



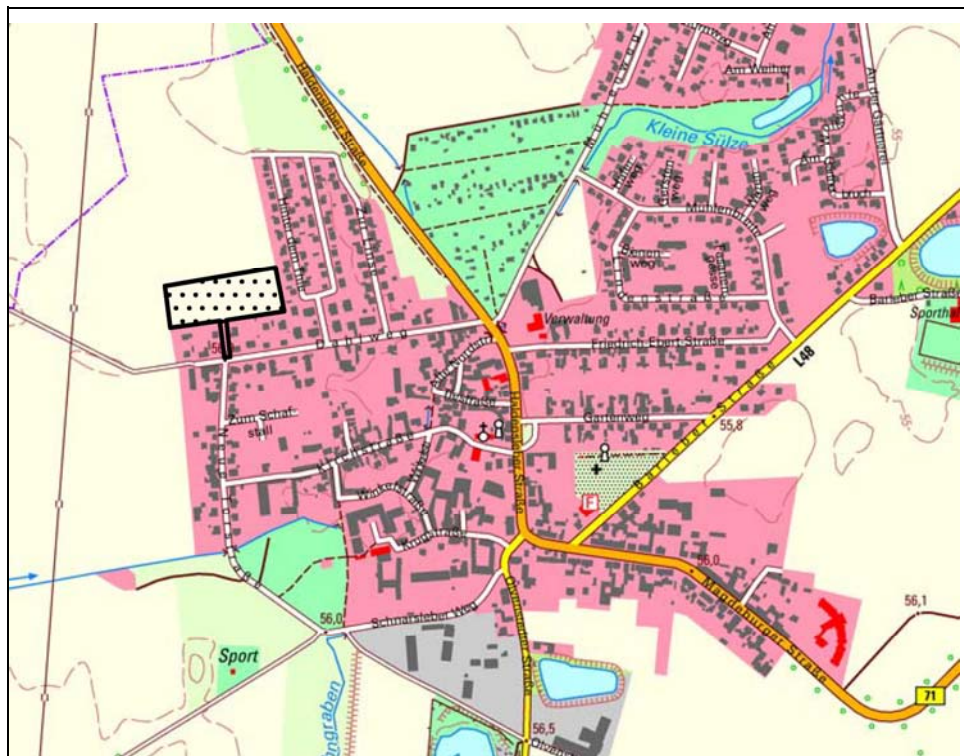
Bauleitplanung der Gemeinde Barleben

Landkreis Börde

Bebauungsplan Nr. 36

Erweiterung Wohngebiet "Am Dahlweg"
in der Ortschaft Ebendorf
im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Satzung - November 2020



[TK 10/2016] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) / A 18/1 – 14012 / 2010

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstr. 14a, Tel. 039204 911660, Fax 039204 911650

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	7
3.3. Vegetation und Nutzung	8
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	8
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	9
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen	10
4.5. Öffentliche und private Grünflächen	10
4.6. Flächen für Versorgungsanlagen	10
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	11
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	11
6.1. Erschließung	11
6.1.1. Verkehrserschließung	11
6.1.2. Ver- und Entsorgung	12
6.1.3. Brandschutz	12
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	13
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	13
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	14
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	14
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	14
6.3. Belange der Landwirtschaft	14
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	14
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	15
9. Flächenbilanz	15

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36 Erweiterung Wohngebiet "Am Dahlweg" in der Ortschaft Ebendorf - Gemeinde Barleben

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 08.08.2020 (BGBl. I. S.1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- 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 07.07.2020 (GVBl. LSA S.372)

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

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

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

In der Gemeinde Barleben besteht derzeit ein erheblicher Bauflächenbedarf an Wohnbauflächen für die örtliche Entwicklung auf Grundlage des Eigenbedarfes. Dieser wurde im Entwurf des Flächennutzungsplanes beziffert und der Bedarf nachgewiesen. Das Plangebiet ist zur Bedarfsdeckung im Flächennutzungsplan vorgesehen. Grund der Nachfrage ist die stabile Einwohnerentwicklung bei gleichzeitiger Tendenz zur Verkleinerung der Haushalte und die erhöhte Nachfrage nach Wohneigentum insbesondere nach Einfamilienhäusern. Hierfür werden zusätzliche Bauflächen dringend benötigt.

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Barleben sieht zur Bedarfsdeckung in Ebendorf Wohnbauflächen nördlich des Dahlweges, an der Barleber Straße und der Magdeburger Straße vor. Um den kurzfristigen Bedarf zu decken, soll parallel zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes der zweite Bauabschnitt des Wohngebietes "Am Dahlweg" durch einen Bebauungsplan gesichert werden. Seit Anfang der 90er Jahre ist die Entwicklung der Flächen nördlich des Dahlweges vorgesehen. Der bisher wirksame, fortgeltende Flächennutzungsplan Ebendorf aus dem Jahr 1996 sieht Flächen für die Deckung des Wohnbedarfs für 15 Jahre – mithin bis zum Jahr 2011 – vor. Er enthält nur den ersten Bauabschnitt des Wohngebietes "Am Dahlweg". Dieser wurde bis 2014 umgesetzt und bebaut. Derzeit stehen in Ebendorf keine Bauplätze zur Verfügung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zur Deckung des Eigenbedarfes erforderlich.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über einen Bauträger, der einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Barleben geschlossen hat. Gemäß den derzeitigen Planungen ist im Baugebiet die Errichtung von ca. 16 Einfamilienhäusern vorgesehen.

Der Bebauungsplan dient der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Der Plan soll als Bebauungsplan nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.12.2019 gefasst.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Gemäß § 13b BauGB können Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m², für die bis zum 31.12.2019 ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen. Das Plangebiet umfasst eine Erweiterungsfläche, die unmittelbar an den Bebauungsplan Nr.23 "Dahlweg" und den Vorhaben- und Erschließungsplan Thie II anschließt, die vollständig bebaut sind. Plangebiete baulich genutzter Bebauungspläne gehören dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil an, der durch das Plangebiet abgerundet wird.

Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs.1 BauNVO überwiegend dem Wohnen. Ausnahmsweise in allgemeinen Wohngebieten zulässige Nutzungen wurden ausgeschlossen. Die Voraussetzungen für eine Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 10.000 m² nicht überschreiten.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgebiete (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan Nr. 36 Erweiterung Wohngebiet "Am Dahlweg" in der Ortschaft Ebendorf beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 2.813 m². Der Plan bleibt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 10.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt allgemeines Wohngebiet fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.6 Nr. 7b BauGB.

zu Punkt 4)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben. Gemäß Beschluss des Gemeinderates Barleben vom 17.12.2019 erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB.

2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Weiterhin gilt der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzulastenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt. Das Plangebiet umfasst die geplanten Bauflächen und die Erschließung bis zum Dahlweg auf den Flurstücken 996 der Flur 1, Gemarkung Ebendorf und 792 der Flur 2, Gemarkung Ebendorf.

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- im Norden die Südgrenze der Flurstücke 791 (Flur 2) und 995 (Flur 1)
- im Osten die Westgrenze der Flurstücke 28/18, 28/19, 28/20 und 28/21 (Flur 1)
- im Süden die Nordgrenze der Flurstücke 922, 924, 926, die Nord- und Westgrenze des Flurstücks 928, die Westgrenze der Flurstücke 943 und 944, die Nordgrenze des Dahlweges Flurstück 31, die Ostgrenze des Flurstücks 954, die Ost- und Nordgrenze des Flurstücks 955, die Nordgrenze der Flurstücke 987, 939 und 936 (alle Flurstücke Flur 1)
- im Westen die Ostgrenze des Flurstücks 790 (Flur 2)

(alle Flurstücksangaben betreffen die Gemarkung Ebendorf)

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

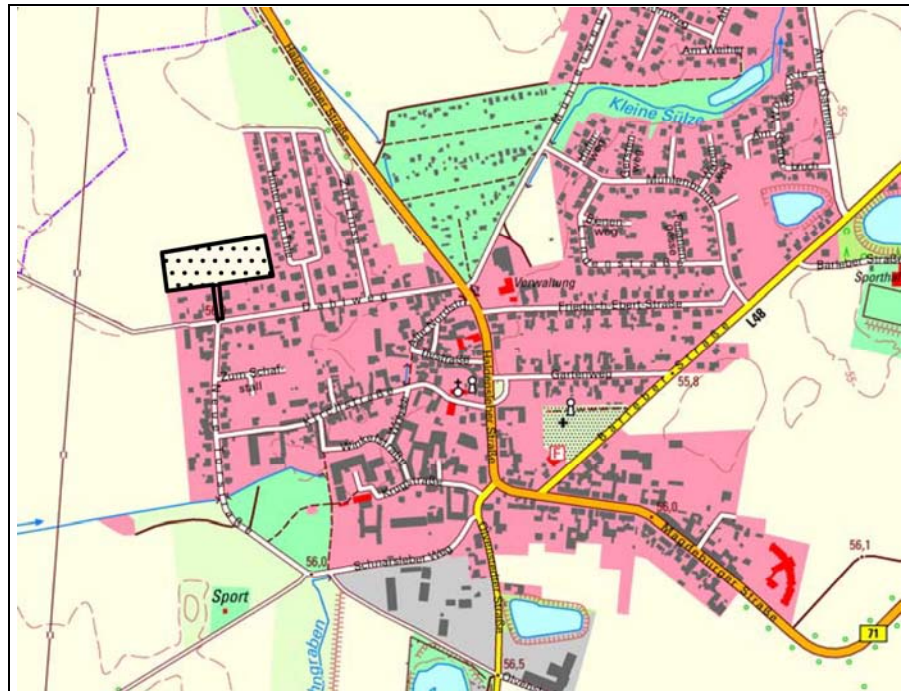
An das Plangebiet grenzt im Süden der Bebauungsplan Nr. 23 "Dahlweg" und im Osten der Vorhaben- und Erschließungsplan "Thie II" an. Beide Pläne setzen angrenzend allgemeine Wohngebiete fest.

Angrenzende Nutzungen sind:

- im Westen und Norden Ackerflächen
- im Osten und Süden allgemeine Wohngebiete

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Lage des Plangebietes in der Gemeinde

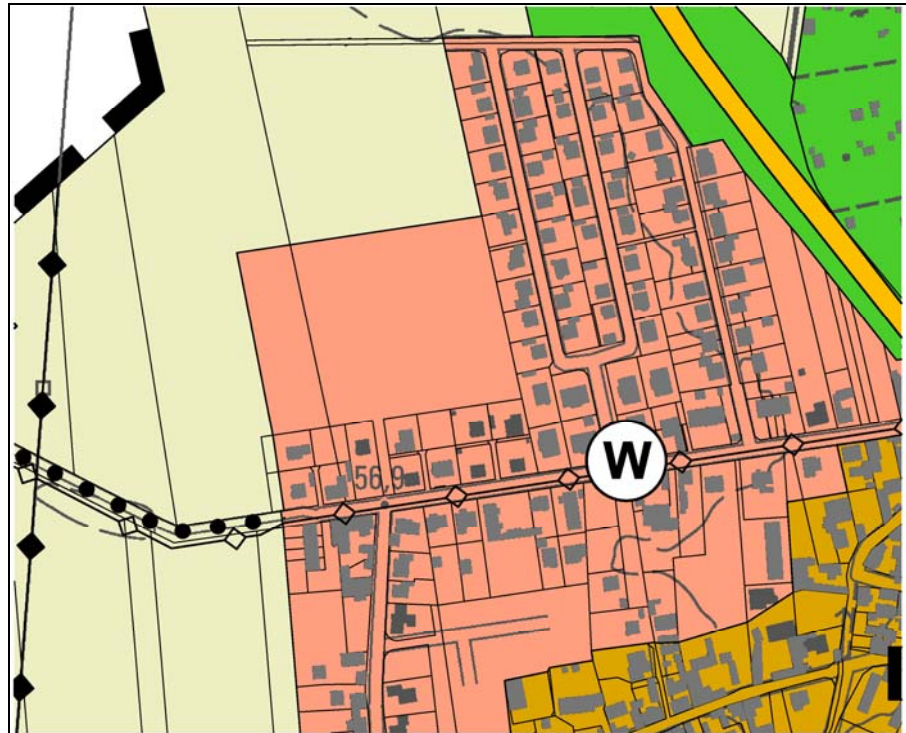


[TK 10/2016] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de/
A18/1-14012/2010

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der fortgeltende Flächennutzungsplan Ebendorf stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Bebauungsplan wird nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan ist gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB nicht an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gebunden. Gleichwohl ist festzustellen, dass die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde die Fläche berücksichtigt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Ausschnitt aus
dem Entwurf des
Flächen-
nutzungsplanes



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

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist der Bebauungsplan raumbedeutsam.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) vom 28.06.2006 dokumentiert. Weiterhin zu beachten ist der 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 02.06.2016 einschließlich des Zentrale-Orte-Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung.

Die Ortschaft Ebendorf ist nicht als zentraler Ort festgelegt. Sie ist daher auf den Eigenbedarf begrenzt. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde der Eigenbedarf beziffert. Das Plangebiet ist Bestandteil der Flächen, die der Deckung des Eigenbedarfes dienen. Im Regionalen Entwicklungsplan 2006 und im 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes ist das Plangebiet kein Bestandteil von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten. Der Bebauungsplan ist gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 11.704 m². Davon sind 9.378 m² als Wohngebiete festgesetzt. Die Flurstücke befinden sich im Besitz eines Bauträgers.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Zur Bebaubarkeit liegt ein Baugrundgutachten (Baugrund und Umwelt Gesellschaft mbH Magdeburg, 10.02.2020) vor. Der Gutachter hat 3 Rammkernsondierungen niedergebracht und die Grundwasserverhältnisse untersucht. Im Plangebiet stehen oberflächlich Schwarzerdeböden über feinsandigen bis schwach schluffigem Löss an, die bis eine Tiefe von 2,1 bis 2,5 Meter reichen. Sie werden überwiegend unterlagert von Mittelsanden. Der Gutachter hat eine mäßige bis gute Tragfähigkeit des Bodens ermittelt. Im Untersuchungsbereich wurde ein Grundwassereinfluss ab 2,1 bis 2,5 Meter Tiefe festgestellt. Schichtenwasser war bereits ca. 1 Meter unter Gelände anzutreffen.

Der Gutachter hat festgestellt, dass nur die für eine Rigolen- oder Schachtversickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 im Plangebiet gegeben sind. Dabei sind Schachtungstiefen von bis zu 2,5 Meter unter Gelände einzuplanen. Das Landesamt für Geologie und Bergwesen erachtet die Errichtung von Versickerungsanlagen (bei Durchteufung des Lösses) für den Standort als möglich. Es wird empfohlen, Versickerungsanlagen mit genügend Abstand zu Gebäuden zu errichten. 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.

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

Der Landkreis Börde weist darauf hin, dass auf der Grundlage der derzeit vorliegenden Belastungskarten und Erkenntnisse für die Flurstücke 792 und 996 der Flur 1, Gemarkung Ebendorf kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt wurde. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie ganz auszuschließen ist, 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.

3.3. Vegetation und Nutzung

Luftbild

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



Das Plangebiet wird als Ackerfläche genutzt. Es ist Bestandteil einer größeren, zusammenhängend bewirtschafteten Ackerfläche. Die Fläche ist weitgehend ausgeräumt und wird intensiv bewirtschaftet. Artenschutzrechtlich kann das Vorkommen des Feldhamsters nicht ausgeschlossen werden.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Dieser Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Erweiterungsgebiet Wohnnutzungen einzuordnen. Die Festsetzung erfolgt als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, um im Rahmen der Wohnnutzung Kleintierhaltung als Nebenanlage zulassen zu können.

In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet. Die ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind im Gebiet nicht mit den Planungszielen der Schaffung von Flächen für Wohnnutzungen vereinbar. Sie dienen nicht dem Wohnen und können entsprechend der Kommentierung zum BauGB (Brügelmann § 13b Rn 15) nicht im Verfahren nach § 13b

BauGB zugelassen werden. Diese Nutzungen wurden gemäß § 1 Abs.6 BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

4.1.2. 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 sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Diese ist aufgrund der aufgelockerten Bebauung am Ortsrand nicht erforderlich. Für die Einfamilienhausbebauung ist eine Grundflächenzahl von 0,3 ausreichend. Ein Gesamtversiegelungsgrad der Wohngrundstücke von ca. 45% ist hierdurch möglich.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der Prägung der näheren Umgebung und ermöglicht die Errichtung der derzeit nachgefragten Bauform der Stadtvillen. Es sollen maximal Stadtvillen mit zwei Vollgeschossen ohne weitere Nichtvollgeschosse entstehen, da diese Gebäude den Ortsrand nach Westen ausbilden. Um dieses städtebauliche Ziel umzusetzen, wurde festgesetzt, dass in den neu erschlossenen Gebietsteilen Wohn- und Aufenthaltsräume in Geschossebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig sind. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe begrenzt. Die Begrenzung erfolgt allgemein auf 10 Meter. Sie orientiert sich an den Gebäuden in der Umgebung, die überwiegend 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.

4.2. 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 Straßenverkehrsfläche zu den festgesetzten Grünflächen und nach Norden zu weiteren vorgesehenen Bauabschnitten beträgt 3 Meter. Gegenüber den vorhandenen Wohngrundstücken soll ein Abstand von 5 Metern eingehalten werden, um eine Beeinträchtigung der dort angrenzenden Gartennutzungen und Flächen für Anpflanzungen zu minimieren.

Ergänzend wurde festgesetzt, dass Garagen einen Abstand von 3 Metern zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten sollen. Dies ist für die Zufahrtsseite nach der Garagenverordnung ohnehin erforderlich, soll aber auch für das seitliche Angrenzen von Garagen gelten. Das Ortsbild entlang der Straßen soll nicht durch vorgesezte Garagen beeinträchtigt werden.

4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Wahrung des städtebaulich angestrebten Charakters des Plangebietes als Einfamilienhausgebiet wurde im Plangebiet die Anzahl der in den Gebäuden zulässigen auf maximal zwei Wohnungen beschränkt. Dies dient der Sicherung des städtebaulich angestrebten Charakters als Einfamilienhausgebiet. Es ermöglicht durch Einliegerwohnungen ein Mehrgenerationenwohnen, gleichzeitig werden größere Mietobjekte mit mehreren Wohneinheiten für diese Teilflächen ausgeschlossen.

4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen

Das Plangebiet wird über den Dahlweg von Süden erschlossen. Vom Dahlweg ausgehend wurde im ersten Bauabschnitt eine Zuwegung freigehalten, die die hinterliegenden Flächen an den Dahlweg anschließen soll. Die Fläche weist eine Breite von 7,5 Metern auf und soll zentral nach Norden verlaufend später auch weitere Bauabschnitte erschließen. Im Baugebiet wurde die Breite auf 8 Meter erhöht, um seitlich eine Rigole einordnen zu können.

Von dieser Erschließungsstraße abgehend erschließen Wohnwege nach Osten und Westen die Baugrundstücke. Sie enden jeweils in einem Wendehammer, der für das dreiachsige Müllfahrzeug dimensioniert ist. Die Wendehämmer sind so dimensioniert, dass der Fahrzeugüberhang die Verkehrsfläche überschreitet. Es wurde daher festgesetzt, dass entlang der Wendehämmer Einfriedungen einen Abstand von 1 Meter zur Straßenbegrenzung einzuhalten haben. Dieser Vorbereich ist als Scherrasen zu gestalten. Der Straßenraum von 6 Meter Breite umfasst die einheitliche Mischverkehrsfläche und eine seitlich angeordnete Rigole.

4.5. Öffentliche und private Grünflächen

Das Plangebiet soll wie der erste Bauabschnitt nach Westen dauerhaft an die offene Landschaft angrenzen. Nach Norden sind im Flächennutzungsplan weitere Ergänzungen vorgesehen. Um einen harmonischen Übergang des Ortsrandes zur offenen Landschaft zu sichern, wurde ein Streifen in einer Breite von 8 Metern als private Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche soll der Eingrünung des Ortsrandes dienen. Die festgesetzte Zweckbestimmung ermöglicht die Errichtung einer transparenten Einfriedung, jedoch nicht die Herstellung baulicher Anlagen (auch keine Nebenanlagen).

Da das Baugebiet nach Norden durch weitere Bauabschnitte erweiterbar sein soll, wird in gerader Fortsetzung der Erschließungsstraße eine Fläche für die Festsetzung der Straße als öffentliche Grünfläche vorgehalten. Sie soll durch Scherrasen begrünt werden.

4.6. Flächen für Versorgungsanlagen

Für eine geordnete Schmutzwasserbeseitigung ist die Errichtung einer Hebeanlage zur Einleitung des Schmutzwassers in die Kanalisation des Dahlweges erforderlich, die östlich der Grünfläche für den Anschluss weiterer Bauabschnitte eingeordnet wurde. Auf der Fläche ist weiterhin die Errichtung von weiteren Nebenanlagen der Versorgung des Baugebietes zum Beispiel mit Elektroenergie möglich.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert öffentliche Erschließungsmaßnahmen:

- die Herstellung der festgesetzten öffentlichen Straßen einschließlich der Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung
- die Herstellung von Anlagen der Beseitigung des Niederschlagswassers der öffentlichen Straße und gegebenenfalls der privaten Baugrundstücke, wenn eine geordnete Beseitigung auf den Grundstücken nicht gewährleistet ist
- eine geordnete Ableitung des Schmutzwassers einschließlich der Einleitung in die zentrale Schmutzwasserkanalisation
- die Herstellung von Versorgungsleitungen zum Anschluss der Grundstücke an die Wasserversorgung, Elektroenergieversorgung, gegebenenfalls Gasversorgung und an die Telekommunikationsmedien
- die Gewährleistung des Grundschutzes an Löschwasser aus dem Versorgungsnetz oder die Anlage von Löschwasserbrunnen
- die Begrünung der öffentlichen Grünflächen

Die Herstellung der vorgenannten Maßnahmen erfolgt durch einen Erschließungsträger. Sie werden über einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Barleben gesichert. Der Vorhabenträger hat entsprechende Vereinbarungen mit den Trägern der Ver- und Entsorgung für einen zentralen Anschluss an die Netze abzustimmen.

Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

Für die Gemeinde Barleben entstehen keine Kosten.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs.6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs.6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes wird über die im Punkt 4.4. angeführten Straßen gesichert. Durch den Anschluss an den Dahlweg ist eine geordnete Erschließung gewährleistet.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Für die zentrale Erschließung des Plangebietes sind vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ erforderlich. Gemäß der Stellungnahme des WWAZ ist ein Anschluss des Plangebietes an die zentrale Trinkwasserversorgung durch eine Erweiterung der im Dahlweg verlaufenden Trinkwasserleitung möglich.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH in Helmstedt. Das Plangebiet muss an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Die weiteren Abstimmungen erfolgen Rahmen der Erschließungsplanung.

Gasversorgung: Träger der Gasversorgung ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Die weiteren Abstimmungen erfolgen Rahmen der Erschließungsplanung.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. Das Plangebiet muss an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Börde, der die Abfallentsorgung auf den Kommunalservice Landkreis Börde AöR übertragen hat. Die Wendehämmer der Straßen im Plangebiet werden so dimensioniert, dass das dreiaxsiges Müllfahrzeug geordnet wenden kann.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Für die zentrale Erschließung des Plangebietes sind vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ erforderlich. Gemäß der Stellungnahme des WWAZ ist ein Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation an den im Dahlweg vorhandenen Schmutzwasserkanal möglich. Hinsichtlich der Erschließungsplanung wurden erste Abstimmungen mit dem Erschließungsträger geführt. Der zukünftige Standort des Abwasserpumpwerkes wurde zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht festgelegt.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist die Gemeinde Barleben. Das Niederschlagswasser der Straßen des Plangebietes soll im Gebiet durch seitlich im Straßenraum angeordnete Rigolen zur Versickerung gebracht werden. Das Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Eine weitere Abstimmung erfolgt im Rahmen der Vereinbarungen zum Erschließungsvertrag.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundsatz eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die mittlere Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundsatzes erfolgt durch Löschwasserbrunnen und Hydranten.

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).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung

nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 Erweiterung Wohngebiet "Am Dahlweg" der Gemeinde Barleben ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB gilt bis zu einer Grundfläche von 10.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 10.000 m² suspendiert. Dies gilt befristet bis zum 31.12.2021 auch für Bebauungspläne für Wohnbebauung, die an den Innenbereich angrenzen und eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² aufweisen, wenn der Aufstellungsbeschluss vor dem 31.12.2019 gefasst wurde. Dies ist vorliegend gegeben.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert. Dies erfolgt insbesondere über die Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,3 und die Festsetzung der privaten Grünfläche im Westen des Gebietes.

Der im Plangebiet vorzufindende Biotoptyp Acker intensiv genutzt, hat hinsichtlich des Schutzgutes des Arten- und Biotopschutzes eine geringe Bedeutung. Die Bedeutung des Schutzgutes Boden ist als hoch zu bewerten, da es sich um Böden mit einer hohen Bodenfruchtbarkeit handelt. Der Eingriff in die hochwertigen Böden ist nicht vermeidbar. Auf allen alternativen Standorten in Ebendorf sind ebenso hochwertige Böden vorhanden. Um das planerische Ziel, die Bereitstellung von Flächen für den bedarfsgerechten Wohnungsbau der Ortschaft Ebendorf zu sichern, ist der Eingriff erforderlich.

Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchungen im Planungsraum durch das Büro BuNat Dr. Malchau Schönebeck durchgeführt. Schwerpunkt der Untersuchung waren Hamstervorkommen und Brutvögel des Offenlandes. Durch den Gutachter wurden keine Hamstervorkommen im Untersuchungsgebiet festgestellt. Die hier vorkommenden Vogelarten nutzen das zur Bebauung vorgesehene Ackerland als Nahrungshabitat. Sie haben ihre Brutplätze in der Regel auf den bebauten Grundstücken in der Nachbarschaft bzw. in der angrenzenden Ortslage. Lediglich die Feldlerche brütete auf dem mit Wintergetreide bestellten Acker. Der Brutplatz befand sich aber ca. 100 Meter vom geplanten Baugebiet entfernt. Weitere Arten, denen nach § 44 BNatSchG ein besonderer Schutz zu zuerkennen ist, konnten im Plangebiet nicht belegt werden. Besondere Maßnahmen zum Artenschutz, um Verstöße gegen die Festlegungen des § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind nicht erforderlich.

6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für die Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als gering eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden. Sonstige Belange des Gewässerschutzes sind nicht erkennbar betroffen.

6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung der Kommunal-service Landkreis Börde AöR gewährleistet. Sonderabfälle, die das Entsorgungsunternehmen nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

6.2.4. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Wohngebiete sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

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

Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Ca. 900 Meter westlich des Plangebietes verläuft die Bundesautobahn A14. Im Rahmen der Lärmkartierung (3. Stufe) wurde der Verkehrslärm der Bundesautobahn A14 ermittelt. Das Plangebiet befindet sich deutlich außerhalb der Bereiche, in denen Lärmbeeinträchtigungen durch die Bundesautobahn zu erwarten sind.

6.3. **Belange der Landwirtschaft**

Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einem dauerhaften Flächenverlust von ertragsreichem Ackerland (Schwarzerdeböden). Das Plangebiet wird aktuell als zusammenhängende Ackerfläche intensiv bewirtschaftet. Die Flurstücke sind Bestandteil des Feldblockes Nummer DESTLI-05-0865-0025. Die Belange der Landwirtschaft werden somit beeinträchtigt.

Die Bewirtschafter der landwirtschaftlich genutzten Flächen sollten rechtzeitig über das geplante Vorhaben informiert werden.

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. Erhebliche Beeinträchtigungen benachbarter Grundstückseigentümer durch den Bebauungsplan sind nicht erkennbar. Der Öffentlichkeit war im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Anregungen oder Hinweise wurden nicht vorgetragen.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.36 Erweiterung Wohngebiet "Am Dahlweg" steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Die Belange der Landwirtschaft und des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft werden durch die Ausdehnung des Siedlungsbereiches und die Bodenversiegelungen beeinträchtigt. Hochwertiger landwirtschaftlicher Boden wird der ackerbaulichen Nutzung entzogen. Alternative innerörtliche Standorte stehen jedoch nicht zur Verfügung. Insgesamt rechtfertigen die Belange der Befriedigung der Wohnbedürfnisse den Entzug landwirtschaftliche Böden und die Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	11.704 m ²
• allgemeine Wohngebiete	9.378 m ²
• Straßenverkehrsflächen	1.625 m ²
• private Grünflächen	461 m ²
• öffentliche Grünflächen	215 m ²
• Fläche für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung	25 m ²

Gemeinde Barleben, November 2020