



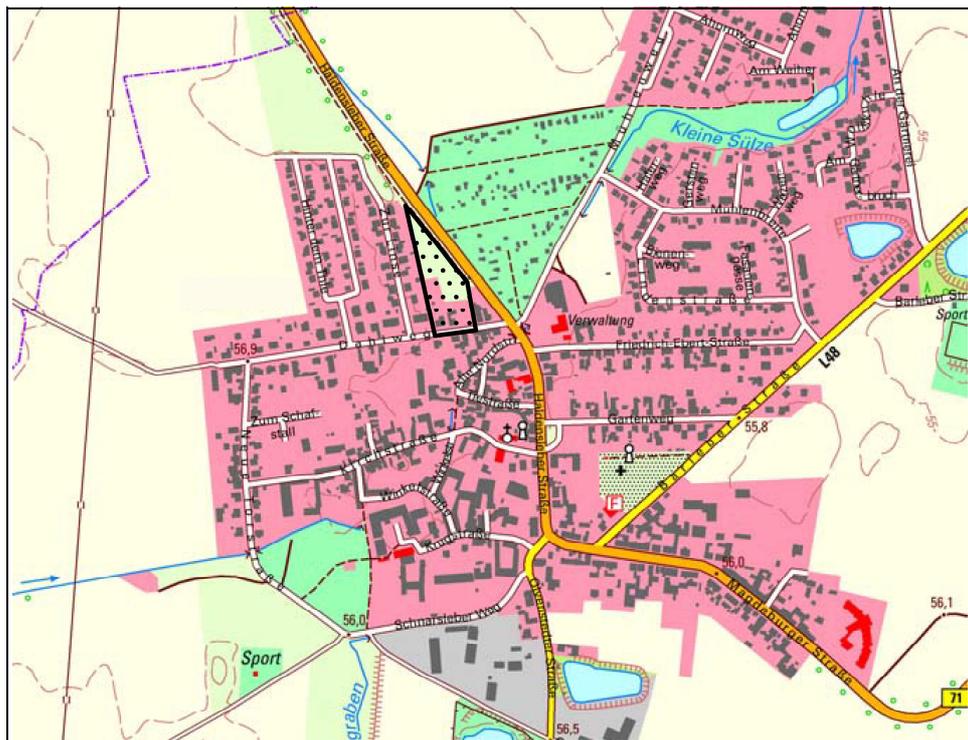
Bauleitplanung der Gemeinde Barleben

Landkreis Börde

Bebauungsplan Nr.39

"Nördlich Dahlweg / an der B71" in der Ortschaft Ebendorf
im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Entwurf – Mai 2022



[TK 10/2018] © 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	7
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, Flächen die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	10
4.5. Flächen, die von baulichen Anlagen freizuhalten sind	10
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	10
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	11
6.1. Erschließung	11
6.1.1. Verkehrserschließung	11
6.1.2. Ver- und Entsorgung	11
6.1.3. Brandschutz	12
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	12
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	13
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	13
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	13
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	14
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	14
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	14
9. Flächenbilanz	14

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.39 "Nördlich Dahlweg / an der B71" 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 26.04.2022 (BGBl. I. S.674)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 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 Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S.100).

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 beschlossene, aber noch nicht genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Barleben sieht zur Bedarfsdeckung in Ebendorf Wohnbauflächen nördlich des Dahlweges, an der Barleber Straße und der Magdeburger Straße vor. Diese Wohnbauflächen sind raumordnerisch abgestimmt. Der bisher wirksame, fortgeltende Flächennutzungsplan Ebendorf aus dem Jahr 1996 stellt das Plangebiet ebenfalls als Wohnbaufläche dar. 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. 4 Einfamilienhäusern und einem Doppelhaus 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 22.03.2022 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 31.12.2021 ein Aufstellungsbeschluss gefasst wird, im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche, die unmittelbar an die bebaute Ortslage im Süden am Dahlweg und im Westen an der Straße Zur Linse angrenzt. 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.39 "Nördlich Dahlweg / an der B71" in der Ortschaft Ebendorf beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 2.553 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 22.03.2022 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 neu geplanten Bauflächen auf den Flurstücken 697, 700, 703 und 706 der Flur 1, Gemarkung Ebendorf. Daneben waren bis die an die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Wohngebiet "Am Thie" reichenden Flurstücke 709 und 392/23 der Flur 1, Gemarkung Ebendorf einzubeziehen, um eine zusammenhängende Überplanung des Bereiches zu gewährleisten. Weiterhin war das Flurstück 31 (Dahlweg) im angrenzenden Bereich als öffentliche Erschließungsanlage einzubeziehen.

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- im Nordosten und Osten die Südwestgrenze der Flurstücke 708, 705, 702, 699, 696 und 694
- im Süden die Nordgrenze der Flurstücke 42, 40/1, 368/38 und 521/35
- im Westen die Ostgrenze der Flurstücke 911, 918, 25/12, 25/11, 25/10, 787, 25/8, 25/7, 920 und 806

(alle Flurstücke Flur 1, Gemarkung Ebendorf)

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

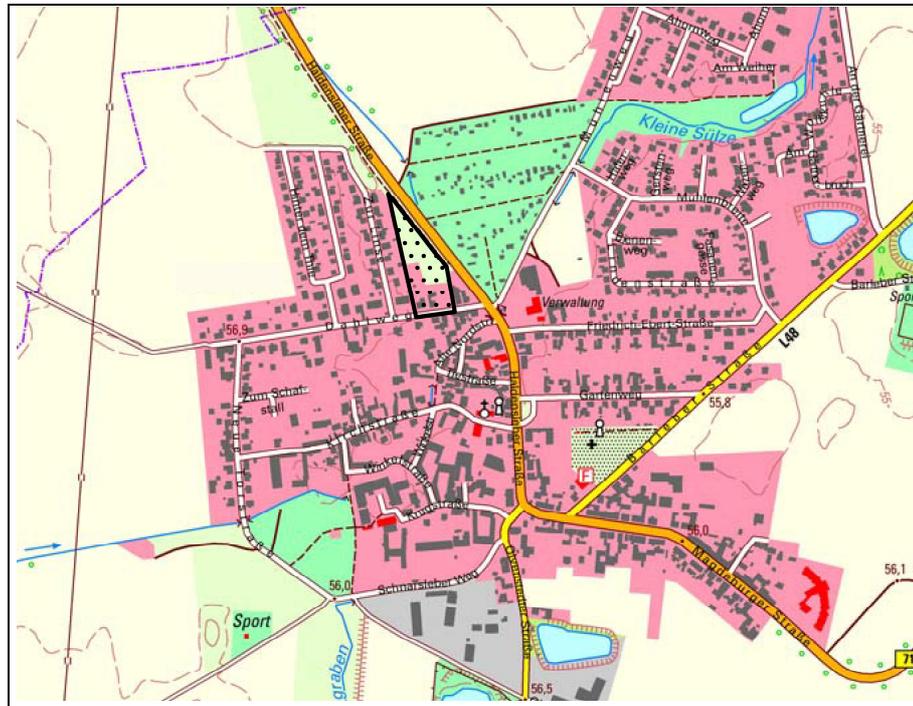
An das Plangebiet grenzt im Westen und Nordosten der Bebauungsplan "Am Thie I" an. Der Plan setzt angrenzend allgemeine Wohngebiete und im Nordosten eine Lärmschutzanlage an der Bundesstraße B71 fest.

Angrenzende Nutzungen sind:

- im Südosten, Süden und Westen allgemeine Wohngebiete
- im Nordosten eine Lärmschutzwand und daran angrenzend die Bundesstraße B71

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Lage des Plangebietes in der Gemeinde

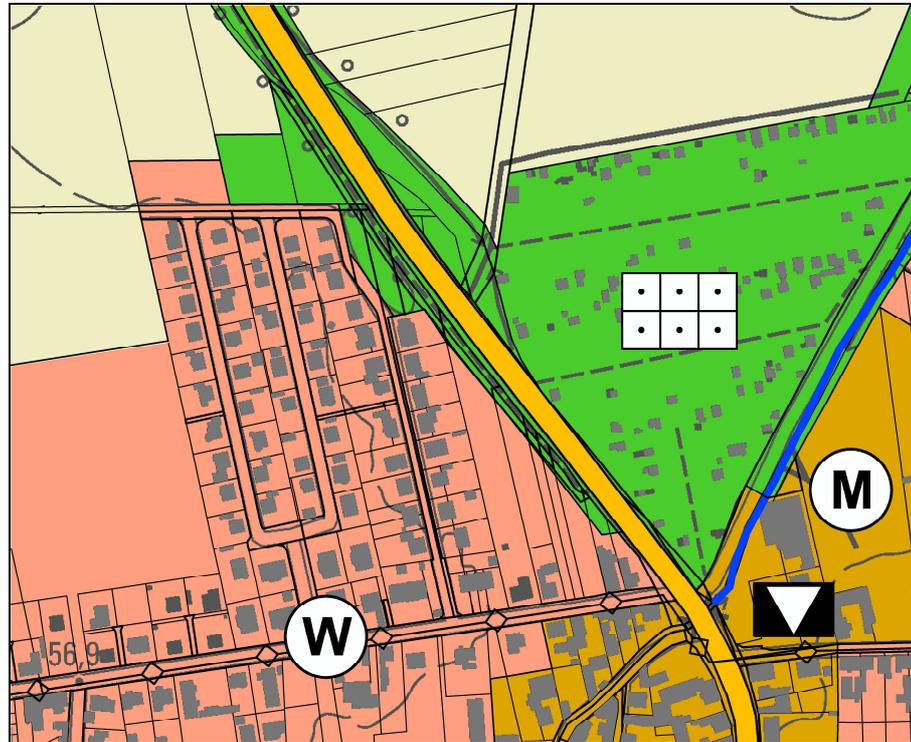


[TK 10/2018] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de/
A18/1-14012/2010

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der derzeit noch fortgeltende Flächennutzungsplan Ebendorf und der beschlossene Flächennutzungsplan der Gemeinde Barleben stellen das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt aus dem beschlossenen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Barleben



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

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach vorläufiger planerischer Einschätzung ist der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam. Über die Raumbedeutsamkeit entscheidet die oberste Landesentwicklungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme.

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 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 29.09.2020 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 mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 8.630 m². Davon sind 7.912 m² als Wohngebiete festgesetzt. Bei 4.214 m² des Wohngebietes (Flurstücke 392/23 und 709) handelt es sich um eine Bestandsüberplanung von Grundstücken in sonstigem Privatbesitz. Die Flächen des neu geplanten Wohngebietes (3.067 m²) und die Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (631 m²) befinden sich im Besitz eines Bauträgers. Der Dahlweg ist eine öffentliche Straße im Bestand.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Zur Bebaubarkeit liegen Baugrundgutachten aus der näheren Umgebung vor. 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 Boden hat eine mäßige bis gute Tragfähigkeit. Das Grundwasser ist in einer Tiefe ab 2,1 bis 2,5 Meter zu erwarten.

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).

3.3. Vegetation und Nutzung

Das Plangebiet ist teilweise bebaut und wird teilweise als Grünland genutzt. Es handelt sich um eine private, nicht landwirtschaftliche Grünlandnutzung teilweise zur Tierhaltung. Im Südwesten des Plangebietes sind zwei Einfamilienhäuser vorhanden. Die bauliche Nutzung mit verschiedenen Nebenanlagen auf dem Flurstück 709 reicht weit nach Norden. Im Nordosten auf den Flurstücken 708 und 705 angrenzend an das Plangebiet ist eine Lärmschutzwand vorhanden.

Luftbild



[DOP 10/2021] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de)/
A18/1-14012/2010

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, da das Plangebiet Störeinträge durch die Bundesstraße B71 ausgesetzt ist und hierdurch die Voraussetzungen für reine Wohngebiete nicht gegeben sind.

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 Zweck

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 nur für die kleinen Wohnbaugrundstücke im Osten des Plangebietes erforderlich. Das Flurstück 709 ist im Norden nicht erschlossen. Es ist daher nur eine weniger intensive bauliche Nutzung möglich. Für das Flurstück 709 ist daher eine Grundflächenzahl von 0,3 ausreichend.

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. Um dieses städtebauliche Ziel umzusetzen, wurde festgesetzt, dass 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 Gestaltung in die dörfliche Umgebung einfügend 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 des Dahlweges und zu benachbarten Grundstücken außerhalb des Plangebietes beträgt 3 Meter. Von der neu vorgesehenen privaten Erschließungsanlage ist nur ein geringer Abstand von 1 Meter für die westlich angrenzenden Grundstücke und 2 Meter für die östlich angrenzenden Grundstücke vorgesehen, da die Bautiefe der Grundstücke sehr gering ist und die Gebäude daher näher an der Straße errichtet werden sollen. Der Nordteil des Flurstücks 709 kann nicht städtebaulich geordnet erschlossen werden, da die vorhandene Grundstücksnutzung bis weit nach Norden reicht und ein Anschluss der verbleibenden Fläche an die privatrechtliche Erschließung nicht mit wirtschaftlich tragfähigen Aufwendungen möglich ist. Die überbaubaren Flächen wurden auf eine Tiefe von 50 Meter gemessen vom Dahlweg begrenzt, da darüber hinaus ohne gesonderte Feuerwehrezufahrten eine Erreichbarkeit durch die Feuerwehr nicht gegeben ist. Die Errichtung von Nebenanlagen ist auf diesen Grundstücksteilen möglich. Der Abstand zur Bundesstraße B71 wurde entsprechend der Regelungen des § 9 Abs.1 Fernstraßengesetz (FStrG) mit 20 Meter von der äußeren Begrenzung der befestigten Fahrbahn festgesetzt.

Ergänzend wurde festgesetzt, dass Garagen einen Abstand von 3 Metern zum Dahlweg 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 des Dahlweges 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, Flächen, die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Das Plangebiet wird über den Dahlweg von Süden erschlossen. Der Dahlweg erschließt eine Bautiefe der Grundstücke von Süden. Es ist daher eine ergänzende privatrechtliche Erschließung über Flächen, die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, vorgesehen. Diese enden im Norden mit einem Wendehammer, der für das dreiachsige Müllfahrzeug dimensioniert wurde. Die Flächen, die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, weisen eine Verkehrsraumbreite von 6 Meter auf. Die vorgesehene Ausbaubreite beträgt 5 Meter als Mischverkehrsfläche, die geordnet die östlichen Teilbereiche des Plangebietes erschließt. Ein Anschluss des nördlichen Bereiches des Flurstücks 709 an diese Straße ist unter Berücksichtigung der damit entstehenden Erschließungskosten nicht umsetzbar.

Im Nordosten grenzt die Bundesstraße B71 außerhalb der Ortsdurchfahrt an das Plangebiet an. Zufahrten zur Bundesstraße B71 wurden aufgrund der Unzulässigkeit gemäß dem FStrG ausgeschlossen.

4.5. Flächen, die von baulichen Anlagen freizuhalten sind

Neben dem Ausschluss von Zufahrten zur Bundesstraße B71 ist die Bauverbotszone von 20 Meter, gemessen von der äußeren befestigten Fahrbahnkante der Bundesstraße B71 zu beachten. Gemäß § 9 Abs.1 FStrG sind in diesem Bereich Hochbauten, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig. Dies wurde in den Bebauungsplan als Festsetzung übernommen.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen. An privatrechtlichen Erschließungsmaßnahmen sind erforderlich:

- die Herstellung der festgesetzten privaten Verkehrsflächen (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) einschließlich der Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung
- die Herstellung von Anlagen der Beseitigung des Niederschlagswassers der Verkehrsfläche 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 Herstellung der vorgenannten Maßnahmen erfolgt durch einen Erschließungsträger. Der Erschließungsträger 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.

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. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB.

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: Das Telekommunikationsnetz in Ebendorf wird überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. 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. Die ARGE des Landkreises Börde baut derzeit in der Gemeinde ein leistungsfähiges Glasfasernetz aus.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Börde, der die Abfallentsorgung auf den Kommunalservice Landkreis Börde AöR übertragen hat. Der Wendehammer der Straßen im Plangebiet wurde so dimensioniert, dass das dreiachsige 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. Die Abstimmungen mit dem Träger der Schmutzwasserentsorgung erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB.

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 Grundschutz 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 Grundschutzes 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 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.39 "Nördlich Dahlweg / an der B71" 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.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 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 31.12.2024 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 31.12.2022 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. Das Plangebiet stellt sich örtlich als weitgehend isolierte von Bebauung umgebene Fläche dar, die bezüglich der vorhandenen Biotoptypen nur eine geringe Bedeutung hat.

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

Die Flächen um Ebendorf gehören zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters. Aufgrund der fehlenden ackerbaulichen Nutzung und der von Bebauung eingeschlossenen Lage ist ein Vorkommen nicht zu erwarten. Für die Feldlerche weist das Gebiet aufgrund der geringen Abstände zur vorhandenen Bebauung keine Eignung auf. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch die Planung nicht erkennbar ausgelöst.

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. Nordöstlich grenzt an das Plangebiet die Bundesstraße B71 an. Seit der Freigabe der Bundesautobahn A14 im Abschnitt vom Kreuz Magdeburg bis zu Anschlussstelle Dahlenwarleben nimmt die Bundesstraße B71 im Bereich von Ebendorf vorwiegend den örtlichen Verkehr auf. Erhebliche Lärmbeeinträchtigungen, die gesonderte Maßnahmen des Schallschutzes erfordern, sind bei der derzeitigen Verkehrsbelastung der Straße nicht erkennbar erforderlich.

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 wird im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

8. **Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.39 "Nördlich Dahlweg / an der B71" steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft werden durch die Ausdehnung des Siedlungsbereiches und die Bodenversiegelungen beeinträchtigt. Alternative innerörtliche Standorte stehen jedoch nicht zur Verfügung. Insgesamt rechtfertigen die Belange der Befriedigung der Wohnbedürfnisse den Entzug der 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	8.630 m ²
• allgemeine Wohngebiete	7.912 m ²
davon Bestand	4.214 m ²
davon Neuplanung	3.067 m ²
davon mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche	631 m ²
• Straßenverkehrsflächen (Bestand Dahlweg)	718 m ²

Gemeinde Barleben, Mai 2022