



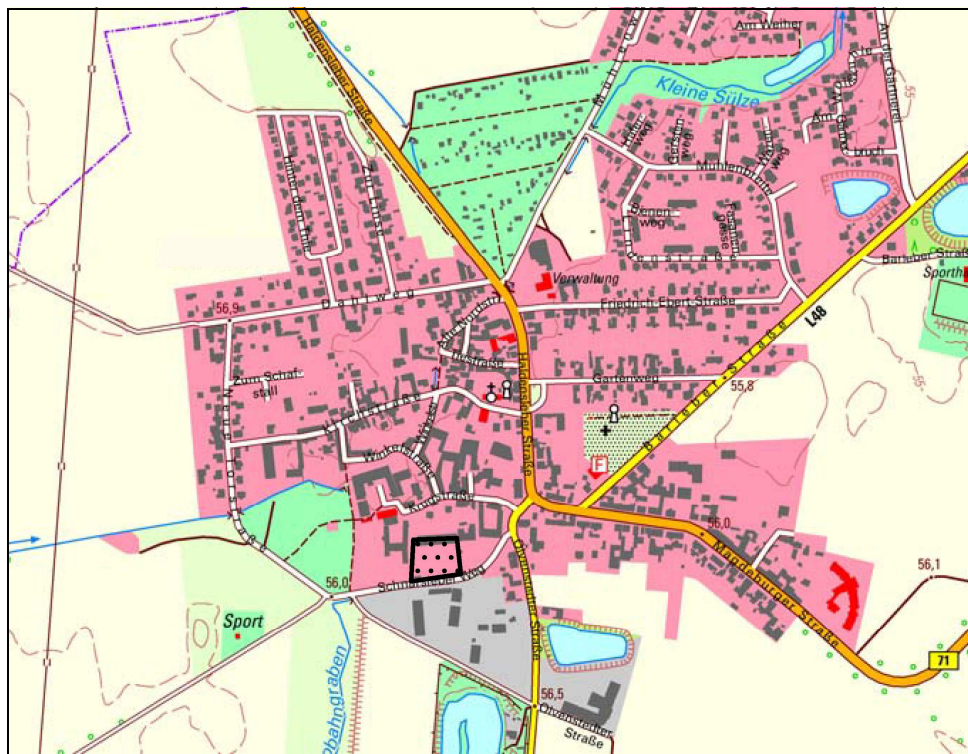
Bauleitplanung der Gemeinde Barleben

Landkreis Börde

Bebauungsplan Nr.38

"Nördlich des Schnarsleber Weges" in der Ortschaft Ebendorf
im Verfahren nach § 13a BauGB

Satzung – Mai 2022



[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	9
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	9
4.1.1. Dörfliche Wohngebiete	9
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	10
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen	11
4.5. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	11
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	11
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	11
6.1. Erschließung	11
6.1.1. Verkehrerschließung	12
6.1.2. Ver- und Entsorgung	12
6.1.3. Brandschutz	13
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	13
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
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.38 "Nördlich des Schnarsleber Weges" 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 vom 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 vom 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch 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.

Neben der Entwicklung neuer Baugebiete sollen zur Bedarfsdeckung die innerörtlichen Nachnutzungs- und Verdichtungspotentiale herangezogen werden, die nur in geringem Umfang in den Ortslagen der Gemeinde vorhanden sind. Zu diesen innerörtlichen Verdichtungsmöglichkeiten gehört das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes, dass einen ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebshof umfasst, der zwischenzeitlich durch einen Baubetrieb als Baustofflager und Stellplatzanlage diente. Das Plangebiet ist überwiegend durch eine Asphaltdecke versiegelt. Im Altlastenkataster des Landkreises Börde war der Standort bisher unter Nr.47177 aufgrund der ehemals vorhandenen Tankstelle verzeichnet. Durch eine Altlastenuntersuchung vom 16.12.2021 durch das Büro GEOMD GmbH (P082-21-2) und eine nachfolgende Bewertung durch den Landkreis Börde wurde nachgewiesen, dass vorhandene Bodenbelastungen der Schottertragschicht beseitigt werden können und die verbleibenden Belastungen so gering sind, dass sie einer Wohnnutzung nicht entgegen stehen.

Das Plangebiet eignet sich grundsätzlich für eine bauliche Nutzung durch Wohnen, nichtstörendes Gewerbe und dörfliche Tierhaltung. Südöstlich auf dem Flurstück 64/4 befindet sich jedoch der Bauservicebetrieb TOI TOI und DIXI Sanitärsysteme, der am Standort Bautoiletten lagert. Durch den An- und Abtransport der Bautoiletten und deren Verladung treten am Tag Störungen der geplanten Wohnnutzung auf. Dies ist bei der Wahl der Art der baulichen Nutzung zu berücksichtigen.

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 BauGB aufgestellt werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.10.2021 gefasst.

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

Gemäß § 13a BauGB können Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn sie der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Der vorliegende Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung des überwiegend versiegelten Standortes und ermöglicht eine Nachverdichtung innerhalb der Ortslage Ebendorf.

Diese Voraussetzungen für eine Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

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

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.
- 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.38 "Nördlich des Schnarsleber Weges" in der Ortschaft Ebendorf beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 1.609 m². Der Plan bleibt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 20.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt dörfliche Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in dörflichen Wohngebieten in der Regel nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden gegebenenfalls mit Büroanteil oder dörflicher Tierhaltung 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 BauGB sind somit gegeben. Gemäß Beschluss des Gemeinderates Barleben vom 05.10.2021 erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a 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 auf dem Flurstück 570/20 und eine Teilfläche der Erschließungsanlage Schnarsleber Weg auf dem Flurstück 620 der Flur 2, Gemarkung Ebendorf.

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- im Norden die Südgrenze der Flurstücke 20/2 und 20/25
- im Osten die Westgrenze des Flurstücks 486/21
- im Süden die Nordgrenze der Flurstücke 64/7 und 757
- im Westen die Ostgrenze des Flurstücks 737

(alle Flurstücksangaben Flur 2, Gemarkung Ebendorf)

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

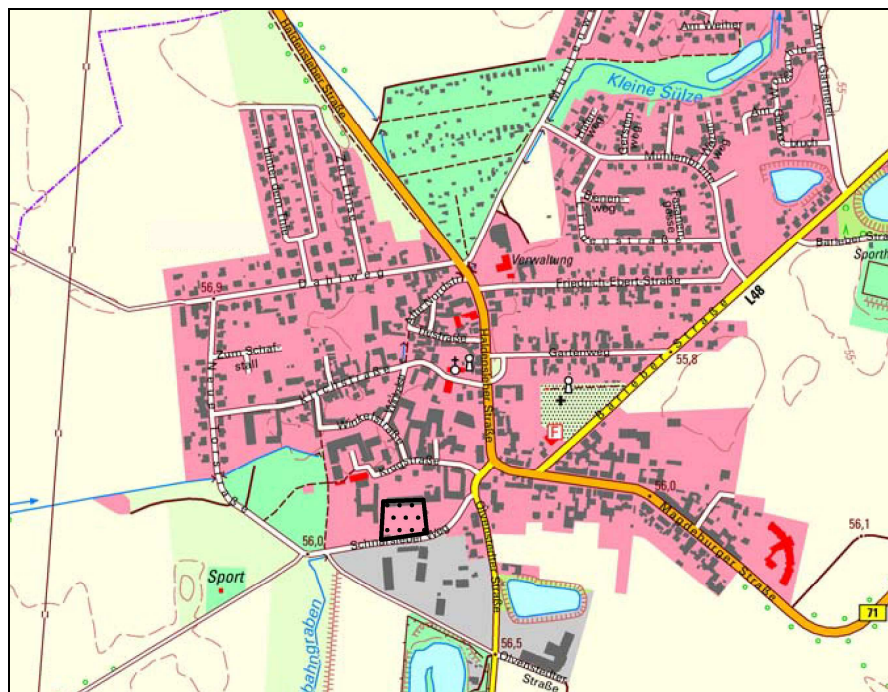
An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

Angrenzende Nutzungen sind:

- Norden Wohnnutzungen
- im Osten ein Garten und Nebenglass eines Wohngebäudes
- im Süden ein Gewerbebetrieb (Bautoilettenservice) und westlich davon eine Nutzungsbrache oder unbekannte Lagernutzung einer ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstätte
- im Westen eine landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle

Aufgrund der Festsetzung von dörflichen Wohngebieten sind bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen nicht zu erwarten.

Lage des Plangebietes in Ebendorf



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

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 4.955 m². Davon sind 4.022 m² als dörfliche Wohngebiete festgesetzt. Das Flurstück befindet sich in Privatbesitz. Der Schnarsleber Weg ist eine öffentliche Straße.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Für den Bebauungsplan ist der Sachverhalt entscheidend, ob sich der Boden grundsätzlich für eine Bebauung eignet. Dies ist gegeben. Die Umgebung und das Plangebiet sind im Bestand teilweise bebaut. Die Böden sind anthropogen stark verändert und überwiegend versiegelt. Vor diesen Veränderungen bestand der natürliche Bodenaufbau aus Lössböden über Geschiebemergel und Mittelsanden. Lössböden sind kaum noch vorhanden. Es wird für Bauvorhaben empfohlen Baugrunderkundungen durchzuführen.

Die Grundwasseroberfläche ist im Plangebiet ca. 1,5 Meter unter der Geländeoberfläche zu erwarten. Ob eine Niederschlagswasserversickerung möglich ist, muss standortkonkret überprüft werden. Versickerungsanlagen sollten mit einem genügenden Abstand zu Gebäuden errichtet werden. Grundsätzlich verweist das Landesamt für Geologie und Bergwesen für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft eingeholt werden.

Bodenbelastungen

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster des Landkreises Börde als Altlastenverdachtsfläche Nr.150830405 47177 verzeichnet. Auf dem Grundstück befand sich der ehemalige Wirtschaftshof der LPG mit einer Tankstelle.

Für das Plangebiet erfolgte eine Altlastenuntersuchung (GEOMD GmbH P082-21-2 vom 16.12.2021). Diese ergab erhöhte Schadstoffparameter bei TOC, Cadmium, Kupfer, Zink, PAK und Sulfat in der Schottertragschicht sowie bei MKW und Kupfer im Bereich der ehemaligen Tankanlage. Die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Börde schätzt ein, dass die detektierte MKW- und Kupfer- Verunreinigung im Bereich der ehemaligen Tankanlage anhand der gutachterlichen Prüfung als gering einzuschätzen ist (Zuordnungswert LAGA M 20 von Z0* ohne nachweisbare Migration von MKW in untere Bodenbereiche). Hinsichtlich der verunreinigten Schottertragschicht wird festgestellt, dass sie der beabsichtigten Folgenutzung (Bebauungsplan Nr.38) nicht entgegensteht, da die Entfernung und Entsorgung im Zuge der Vorhabensumsetzung geplant ist. Im Ergebnis folgt der Landkreis Börde der Einschätzung der gutachterlichen Auswertung. Somit liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Umsetzung des Vorhabens durch die geplante Sensibilisierung der Nutzung die erforderlichen gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen beeinträchtigt sein könnten. Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht steht der mit dem Bebauungsplan verbundenen Nutzung nichts entgegen. Die Fläche wird im Altlastenkataster des Landkreis Börde mit Abschluss der Baumaßnahmen im Hinblick auf die orientierende Untersuchung nach BBodSchV (Gutachten GEOMD GmbH) archiviert. Die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass die Verwertung der auszubauenen Schottertragschicht sowie der Asphaltdeckschicht für bodenähnliche Anwendungen unzulässig ist.

archäologische Belange

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie befindet sich im Bereich des Vorhabens ein bekanntes archäologisches Denkmal (Ebendorf Fundplatz 2). Dabei handelt es sich höchstwahrscheinlich um ein Grab der Frühbronzezeit. Möglicherweise

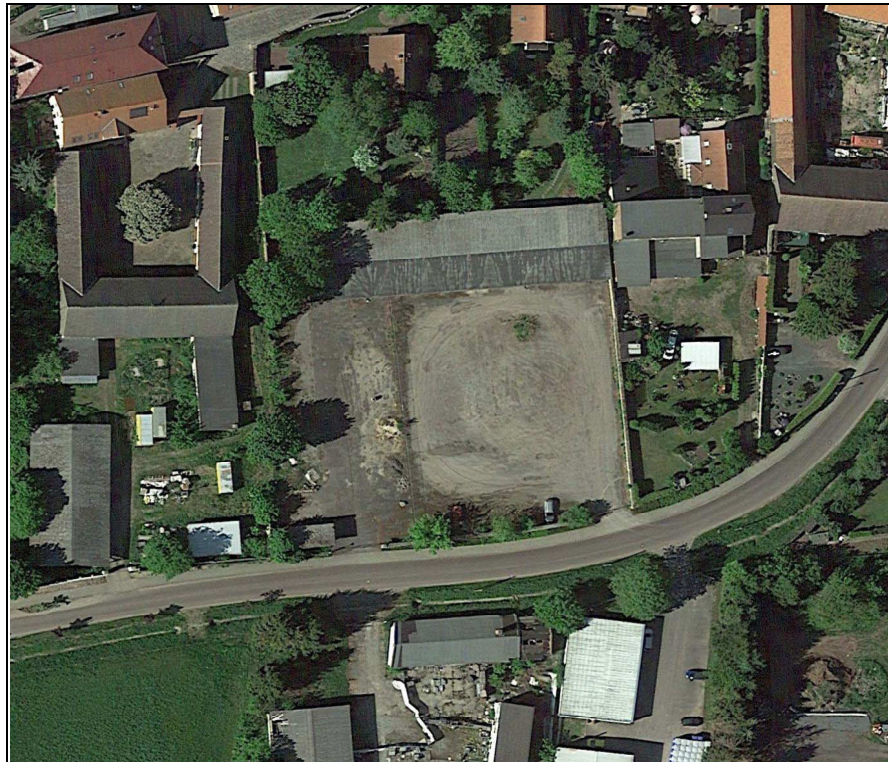
bestand es zeitgleich mit der "Himmelsscheibe von Nebra". Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in weitere archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Die archäologische Dokumentation kann baubegleitend erfolgen. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA). Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen. Nach § 9 Abs.3 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.

Kampfmittel

Für die Flurstücke 570/20 und 620, Flur 2, Gemarkung Ebendorf wurde durch den Landkreis Börde kein Verdacht auf Kampfmittelbelastung festgestellt. Somit ist im Planbereich bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdengreifenden Maßnahmen im Planbereich nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sein könnten, liegen nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ausgeschlossen werden kann, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

3.3. Vegetation und Nutzung

Luftbild



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

Das Plangebiet wurde zuletzt als Baustofflager und Fahrzeugabstellplatz genutzt. Im Norden befindet sich der Südteil eines ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäudes, das abgebrochen werden soll. Bis auf Einzelsträucher an der Straße und an der Westgrenze ist die Fläche vegetationsfrei. Für den Arten- und Biotopschutz hat das Plangebiet keine Bedeutung.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Dörfliche Wohngebiete

Dörfliche Wohngebiete dienen gemäß § 5a BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

In dörflichen Wohngebieten sind gemäß § 5a Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet. Die ausnahmsweise gemäß § 5a Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind im Gebiet nicht mit den Planungszielen der Schaffung von Flächen für dörfliche Wohnnutzungen vereinbar. Diese Nutzungen wurden gemäß § 1 Abs.6 BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Die neu in die Baunutzungsverordnung aufgenommene Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet grundsätzlich geeignet. Westlich grenzt an das Gebiet eine private landwirtschaftliche Nutzung an, südöstlich befinden sich gewerbliche Nutzungen und nördlich Wohnnutzungen. In diesem Umfeld scheidet die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete aus, die den Absichten des Grundeigentümers am ehesten entsprechen würden, da diese die im Bestand vorhandenen landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen zu stark einschränken würden. Dies entspricht nicht den im Flächennutzungsplan dokumentierten Planungszielen der Gemeinde Barleben. Eine Festsetzung als Mischgebiet würde eine gleichwertige Mischung aus Wohnen und Gewerbe erfordern. Diese Nutzungsmischung ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Die Festsetzung dörflicher Wohngebiete bietet die einzige Möglichkeit, die Planungsabsicht im Gebiet vorwiegend Wohnnutzungen vorzusehen und die örtlich vorhandenen Rahmenbedingungen in gleichem Maße zu berücksichtigen. Gemäß § 5a Abs.1 Satz 2 BauNVO muss die Nutzung nicht gleichgewichtig sein. Insofern kann im Plangebiet überwiegend Wohnnutzung angesiedelt werden. Ungeachtet dessen sollte zumindest auf einem geringen Teil der Fläche eine der anderen in § 5a Abs.1 Satz 1 BauNVO angeführten Nutzungen vorhanden sein. Dies können zum Beispiel eine private Tierhaltung oder eine nicht störende gewerblich Nutzung sein, die im Plangebiet eingeordnet werden kann.

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 dörfliche Wohngebiete orientiert die Baunutzungsverordnung auf eine Grundflächenzahl von bis zu 0,6. Eine Grundflächenzahl von 0,4 ist aufgrund der angestrebten Baustruktur jedoch ausreichend. Ein Gesamtversiegelungsgrad der Grundstücke von ca. 60% ist hierdurch möglich. Die zulässige Versiegelung ist damit erheblich geringer als der Bestand.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der Prägung der näheren Umgebung und ermöglicht die Errichtung der derzeit nachgefragten Bauform zweigeschossiger Gebäude mit einem flach geneigtem Dach. 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 Baustruktur. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Bebauung nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden entsprechend einem städtebaulichen Konzept so festgesetzt, dass die Gebäude mit ihrer Wohn- und Gartenseite nach Westen ausgerichtet werden. Dies erfordert zwei weitere privatrechtliche Zuwegungen, von denen die Gebäude einen Abstand von 3 Meter einhalten sollen. Die Bautiefe wurde mit 18 Meter bemessen, so dass auch spätere Terrassenüberdachungen errichtet werden können.

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 Straße soll nicht durch vorgesetzte Garagen beeinträchtigt werden.

4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen

Das Plangebiet wird ist über den Schnarsleber Weg von Süden erschlossen. Ergänzende öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

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

Um die Gebäude nach Westen orientieren zu können, sind ergänzende privatrechtliche Erschließungsanlagen erforderlich, die jeweils östlich der überbaubaren Flächen mit einer Länge von ca. 40 Metern eingeordnet wurden. Sie dienen der Erschließung der westlich angrenzenden Grundstücke und sollen durch die Abfallentsorgung nicht befahren werden. Die Breite der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wurde mit 3 Meter festgesetzt. Dies erfordert entsprechende Abbiegeradien unter Berücksichtigung der Pkw Schleppkurven beim Einbiegen auf die Privatgrundstücke. Begünstigte sind die Hinterlieger. Für die Öffentlichkeit haben die Wege keine Bedeutung, da über sie ausschließlich die Privatgrundstücke erreichbar sind.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen. Folgende privatrechtliche Maßnahmen sind notwendig:

- die Herstellung der festgesetzten privatrechtlichen Zufahrtswege
- die Herstellung von Anlagen der Beseitigung des Niederschlagswassers der privaten Straße und gegebenenfalls der 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 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 (Grundsatz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebietes wird über den Schnarsleber Weg gesichert. Durch den Anschluss an den Schnarsleber Weg ist eine geordnete Erschließung gewährleistet. Die Zufahrten zur öffentlichen Straße sind rechtzeitig mit dem Bereich Tiefbau des Amtes für Bau- und Ordnung/Wirtschaftshof/Rechtsangelegenheiten der Gemeinde Barleben abzustimmen.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Vor dem Plangebiet verläuft eine Trinkwasserleitung DN80 PE-HD. Ein Anschluss des Plangebietes an diese Trinkwasserleitung ist 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.

Telekommunikation: Das Telekommunikationsnetz in der Gemeinde Barleben wird überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. 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. Anschließend wird der Anschluss des Neubaugebietes an das Telekommunikationsnetz geprüft. Die einzelnen Bauherren sollten rechtzeitig einen Neubauhausanschluss telefonisch oder im Internet beantragen.

Zur Zeit baut die ARGE des Landkreises Börde ein leistungsfähiges Glasfasernetz in der Gemeinde 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. Die Abfallentsorgung erfolgt am Schnarsleber Weg. Die Abfallentsorgungsbehälter sind an den Abfuhrtagen am Schnarsleber Weg bereitzustellen.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Vor dem Plangebiet verläuft ein Schmutzwasserkanal DN 200 Stz. Ein Anschluss des Plangebietes an diesen Schmutzwasserkanal ist möglich. Zur Sicherung der schmutzwasserseitigen Erschließung des Plangebietes ist der Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ erforderlich. Der Erschließungsträger sollte sich daher rechtzeitig mit dem WWAZ in Verbindung setzen. Die Projektierung und Herstellung der Anlagen hat nach den Prämissen des WWAZ anhand eines Anforderungskataloges für Erschließungsgebiete zu erfolgen. Nach erfolgter Projektierung sind die Planungsunterlagen dem WWAZ zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist die Gemeinde Barleben. Das Niederschlagswasser der Baugrundstücke und der privaten Erschließungsstraße ist soweit möglich auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Eine weitere Abstimmung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

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 Grundschatzes erfolgt durch Löschwasserbrunnen und Hydranten.

6.2. **Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen 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 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.38 "Nördlich des Schnarsleber Weges" der Gemeinde Barleben ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 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 20.000 m² suspendiert.

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 0,4. Hierdurch wird die im Bestand vorhandene Versiegelung verringert. Durch die Einordnung von Hausgärten ist mit einer Aufwertung des Zustandes von Natur und Landschaft zu rechnen.

Artenschutz: Belange des Artenschutzes sind nicht erkennbar betroffen.

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 dörfliches 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. Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein Serviceunternehmen für Bautoiletten. Die TOI TOI und DIXI Toiletten werden hier gelagert, verladen und zu den Baustellen transportiert. Die Ladetätigkeit erfolgt am Tag und in der Regel mit kleineren Lastfahrzeugen, so dass von dem Standort keine wesentlichen Störungen ausgehen. Eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN18005 Beiblatt 1 für dörfliche Wohngebiete im Plangebiet, die derzeit hilfsweise mit den Werten für Mischgebiete durch die einschlägige Kommentierung angenommen werden, ist nicht zu erwarten.

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.38 "Nördlich des Schnarsleber Weges" steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Der Standort nutzt innerörtliche Brachflächen nach und beeinträchtigt keine Belange der Landwirtschaft durch den Entzug von Ackerflächen. Die Interessen benachbarter Betriebe werden durch die Gebietsausweisung als dörfliches Wohngebiet berücksichtigt. Insgesamt rechtfertigen die Belange der Befriedigung der Wohnbedürfnisse die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	4.955 m ²
• dörfliche Wohngebiete	4.022 m ²
• Straßenverkehrsflächen	933 m ²

Gemeinde Barleben, Mai 2022