



## Bauleitplanung der Gemeinde Barleben Ortschaft Meitzendorf

### 5. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 mit örtlicher Bauvorschrift Ortskern Nordwest Meitzendorf für den Bereich "Siedlung 18" im Verfahren nach § 13 BauGB

Satzung - Juli 2018



Lage: [TK 10 / 07/2010] © LVermGeoLSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) 18/1-14012/2010

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jacqueline Funke  
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911650

## **Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 mit örtlicher Bauvorschrift Ortskern Nordwest Meitzendorf für den Bereich "Siedlung 18" Gemeinde Barleben, Ortschaft Meitzendorf**

### **Inhaltsverzeichnis**

	Seite
0.        Rechtsgrundlage	3
1.        Allgemeines	3
1.1.     Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes	3
1.2.     Auswahl des vereinfachten Verfahrens gemäß §13 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes	4
1.3.     Abgrenzung des Plangebietes der Änderung	4
1.4.     Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landes- planung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.5.     Darstellungen des Landschaftsplanes	4
1.6.     Bodenverhältnisse, Kampfmittel	4
2.        Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungs- planes	5
3.        Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes	6
4.        Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffent- liche Belange	6
4.1.     Erschließung	6
5.        Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf Um- weltbelange – Umweltverträglichkeit -	7
5.1.     Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	7
5.2.     Sonstige Belange des Umweltschutzes	7
6.        Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	8
7.        Flächenbilanz	8

## **0. Rechtsgrundlage**

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3  
des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S.288)

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

## **1. Allgemeines**

Einführend sei darauf hingewiesen, dass das vorliegende Planverfahren die 5. Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes ist. Zu begründen sind daher ausschließlich die vorgenommenen Änderungen, nicht aber die bereits bisher im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen, die nur übernommen werden.

### **1.1. Allgemeine Ziele der Planung, Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 Ortskern Nordwest Meitzendorf umfasst das Grundstück Siedlung 18 im Eckbereich zwischen Siedlung und Seeweg. Das Grundstück ist bebaut mit einem zweigeschossigen ehemaligen Geschäftsgebäude, das um 1930 errichtet wurde. Das Gebäude nimmt in der Umgebung eine Sonderstellung ein. Es handelt sich um ein Gebäude mit Flachdach, das als Beispiel des Neuen Bauens in den 20er und 30er Jahren im ländlichen Raum für die Modernität des örtlichen Einzelhandelskaufmanns stehen sollte. Unter diesem historischen Aspekt kommt dem Gebäude eine Sonderstellung zu, die durch die allgemeinen Zielformulierungen der örtlichen Bauvorschrift für den Ortskern Meitzendorf nicht abgedeckt wird. Die örtliche Bauvorschrift bedarf diesbezüglich der Ergänzung, da das Gebäude in der überlieferten Form und der von den sonstigen Gebäuden in Meitzendorf abweichenden Gestaltung erhalten und an zeitgemäße Wohnbedürfnisse angepasst werden soll. Hierfür sind Änderungen des Bebauungsplanes, insbesondere die Erweiterung der überbaubaren Flächen, erforderlich, da diese bisher einen Bauabstand des Gebäudes vom Seeweg erfordern, der bereits durch den im Bestand vorhandenen Anbau überschritten wird.

Die Erhaltung des besonderen Gestaltwertes des Gebäudes dient den Belangen der Baukultur, auch wenn das Gebäude nicht dem Denkmalschutz unterliegt. Die Anpassung an zeitgemäße Wohnverhältnisse dient den Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Die Planänderung fördert die Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB. Die Planänderung ist städtebaulich erforderlich.

## **1.2. Auswahl des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes**

Die Planänderung beinhaltet keine Änderungen, die sich erheblich über den Änderungsbereich hinaus auswirken. Der vorgegebene Zulässigkeitsmaßstab durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung wird nicht wesentlich verändert. Der Bebauungsplan wird daher im Verfahren nach § 13 BauGB geändert.

## **1.3. Abgrenzung des Plangebietes der Änderung**

Der Bereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Flurstück 562/6 teilweise und das Flurstück 6/57. Das Flurstück 6/57 befindet sich in gemeindlichem Besitz. Das Flurstück 562/6 ist Privateigentum. An das Plangebiet grenzt der ungeänderte Teil des Bebauungsplanes Meitzendorf Nr.7 Ortskern Nordwest an.

Der Entwurf der 5.Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt die im Umfeld vorhandenen Nutzungen. Aufgrund der Festsetzungen sind Nutzungskonflikte mit benachbarten Nutzungen nicht erkennbar.

## **1.4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der fortgeltende Flächennutzungsplan der zum Zeitpunkt der Aufstellung noch selbständigen Gemeinde Meitzendorf stellt für den Änderungsbereich Wohnbaufläche dar. Der geänderte Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erkennbar betroffen. Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß der Stellungnahme der Obersten Landesentwicklungsbehörde nicht raumbedeutsam.

## **1.5. Darstellungen des Landschaftsplanes**

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Mittelland als Siedlungsfläche dargestellt. Der Landschaftsplan trifft keine Aussagen zum Änderungsbereich.

## **1.6. Bodenverhältnisse, Kampfmittel**

Das Plangebiet ist bebaut. Einschränkungen der Bebaubarkeit aufgrund der Untergrundverhältnisse sind nicht bekannt. Nach Archivdaten des Landesamtes für Geologie und Bergwesen stehen oberflächennah tonig-schluffige Sedimente an, die nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit aufweisen. Die darunterliegenden Sande sind bereits wassererfüllt, so dass die Versickerungsbedingungen ungünstig sind.

Der Landkreis Börde hat im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mitgeteilt, dass auf der Grundlage der zu dieser Flur und diesen Flurstücken vorliegenden Belastungskarten keine Erkenntnisse über eine Belastung mit Kampfmitteln oder Resten davon gewonnen werden konnten, so dass bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden dieser nicht zu rechnen ist. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie ganz ausgeschlossen werden kann, wird auf die Mög-

lichkeit 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.

## **2. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes**

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst:

1. die Festsetzung des Flurstücks 6/57 als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich
2. die Festsetzung einer Ausnahme von den festgesetzten Mindesthöhen und von der örtlichen Bauvorschrift für die Dachform, die Dachneigung und Dachdeckung aufgrund der besonderen Prägung des Gebäudes
3. die Erweiterung der überbaubaren Flächen auf dem Flurstück 562/6

### Begründung:

zu 1.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes war das Flurstück 6/57 noch nicht ausparzelliert und öffentlich gewidmet. Erst nach Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Flurstück neu gebildet und als Bestandteil der Anliegerstraße Seeweg geführt. Der Seeweg ist verkehrsberuhigt ausgebaut. Der Bebauungsplan soll der geänderten Widmung angepasst werden. Das Flurstück 6/57 wurde wie bereits das angrenzende Flurstück 889 als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

zu 2.

Wie unter dem Punkt 1.1. Allgemeine Ziele der Planung, Räumlicher Geltungsbereich der Begründung angeführt, handelt es sich bei dem im Geltungsbereich der Änderung befindlichen Gebäude um ein Bauwerk, das bezüglich der Dachform (Flachdach) und der Gestaltung des Baukörpers abweicht, da es um 1930 in der Form des Neuen Bauens errichtet wurde. Bauherr war der örtliche Einzelhändler, der im seitlichen Anbau einen Laden betrieb. Eine junge Familie beabsichtigt das Haus zu sanieren und an zeitgemäße Wohnbedürfnisse anzupassen. Hierbei soll die bisherige Gestaltung bewahrt und die geplanten Anbauten dieser Gestaltung angepasst werden.

Die Gemeinde Barleben hat das Anliegen geprüft. Die örtliche Bauvorschrift für die Bebauungspläne Nr.7 und Nr.8 Meitzendorf umfasst den gesamten Bereich des Dorfkerns. Sie orientiert sich bezüglich der Festsetzungen am historisch gewachsenen Dorfbild, das bewahrt werden soll. Aufgrund des Umfangs der Bebauung im gesamten Ortskern kann eine örtliche Bauvorschrift nicht auf Einzelfälle eingehen, in denen gegebenenfalls auch andere Gestaltungen das Ortsbild bereichern. Vorliegend ist ein solcher Fall gegeben, der eine Ausnahme von den festgesetzten Mindesthöhen für die Firsthöhe und von der Dachgestaltung rechtfertigt. Es handelt sich um einen Einzelfall, da eine gleichartige Gestaltung des Baukörpers in der näheren Umgebung nicht vorhanden ist. Insofern werden bei Zulassung einer Ausnahme die grundsätzlichen baugestalterischen Ziele der Festsetzung der Firsthöhen und der örtlichen Bauvorschrift nicht gefährdet.

zu 3.

Neben der Erhaltung der Baugestalt des Gebäudes soll eine Anpassung an zeitgemäße Wohnverhältnisse ermöglicht werden. Dies erfordert die Möglichkeit der Erweiterung des Gebäudes. Die bisherigen Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen lassen eine Erweiterung nur nach Norden zu, wobei die Belichtung der derzeit nach Norden ausgerichteten Räume nach einer Er-

weiterung in diese Richtung nicht mehr gewährleistet werden kann. Der Bauherr strebt eine Erweiterung des ehemaligen Ladenbaus auf der Westseite des Gebäudes nach Norden an, der sich bisher außerhalb der überbaubaren Flächen befindet. Planungsziel der Freihaltung dieser Flächen von einer Überbauung war die Offenhaltung der Möglichkeit zur Erweiterung des Seeweges nach Osten. Diese Erweiterung ist durch die Abteilerung des Flurstücks 6/57 und dessen Widmung als Straßenverkehrsfläche abschließend erfolgt. Da das Flurstück 562/6 nur ca. 15 Meter breit ist, soll die bauliche Ausnutzung über die gesamte Breite zugelassen werden. Weiterhin soll die Bautiefe von 20 Meter auf 25 Meter erhöht werden.

### **3. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes**

#### Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erkennbar erforderlich.

### **4. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**

#### **4.1. 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 Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) erfordern für die Änderung des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- den Anschluss von Bauflächen an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Telekommunikationsnetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

#### Verkehrerschließung

Belange der Verkehrerschließung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

#### Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das im Änderungsbereich befindliche Grundstück ist an die Wasserversorgung angeschlossen. Im Seeweg (Flurstück 889) verläuft eine Trinkwasserleitung PE-HD63da. Für diese Leitung ist ein Schutzstreifen von 4 m Breite, links und rechts der Mittelachse der Leitung von 2 m Breite, erforderlich. Der Schutzstreifen erstreckt sich auch auf das Flurstück 6/57. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Schutzstreifenbreite gemäß der Stellungnahme des Versorgungsträgers nicht beeinträchtigt.
- Träger der Elektrizitätsversorgung und Gasversorgung ist die Avacon AG. Der Änderungsbereich ist an das E-Netz angeschlossen.

- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet ist an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Die vorhandenen Telekommunikationslinien bestehen aus einem Erdkabel zur Grundstücksversorgung. Eine Veränderung der Lage der Anlagen darf nur mit Zustimmung erfolgen. Die Deutsche Telekom ist unverzüglich zu informieren, wenn während der Planungs- oder Bauphase festgestellt wird, dass die vorhandenen Anlagen umgelegt werden müssen. In diesem Fall ist die bauausführende Firma zu unterrichten, dass sie sich 8 Wochen vor der erforderlichen Umliegung mit der Deutschen Telekom in Verbindung setzen muss. Dieser Zeitraum ist für die Bauvorbereitung (Materialbeschaffung, Vertragsgestaltung) zwingend erforderlich.
- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung sind nicht betroffen.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Der Änderungsbereich ist an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.
- Träger der Niederschlagswasserentsorgung ist die Gemeinde Barleben. Das Niederschlagswasser der Privatgrundstücke ist soweit möglich durch geeignete Maßnahmen auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

## **5. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf Umweltbelange – Umweltverträglichkeit -**

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

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Von der Erarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird abgesehen. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 Ortskern Nordwest Meitzendorf ist nicht umweltprüfungspflichtig.

#### Belange von Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

#### Belange des Artenschutzes

Bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen sind die Belange des Artenschutzes entsprechend dem Merkblatt zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten in und an Gebäuden zu berücksichtigen.

### **5.2. Sonstige Belange des Umweltschutzes**

Die Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang

- die Reinhaltung der Gewässer
- die Abfallbeseitigung
- die Luftreinhaltung und
- die Lärmbekämpfung.

(vgl. Schmidt-Aßmann in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 1 Rdnr.250)

#### Reinhaltung der Gewässer

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers und der Oberflächengewässer. Die Flächen im Plangebiet sind keine "Vorranggebiete für Wasserversorgung". Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten.

#### Abfallbeseitigung

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

#### Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs. 4 BImSchG) vermieden werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe ist nicht zu erwarten.

#### Lärmbekämpfung

Belange des Lärmschutzes sind durch die Planänderung nicht erkennbar betroffen. Die Wohnnutzung wird bereits im Bestand im Plangebiet ausgeübt.

### **6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange**

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

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

Beeinträchtigungen privater Belange sind nicht erkennbar.

### **7. Flächenbilanz**

Fläche des Änderungsbereiches	608 m <sup>2</sup>
– allgemeine Wohngebiete	450 m <sup>2</sup>
– Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich	158 m <sup>2</sup>

Barleben, Juli 2018