

### **3. Ergänzende Angaben**

#### **3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren**

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern. Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung (Begründung zum Bebauungsplan) wird nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dieses Bewertungsmodell stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Es ermöglicht eine hinreichend genaue Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der für deren Kompensation erforderlichen Maßnahmen. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen sowohl der von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch der Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Biotoptypen sind als Bewertungsliste gemäß Anlage 1 des Bewertungsmodells vorgegeben und hinsichtlich ihrer Bedeutung nach Wertstufen klassifiziert. Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzu-

reichend abgedeckt werden können, erfolgt zusätzlich eine ergänzende verbal-argumentative Bewertung.

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsanalyse) unter Auswertung vorhandener Unterlagen
- Konfliktanalyse
- Erarbeitung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz in der Begründung

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen einer Kartierung der Biotoptypen.

Zur Erfassung der Biotoptypen erfolgte eine terrestrische Begehung des Untersuchungsraumes. Die Zuordnung der Biotoptypen erfolgte nach den Kartiereinheiten zur Kartierung der Lebensraumtypen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) sowie zur Kartierung der nach §30 NatSchG LSA besonders geschützten Biotope und sonstiger Biotope, Stand: 03.06.2004 (Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt 2004).

Zusätzlich werden vorhandene Daten und Pläne ausgewertet. Die Bedeutung der Biotope wird entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

Der Untersuchungsraum wurde schutzgutbezogen jeweils in der Weise festgelegt, dass er Eingriffsraum, Wirkraum und Kompensationsraum umfasst. Danach wird die Abgrenzung wie folgt vorgenommen:

- Biotope/Pflanzen/biologische Vielfalt: Geltungsbereich des Bebauungsplans flächendeckend, darüber hinaus Prüfung von Funktionsbeziehungen für Arten und Lebensgemeinschaften über den Geltungsbereich hinaus
- Fauna: Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Boden/Grundwasser: Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Klima/Luft: Betrachtung der Funktionsbeziehungen entsprechend Darstellung im Landschaftsplan
- Landschaftsbild/Erholung: flächendeckende Bewertung des Geltungsbereiches auf der Grundlage der Biotopkartierung, zusätzlich Betrachtung der Funktions- und Sichtbeziehungen anhand der Darstellungen des Landschaftsplans und eigener Erkundung vor Ort

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach §18 BNatSchG bzw. §18 NatSchG LSA relevant sind.

Im Anschluss daran wurden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen und nach Art, Umfang, Standort und zeitlicher Abfolge dargestellt. Hierunter fallen: Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen. Bezüglich der Übernahme in den Bebauungsplan und zur Überwachung der geplanten Maßnahmen werden Hinweise gegeben.

Die Belange des Schutzgutes Mensch in Bezug auf die Erholungsfunktion der Landschaft und den Immissionsschutz wurden beurteilt.

### **3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

- Prüfung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen
- Prüfung der Einhaltung der Anpflanzungspflichten nach einem Jahr nach Abschluss der Rohbauarbeiten und nach 3 Jahren nach Herstellung der Anpflanzungen
- Überwachung der Herstellung und der Entwicklung der festgesetzten Maßnahmenflächen durch die Untere Naturschutzbehörde, Abnahme der hergestellten Maßnahme und Prüfung der Entwicklung nach 3 Jahren

### 3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von 8 bis 11 Einfamilienhäusern auf einer Gesamtfläche von 9.441 m<sup>2</sup>.

Bei Realisierung des Bebauungsplans erfolgt eine zusätzliche Versiegelung von 3.122 m<sup>2</sup>, die einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden darstellt. Ein Eingriff in den Grundwasserhaushalt und den Niederschlagsabfluss durch Versiegelung wird durch die Festsetzung der Versickerung des Niederschlagswassers weitgehend vermieden. Der Eingriff in das Schutzgut Arten- und Biotopschutz bleibt aufgrund des geringwertigen Ausgangszustandes nur gering.

Das Baugebiet liegt nicht in einer ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahn, so dass die klimatischen Auswirkungen auf das Baugebiet selbst und in geringer Reichweite auf angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann durch Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzhecken vermindert werden. Insgesamt ist festzustellen, dass der Eingriff in den Naturhaushalt durch Anpflanzungen und Eingrünung des Plangebietes ausgeglichen werden kann.

Barleben, Dezember 2007



Keindorff  
Bürgermeister



## Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr.23 "Dahlweg" in der Ortschaft Ebendorf - Gemeinde Barleben

### Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Daten zum Verfahren	1
2. Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes	1
3. Beurteilung der Umweltbelange	2
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	2
5. Berücksichtigung von Anregungen aus Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit	3
6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	3
7. Abschließende Beurteilung	4

Gemäß §10 Abs.4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

#### 1. Daten zum Verfahren

- Aufstellungsbeschluss 21.06.2007
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss 21.06.2007
- Auslegung vom 01.08.2007 bis zum 03.09.2007
- Satzungsbeschluss 22.11.2007
- Veröffentlichung der Inkraftsetzung 18.12.2007

#### 2. Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes

##### Ziele des Bebauungsplanes

Allgemeines Planungsziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.23 "Dahlweg" ist die Befriedigung der Nachfrage nach Wohnbauland für den Einfamilienhausbau in der Ortschaft Ebendorf der Gemeinde Barleben durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nördlich des Dahlweges.

##### Inhalt des Bebauungsplanes

1. Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes für die Errichtung von 8 bis 11 Einfamilienhäusern nördlich des Dahlweges in Ebendorf mit einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,3



2. Festsetzung einer privaten Grünfläche am Nordrand des Plangebietes
3. Festsetzung von Pflanzgeboten für die Anpflanzung von einheimischen Gehölzhecken am Nordrand und Westrand des Plangebietes
4. Festsetzung von Teilen des Dahlweges als öffentliche Straßenverkehrsfläche

### **3. Beurteilung der Umweltbelange**

Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von 8 bis 11 Einfamilienhäusern auf einer Gesamtfläche von 9.441 m<sup>2</sup>.

Bei Realisierung des Bebauungsplans erfolgt eine zusätzliche Versiegelung von 3.122 m<sup>2</sup>, die einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden darstellt. Ein Eingriff in den Grundwasserhaushalt und den Niederschlagsabfluss durch Versiegelung wird durch die Festsetzung der Versickerung des Niederschlagswassers weitgehend vermieden. Der Eingriff in das Schutzgut Arten- und Biotopschutz bleibt aufgrund des geringwertigen Ausgangszustandes nur gering. Das Baugebiet liegt nicht in einer ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahn, so dass die klimatischen Auswirkungen auf das Baugebiet selbst und in geringer Reichweite auf angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann durch Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzhecken vermindert werden. Insgesamt ist festzustellen, dass der Eingriff in den Naturhaushalt durch Anpflanzungen und Eingrünung des Plangebietes ausgeglichen werden kann.

### **4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

#### Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

festgesetzte Maßnahmen:

- zur Vermeidung/Minimierung eines erhöhten Oberflächenwasserabflusses und zur Vermeidung einer Verringerung der Versickerung wurde festgesetzt, dass das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen ist
- Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3, die nur eine geringe Versiegelung ermöglicht

Maßnahmenempfehlungen:

- Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Durchführung von Bodenschutz nach DIN 18300 und Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 und RAS-LP 4 (sinngemäß) sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb
- Schutz des abzutragenden Oberbodens vor Verdichtung, Vermischung und vor Verunreinigung mit bodenfremden Stoffen und Zuführung zu einer fachgerechten Wiederverwendung

#### Ausgleichsmaßnahmen

Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Herstellung der Anpflanzflächen am Rand des Plangebietes mit Bäumen und Sträuchern als gestufte, dichte Gehölzfläche mit einheimischen Laubgehölzen
- Festsetzung von privaten Grünflächen am Rand des Plangebietes

## **5. Berücksichtigung von Anregungen aus Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit**

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte weist darauf hin, dass nach §15 Landwirtschaftsgesetz Sachsen-Anhalt landwirtschaftlich genutzter Boden nur in begründeten Ausnahmefällen der Nutzung entzogen oder in der landwirtschaftlichen Nutzung beschränkt werden darf. Darüber hinaus fordert das Baugesetzbuch in §1a den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. An die Gemeinde werden daher im Rahmen der bauplanerischen Abwägung besonders hohe Anforderungen gestellt, insbesondere unter dem Aspekt der Auslastung anderer Flächen für Wohnbebauung in der Gemeinde.

Angesichts des fortdauernden Entzuges von Flächen zum Nachteil der Landwirtschaft zwischen Ebendorf und Barleben sind weitere Flächenverluste nicht hinnehmbar.

Die landwirtschaftliche Nutzfläche des betroffenen Gebietes ist als ein bedeutender Produktionsfaktor für die dort tätigen Landwirtschaftsbetriebe und die Region im Sinne der Zukunftsfürsorge für nachfolgende Generationen in vollem Umfang zu erhalten. In diesem Fall wäre ein Landwirtschaftsbetrieb betroffen, der im Rahmen des Gemüseförderprogramms des Landes Sachsen-Anhalt unterstützt wird.

Diesem Anspruch wurde durch den Bebauungsplan Rechnung getragen. Er entzieht landwirtschaftliche Nutzfläche nur in dem für die geplante Nutzung erforderlichen Umfang. Gemäß §1 Abs.6 Nr.2 BauGB sind bei der Bauleitplanung auch die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu berücksichtigen. Diese erfordern die Bereitstellung von Bauflächen für den Wohnungsbau. Bereits mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 1996 / 1997 wurde eine Bedarfsprognose erstellt und ermittelt, dass auch bei stagnierender Einwohnerzahl durch die Zunahme der Wohnfläche je Einwohner und die Verkleinerung der Haushaltgröße ein Wohnbauflächenbedarf besteht. Bisher wurden in Ebendorf vor allem bestehende Baurechte im Rahmen rechtsverbindlicher Bebauungspläne genutzt. Diese Reserven sind für die erschlossenen Bereiche inzwischen ausgeschöpft. Weitere im Innenbereich vorhandene Entwicklungsmöglichkeiten sind kurzfristig nicht erschließbar bzw. müssen bezüglich vorhandener Bodenbelastungen erst untersucht werden. Insofern ist die Inanspruchnahme der im Flächennutzungsplan vorgehaltenen Flächen für eine bauliche Nutzung erforderlich, zumal hierfür bereits Erschließungsanlagen vorhanden sind.

Der Flächenentzug zwischen Ebendorf und Barleben ist nicht durch die vorliegende Bebauungsplanung betroffen.

Auch wurde die Bedeutung der landwirtschaftlichen Nutzfläche für die Landwirtschaft nicht verkannt. Die ursprünglichen Planungsziele der Gemeinde umfassten die gesamten betroffenen Flurstücke im Umfang von ca. 10 Hektar. Diese Planungsabsichten wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes erheblich zurückgenommen, so dass lediglich die erschlossenen Bereiche jetzt als Bauflächen festgesetzt wurden. Die beidseitige Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen ist im Sinne einer wirtschaftlichen Erschließung. Vorhandene Reserven können hiermit genutzt werden. Die betroffene Fläche wird nicht für den Gemüseanbau genutzt. Insofern steht deren Inanspruchnahme der Förderung des Betriebes nicht entgegen. Es wird darauf hingewiesen, dass der betroffene Landwirt keine Bedenken gegen die Inanspruchnahme seiner landwirtschaftlichen Nutzfläche vorgebracht hat. Insofern ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Landwirtes nicht zu anzunehmen

## **6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Alternative Möglichkeiten der Entwicklung von Bauflächen für den Einfamilienhausbau in Ebendorf sind an zwei Standorten vorhanden.

- südlich des Plangebietes im Bereich des ehemaligen Schafstalles
- zwischen dem Wohngebiet Alte Gärtnerei und dem Wohngebiet Kleine Mühlenbreite

In beiden Fällen ist die Herstellung neuer öffentlicher Erschließungsanlagen erforderlich, die im Plangebiet bereits vorhanden sind. Die Flächen im Bereich des ehemaligen Schafstalles sind

auch weiterhin für die Bebauung vorgesehen, benötigen jedoch aufgrund der erforderlichen Erschließung einen planerischen Vorlauf. Sie sind nicht kurzfristig bebaubar. Insbesondere ist hier die Möglichkeit der Wohnnutzung vor dem Hintergrund zu erwartender Bodenbelastungen zu prüfen. Die Flächen im Bereich der Alten Gärtnerei benötigen zusätzliche Erschließungsanlagen und stehen daher auch für den kurzfristigen Bedarf nicht zur Verfügung. Da derzeit die Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken zur kurzfristigen Bebauung in Ebendorf sehr hoch ist, ist die Inanspruchnahme der bereits erschlossenen Grundstücke am Dahlweg sinnvoll.

## 7. Abschließende Beurteilung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.23 "Dahlweg" in der Ortschaft Ebendorf der Gemeinde Barleben dient den Belangen der Wohnbedürfnisse und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§1 Abs.6 Nr.2 BauGB). Durch die Planung werden Flächen für 8 bis 11 Einfamilienhäuser geschaffen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kann die vorhandene Erschließungsanlage Dahlweg, die erst in den vergangenen Jahren unter Inanspruchnahme von Fördermitteln ausgebaut wurde, wirtschaftlicher genutzt werden. Dies ist auch im Sinne der wirtschaftlichen Verwendung öffentlicher Mittel.

Die Belange von Natur und Landschaft werden beachtet und ein Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes sichergestellt. Notwendigerweise beeinträchtigt werden die Belange der Landwirtschaft durch den Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen. Insgesamt rechtfertigen die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Wunsch nach Eigentumsbildung die Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Belange.

Gemeinde Barleben, Dezember 2007

  
Keindorff  
Bürgermeister

