

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

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

- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.
- Als Bezugspunkt für Höhenangaben wird eine Höhe von 55,0 m ü. NHN (dies entspricht etwa der mittleren Höhe der Oberfläche der Straße Zur Linse) festgesetzt.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Traufhöhe der Dächer der Hauptgebäude über dem Bezugspunkt um mindestens 1,50 m geringer sein muss als die Firsthöhe des jeweiligen Daches über dem Bezugspunkt.

§ 2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen zur Straße Zur Linse einen Abstand von mindestens 3 Meter einzuhalten haben.

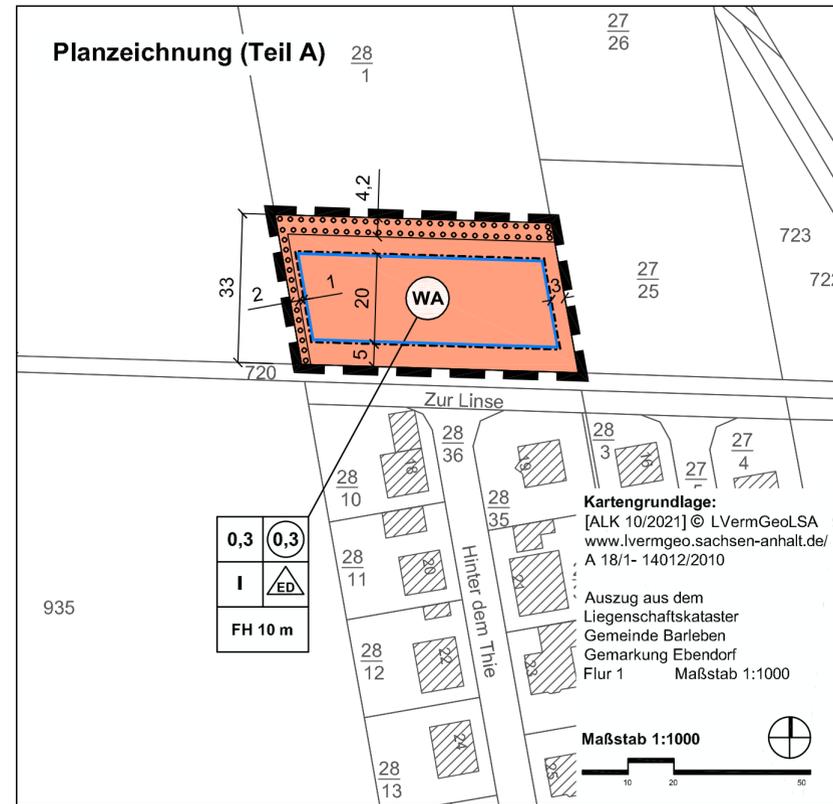
§ 3 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass je Einzel- oder je Doppelhaus (in Summe beider Hälften) maximal zwei Wohnungen zulässig sind.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine geschlossene Hecke aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten ist. Die Hecke ist auf der 2 Meter breiten Fläche einreihig und auf der 4,2 Meter breiten Fläche dreireihig auszuführen. Der Abstand der Anpflanzungen in der Reihe soll höchstens 1,5 Meter betragen.

Planzeichnung (Teil A)



Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

- WA** allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 0,3** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 0,3** Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH 10m** Gesamthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen

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

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3. sonstige Planzeichen

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

Satzung der Gemeinde Barleben über den Bebauungsplan Nr. 45 "Nördlich Zur Linse" für eine Teilfläche des Flurstücks 28/1 der Flur 1, Gemarkung Ebendorf

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 196), wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 17.06.2025 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 "Nördlich Zur Linse" für eine Teilfläche des Flurstücks 28/1 der Flur 1, Gemarkung Ebendorf, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.



Gemeinde Barleben
Landkreis Börde

Bebauungsplan Nr. 45 "Nördlich Zur Linse" für eine Teilfläche des Flurstücks 28/1 der Flur 1, Gemarkung Ebendorf

Abschrift der Urschrift

Maßstab: 1 : 1.000



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

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

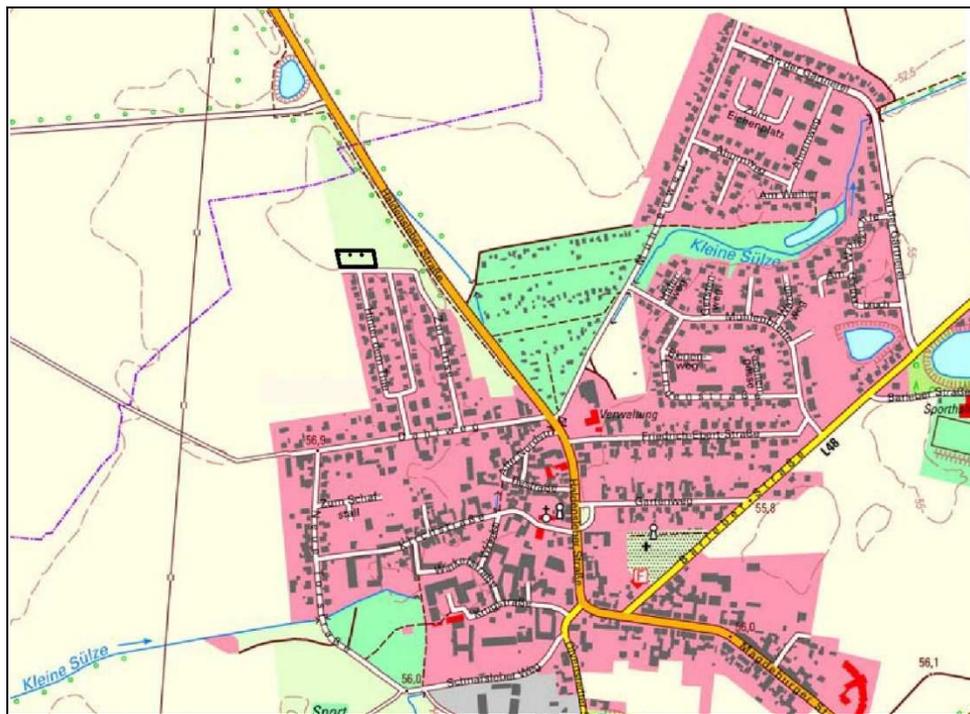
<p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Nördlich Zur Linse" für eine Teilfläche des Flurstücks 28/1 der Flur 1 Gemarkung Ebendorf beschlossen</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.03.2024, der Aufstellungsbeschluss wurde bekanntgemacht am 03.05.2024.</p> <p>Barleben, den 24.06.2025 gez. F. Nase L.S. Der Bürgermeister</p>	<p>Für den Entwurf des Bebauungsplanes</p> <p>Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung Dipl.Ing. Jacqueline Funke 39167 Irxleben / Abendstraße 14a</p> <p>Irxleben, den 18.06.2025 gez. J. Funke L.S. Architekt für Stadtplanung</p>	<p>Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 17.12.2024</p> <p>Barleben, den 24.06.2025 gez. F. Nase L.S. Der Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen</p> <p>vom 13.01.2025 bis 14.02.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 10.01.2025 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Barleben, den 24.06.2025 gez. F. Nase L.S. Der Bürgermeister</p>
<p>Als Satzung beschlossen</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 10 BauGB am 17.06.2025</p> <p>Barleben, den 24.06.2025 gez. F. Nase L.S. Der Bürgermeister</p>	<p>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Barleben, den 24.06.2025 gez. F. Nase L.S. Der Bürgermeister</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 01.08.2025 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p> <p>Barleben, den 06.08.2025 gez. F. Nase L.S. Der Bürgermeister</p>	



Bauleitplanung der Gemeinde Barleben Landkreis Börde

Bebauungsplan Nr.45 "Nördlich Zur Linse" für eine Teilfläche des Flurstücks 28/1 der Flur 1, Gemarkung Ebendorf

Abschrift der Urschrift



[TK 10/2018] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) A18/1 - 14012/2010

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl.Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a, E-Mail Funke.Stadtplanung@web.de

TEIL A

Begründung zum Bebauungsplan Nr.45 "Nördlich Zur Linse" für eine Teilfläche des Flurstücks 28/1 der Flur 1, Gemarkung Ebendorf, Gemeinde Barleben

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlage	3
2. Allgemeines	3
2.1. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	3
2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Belange der Raumordnung	4
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	6
3.1. Lage in der Gemeinde	6
3.2. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung	6
3.3. Darstellungen des Landschaftsplanes	6
3.4. Böden, Bodenbelastungen, Kampfmittel, Archäologie	7
3.5. Leitungen und Leitungsplanungen, die das Baugebiet betreffen	8
4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art der baulichen Nutzung	8
4.2. Maß der baulichen Nutzung	8
4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.4. Straßenverkehrsflächen, Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	9
4.5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen	9
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen – Kosten	10
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1. Erschließung	10
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
6.3. Belange der Landwirtschaft	12
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	13
8. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange	13
9. Flächenbilanz	13
Umweltbericht zum Bebauungsplan	14

1. Rechtsgrundlage

Dem Bauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.05.2024 (GVBl. LSA S.128).

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

2. Allgemeines

2.1. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bauungsplanes

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

Insgesamt sollen im Plangebiet zwei Grundstücke für überwiegend Wohnnutzungen bzw. die anderen in § 4 Abs.2 BauNVO erfassten Nutzungen entstehen. Die Aufstellung des Bauungsplanes ist städtebaulich erforderlich. Sie deckt einen bestehenden Wohnungsbedarf und dient der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Die Fläche ist im Bestand unbebaut und gehört dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB an. Eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist ohne die Aufstellung des Bauungsplanes nicht gegeben. Die Entwicklung der Bauflächen erfolgt durch den begünstigten Grundeigentümer, der einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Barleben abgeschlossen hat.

2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bauungsplanes erstreckt sich auf eine Teilfläche des Flurstück 28/1 der Flur 1, Gemarkung Ebendorf.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird gebildet durch:

- im Norden durch eine Parallele im Abstand von 33 Meter zur Südgrenze des Plangebietes
- im Osten von der Westgrenze des Flurstücks 27/25

- im Süden von der Nordgrenze des Flurstücks 720 (Straße Zur Linse)
- im Westen von der Ostgrenze des Flurstücks 935

(alle Flurstücke Flur 1, Gemarkung Ebendorf)

An den Geltungsbereich grenzen an:

- im Norden und Westen Ackerflächen
- im Osten Grünflächen mit der Niederschlagswasserversickerung
- im Süden das Wohngebiet "Hinter dem Thie II"

Südlich grenzt an das Plangebiet der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Hinter dem Thie II" an. Der Geltungsbereich umfasst die Straße Zur Linse. Der Plan setzt als Art der baulichen Nutzung allgemeine Wohngebiete fest. Konflikte mit den Festsetzungen des Planes sind nicht erkennbar. Beeinträchtigungen der schützenswerten Nutzung durch benachbarte Nutzungen sind nicht erkennbar. Nordöstlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B71 in einer Entfernung von ca. 70 Metern. Die Bundesstraße B71 gehört in diesem Abschnitt nicht zu den hoch belasteten Straßen, für die eine Lärmkartierung vorliegt.

2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Belange der Raumordnung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Barleben stellt das Baugebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt aus
dem Flächen-
nutzungsplanes



[TK 10/2019] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de)/
A18/1-14012/2010

Das Wohngebiet befindet sich am Rand des Siedlungsbereiches der Ortschaft Ebendorf. Gemäß dem Runderlass des MLV vom 01.11.2018 -24-20002-01 Nr. 3.3p ist der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam, da er ein Baugebiet mit der Festsetzung von Einzel- oder Doppelhäusern unter 2.000 m² festsetzt. Die landesplanerische Abstimmung ist daher mit der unteren Landesentwicklungsbehörde beim Landkreis Börde durchzuführen.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011, im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) vom 28.06.2006 und im

sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" vom 16.04.2024 dokumentiert. Davon ausgenommen sind die Regelungen des Regionalen Entwicklungsplanes zur Windenergie, die mit Urteil des Oberverwaltungsgerichtes vom 18.11.2015 verworfen wurden. Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Die Regionalversammlung hat am 23.10.2024 den 5. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung beschlossen. Am 22.12.2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts freigegeben. Die Entwürfe enthalten in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die gemäß § 3 Abs.1 Nr.4 i.V.m. § 4 Abs.1 Satz 1 Nr.1 Raumordnungsgesetz (ROG) als "sonstige Erfordernisse der Raumordnung" in den Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

Das Kapitel 5.4 wurde mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.09.2022 aus dem Regionalen Entwicklungsplan herausgelöst. Es wird als sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg" weitergeführt. Ein Planentwurf hierfür liegt noch nicht vor.

Das Plangebiet ist Bestandteil des raumordnerisch abgestimmten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Barleben. Standortkonkrete Ziele der Raumordnung bestehen für das Gebiet nicht. Die Planung dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Ebendorf. Die Ziele der Raumordnung werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

3.1. Lage in der Gemeinde



Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Barleben am Nordrand der Ortschaft Ebendorf. Das Gebiet wird über die Straße Zur Linse erschlossen.

TK 10/2018 © LVermGeoLSA AZ: 18/1-14012/2010

3.2. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt 1.998 m² groß. Das Plangebiet umfasst nur die Wohngrundstücke. Die Straße Zur Linse ist bereits durch den Vorhaben- und Erschließungsplan "Hinter dem Thie II" als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Fläche wird im Bestand als Acker genutzt. Sie ist Bestandteil des Ackerfeldblocks DESTLI 0508650025. Gehölze sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die östlich angrenzende Niederschlagswasserversickerung ist von einem Gehölzbestand umgeben.

3.3. Darstellungen des Landschaftsplanes

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Mittelland vom Februar 2003 sieht für das Plangebiet in Karte 4c keine Maßnahmen vor.

3.4. Böden, Bodenbelastungen, Kampfmittel, Archäologie

Böden

Zur Bebaubarkeit liegen Baugrundgutachten aus der näheren Umgebung vor. Im Plangebiet stehen oberflächlich Schwarzerdeböden über feinsandigem bis schwach schluffigem Löss an, die bis eine Tiefe von 2,1 bis 2,5 Meter reichen. Sie werden überwiegend unterlagert von Mittelsanden. Der Boden hat eine mäßige bis gute Tragfähigkeit. Das Grundwasser ist in einer Tiefe ab 2,1 bis 2,5 Meter zu erwarten.

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen ist Löss im trockenen Zustand relativ standfest. Löss nimmt aufgrund seiner hohen Porosität leicht Wasser auf. Mit steigender Wasseraufnahme kommt es zu Konsistenzveränderungen bis hin zur Verflüssigung, was zu Setzungen an Bauwerken (Rissbildungen) führen kann. Falls Versickerungen geplant sein sollten, ist darauf hinzuweisen, dass durch das Versickern von Oberflächen- bzw. Traufenwässer im Bereich von baulichen Anlagen Schäden verursacht werden können. Untergrundversickerungen von Wasser sollten deshalb in Gebieten mit Lössverbreitung grundsätzlich nicht in Nähe baulicher Anlagen vorgenommen werden. Bei vorgesehenen Wasserversickerungen sollte die Wasseraufnahmefähigkeit des Untergrundes im Rahmen von Baugrunduntersuchung überprüft werden.

Grundsätzlich verweist das Landesamt für Geologie und Bergwesen für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA- A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft eingeholt werden.

Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

archäologische Belange

Das Plangebiet ist bisher nicht als archäologischer Relevanzbereich bekannt. Trotzdem sind archäologische Funde nicht auszuschließen. Es wird daher auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Nach § 9 Abs.3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

Kampfmittel

Für das Flurstück 28/1 der Flur 1, Gemarkung Ebendorf wurde durch den Landkreis Börde kein Verdacht auf Kampfmittelbelastung festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Bedenken, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sind, liegen nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ganz ausgeschlossen werden kann, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

3.5. Leitungen und Leitungsplanungen, die das Baugebiet betreffen

Das Vorhaben befindet sich in einem Bereich, der als Trassenkorridor (TKS 361) der geplanten Gleichstromkabelverbindung SuedOstLink+ vorgeschlagen wird. Die 50Hertz Transmission GmbH wird das Vorhaben bei den Planungen berücksichtigen.

4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art der baulichen Nutzung

allgemeine Wohngebiete

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

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

Das angrenzende Wohngebiet ist ein allgemeines Wohngebiet, in dem neben den Wohnnutzungen im Bestand 4 Gewerbebetriebe angemeldet sind. Dabei handelt es sich um 2 Handwerksbetriebe im Baunebengewerk und 2 Betriebe die IT Dienstleistungen anbieten. Auch im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.45 "Zur Linse" soll die Möglichkeit offen gehalten werden, Wohnnutzungen durch nichtstörende Handwerksbetriebe oder andere nach § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen zu ergänzen.

Die allgemein zulässigen Nutzungen fügen sich somit in die nähere Umgebung ein. Ausgeschlossen werden die ausnahmsweise nach § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen. Das Plangebiet wird über die Anliegerstraßen des vorhandenen Wohngebietes erschlossen. Die Fläche eignet sich daher nicht für Nutzungen, die mit einem erheblichen Publikumsverkehr verbunden sind.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit, der Firsthöhe und eines Mindestunterschiedes zwischen Traufhöhe und Firsthöhe festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete empfiehlt die Baunutzungsverordnung eine Grundflächenzahl von 0,4. Dies ist für das am Rand der Ortslage befindliche Wohngebiet bei der angestrebten Einfamilienhausbebauung nicht erforderlich. Für diese Bauform ist eine Grundflächenzahl von 0,3 ausreichend.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Dies entspricht der Zulässigkeit im angrenzenden Baugebiet "Hinter dem Thie II", in das sich die neue Bebauung einfügen soll. Die neue Bebauung bildet gleichzeitig den neuen Ortsrand aus, der durch eingeschossige Gebäude gebildet werden soll. Die Festsetzung von einem Vollgeschoss ermöglicht

einen Dachausbau als Nichtvollgeschoss. Eine so bezeichnete 1,5-geschossige Bebauung ist damit zulässig.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe begrenzt. Die Begrenzung erfolgt auf 10 Meter. Sie orientiert sich an den Gebäuden in der Umgebung, die ebenfalls eingeschossig sind, jedoch teilweise ein geneigtes Dach mit einer Firsthöhe von ca. 9 bis 10 Meter aufweisen.

Der festgesetzte Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,5 Meter soll die Aufbringung von geneigten Dächern auf die Gebäude entsprechend der angestrebten sich in die dörfliche Umgebung einfügenden Gestaltung sichern, wie dies auch bei den Bestandsobjekten gegeben ist. Als Traufhöhe ist hierbei der Schnittpunkt von Dachhaut und Außenfassade anzunehmen. Der Mindestunterschied von 1,5 Meter erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 Metern eine Dachneigung von mindestens ca. 15 Grad. Gebäude mit Flachdächern sind auf Grundlage dieser Festsetzung nicht zulässig.

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für das Plangebiet eine Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt. Diese ermöglicht die am Standort städtebaulich gewünschte Einfamilienhausbebauung, schließt aber auch standortverträgliche Doppelhäuser nicht aus. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Einfamilienhausbebauung nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. Der Abstand zur Straße Zur Linse beträgt 5 Meter. Da die Grundstücke sich nördlich der Straße befinden, soll eine Einordnung von Gärten und Terrassen auch nach Süden zur Straße hin möglich sein. Der Abstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen beträgt 3 Meter. Dies orientiert sich an den bauordnungsrechtlich erforderlichen Abständen. Die Bautiefe wurde mit 20 Meter festgesetzt. Sie ermöglicht damit die Überdachung von Terrassen soweit diese innerhalb der Baugrenzen eingeordnet werden.

Ergänzend wurde festgesetzt, dass Garagen und Carports einen Abstand von 3 Metern zur Straße Zur Linse einhalten sollen. Dies ist für die Zufahrtsseite nach der Garagenverordnung ohnehin erforderlich, soll aber auch für das seitliche Angrenzen von Garagen an die Straße Zur Linse gelten. Das Ortsbild entlang der Straßen soll nicht durch vorgesezte Garagen beeinträchtigt werden.

4.4. Straßenverkehrsflächen, Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Das Plangebiet wird über die Straße Zur Linse erschlossen, die sich im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Hinter dem Thie II" befindet und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wurde. Eine Einbeziehung in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist somit nicht erforderlich. Straßenverkehrsflächen sind daher nicht festzusetzen.

4.5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen

Durch die Bebauung im Plangebiet entstehen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die durch die Anpflanzung einer Gehölzhecke aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen teilweise kompensiert werden soll. Die Hecke soll gleichzeitig die Eingriffe in das Landschaftsbild nach Norden und Westen mindern.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- den Anschluss der Bauvorhaben an die Netze der Ver- und Entsorgung
- die Anpflanzung der festgesetzten Hecken

Die Herstellung der Anschlüsse an die Netze der Ver- und Entsorgung obliegt den begünstigten Bauherren. Die Bauherren sind ebenso für die Anpflanzung der Hecken verantwortlich. Bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

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 verkehrliche Erschließung ist durch die vorhandene Straße Zur Linse gewährleistet.

Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Vor dem Plangebiet verläuft eine DN 100 PE-HD Trinkwasserleitung. Ein Anschluss des Plangebietes an diese Trinkwasserleitung ist gemäß der Stellungnahme des WWAZ möglich.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet kann an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen werden. Die näheren Abstimmungen mit der Avacon Netz GmbH erfolgen im Rahmen der Beantragung der Hausanschlüsse.

Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. In der Straße Zur Linse befindet sich eine Gasversorgungsleitung, an die bei Bedarf angeschlossen werden kann.

Träger der Telekommunikationsnetze in Ebendorf sind die DNS:NET, die Deutsche Telekom Technik GmbH und die MDDSL. Ein Anschluss an das kommunale Breitbandnetz der Gemeinde Barleben oder ein Anschluss an die Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH ist für das Plangebiet möglich.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Börde. Die Restbehälter sind am Abfuhrtag an der Straßenecke Zur Linse / Hinter dem Thie bereitzustellen.

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). In der Straße Hinter dem Thie verläuft ein DN 200 STZ Schmutzwasserkanal. Ein

Anschluss des Gebietes ist durch eine Erweiterung des Schmutzwasserkanals möglich. Zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes mit Schmutzwasser ist zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen. Die Projektierung und Herstellung der Anlagen hat nach den Prämissen des WWAZ anhand eines Anforderungskataloges für Erschließungsgebiete zu erfolgen. Nach erfolgter Projektierung sind die Planungsunterlagen dem WWAZ zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen.

Träger der Niederschlagswasserabführung ist die Gemeinde Barleben. Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet soll soweit möglich im Gebiet zur Versickerung gebracht werden.

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 von Natur und Landschaft

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes (Teil B) geprüft und daher an dieser Stelle nur summarisch betrachtet. Der Bebauungsplan beinhaltet die Errichtung von Wohngebäuden auf bisherigen Ackerflächen. Hierdurch erfolgt die Versiegelung von Bodenoberfläche durch Zuwegungen und bauliche Anlagen, die erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht. Ein Teilausgleich soll durch die Anpflanzung einer Hecke am Rand des Gebietes erfolgen.

Anwendung der Eingriffsregelung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Umsetzung 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.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wurde das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004 in der Fassung der letzten Änderung angewendet.

Die vorliegende Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt wird im Rahmen der Begründung Teil A behandelt, da die durch Anlage 1 des BauGB vorgegebene Gliederung des Umweltberichtes eine Bewertung nach standardisierten Modellen nicht vorsieht. Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbalargumentativ ergänzt.

Die Fläche ist Bestandteil des Ackerfeldblocks DESTLI 0508650025. Sie ist regelmäßig Gegenstand von Flächenstilllegungen im Rahmen des EU Stilllegungsprogrammes, da sie sich aufgrund der angrenzenden Niederschlagswasserrückhaltung nur unter Erschwernissen bewirtschaften lässt. Die Fläche ist gemäß dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt als Acker einzustufen.

	Ausgangszustand	Flächengröße	Wert/m ² gem. Bewertungsmodell	Flächenwert
AI	Acker intensiv bewirtschaftet	1.998 m ²	5	9.990
	Σ Ausgangszustand	1.998 m²		9.990

	Planzustand	Flächengröße	Wert/m ² gem. Bewertungsmodell	Flächenwert
BW	Wohngebiet, überbaubare Fläche 1.998 m ² x 0,3 = 599 m ²	599 m ²	0	0
VWB	befestigter Anteil, Pflaster 1.998 m ² x 0,15 = 300 m ²	300 m ²	3	900
HHA	Strauchhecke aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen	312 m ²	14	4.368
AKC	sonstige Flächen, Ziergarten	787 m ²	6	4.722
	Σ Planzustand	1.998 m²		9.990

Flächenwert Ausgangszustand gesamt 9.900
 Flächenwert Planzustand gesamt 9.900

Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 9.900 Wertpunkten vor der Planung stehen 9.900 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt verbleibt damit kein durch die Bebauung verursachter Eingriff in Natur und Landschaft.

Nachfolgend ist zu prüfen, ob die betroffenen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Landschaftsbild, Klima, Luft und sonstige Kultur- und Sachgüter über die Beurteilung nach dem Biotopwert mit oder nur unzureichend abgedeckt werden. Das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt schreibt hierfür in Anlage 2 die Kriterien für Funktionen besonderer Bedeutung fest. Diese sind im Plangebiet nicht gegeben.

6.3. Belange der Landwirtschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft durch den Flächenentzug landwirtschaftlicher Nutzflächen. Die Fläche wird im Bestand als Acker des Ackerfeldblocks DESTLI0508650025 genutzt. Die Fläche weist Bewirtschaftungserchwernisse auf. Aufgrund des Angrenzens an das Wohngebiet und der angrenzenden Niederschlagswasserrückhaltung lässt sie sich nur unter Erschwernissen bewirtschaften, ist sie regelmäßig Gegenstand von Flächenstilllegungen im Rahmen des EU Stilllegungsprogrammes. Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten weist darauf hin, dass der Bewirtschafter der landwirtschaftlich genutzten Fläche rechtzeitig zu informieren ist. Durch Wohnbauanbauten an Ortsrändern mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt es regelmäßig zu Konflikten. Es ist mit Konfliktpotenzial durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen zu rechnen. Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung durch Landmaschinen bei der Bestellung, Düngung und Ernte auch an den Wochenenden, Feiertagen und in den Abend- und Nachtstunden sind zu dulden. Hierauf wird hingewiesen.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Private Belange umfassen im vorliegenden Fall

- auf der Fläche im Plangebiet:
 - das Interesse an der Realisierung einer Bebauung
- 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. Für die südlich angrenzenden Grundstücke wird sich das Wohnumfeld verändern. Der bisher freie Blick in die Landschaft nach Norden wird durch die neue Wohnbebauung verstellt. Die Änderungen des Wohnumfeldes bleiben im Rahmen der auf Grundlage der Sozialbindung des Eigentums hinzunehmenden Lageveränderungen. Aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet sind bodenrechtliche Spannungen zu den benachbarten Wohngebieten nicht zu erwarten.

8. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.45 "Nördlich Zur Linse" für eine Teilfläche des Flurstücks 28/1 der Flur 1, Gemarkung Ebendorf, 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 zwei Einfamilienhäuser geschaffen. Die Belange einer geordneten Erschließung werden beachtet.

Die Belange von Natur und Landschaft werden berücksichtigt. Der Eingriff in den Naturhaushalt kann im Plangebiet nicht vollständig kompensiert werden. Die externe Kompensation erfolgt auf gemeindlichen Grundstücken. Insgesamt rechtfertigen die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Wunsch nach Eigentumsbildung die Aufstellung des Bebauungsplanes.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche	1.998 m ²
allgemeine Wohngebiete	1.998 m ²
darin enthalten:	
- Flächen für Anpflanzungen	312 m ²

TEIL B

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.45 "Nördlich Zur Linse" für eine Teilfläche des Flurstücks 28/1 der Flur 1, Gemarkung Ebendorf, Gemeinde Barleben

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	15
1.1.	Ziele des Bebauungsplanes	15
1.2.	Inhalt des Bebauungsplanes	15
1.3.	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	15
1.4.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	16
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	19
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	19
2.1.1.	Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA	19
2.1.2.	Geschützte Biotope	19
2.1.3.	Schutzgut Boden / Fläche	19
2.1.4.	Schutzgut Wasser	20
2.1.5.	Schutzgut Artenschutz und Biotope	20
2.1.6.	Schutzgut Landschaftsbild	21
2.1.7.	Schutzgut Klima, Luft	22
2.1.8.	Schutzgut Mensch	22
2.1.9.	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	22
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	23
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	25
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	26
3.	Ergänzende Angaben	26
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	26
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	27
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	27

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

1.1. Ziele des Bebauungsplanes

Allgemeine Planungsziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.45 "Nördlich Zur Linse" für eine Teilfläche des Flurstücks 28/1 der Flur 1, Gemarkung Ebendorf ist die Befriedigung der Nachfrage nach Wohnbauland für den Einfamilienhausbau in der Gemeinde Barleben durch die Bebauung einer von Süden erschlossenen Ackerfläche durch zwei Einfamilienhäuser.

1.2. Inhalt des Bebauungsplanes

1. Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und maximal einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss auf einer Fläche von 1.998 m²
2. Festsetzung von Anpflanzgebieten für eine Hecke an der Nord- und Westgrenze des Gebietes

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:

Gesamtfläche	1.998 m ²
allgemeine Wohngebiete	1.998 m ²
darin enthalten:	
- Flächen für Anpflanzungen	312 m ²

Unter Berücksichtigung der überbaubaren Flächen und der Grundflächenzahl können im Plangebiet ca. 546 m² Fläche durch Gebäude oder 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:
verbal-argumentative Bewertung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen, die Nutzung selbst ist nicht mit erheblichen Lärmemissionen verbunden

- Schutzgut Arten und Biotope
gesetzliche Grundlagen:
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Mahlwinkel und Bertingen (Heimer/Herbstreit 1997), Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Mittelland (Heimer/Herbstreit 2003)

Ziel des Umweltschutzes:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
- der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Im Regionalen Entwicklungsplan 2006 werden für die Fläche keine standortkonkreten Ziele vorgegeben. Der Landschaftsplan legt als Planungsziel für das Gebiet die Eingrünung des Ortsrandes nach Norden fest.

Art der Berücksichtigung:

Die Eingrünung des Ortsrandes nach Norden wird durch die Festsetzung einer Fläche für das Anpflanzen einer Gehölzhecke umgesetzt.

- Schutzgut Boden / Fläche
gesetzliche Grundlagen:
Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSch AG LSA)
planerische Grundlagen:
Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Mahlwinkel und Bertingen (Heimer/Herbstreit 1997), Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Mittelland (Heimer/Herbstreit 2003),
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:
Für das Plangebiet sind keine gesonderten Maßnahmen des Bodenschutzes vorgesehen.
Art der Berücksichtigung:
Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden alle Potentiale der Innenentwicklung der Ortschaft geprüft. Im Innenbereich stehen nicht ausreichend Entwicklungsflächen zur Verfügung.
Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion aufgrund der Auswertung der Bodenkartierungen, Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs, Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB
- Schutzgut Wasser
gesetzliche Grundlagen:
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. dem Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
planerische Grundlagen:
Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Mahlwinkel und Bertingen (Heimer/Herbstreit 1997), Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Mittelland (Heimer/Herbstreit 2003)
Ziel des Umweltschutzes:
Die Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie wurden in § 27 und § 47 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) umgesetzt. Für nicht künstlich veränderte Oberflächengewässer gelten die Ziele
 - der Vermeidung einer Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustandes und
 - der Erhaltung oder Erreichung eines guten ökologischen und guten chemischen Zustandes des Gewässers.Für künstlich veränderte Gewässer wird für vorstehende Ziele jeweils auf das ökologische Potential und den chemischen Zustand abgestellt. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung der Ziele des Gesetzgebers sind im Rahmen der Entwässerungsplanung zu beachten.

Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

- eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustandes vermieden wird,
- alle signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden,
- ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erreicht oder erhalten werden, zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere das Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Bewertung des Eingriffs in das Schutzgut Grundwasser

- Schutzgut Luft / Klima
gesetzliche Grundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB), Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft)
planerische Grundlagen:
Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Mahlwinkel und Bertingen (Heimer/Herbstreit 1997), Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Mittelland (Heimer/Herbstreit 2003)
Ziel des Umweltschutzes:
Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas
Art der Berücksichtigung:
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung im Plangebiet durch zusätzliche Versiegelung und Heizungsanlagen
- Schutzgut Landschaftsbild
gesetzliche Grundlagen:
Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
planerische Grundlagen:
Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Mahlwinkel und Bertingen (Heimer/Herbstreit 1997), Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Mittelland (Heimer/Herbstreit 2003)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder
Art der Berücksichtigung:
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung des Plangebietes auf das Landschaftsbild
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
gesetzliche Grundlagen:
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter
Art der Berücksichtigung:
Archäologische Bodendenkmale sind im Plangebiet bisher nicht bekannt.
verbal argumentative Bewertung der Auswirkungen

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 in größerer Entfernung. Auswirkungen auf Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.

2.1.2. Geschützte Biotop

Im Plangebiet sind keine geschützten Biotop vorhanden. Die östlich an das Gebiet angrenzende Niederschlagswasserversickerung wird durch ein Feldgehölz gerahmt, dass als geschützter Biotop einzustufen ist.

2.1.3. Schutzgut Boden / Fläche

Bestand:

Das Plangebiet befindet sich im der Untereinheit Nedere Börde der Landschaftseinheit Magdeburger Börde. Eine pleistozäne Terrasse prägt den typischen Charakter des Untersuchungsgebietes. Die Höhe liegt zwischen 48 bis 51 Metern. Das Relief ist weitgehend eben.

Die Löß-Braunschwarzerden mit Bodenwertzahlen von 65 bis 80 Bodenpunkten sind der Leitbodentyp des Untersuchungsraumes. Sie weisen eine mittlere bis hohe Durchlässigkeit und ein mittleres Pufferungsvermögen für Schadstoffe auf.

Bestandsbewertung:

Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt nach den in § 2 BBodSchG bestimmten Funktionen:

1. natürliche Funktionen als
 - a) Lebengrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
 - b) Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
 - c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers
2. Funktionen als Archiv der Natur und Kulturgeschichte
3. Nutzungsfunktionen als
 - a) Rohstofflagerfläche
 - b) Fläche für Siedlung und Erholung
 - c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung
 - d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Böden des Plangebietes bilden eine geeignete Lebensgrundlage für die Flora und Fauna. Als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sind die unver-

siegelten Flächen von allgemeiner Bedeutung. Ihre Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen sind aufgrund des mittleren Puffer- und Stoffumwandlungsvermögens durchschnittlich. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist durch die anthropogene Überprägung nur gering beeinträchtigt. Die Nutzungsfunktionen sind aufgrund der Wertigkeit der Böden in Bezug auf das Ertragspotential hoch. Insgesamt ist einzuschätzen, dass die anthropogen überprägten jedoch noch unversiegelten Bereiche von hoher Bedeutung für das Schutzgut sind.

Bodenbelastung: Erhebliche Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Die Fläche ist nicht im Altlastenkataster verzeichnet.

2.1.4. Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser: Oberflächengewässer sind von der Planung nicht erkennbar betroffen.

Grundwasser

Bestand: Der Norden von Ebendorf ist auf den Löß-Braunschwarzerden als Gebiet mit mittlerem Grundwasserneubildungspotenzial einzustufen. Die Grundwasserfließrichtung verläuft nach Süden. Das Grundwasser steht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwischen 1,5 – 2,2 Meter unter Flur an. Die Geschüttheit ist ungünstig.

Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete im Geltungsbereich und der Umgebung ausgewiesen.

Bestandsbewertung: 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 ist entsprechend der Grundwasserneubildung von allgemeiner Bedeutung. Die Durchlässigkeit des Substrats und Art der Vegetation ist als mittel im Vergleich mit den relativ geringen jährlichen Niederschlagsmengen (ca. 500 mm) zu beurteilen. Das Grundwasser ist größtenteils im Geltungsbereich gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen bei einem Flurabstand von ca. 1,5 - 2,2 Meter trotz des hohen Anteils bindiger Bildungen des Substrats relativ ungeschützt. Die Empfindlichkeit gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist dementsprechend in diesem Bereich als hoch zu bewerten.

Eine Nutzung für die Trinkwasserversorgung findet nicht statt und ist gemäß den Zielen des Regionalen Entwicklungsplanes nicht vorgesehen.

2.1.5. Schutzgut Arten und Biotope

Bestand Pflanzen und Biotopausstattung:

Das Plangebiet umfasst eine derzeit stillgelegte Ackerfläche des Feldblocks DESTLI 0508650025. Aufgrund des Angrenzens an das Wohngebiet und der benachbarten Niederschlagswasserrückhaltung weist die Fläche Bewirtschaftungerschwernisse auf, die zu einer regelmäßigen Einbeziehung in Stilllegungsprogramme führt. Örtlich stellt sich der Bereich als ruderale Gras- und Staudenflur dar, der regelmäßig gemulcht wird. Die Fläche ist abweichend vom Bestand als Acker zu bewerten.

Luftbild
(Stand 2020)



[DOP 2020] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de)/
A18/1-14012/2010

Bewertung:

Die Biotoptypenausstattung des Plangebietes weist den geringwertigen Biotoptyp Acker auf.

Bestand Fauna:

Die Ackerflächen befinden sich im Verbreitungsgebiet des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*). Das Plangebiet weist aufgrund des hohen Grundwasserstandes, der saisonal bereits ab 1,5 Meter unter der Oberfläche zu erwarten ist, nur eine geringe Eignung als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für den Feldhamster auf. Eine erste Begehung der Fläche im Juni 2024 zeigte keine Hinweise auf Feldhamsterbaue im Plangebiet.

Für die anderen nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union - FFH-Richtlinie geschützten Arten und für europäische Vogelarten bietet die Ackerfläche keinen geeigneten Raum für Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten.

Bewertung:

Aufgrund der intensiven Nutzung benachbarter Flächen hat das Plangebiet für den faunistischen Artenschutz nur eine geringe Bedeutung.

2.1.6. Schutzgut Landschaftsbild

Bestand und Bewertung:

Landschaft hat neben ökologischen und nutzungsorientierten Funktionen auch Wirkungen auf den Menschen, die auf das äußere, sinnliche Erleben der Landschaft gerichtet sind. Damit verbunden ist das Bedürfnis der Menschen nach Schönheit, Orientierung, Identifikation und Heimat. Da die menschlichen Sinne durch das Bild dieses Gebietes direkt angesprochen werden, sind die Betrachtung und Bewertung auf den Menschen ausgerichtet.

Die wesentlichen Strukturmerkmale, die hier berücksichtigt werden, sind die naturgeprägten Elemente wie Relief, Topografie, Gewässer, Vegetationsflächen sowie Einzelelemente wie z.B. alte, einzeln stehende Bäume oder kleine Baumgruppen. Die Eigenart einer Landschaft wird aber vor allem durch die für den Naturraum charakteristische Zusammensetzung und Verteilung im Raum bestimmt.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Ebendorf, der durch eine großflächige Ackernutzung geprägt ist. Als wesentliches Gliederungselement wirkt die benachbarte Niederschlagswasserrückhaltung mit ihren begleitenden Gehölzen. Für den offenen Landschaftsbereich

zwischen der Straße nach Dahlenwarsleben und dem Plangebiet ist eine öffentliche Zugänglichkeit nicht gewährleistet, so dass das Plangebiet im Landschaftsraum nur wenig präsent ist. Für die Erholung hat der Bereich keine wesentliche Bedeutung. Hinsichtlich der Kriterien, Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes kommt dem Plangebiet eine geringe Bedeutung zu.

2.1.7. Schutzgut Klima, Luft

Bestand und Bewertung:

Der Bördekreis 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.

Das Gelände um Ebendorf ist weitgehend eben. Ausgeprägte Luftleitbahnen bestehen nicht. Aufgrund der geringen Größe leistet das Plangebiet derzeit keinen wesentlichen Beitrag zum Klimaausgleich. Insofern kommt dem Plangebiet klimatisch keine besondere Bedeutung zu.

2.1.8. Schutzgut Mensch

Bestand und Bewertung:

Naherholung: Das Plangebiet selbst hat zur Zeit keine erhebliche Bedeutung als Erholungsraum. Es ist von Bereichen, die zur Erholung genutzt werden, kaum wahrnehmbar.

Lärm: Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Im Nordosten des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von 70 Metern die Bundesstraße B71. Seit dem Neubau der Bundesautobahn A14 im Abschnitt Magdeburger Kreuz – Dahlenwarsleben kommt der Straße nur noch eine Bedeutung für den kleinräumigen Verkehr zu. Erhebliche Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen im Plangebiet sind hierdurch nicht zu erwarten.

2.1.9. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Bestand und Bewertung:

Das Plangebiet ist bisher nicht als archäologischer Relevanzbereich in der Anlage 2 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Barleben vermerkt.

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

Übersicht über potentielle Vorhabenswirkungen auf die Umwelt

Projektphase / Projektbezug	Auswirkungen	Betroffene Schutzgüter									
		Wirkdauer: t =temporär; d = dauerhaft d = dauerhafte erhebliche Beeinträchtigungen									
		Mensch	Boden	Grundwasser	Oberflächenwasser	Klima/Luft	Pflanzen / Biotope	Tiere	Landschaftsbild	Kultur-/Sachgüter	
Baubedingte Auswirkungen											
Baustelleneinrichtung	Flächenbelegung		t	t	t	t	t	t	t		
	Bodenverdichtung		t	t	t		t	t			
	Bodenantrag		t	t	t		t				
Baubetrieb	Schallemission	t						t			
	Stoffliche Emission	t	t		t	t	t	t			
	Erschütterungen	t						t			
Anlagebedingte Auswirkungen											
Erschließungsstraße, Bebauung	Bodenabtrag und Versiegelung	d	d	d	d	d	d	d	d		
	Errichtung von Gebäuden	d	d	d	d	d	d	d	d		
	Ableitung von Niederschlagswasser			d	d	d	d				
Betriebsbedingte Auswirkungen											
gesamtes Plangebiet	Stoffliche Emissionen	d	d	d	d	d	d	d	d		
	Lichtemissionen durch Fahrzeuge und Straßenbeleuchtung	d							d		
	Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses		d	d	d	d					
	Unterbrechung von Sichtbeziehungen	d								d	
	Störungen randlicher Biotopstrukturen							d	d		

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen der Planung können den Naturhaushalt und das Landschaftsbild beeinträchtigen. Bei der Realisierung des Bebauungsplanes ist von einer Veränderung der Nutzung und Gestalt von Grundflächen auszugehen, so dass ein Eingriff gemäß § 14 Abs.1 BNatSchG vorliegt. Dieser ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a Baugesetzbuch (BauGB) auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu beurteilen.

- Boden / Fläche

Der wesentliche Eingriff bei Durchführung der Planung im Plangebiet erfolgt in das Schutzgut Boden. Durch Überbauung und Versiegelung gehen alle Bodenfunktionen auf bis zu 899 m² durch Bebauung verloren. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und irreversibel. Besonders

seltene Bodenarten sind durch die Eingriffe nicht betroffen. Die Löss-Schwarzerdeböden haben eine hohe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Der Umfang des Eingriffs in die Bodenfunktion ist erheblich. Alternativen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage wurden geprüft. Hier sind keine baulichen Entwicklungsmöglichkeiten mehr vorhanden. Aufgrund des Mangels an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser bestehen zu einer Entwicklung in den Außenbereich keine Alternativen. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist nicht durch Maßnahmen zur Entsiegelung oder zur Verbesserung der Bodenfunktion kompensierbar. Flächen für Entsiegelungen stehen in der Gemeinde Barleben nicht mehr zur Verfügung. 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 den zu erwartenden Verlust an Biotoptypen, 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 unmittelbaren Eingriffe in höherwertige Biotopstrukturen. Der vom Eingriff betroffene Biotoptyp Acker ist geringwertig. Am Nord- und Westrand soll eine standortgerechte Hecke aus heimischen Laubgehölzen angelegt werden. Nicht versiegelte Bereiche sollen gärtnerisch gestaltet werden. Für das Schutzgut wird kein erheblicher Eingriff zurückbleiben.

Eine Ermittlung des Kompensationsbedarfs und die Gegenüberstellung der geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen erfolgen in der Begründung zum Bebauungsplan Teil A. Belange des Artenschutzes werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

Für den faunistischen Artenschutz ist das Plangebiet in Bezug auf den nach Gemeinschaftsrecht geschützten Feldhamster (*Cricetus cricetus*) relevant. Durch eine örtliche Bestandsprüfung wurde ein Vorkommen des Feldhamsters ausgeschlossen. Es wurden keine Baue festgestellt.

Nachteilige Auswirkungen auf Brutvögel können vermieden werden, wenn der Beginn der Bau durchführung außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgt. Grundsätzlich ist hierdurch eine Inanspruchnahme der Fläche für eine bauliche Nutzung möglich und das Planungsziel umsetzbar.

- Wasser

Grundwasser: Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Wasserhaushalt stehen vor allem im Zusammenhang mit der Versiegelung und der dadurch verringerten Versickerung. Die Flächeninanspruchnahme vermindert die Möglichkeiten der flächenhaften Versickerung und begrenzt sie auf Rückhalte- und Versickerungsflächen. Zur Erhöhung der Niederschlagswasserversickerung ist anzustreben, das Niederschlagswasser der geplanten Bauflächen möglichst unmittelbar auf diesen Flächen zu versickern. Hierdurch kann der Eingriff minimiert werden.

Oberflächenwasser: Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes ist für die beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände dann gegeben, wenn Niederschlagswasser von befestigten Flächen in Gewässer eingeleitet werden soll. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zum Beispiel durch eine vorzugsweise Versickerung des Niederschlagswassers oder durch eine Rückhaltung der abzuleitenden Niederschlagswässer zur Sicherung der Ziele des Gesetzgebers sind im Rahmen der Vorhabenplanung zu treffen.

- Klima / Luft

Mit der Zunahme der Versiegelung und der Baumassen zu Lasten von Kaltluftproduktionsflächen (Acker) wird die Aufheizung bei Sonneneinstrahlung erhöht und die nächtliche Abkühlung und Luftfeuchtigkeit verringert. Das Baugebiet liegt nicht in einer ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahn die der Ortschaft Ebendorf Kaltluft zuführen, so dass die Auswirkungen auf das Baugebiet selbst und geringe angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden. Trotzdem ist zumindest in Bezug auf das Plangebiet ein Eingriff in den Naturhaushalt bezüglich der klimatischen Situation erkennbar.

Weiterhin führt eine Bebauung zu Emissionen durch Heizungsanlagen von Gebäuden, insbesondere zur Erhöhung des klimaschädlichen CO₂ Ausstoßes. Auf gesetzlicher Grundlage sind die Anforderungen an die Wärmedämmung von Gebäuden einzuhalten, damit verbunden ist eine Minimierung des CO₂ Ausstoßes.

- Landschaftsbild / Erholung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die flächenbezogenen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktionen zu beurteilen.

Das Landschaftsbild wird sich durch die Realisierung des Wohngebietes auf den unbebauten Flächen in Ebendorf verändern. Der freie Blick auf die offene Fläche wird durch eine Bebauung verstellt. Durch die Festsetzung einer Gehölzhecke zum Ortsrand werden die durch Gehölze und Bepflanzung dominierten Bereiche so orientiert, dass hierdurch der Eingriff durch das Baugebiet in das Landschaftsbild gemindert werden kann.

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 des Schutzgutes nicht zu erwarten.

- Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Es wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Nach § 9 Abs.3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

- 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

festgesetzte Maßnahmen:

- Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,3
- Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am Nord- und Westrand des Gebietes

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

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Möglichkeiten der Entwicklung von Bauflächen für den Einfamilienhausbau in Ebendorf wurden im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geprüft. In Ebendorf besteht ein Bedarf an Wohnbauflächen für den Einfamilienhausbau, für den sich die Fläche aufgrund der vorhandenen Erschließung eignet.

Alternative Möglichkeiten einer baulichen Nutzung des Plangebietes für andere Zwecke bestehen nicht, da die Prägung der näheren Umgebung vor allem Wohnbauflächen ermöglicht.

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 unzureichend 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 Begehung des Untersuchungsraumes am 06.08.2024. Die Zuordnung der Biotoptypen erfolgte nach den Kartiereinheiten zur Kartierung der Lebensraumtypen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL). 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.

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung 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

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern auf einer erschlossenen Fläche im Norden von Ebendorf.

Bei Realisierung des Bebauungsplans erfolgt eine zusätzliche Versiegelung von bis zu 899 m², die einen Eingriff in das Schutzgut Boden darstellt. Ein Eingriff in den Grundwasserhaushalt ist aufgrund der Ausprägung der Bodenhorizonte nur gering. Der Eingriff in das Schutzgut Arten- und Biotopschutz wird durch Pflanzgebote kompensiert. Aufgrund des Umfangs zusätzlicher Versiegelungen sind erhebliche klimatische Auswirkungen nicht zu erwarten. Ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild findet nicht statt, da das Grundstück nach Norden und Westen eingegrünt wird.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen werden kann.

Barleben, Juni 2025

gez. F.Nase (Siegel)

Frank Nase
Bürgermeister

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr.45 "Nördlich Zur Linse" für eine Teilfläche des Flurstücks 28/1 der Flur 1, Gemarkung Ebendorf, Gemeinde Barleben

Nach § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Inhalt

	Seite
1. Ziel der Planaufstellung	2
2. Veröffentlichung des Entwurfes des Bebauungsplanes	2
3. Beteiligung der Behörden	2
4. Belange von Natur und Umwelt	7
5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	7
6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	8
7. Satzungsbeschluss	8

1. Ziel der Planaufstellung

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

Insgesamt sollen im Plangebiet zwei Grundstücke für überwiegend Wohnnutzungen bzw. die anderen in § 4 Abs.2 BauNVO erfassten Nutzungen entstehen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist städtebaulich erforderlich. Sie deckt einen bestehenden Wohnungsbedarf und dient der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Die Fläche ist im Bestand unbebaut und gehört dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB an. Eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht gegeben.

2. Veröffentlichung des Entwurfes des Bebauungsplanes

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplanes erfolgte gemäß Bekanntmachung im Amtsblatt vom 06.09.2024 durch eine Veröffentlichung des Vorentwurfes einschließlich Begründung und Umweltbericht vom 09.09.2024 bis zum 11.10.2024 auf der Homepage der Gemeinde Barleben unter www.barleben.de unter dem Punkt Bekanntmachungen gemäß Baugesetzbuch und im Bau- und Ordnungsamt der Gemeinde Barleben, Zimmer 0.07, Ernst-Thälmann-Str.22, 39179 Barleben. Es wurden keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen.

Beteiligung der Öffentlichkeit – Veröffentlichung

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgte gemäß Bekanntmachung im Amtsblatt vom 10.01.2025 durch eine Veröffentlichung des Entwurfes einschließlich Begründung mit Umweltbericht sowie den umweltbezogenen Informationen vom 13.01.2025 bis einschließlich 14.02.2025 auf der Homepage der Gemeinde Barleben unter www.barleben.de unter dem Punkt Bekanntmachungen gemäß Baugesetzbuch und im Bau- und Ordnungsamt der Gemeinde Barleben, Zimmer 0.07, Ernst-Thälmann-Str.22, 39179 Barleben. Es wurden keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen.

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes. Abwägungsrelevante Anregungen wurden vorgebracht vom Landesverwaltungsamt Referat 305 und vom Landkreis Börde.

Inhalt der Stellungnahme Landesverwaltungsamt Ref.305	Abwägung der Gemeinde Barleben
<p>– Referat 305: Mit dem Bebauungsplan soll Baurecht für zwei Einfamilienhäuser geschaffen werden. Das hier ein Nutzungsspektrum wie es ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO zulässt entstehen soll, geht aus der Begründung nicht hervor. Soweit hier tatsächlich nur zwei Einfamilienhäuser errichtet werden sollen, handelt es sich faktisch um ein reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO. Auch das südlich angrenzende Wohngebiet stellt sich im Luftbild als reines Wohngebiet dar, dabei ist es unerheblich, ob hier gegebenenfalls auch ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Stellt sich die Bebauung als reines Wohngebiet dar, haben die Bewohner auch das Recht, auf den damit verbundenen Schutzanspruch, egal welche Nutzungsart im Bebauungsplan festgesetzt worden ist. Ist in einem Baugebiet lediglich Wohnnutzung vorhanden und vorgesehen, handelt es sich faktisch um ein reines Wohngebiet (WR) i.S.v. § 3 BauNVO. Diesbezüglich gebietet die besondere Sorgfaltspflicht im eigentlich geplanten "reinen" Wohngebiet eine größtmögliche Wohnruhe zu gewährleisten. Ist dies nicht möglich, kann hierfür nicht die Lösung sein, stattdessen ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Ist hier mit Immissionen aufgrund der benachbarten B71 zu rechnen, die die zulässigen Werte in einem reinen Wohngebiet überschreiten, ist damit in der Abwägung umzugehen und sind ggf. im Bebauungsplan über Festsetzungen entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen. Demzufolge widersprechen sich diesbezüglich das Ziel der Planung und die getroffenen Festsetzungen.</p> <p>– Diesbezüglich weist das Landesverwaltungsamt darauf hin, dass die Gemeinde bei Festsetzungen nach der BauNVO nicht vom Typenzwang der Baugebietszuweisungen abweichen darf. Soweit eine Festsetzung im Bebauungsplan nur gewählt wird, um auf dem Papier ein stimmiges Konzept einzuhalten (hier ggf. aufgrund des Immissionsschutzes), aber Planungswille und Inhalt der Festsetzung absichtsvoll auseinanderfallen, ist eine solche Festsetzung unzulässig und wegen Verstoßes gegen den bauplanungsrechtlichen Typenzwang dauernd rechtsunwirksam. Die Planung ist dahingehend zu überprüfen und zu überarbeiten.</p>	<p>– Die planerische Zielsetzung der Entwicklung eines reinen Wohngebietes entspricht nicht den Planungsabsichten der Gemeinde Barleben. Das angrenzende Wohngebiet ist ein allgemeines Wohngebiet, in dem neben den Wohnnutzungen im Bestand 4 Gewerbebetriebe angemeldet sind. Dabei handelt es sich um 2 Handwerksbetriebe im Baunebengewerk und 2 Betriebe die IT Dienstleistungen anbieten. Reine Wohngebiete sind im Hinblick auf die Zunahme von Homeoffice keine anzustrebende Art der baulichen Nutzung. Vielmehr hat der Gesetzgeber mit der Einführung der urbanen Gebiete und dörflicher Wohngebiete als Art der baulichen Nutzung ein Nebeneinander von Arbeiten und Wohnen gefördert. Dies ist auch Ziel der Gemeinde Barleben für die Entwicklung von Wohngebieten. Gegebenenfalls war dieser Sachverhalt nicht hinreichend in der Begründung angeführt. Dies wird entsprechend ergänzt. Auch im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.45 "Nördlich Zur Linse" soll die Möglichkeit offen gehalten werden, Wohnnutzungen durch nichtstörende Handwerksbetriebe oder andere nach § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen zu ergänzen.</p> <p>– Die Wahl des Baugebietstyps erfolgt durch die Gemeinde entsprechend ihrer planerischen Zielstellungen. Wenn sich diese nicht auf ein reines Wohngebiet beziehen, sondern eine Zulässigkeit der nach § 4 Abs.2 BauNVO angeführten anderen Nutzungen einschließen, ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes geboten.</p>

Inhalt der Stellungnahme Landkreis Börde	Abwägung der Gemeinde Barleben
<p>– Amt für Planung und Umwelt / Raumordnung: Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) vom 11.03.2011 (GVBl LSA Nr.6/2011, S.160) und die konkreten Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) der Planungsregion Magdeburg (beschlossen am 17.05.2006, genehmigt am 29.05.2006 und bekannt gemacht am 30.06.2006 (außer Teilplan Wind, der durch Urteil des BVerwG 2016 außer Kraft gesetzt wurde)) festgestellt. Der Regionale Entwicklungsplan (REP MD) der Planungsregion Magdeburg befindet sich zurzeit in Neuaufstellung. Die Ziele der Raumordnung sind bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten. Gemäß § 13 Abs.1 Satz 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S.170), geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 30.10.2017 (GVBl. LSA S.203) ist der Antragsteller ver-</p>	<p>– Abweichend von den Ausführungen des Landkreises Börde handelt es sich bei dem aufgestellten Plan um ein Vorhaben, dass gemäß dem Runderlass des MLV vom 01.11.2018 24-20002-01 Nr.3.3.p (MBI. LSA Nr.41/2018) nicht raumbedeutsam und von der Vorlagepflicht bei der obersten Landesentwicklungsbehörde ausgenommen ist. Dies wurde durch die Regionale Planungsgemeinschaft ebenso in der Stellungnahme vom 05.09.2024 bestätigt.</p>

<p>pflichtet, der obersten Landesentwicklungsbehörde die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte zu geben. Die Feststellung der Vereinbarkeit der Planung/ Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung erfolgt dann durch die gemäß § 2 Abs.2 Nr.10 LEntwG LSA zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde nach § 13 Abs.2 LEntwG LSA.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zur Beachtung der in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung ist die Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg einzuholen. - Begründung: Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Zulassung des Bebauungsplan Nr.45 "Nördlich Zur Linse" in der Gemarkung Ebendorf in der Gemeinde Barleben im Verfahrensstand nach § 4 Abs.2 BauGB. Der Bebauungsplan dient den Belangen der Wohnbedürfnisse und der Eigentumsbildung. Die Fläche des Plangebiets umfasst dabei ca. 1.998 m², die gesamte Fläche wird dabei als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Konkret werden durch die Planung Flächen für zwei Einfamilienhäuser geschaffen. Das Vorhaben fällt demnach unter keinem der Punkte 3.3 des Runderlasses des MLV 01.11.2018 -24-20002-01. Sollte die oberste Landesentwicklungsbehörde einschätzen, dass eine raumbedeutsame Planung vorliegt, sind die Ziele der Raumordnung zu beachten. - Bauleitplanung: Gemäß § 1 Abs.3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, dabei hat sich die Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung anzupassen (Abs.4). Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken. - Abfallüberwachung: Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht steht dem Bebauungsplan Nr.45 "Nördlich Zur Linse" nichts entgegen. Werden im Plangebiet Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Amt für Planung und Umwelt des Landkreises Börde anzuzeigen. - Immissionsschutz: Keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken. - Naturschutz und Forsten / Naturschutz: Es bestehen seitens der unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken gegen die Aufstellung dieses Bebauungsplans. Dem Plan wird zugestimmt. - Wasserwirtschaft / Abwasser: Abwasserbeseitigungspflichtig für die Ortslage Ebendorf ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband WWAZ. Das auf den Grundstücken anfallende Abwasser ist durch den Verfügungsberechtigten für die Grundstücke dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu überlassen. Der zentrale Schmutzwasseranschluss ist über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation des WWAZ vorzunehmen. Laut Abwasserbeseitigungskonzept liegt der SWK in der Straße Hinter dem Thie. Der Schmutzwasseranschluss ist mit dem WWAZ zu klären. Die Erschließung ist mit dem WWAZ abzuklären. Einleitungsbedingungen werden durch den WWAZ festgelegt. Das Schmutzwasser (soziales und sanitäres Abwasser) ist grundsätzlich getrennt vom Niederschlagswasser abzuführen. - Niederschlagswasser: Zur gesicherten Erschließung nach Art. 30 BauGB gehört die geordnete Niederschlagswasserbeseitigung. Der Grad der 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg wurde eingeholt. - Der Sachverhalt ist nicht zutreffend. Da es sich um einen Bebauungsplan für Wohnhäuser in Einzel- oder Doppelhausbebauung mit einer Größe unter 2000 m² handelt, fällt dieser unter Punkt 3.3.p des Runderlasses des MLV vom 01.11.2018 24-20002-01. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Die Sachverhalte sind verordnungsrechtlich geregelt und zu beachten. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Der WWAZ wurde im Verfahren beteiligt. Die Sachverhalte sind verordnungsrechtlich geregelt und zu beachten. Im Bebauungsplanverfahren bedarf er keiner Behandlung. - Die Hinweise betreffen die Bau- und Erschließungsplanung. Sie bedürfen im Bebauungsplanverfahren keiner Behandlung.
---	---

<p>Versiegelung von Flächen im Plangebiet sollte so gering wie möglich gehalten werden. Nach den Vorschriften des § 55 WHG soll anfallendes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt werden. Um die generellen Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), "Schutz und Verbesserung des Zustandes aquatischer Ökosysteme und des Grundwassers einschließlich von Landökosystemen, die direkt vom Wasser abhängen" umzusetzen, ist darauf zu achten, dass bei der Organisation und weiteren Planung der Niederschlagsentwässerung die Förderung einer nachhaltigen Nutzung der Wasserressourcen, mit dem Ziel den guten chemischen und ökologischen Zustand die natürlichen Wasserkörper erreicht wird. Entsprechend der Festlegungen im Bebauungsplan soll das gesamte im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ortsnah auf den betreffenden Grundstücken verbleiben und zur Versickerung gebracht werden. Möglich wäre bei ungünstigen Untergrundverhältnissen z.B. die Zwischenspeicherung in einer Zisterne. Diese sollte ausreichend bemessen werden um auch Starkregenereignisse zwischenspeichern zu können. Es ist zu empfehlen eine Versickerungsanlage zu errichten, um nicht zu speicherndes Niederschlagswasser schadlos beseitigen zu können. Für die Versickerung von Niederschlagswasser sind die Hinweise des Arbeitsblattes DWA- A138 für die Planung und Bemessung von Sickeranlagen zu beachten. Die Versickerung hat vorrangig über geeignete Oberbodenschichten zu erfolgen. Andere Versickerungsanlagen sind nur mit einer Vorreinigung entsprechend der geltenden Regeln der Technik möglich. Bei einer möglichen breitflächigen Verregnung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone ist darauf zu achten, dass die zur Verfügung stehende Fläche ausreichend bemessen und sickerfähig ist. Das von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser darf nicht auf benachbarte Grundstücke übertreten oder diese nachteilig beeinträchtigen können. Nach § 69 Abs.1 WG ist eine Erlaubnis oder Bewilligung für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hofoder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll. Für die Einleitung des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt. Die technischen Regeln der geltenden Merkblätter der ATV/DWA zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind zu beachten auch Unabhängig von einer möglicherweise erlaubnisfreien Niederschlagswasserableitung. Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept ist regelmäßig zu überarbeiten und anzupassen und der unteren Wasserbehörde vorzulegen. Dabei sind die Veränderungen neu zu erschließende Flächen aus Bebauungsplänen einzuarbeiten.</p> <p>– Trinkwasser / Grundwasser: Aus Sicht des Gewässerschutzes bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr.45 "Nördlich Zur Linse", wenn folgende Hinweise berücksichtigt und Auflagen eingehalten werden: Der Standort befindet sich außerhalb von Wasserschutz-, Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebieten. Oberirdische Fließ- oder Standgewässer sind am Standort bzw. in dessen mittelbarer Nähe nicht vorhanden. Die flächenhafte</p>	<p>– Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.</p>
---	--

<p>zu bevorraten. Ist die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Netz nicht gewährleistet, kann eine Bereitstellung aus unerschöpflichen bzw. erschöpflichen Löschwasserstellen abgesichert werden, wenn diese sich im Umkreis von 300 m befinden und die Entnahmeverrichtungen jederzeit frostfrei gehalten werden.</p> <ul style="list-style-type: none">- Bauaufsicht: Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen bauaufsichtlich keine Bedenken.- Rechtsamt / Sicherheit und Ordnung: Für das Flurstück 28/1, Flur 1, Gemarkung Ebendorf wurde kein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen im Planbereich nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sein könnten, liegen nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ganz ausgeschlossen werden kann, ist der Antragsteller auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hinzuweisen.	<ul style="list-style-type: none">- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Der Hinweis ist in der Begründung bereits enthalten.
--	--

4. Belange von Natur und Umwelt

Im Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern auf einer erschlossenen Fläche im Norden von Ebendorf.

Bei Realisierung des Bebauungsplans erfolgt eine zusätzliche Versiegelung von bis zu 899 m², die einen Eingriff in das Schutzgut Boden darstellt. Ein Eingriff in den Grundwasserhaushalt ist aufgrund der Ausprägung der Bodenhorizonte nur gering. Der Eingriff in das Schutzgut Arten- und Biotopschutz wird durch Pflanzgebote kompensiert. Aufgrund des Umfangs zusätzlicher Versiegelungen sind erhebliche klimatische Auswirkungen nicht zu erwarten. Ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild findet nicht statt, da das Grundstück nach Norden und Westen eingegrünt wird.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen werden kann.

5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Möglichkeiten der Entwicklung von Bauflächen für den Einfamilienhausbau in Ebendorf wurden im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geprüft. In Ebendorf besteht ein Bedarf an Wohnbauflächen für den Einfamilienhausbau, für den sich die Fläche aufgrund der vorhandenen Erschließung eignet.

Alternative Möglichkeiten einer baulichen Nutzung des Plangebietes für andere Zwecke bestehen nicht, da die Prägung der näheren Umgebung vor allem Wohnbauflächen ermöglicht.

6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.45 "Nördlich Zur Linse" für eine Teilfläche des Flurstücks 28/1 der Flur 1, Gemarkung Ebendorf, 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 zwei Einfamilienhäuser geschaffen. Die Belange einer geordneten Erschließung werden beachtet.

Die Belange von Natur und Landschaft werden berücksichtigt. Der Eingriff in den Naturhaushalt kann im Plangebiet nicht vollständig kompensiert werden. Die externe Kompensation erfolgt auf gemeindlichen Grundstücken. Insgesamt rechtfertigen die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Wunsch nach Eigentumsbildung die Aufstellung des Bebauungsplanes.

7. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr.45 "Nördlich Zur Linse" für eine Teilfläche des Flurstücks 28/1 der Flur 1, Gemarkung Ebendorf, Gemeinde Barleben bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 17.06.2025 nach § 10 Abs.1 BauGB vom Gemeinderat Barleben als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt und das Abwägungsergebnis beschlossen.

Barleben, Juni 2025

gez. F.Nase (Siegel)

Frank Nase
Bürgermeister