

BESCHLUSSVORLAGE

TO-Freigabe am: 16.10.2019
BV-0082/2019
öffentlich

Amt:	Bau- und Ordnungsamt
Bearbeiter:	Kathrin Eckert

Datum:	15.10.2019
Aktenzeichen:	61 25

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel	enthal.
Ortschaftsrat Barleben	28.11.2019							
Bauausschuss	28.11.2019							
Ortschaftsrat Ebendorf	04.12.2019							
Ortschaftsrat Meitzendorf	05.12.2019							
Hauptausschuss	10.12.2019							
Gemeinderat	17.12.2019							

vom Mitwirkungsverbot nach § 33 KVG LSA betroffen:

Gegenstand der Vorlage:

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Barleben
Vorentwurf

Beschluss

1. Der Gemeinderat bestätigt die Vorentwurfsfassung der vorliegenden Flächennutzungsplanung.
2. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch zu unterrichten, ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.
3. Parallel ist die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Frank Nase
Bürgermeister

Siegel

Sachverhalt

Flächennutzungsplan der Gemeinde Barleben

Vorentwurf

I. Vorbemerkung / Verfahren

Gemäß § 5 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) regelt der Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebene Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Ihm kommt damit eine zentrale Rolle als wichtigstes und koordinierendes Element der Bauleitplanung zu.

Er zeigt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet auf und beschreibt diese in der nach § 5 Abs. 5 BauGB vorgesehenen Begründung. Darin sind entsprechend dem Stand des Verfahrens u.a. die Ziele und Zwecke darzulegen, ebenfalls sind in einem Umweltbericht (als gesonderter Teil der Begründung) die aufgrund einer Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes aufzuzeigen.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Grundzüge können dann mit Hilfe von Bebauungsplänen weiter entwickelt und ausformuliert werden.

Grundsätzlich beginnt die Aufstellung eines Flächennutzungsplans gemäß § 2 BauGB mit dem Aufstellungsbeschluss des nach Landesrecht zuständigen Gremiums.

Gemäß §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB sind sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden / Träger öffentliche Belange frühzeitig zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern.

Unter Berücksichtigung der vorgetragenen Hinweise und Anregungen (je nach Relevanz) in die Entwurfsfassung erfolgt die Erörterung in den gemeindlichen Gremien bis zur Beschlussfassung des Gemeinderates über den Entwurf i.V.m. der Offenlegung und Behörden-/Trägerbeteiligung.

Die diesbezüglich vorgetragenen Äußerungen sind einer Abwägung zu unterziehen.

Grundsätzlich ist der Flächennutzungsplan auf eine künftige Umsetzung / funktionale Nutzung der Flächen ausgerichtet. Er wird daher nicht (im Gegensatz zum Bebauungsplan) als Satzung beschlossen. Vielmehr ist er wegen seiner fehlenden unmittelbaren Außenwirkung als hoheitliche Willensäußerung eigener Art durch die Gemeinde zu betrachten. Die Beschlussfassung erfolgt auch hierzu abschließend durch den Gemeinderat.

Der Flächennutzungsplan bedarf gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Die Erteilung der Genehmigung ist ortsüblich bekannt zu machen - § 6 Abs. 5 BauGB.

II. Aktueller Sachstand

Unter Berücksichtigung der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der Regionalentwicklung in Sachsen-Anhalt (RdErl. des MLV vom 18.04.2012, zuletzt geändert am 04.01.2016) beschloss der Gemeinderat in seiner Sitzung am 01.03.2018 (BV-0003/2018) den Planaufstellungsbeschluss = Einleitung des Verfahrens.

Auf der Grundlage der gemeindlichen Antragstellung vom 21.03.2019 gegenüber der Investitionsbank Sachsen-Anhalt, Regionalentwicklung und Wissenschaft, Magdeburg wurde per Bescheid vom 21.09.2018 die Zuwendung erklärt.

Daraufhin erfolgten die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und die Beauftragung des Planungsbüros, verbunden mit fachlichen Abstimmungen zum Verfahren sowie zum Aufnahmeerfordernis.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die bestehenden Flächennutzungsplanungen der jeweiligen Ortschaften grundsätzlich übernommen wurden und der Anpassung- / Änderungsbedarf sich in der Regel auf Teilflächen bezieht.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes wurden vereinheitlicht und zugunsten eines größeren Abstraktionsgrades im Detaillierungsgrad teilweise zurückgenommen. Straßendarstellungen wurden auf Hauptverkehrsstraßen und die überörtlichen Straßen beschränkt. Ein höherer Abstraktionsgrad ist sinnvoll, um nicht bei jeder kleineren Abweichung von Bebauungsplänen den Flächennutzungsplan ändern zu müssen.

Die Vorstellung der grundsätzlichen Ergebnisse begann im Rahmen eines Arbeitsgespräches beim Bürgermeister am 29. August dieses Jahres, eine weitere Vorstellung-/Diskussionsrunde erfolgte unter Beteiligung der Fraktionsvorsitzenden und Ortsbürgermeister am 01.10.2019.

Auszug aus dem Vermerk vom 09.10.2019 - Zusammenfassung der Vorstellung

Herr Funke erläuterte den aktuellen Planungsstand, auch unter Betrachtung der Rahmenbedingungen durch die Landes- und Regionalplanung. Folglich ist, sowohl bei gewerblichen als auch bei Wohnbauflächen, ausschließlich auf den örtlichen Bedarf abzustellen (da keine Ausweisung als Grundzentrum). Zu berücksichtigen sind hierbei ebenfalls alle rechtsverbindlichen Bebauungspläne, auch sofern bislang keine Umsetzung erfolgte.

Gleiches gilt für den Technologiepark Ostfalen (Darstellung insgesamt als gewerbliche Baufläche, keine Entscheidung in Gewerbe-, Industrie-, Kern- oder Sondergebiet). Über die verbindlichen Bebauungspläne hinaus wurden Vorhalteflächen ausgewiesen, die dem Vorrangstandort innerhalb des Regionalen Entwicklungsplanes 2006 entsprechen.

Die Bedarfsplanung der Bauplätze wird anhand aktueller Daten nochmals überrechnet, die derzeitigen Angaben erfolgen daher unter Vorbehalt.

Eine Studie zur Betrachtung der Kleingartenanlagen = Kleingartenkonzept (Bestand / Entwicklungstendenzen) ist beantragt, eine Zusage steht bislang aus. Folglich wurden die Kleingartenanlagen in der bestehenden Form übernommen.

Auf der Grundlage möglicher Abrundungen, Freiflächenpotentiale, zu berücksichtigende Beeinträchtigungen (u.a. Verkehrslärm, Immissionen Tierhaltung) und Begrenzung der Ortsdurchfahrten wurden entsprechende Alternativen für die Ausweisung von Wohnbauflächen vorgeschlagen.

Meitzendorf

- *Bedarfsplanung ca. 50 Bauplätze*
- *Möglichkeiten für die Ausweisung von Wohnbauflächen (teilweise vorbehaltlich einer abschließenden Prüfung):*

- *entlang der Wolmirstedter Chaussee unter teilweiser Berücksichtigung der rückwärtigen Flächen (in etwa Nr. 36 bis 52)*
- *anbindend an die Wolmirstedter Chaussee, südlich Nr. 32*
- *Ergänzung der ehem. Behelfsheime, parallel zur Wolmirstedter Chaussee oder auch südlich*
- *Hausreihe parallel zur Jersleber Chaussee*

annähernde Lagedarstellung – zur Orientierung



- gewerbliche Flächen wurden anhand bestehender Bebauungspläne übernommen, für den B-Plan Nr. 10 ist der Ausgleich gesondert festzulegen
- die Darstellung des Abbaugebietes erfolgte aufgrund bestehender bergbaurechtlicher Genehmigung (endet 2028)
- das Wochenendhausgebiet „Jersleber See“ wurde ebenfalls aufgrund bestandsorientierter Festsetzungen, unter Berücksichtigung der aktuellen Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet, übernommen

Ebendorf

- Bedarfsplanung ca. 60 Bauplätze
- Möglichkeiten für die Ausweisung von Wohnbauflächen (teilweise vorbehaltlich einer abschließenden Prüfung):
 - nördlich am Dahlweg (Erweiterung des bestehenden Wohngebietes – B-Plan Nr. 23)
 - Flächen östlich Bördehof
 - östlich des Pflegeheims
 - südlich des Pflegeheims, in Ergänzung der Reihe

annähernde Lagedarstellung – zur Orientierung

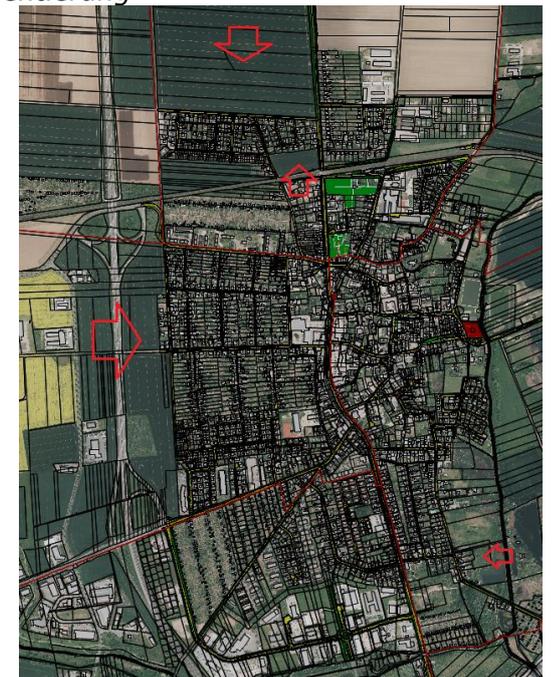


- die gewerbliche Fläche wurde anhand des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Kleiner Schleifweg“ übernommen
- südlich der B 71 ist ein Grünstreifen vorzusehen
- Windenergieanlagen sind abschließend im Regionalen Entwicklungsplan geregelt. Das Eignungsgebiet ist hier nachrichtlich in der Flächennutzungsplanung darzustellen.

Barleben

- Bedarfsplanung ca. 200 Bauplätze
- Möglichkeiten für die Ausweisung von Wohnbauflächen:
 - nördlich der Wohngebiete „Ammensleber Weg I und II“
 - südlich des Wohngebietes „Ammensleber Weg I“
 - Erweiterung des Wohngebietes Schinderwuhne – Süd“ in nördliche Richtung (einschl. Erfassung der Wohnbaufläche südlich der Dahlenwarsleber Straße gemäß vorz. B-Plan Nr. 31)
 - Fläche östlich Rothenseer Straße (B-Plan Nr. 35 in Aufstellung)

annähernde Lagedarstellung – zur Orientierung



- Übernahme Sondergebiet „Hotel“ auf der Grundlage des B-Planes Nr. 29
- Darstellung einer Sonderbaufläche PV auf der ehem. Mülldeponie in der Grund
- Ausweisung der Fläche nördlich A2 – östlich Breiteweg als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpassung des Standortes der örtlichen Feuerwehr aufgrund einer aktuellen Studie nunmehr im Gewerbegebiet „Kurze Sülte“ (Lindenallee)
- der ehem. Grundschulstandort wird mit dem Symbol der Kindertagesstätte belegt
- im Bereich des Kiesabbaugebietes wurde der Rundweg als Naturlehrpfad (Möglichkeit zur Schaffung von Aussichtspunkten) gekennzeichnet und anstelle des Symbols „Freibad“ im nördlichen Bereich wurde durch „naturnahe Baderstelle“ ersetzt

Die im Rahmen der Erörterung vorgeschlagenen Flächenausweisung wurden anschließend durch den Planer, unter Einbezug möglicher Umsetzungskriterien (Ortsdurchfahrten – Möglichkeit der Zufahrt, Berücksichtigung der Zielstellungen regionalen – und überregionaler Planungen) geprüft, es erfolgte die Anpassung der am 01.10.2019 vorgestellten Fassung. Auf die informatorische Übernahme des Eignungsgebietes der Windenergieanlagen im Ebendorfer Gemarkungsbereich wurde verzichtet, da die Grundlage dieser Darstellung aktuell nicht gegeben ist. Der Regionale Entwicklungsplan (REP) 2006 ist mit Ausnahme der Windeignungsgebiete anzuwenden, der im Verfahren befindliche REP ist nach wie vor nur in der 1. Entwurfsfassung existent.

Neben den bauplanungsrechtlich festgesetzten Bauflächen (Gewerbe- und Wohngebiete) berücksichtigt die Vorentwurfsfassung das Folgende an Wohnbauflächen:

Auszug Seite 48 – 53 (inhaltliche Übernahme)

3.3.5. Bauflächen für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2030

Aus der vorstehenden Bedarfsermittlung ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf für die Ortschaften Barleben, Ebendorf und Meitzendorf im Planungszeitraum. Die bisher wirksamen Flächennutzungspläne der Gemeinde sehen bisher noch nicht in Anspruch genommene Wohnbauflächenneuausweisungen an folgenden Standorten vor:

- *Barleben*
 - *nördlich an der Pflingstwiese östlich der Kirchstraße 3,14 Hektar*
 - *nördlich des Ammensleber Weges Teil III 13,50 Hektar*
 - *nördlich des Ammensleber Weges Teil IV 18,50 Hektar*
 - *östlich der Schinderwuhne 2,84 Hektar*
- *Ebendorf*
 - *Flächenreserven an der Barleber Straße 0,5 Hektar*
- *Meitzendorf*
 - *Erweiterung Wohngebiet Unter den Weiden 2,40 Hektar*
 - *Wohngebiet östlich der Wolmirstedter Chaussee 5,00 Hektar*

Die vorstehenden Flächenausweisungen haben sich vom Gesamtumfang und der räumlichen Verteilung auf die Ortslagen als nicht in vollem Umfang erforderlich erwiesen. Weiterhin sind nicht alle Flächen als Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau geeignet. Ziel des Flächennutzungsplanes ist die Anpassung der Darstellungen an den prognostizierten Bedarf bis zum Jahr 2030.

Folgende Flächen sind hierfür vorgesehen:

Ortschaft Barleben

- nördlich der Straße An der Pflingstwiese östlich der Alten Kirchstraße im Umfang von 3,14 Hektar (die dargestellte Wohnbaufläche wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan übernommen)

Das Gesamtgrundstück umfasst eine Fläche von ca. 3,14 Hektar. Hiervon werden für einen Lärmschutzwall nach Norden gegenüber der Bahnstrecke voraussichtlich 0,4 Hektar (200 m x 20 m) benötigt.



[ALK/TK 10 10/2018] © L VermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18/1 – 14012 / 2010

Für das Gebiet ist derzeit die Errichtung einer Wohnanlage für betreutes Wohnen vorgesehen. Sie kann daher nur teilweise zur Deckung des strukturellen Bedarfes für Einfamilienhäuser herangezogen werden. Entsprechend der angrenzenden Bebauung ist ein großzügiger Grundstückszuschnitt geplant. Die angrenzende Bebauung verfügt über Grundstücksgrößen zwischen 650 m² und 1000 m². Insgesamt ist auf der Fläche die Errichtung von ca. 12 Einfamilienhäusern möglich. (je Einfamilienhaus ca. 800 m² zuzüglich Erschließung)

12 Einfamilienhäuser

- östlich Schinderwuhne (Nordteil)

Die Fläche östlich der Schinderwuhne befindet sich am Westrand der Ortslage unmittelbar an der Bundesstraße B 189. Die Fläche ist nur bei Realisierung eines Lärmschutzwalles nach Westen gegenüber der Bundesstraße B 189 in Höhe von mindestens 5 bis 6 Metern geeignet. Hierfür wurde ein Korridor außerhalb des Gebietes festgesetzt. Der bisher wirksame Flächennutzungsplan sah nur den Südteil ab der Dahlenwarsleber Straße als Wohnbaufläche vor.



[ALK/TK 10 10/2018] © L VermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18/1 – 14012 / 2010

Da die Fläche ortskernnah gelegen ist, eignet sie sich nach der Errichtung eines Lärmschutzwalles besonders für eine Wohnbebauung. Die Fläche weist eine Gesamtgröße von 3,97 Hektar auf. Die Erschließung ist durch eine mittige Straße möglich, die im Norden an die Meitzendorfer Straße und im Süden an die Dahlenwarsleber Straße anschließt. Insgesamt sind ca. 40 Einfamilienhausgrundstücke realisierbar.

40 Einfamilienhäuser

- Ammensleber Weg III und nördlich des Ammensleber Weges, südlich Ammensleber Weg I

Das Baugebiet unmittelbar nördlich des Ammensleber Weges war im bisherigen Flächennutzungsplan als die wesentliche Entwicklungsfläche für Barleben dargestellt. Sie umfasst ca. 13,9 Hektar. Der Plan soll abschnittsweise umgesetzt werden. Das Plangebiet bildet eine Ergänzung der Ortslage im Nordosten der Gemeinde. Für die innere Strukturierung und Gliederung des Gebietes liegen bisher keine Planungsabsichten vor.



[ALK/TK 10 10/2018] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A 18/1 – 14012 / 2010

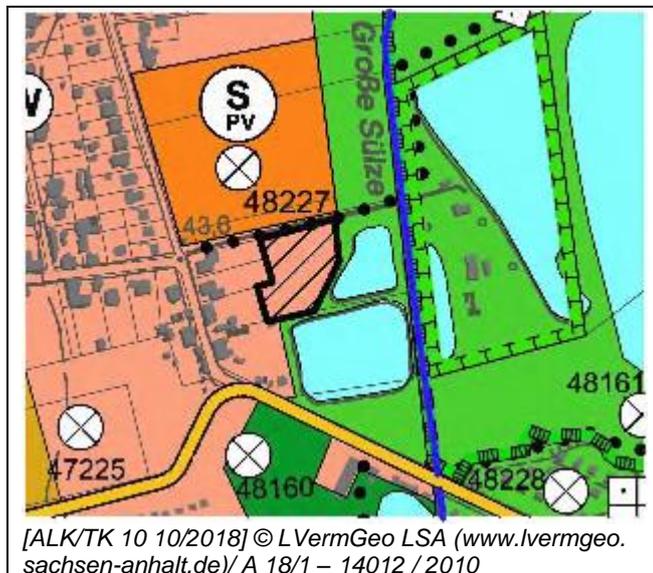
Insgesamt können ca. 148 Einfamilienhäuser entstehen. Weiterhin ist eine bauliche Entwicklung südlich des Gebietes Ammensleber Weg I vorgesehen. Hierfür ist es erforderlich gegenüber der Bahnlinie Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Die Fläche hat eine Gesamtgröße von 1,21 Hektar. Hiervon werden ca. 0,27 Hektar für Lärmschutzmaßnahmen benötigt (175 Meter x 16 Meter). Es verbleiben ca. 0,94 Hektar auf denen ca. 10 Einfamilienhäuser entstehen können.

158 Einfamilienhäuser

- östlich Rothenseer Straße

Östlich der Rothenseer Straße ist eine kleine Baugebietsentwicklung auf ca. 0,46 Hektar möglich. Ein Bebauungsplan ist im Aufstellungsverfahren.

5 Einfamilienhäuser



[ALK/TK 10 10/2018] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A 18/1 – 14012 / 2010

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan sah in der Ortschaft Barleben Wohnbauentwicklungsflächen im Umfang von 37,98 Hektar vor. Diese wurden mit dem vorliegenden Flächennutzungsplan auf 22,68 Hektar reduziert.

Ortschaft Ebendorf

- Erweiterung Baugebiet Dahlweg nach Norden

Für das Baugebiet Dahlweg ist eine Erweiterung nach Norden um ca. 3,1 Hektar vorgesehen. Für die Erschließung dieses Gebietes wurde in Fortsetzung der Neuen Torstraße bereits eine Fläche freigehalten, so dass ein Anschluss an den Dahlweg möglich ist. Im Geltungsbereich der Erweiterung sind gemäß einer ersten Vorplanung ca. 40 Baugrundstücke geplant. Ein Bebauungsplan für einen ersten Teilbereich ist im Aufstellungsverfahren.

40 Einfamilienhäuser



[ALK/TK 10 10/2018] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18/1 – 14012 / 2010

- Baugebiet Barleber Straße

Südöstlich der Barleber Straße sieht der wirksame Flächennutzungsplan eine straßenbegleitende Bebauung vor. Sie wurde bereits an einer Stelle umgesetzt, die nördlich und südlich durch eine weitere Bebauung arrondiert werden kann. Die Fläche hat eine Gesamtgröße von 2,8 Hektar, ist jedoch sehr zergliedert und teilweise als gemischte Baufläche dargestellt und soll auch für die Erweiterung des Hotels Bördehof vorgehalten werden, so dass voraussichtlich ca. 25 Einfamilienhäuser errichtet werden können.

25 Einfamilienhäuser



[ALK/TK 10 10/2018] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18/1 – 14012 / 2010

- gemischte Baufläche nördlich und südlich der Magdeburger Straße

Am Ortseingang von Ebendorf sind nördlich der Magdeburger Straße gemischte Bauflächen dargestellt, die der Erweiterung des Seniorenwohn- und Pflegeheimes und ergänzend für betreutes Wohnen dienen sollen. Südlich der Magdeburger Straße ist die Einordnung von Einfamilienhäusern vorgesehen. Die Gesamtfläche beträgt ca. 2,7 Hektar (gemischte Bauflächen 50% Wohnen).

14 Einfamilienhäuser

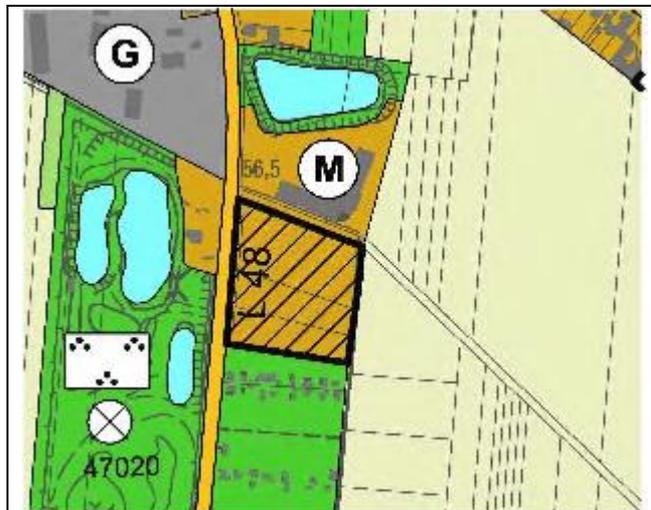


[ALK/TK 10 10/2018] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A 18/1 – 14012 / 2010

- gemischte Baufläche östlich der Olvenstedter Straße

Südlich des NH Hotels in Ebendorf ist an der Olvenstedter Straße eine Baulücke vorhanden, die von Norden durch die Erschließungsstraße für das Hotel erschlossen wird. Auf der Fläche können teilweise Wohngebäude entstehen. Teilweise kann sie zur Deckung eines zusätzlichen Stellplatzbedarfes für das Hotel genutzt werden. Die Fläche hat eine Größe von 1,37 Hektar. Bei einem Wohnanteil von 50% könnten ca. 8 Baugrundstücke entstehen.

8 Einfamilienhäuser



[ALK/TK 10 10/2018] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A 18/1 – 14012 / 2010

Durch die vorstehenden Baugebiete wird die Bauflächenentwicklung für Wohnnutzungen in Ebendorf von 0,5 Hektar auf 5,0 Hektar vergrößert. Insgesamt können ca. 87 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen.

Ortschaft Meitzendorf

Die bisher für Meitzendorf im Flächennutzungsplan vorhandenen Erweiterungsflächen für Wohnbebauung östlich des Baugebietes Unter den Weiden und östlich der Wolmirstedter Chaussee haben sich als nicht umsetzbar erwiesen. Die Fläche östlich des Baugebietes Unter den Weiden wurde durch den Eigentümer und Bewirtschafter als betriebsnotwendig eingestuft. Sie steht daher nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung. Auf den Flächen östlich der Wolmirstedter Chaussee hat sich die Betriebsstätte eines Speditions- und Entsorgungsbetriebes verfestigt, die mit erheblichen Stör-

wirkungen verbunden ist, so dass diese Fläche für Wohnnutzungen ungeeignet ist. Es wurde geprüft, an welcher anderen Stelle eine Ortsentwicklung zukünftig ist. Insgesamt wurden sechs kleinflächige Bereiche als geeignete Flächen bewertet.

- Wolmirstedter Chaussee südlich der Bahn

Südlich der Bahn befindet sich eine unmittelbar nach 1945 entstandene Bebauung an der Wolmirstedter Chaussee (sogenannte Behelfsheime). Diese wurden inzwischen saniert. Die Erschließung erfolgt über einen Parallelweg zur Wolmirstedter Chaussee, der die Möglichkeit bietet, südöstlich weitere Bebauung vorzusehen. Die Fläche hat eine Größe von 0,6 Hektar. Eine Erweiterung entlang der Wolmirstedter Chaussee nach Süden ist nicht sinnvoll, da unmittelbar südlich der vorhandenen Bebauung die Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 47 endet.

9 Einfamilienhäuser



[ALK/TK 10 10/2018] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18/1 – 14012 / 2010

- Wolmirstedter Chaussee nördlich der Bahn

Nördlich der Bahnlinie befindet sich zwischen zwei Kleingartenanlagen eine landwirtschaftliche Splitterfläche auf 1,52 Hektar, die sich für eine ortskernnahe Bebauung eignet. Hierfür ist der Bau einer Erschließungsstraße mit Anschluss an die Wolmirstedter Chaussee erforderlich, so dass ca. 16 Baugrundstücke entstehen können.

16 Einfamilienhäuser

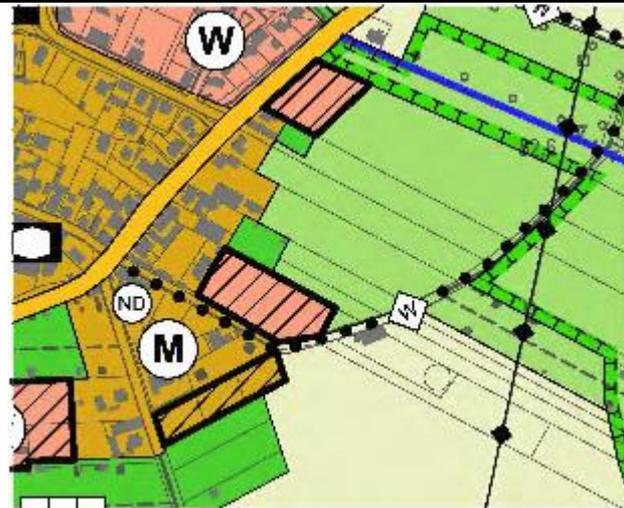


[ALK/TK 10 10/2018] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18/1 – 14012 / 2010

- *Ebendorfer Weg und zur Mühle*

Am Südenende des Ebendorfer Weges wurde im Rahmen des Ausbaus der Straße ein Wendehammer hergestellt. Die östlich daran angrenzenden Flächen sind über den Wendehammer und einen Verbindungsweg zum Weg Zur Mühle weitgehend erschlossen und eignen sich für eine kleinflächige Arrondierung der Ortslage. Weiterhin kann eine kleinflächige Arrondierung nördlich des Weges zur Mühle erfolgen. Die Gesamtfläche beträgt 0,91 Hektar und ermöglicht ca. 12 Baugrundstücke.

12 Einfamilienhäuser

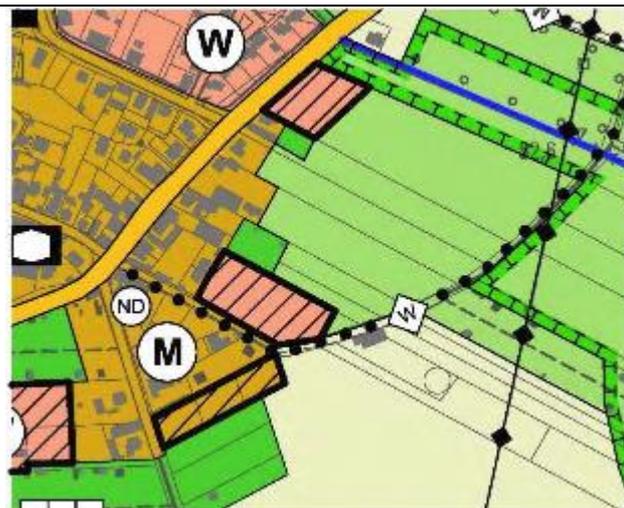


[ALK/TK 10 10/2018] © L VermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) / A 18/1 – 14012 / 2010

- *Wolmirstedter Chaussee nördlicher Ortsausgang*

Am nördlichen Ortsausgang östlich der Landesstraße L 47 befindet sich eine geeignete Fläche für eine Abrundung mit einer Größe von ca. 0,33 Hektar, die ca. 4 Baugrundstücke ermöglicht.

4 Einfamilienhäuser



[ALK/TK 10 10/2018] © L VermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) / A 18/1 – 14012 / 2010

- *Westrand von Meitzendorf an der Kreisstraße K 1167*

Die Kreisstraße K 1167 ist ab dem Friedhof Meitzendorf bis zur Einmündung der Siedlung als Ortsdurchfahrt klassifiziert. Westlich der Straße kann daher eine Reihe Einfamilienhäuser erschlossen werden. Hierfür ist ein Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation zu errichten. Die Größe der Fläche beträgt ca. 0,67 Hektar und ermöglicht ca. 10 Baugrundstücke.



	Gemeinde Barleben gesamt	Ortschaft Barleben	Ortschaft Ebendorf	Ortschaft Meitzendorf
Bedarf an Bauplätzen	514	357	96	61
Bedarfsdeckung im Bestand (Tabelle 10)	162	144	7	11
Bedarfsdeckung durch Darstellungen des Flächen-nutzungsplanes (Punkt 3.3.5. der Begründung)	352	215	87	50
Bedarfsdeckung gesamt	0	+ 2	- 2	0

Tabelle 18 Bedarfsdeckung an Wohnbauflächen

Die Wohnbauflächendarstellungen orientieren sich damit am Bedarf. Beim Baugebiet östlich der Alten Kirchstraße ist eine Umsetzung der Planung aufgrund der Eigentumsverhältnisse im Planungszeitraum nicht sicher. Gleichwohl handelt es sich um eine geeignete Fläche. Gegebenenfalls sind dadurch Anpassungen der Darstellungen im Planungszeitraum erforderlich.

Insgesamt kann mit den gewählten Darstellungen eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen im Planungszeitraum gesichert werden.

Die bisher in den wirksamen Flächennutzungsplänen dargestellten Wohnbauflächenneuentwicklungen werden durch die Rücknahme von Flächen in Anpassung an den tatsächlichen Bedarf um ca. 10 ha reduziert.

Weitere Einzelheiten sind den beigefügten Unterlagen zu entnehmen.

In diesem Zusammenhang ergeht vorsorglich der Hinweis, dass auf die abschließende Erstellung (und Beifügung zur Vorlage) des Umweltberichtes aufgrund des Verfahrensstandes bislang verzichtet wurde. Die umweltfachliche Beurteilung wird nach erfolgter Beschlussfassung auf der Grundlage der aktuellen Ergebnisse sachgerechterweise fertiggestellt. Der Bericht wird dann Bestandteil der beizufügenden Unterlagen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren.

Die Anhörung der Ortschaftsräte erfolgt im Sinne des § 84 Absatz 2 Ziffer 3 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt.

Begründung für Status „nicht öffentlich“: ./.

Rechtsgrundlage: §§ 1 ff BauGB

Finanzielle Auswirkungen

Kosten der Bearbeitung in EUR	«175,00»
-------------------------------	----------

