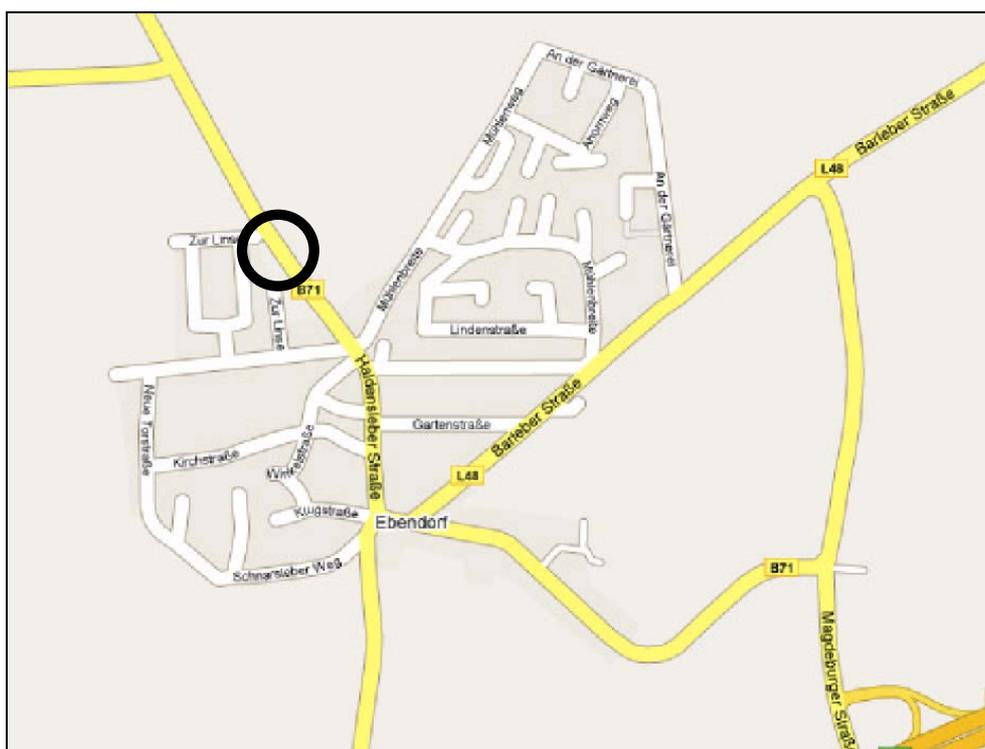




Bauleitplanung der Gemeinde Barleben

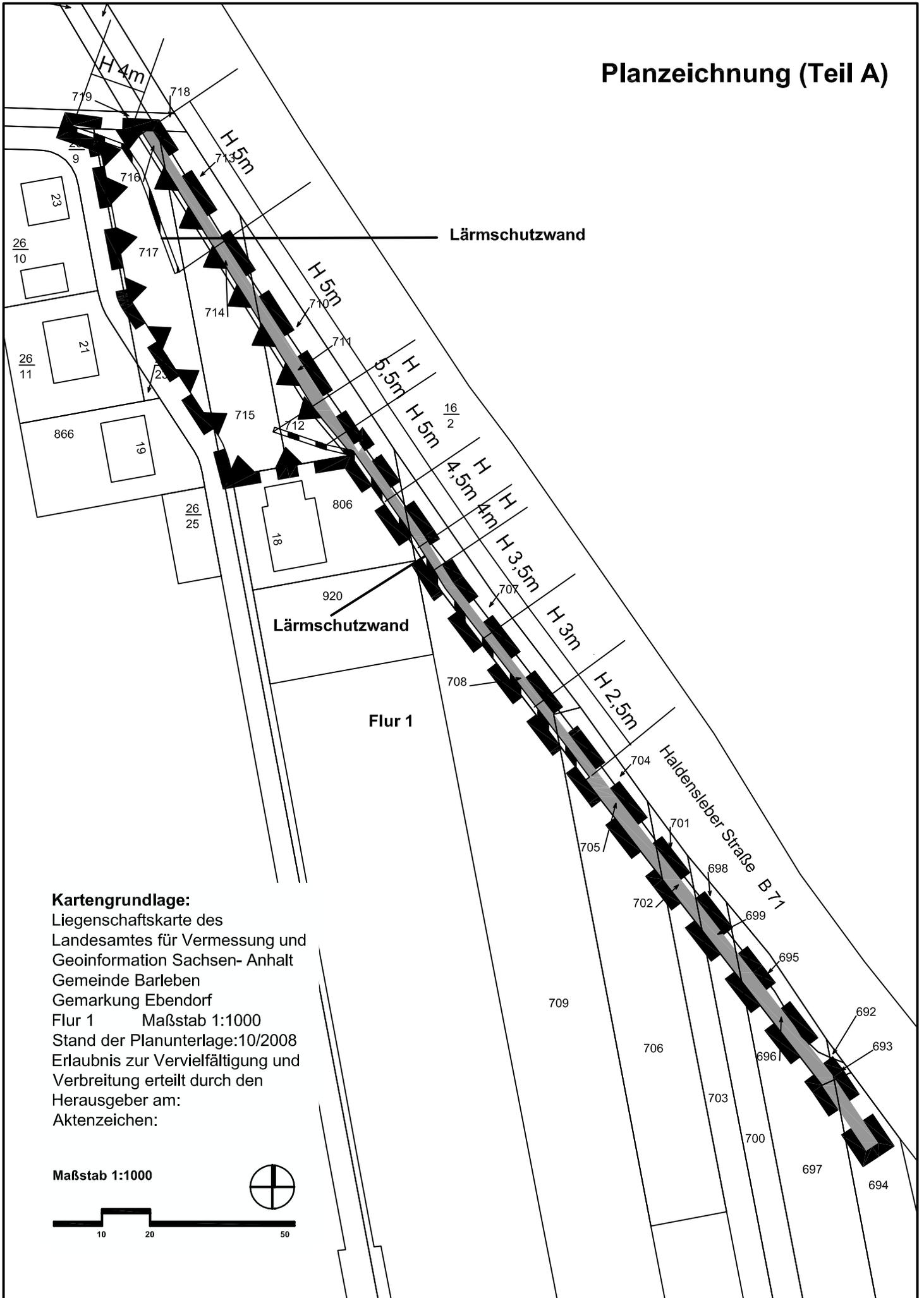
Bebauungsplan Thie 1 Ortschaft Ebendorf 1.Änderung im Verfahren nach §13a BauGB

Satzung - Stand: April 2009



Lage des Plangebietes

Planzeichnung (Teil A)



Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte des
Landesamtes für Vermessung und
Geoinformation Sachsen- Anhalt
Gemarkung Ebendorf
Flur 1 Maßstab 1:1000
Stand der Planunterlage:10/2008
Erlaubnis zur Vervielfältigung und
Verbreitung erteilt durch den
Herausgeber am:
Aktenzeichen:

Maßstab 1:1000



Satzung der Gemeinde Barleben über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Thie 1" in der Ortschaft Ebendorf

Auf Grund des §10 des Baugesetzbuches vom 23.09. 2004 (BGBl. I S.2414) in der Fassung der letzten Änderung, wird nach Beschlußfassung durch den Gemeinderat vom die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Thie 1" in der Ortschaft Ebendorf, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:

Ausgefertigt: Barleben, den

Keindorff
Bürgermeister

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

§1 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind Lärmschutzanlagen in der in der Planzeichnung festgesetzten Höhe der Abschnitte gemessen über der Gradiente der Bundesstraße B71 und der festgesetzten Art (Lärmschutzwand oder Lärmschutzwall zu errichten und dauerhaft zu unterhalten.

Planzeichenerklärung (§2 Abs.4 und 5 PlanZV90)

I. Festsetzungen (§9 Abs.1 BauGB)



Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutzwall (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)



Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutzwand (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)



Fläche auf der der Bebauungsplan außer Kraft tritt



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

Begründung zum Bebauungsplan Thie 1 - 1.Änderung in einem Teilbereich Gemeinde Barleben, Ortschaft Ebendorf

Inhaltsverzeichnis

	Seite
0. Rechtsgrundlage	3
1. Allgemeines	3
1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes	3
1.2. Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes	4
1.3. Abgrenzung des Plangebietes der Änderung	5
1.4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
1.5. Darstellungen des Landschaftsplanes	5
1.6. Kampfmittelverdachtsflächen	5
2. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes	6
3. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes	6
4. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	6
5. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf Umweltbelange – Umweltverträglichkeit -	7
6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	8
7. Flächenbilanz	8

0. Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA)

in der Fassung vom 05.10.1993 (GVBl. LSA S.568), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.02.2008 (GVBl. LSA S.40,46)

1. Allgemeines

Einführend sei darauf hingewiesen, dass das vorliegende Planverfahren die 1.Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes in einem Teilbereich darstellt. Zu begründen sind daher ausschließlich die vorgenommenen Änderungen im Teilgeltungsbereich.

1.1. Allgemeine Ziele der Planung, Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Thie 1 wurde im Jahr 1996 durch die Gemeinde Ebendorf aufgestellt. Er umfasst eine beiderseits der Erschließungsstraße zur Linse angeordnete Einfamilienhausbebauung, die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Das Plangebiet befindet sich im Norden von Ebendorf und wird von Süden über den Dahweg erschlossen. Auf das Plangebiet des Bebauungsplanes wirken die Verkehrsschallimmissionen durch die Bundesstraße B71 ein, die hier von der Ortslage in die freie Strecke übergeht. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Dr.Zöllner durchgeführt, welche auf Zählraten für die Bundesstraße B71 aus dem Jahr 1993 und deren Hochrechnung für das Jahr 2010 basierte. In der schalltechnischen Untersuchung wurde die Notwendigkeit eines 7 Meter hohen Lärmschutzwalles bezogen auf die Gradienten der Bundesstraße B71 ermittelt. Die Vorschläge des schalltechnischen Gutachtens wurden nur teilweise in die Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt. Der Bebauungsplan setzt entlang der Bundesstraße B71 eine Lärmschutzeinrichtung bestehend aus Lärmschutzwand und Lärmschutzwand auf einer Länge von 140 Metern mit einer Höhe von 5,0 Metern fest. Darüber hinaus ist ein passiver Lärmschutz für die Grundstücke zur Linse 18, 21 und 23 festgesetzt. Das Plangebiet ist inzwischen bebaut und in Nutzung.

Das Planverfahren und die Erschließung wurden durch die inzwischen insolvente Firma Immorent GmbH durchgeführt. Die im Bebauungsplan festgesetzten aktiven Lärmschutzmaßnahmen wurden nur teilweise umgesetzt. Der Lärmschutzwand wurde nur mit einer Höhe zwischen 3,0 Metern und 4,5 Metern errichtet. Die Lärmschutzwand fehlt vollständig. Die für die Lärmschutzwand festgesetzten Flächen wurden durch eine Planfeststellung für einen Radweg entlang der Bundesstraße B71 rechtsverbindlich überplant. Der Radweg wurde örtlich hergestellt. Die Festsetzung des Bebauungsplanes ist somit überwiegend nicht mehr umsetzbar. Hierdurch ist eine bezüglich der Belange des Immissionsschutzes unzuträgliche Situation entstanden, da ohne aktiven Lärmschutz einige der Wohngebäude erheblichen Schallimmissionen ausgesetzt sind. Sowohl die Richtwerte der DIN18005 Beiblatt 1 als auch die Grenzwerte der 16.Bundesimmissionsschutzverordnung werden ohne die Umsetzung von Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes um bis zu 10 dB(A) überschritten.

Die dem schalltechnischen Gutachten zugrunde liegenden Daten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind heute nicht mehr aktuell. Durch die Verkehrsfreigabe der Autobahn A14 im Abschnitt zwischen dem Magdeburger Kreuz und der Autobahnauffahrt Dahlenwarleben ist eine erhebliche Entlastung der Bundesstraße B71 eingetreten, die den im Gutachten aus dem Jahr 1993 ermittelten Umfang von aktivem Lärmschutz in Frage stellt. Die Gemeinde Barleben hat daher im Jahr 2006 die Bearbeitung eines schalltechnischen Gutachtens mit der Zielsetzung beauftragt, den derzeit erforderlichen und umsetzbaren Umfang der aktiven Schallschutzmaßnahmen zu ermitteln. Das beauftragte schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros für Schallschutz GmbH Magdeburg vom 29.05.2006 bildet die Grundlage für die Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes.

Im Rahmen der 1.Änderung des Bebauungsplanes werden die folgenden Planungsziele verfolgt:

- Anordnung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Planfeststellung für den Radweg an der Bundesstraße B71
- Festlegung des Umfangs erforderlicher Schallschutzmaßnahmen aufgrund aktueller Verkehrsbelegungszahlen unter der Prämisse einen wirksamen Schallschutz mit vertretbaren finanziellen Aufwendungen zu erreichen

Die Änderung des Bebauungsplanes ist städtebaulich erforderlich. Die in der wirksamen Fassung des Bebauungsplanes enthaltenen Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes sind aufgrund des planfestgestellten Radweges auf den dafür bisher festgesetzten Flächen nicht umsetzbar. Um einen wirksamen Immissionsschutz zu gewährleisten, ist die Planänderung erforderlich.

1.2. Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes

Mit dem Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuchers vom 21.12.2006 am 01.01.2007 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Die amtliche Begründung zum Gesetzentwurf (Drucksache 16/2496) schließt in die Anwendung des Verfahrens ausdrücklich auch Gebiete mit Bebauungsplan ein. Dies trifft auf das Plangebiet zu.

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.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.

Diese Voraussetzungen sind vorliegend gegeben.

Das beschleunigte Verfahren ist gemäß §13a Abs.4 BauGB auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen anwendbar. Für Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes bezüglich der vorgenannten drei Punkte allein auf die Veränderungen gegenüber dem bisherigen planungsrechtlichen Zustand abzustellen.

1.3. Abgrenzung des Plangebietes der Änderung

Der Änderungsbereich umfasst einen Teilbereich im Nordosten des Bebauungsplanes Thie 1 der Ortschaft Ebendorf. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 2.182 m².

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Ebendorf,
Flur 1, Flurstück 712 und teilweise die Flurstücke 694, 696, 697, 699, 702, 705, 708, 711, 714, 715, 716, 717, 26/9

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Der Entwurf der 1.Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt die im Umfeld vorhandenen Nutzungen. Aufgrund der Festsetzung von Lärmschutzanlagen sind Nutzungskonflikte mit benachbarten Nutzungen nicht erkennbar.

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

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

Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß der Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde nicht raumbedeutsam.

1.5. Darstellungen des Landschaftsplanes

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

1.6. Kampfmittelverdachtsflächen

In Ebendorf und im näheren Umfeld befinden sich umfangreiche Kampfmittelverdachtsflächen. Die geplante Maßnahme liegt in keinem Belastungsgebiet. Bei erdeingreifenden Maßnahmen in der Nähe zu Kampfmittelverdachtsflächen sind die Arbeiten mit höchster Aufmerksamkeit und Sorgfalt auszuführen, da ein Auffinden von Kampfmitteln nicht auszuschließen ist. Auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung und auf die gesetzliche Vorgehensweise beim Auffinden von Kampfmitteln wird hingewiesen.

2. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst:

1. die standörtliche Verschiebung der Lärmschutzanlagen und die Begrenzung der Länge im Südosten
2. die Festsetzung differenzierter Höhen der Lärmschutzanlagen
3. das Außerkrafttreten des Bebauungsplanes auf den nicht benötigten Flächen

Begründung:

zu 1.

Die standörtliche Verschiebung der Lärmschutzanlagen erfolgt innerhalb der betroffenen Flurstücke 705, 708 und 711 jeweils an die südwestliche Begrenzung der Flurstücke. Eine Lärmschutzwand lässt sich hier unter Berücksichtigung des vorhandenen Radweges herstellen. Auch im Nordwesten auf den Flurstücken 716 und 714 wird die bisherige Festsetzung etwas nach Westen verschoben, so dass der Radweg nicht betroffen ist.

Eine Ausdehnung der Lärmschutzanlage ist im Nordwesten auf das Flurstück 26/9 vorgesehen, um den von Norden in das Plangebiet eindringenden Schall wirksamer abschirmen zu können.

Auf den bisher auf den Flurstücken 694, 697, 696, 699, 702 und teilweise 705 festgesetzten Teil der Lärmschutzanlage wird verzichtet. Hier steht gemäß den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens vom 29.05.2006 (Ingenieurbüro für Schallschutz GmbH Magdeburg) der Aufwand für eine Schallschutzwand außer Verhältnis zur tatsächlich zu erreichenden Abschirmung. Weiterhin wäre hier die bisher festgesetzte Lärmschutzwand aufgrund der Herstellung des Radweges nicht mehr umsetzbar.

zu 2.

Gemäß den Ergebnissen des vorstehend angeführten schalltechnischen Gutachtens wird eine differenzierte Gestaltung der Höhen der der Lärmschutzanlage empfohlen. Diese findet durch eine entsprechende Festsetzung Berücksichtigung im Bebauungsplan.

zu 3.

Auf den Flächen, die bereits für den Radweg planfestgestellt sind bzw. den nicht benötigten Flächen, wird der Bebauungsplan außer Kraft treten.

3. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes

Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert an Maßnahmen die Herstellung der Lärmschutzanlagen gemäß der Festsetzung des geänderten Bebauungsplanes. Hierfür wird durch den Schallgutachter ein Kostenumfang von 116.250,- EUR geschätzt.

4. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

Erschließung

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine erkennbaren Auswirkungen auf die Erschließung. Hergestellte oder festgesetzte Erschließungsanlagen sind nicht erkennbar betroffen. Der vorhandene Fuß- und Radweg wird berücksichtigt.

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

Die Änderung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Sie betreffen ausschließlich die Belange des Immissionsschutzes.

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 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 Änderung des Bebauungsplanes Thie 1, Ortschaft Ebendorf ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 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 (zusätzlichen) Grundfläche von 20.000 m² suspendiert.

Die vorliegende 1.Änderung entspricht den vorstehenden Ausführungen.

Belange des Immissionsschutzes

Wesentliches Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die angemessene Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes. Der Beurteilung der Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes ist eine Bewertung des derzeit bestehenden Zustandes voranzustellen. Der Bebauungsplan Thie 1 der Ortschaft Ebendorf sieht in seiner bisherigen Fassung eine Lärmschutzanlage in einer Höhe von 5 Metern entlang der Bundesstraße B71 vor, er wurde jedoch auf Teilflächen wirksam durch die Planfeststellung des Rad- und Fußweges der Bundesstraße B71 überplant, der inzwischen hergestellt wurde. Die hierdurch betroffenen Belange des Immissionsschutzes wurden im Rahmen der Planfeststellung nicht geltend gemacht und sind damit verwirkt. Derzeit ist somit ein wirksamer Lärmschutz entlang der Bundesstraße B71 planerisch nicht gewährleistet. Die Gemeinde beabsichtigt mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes diesen städtebaulichen Missstand zu beseitigen. Die Änderung dient somit vor allem den Belangen des Immissionsschutzes, auch wenn die Festsetzungen vom Umfang teilweise hinter den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zurückbleiben.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende schalltechnische Untersuchung empfiehlt eine Variante, die eine 5 Meter hohe Lärmschutzwand in den erforderlichen Abschnitten vorsieht und eine Abstufung zum Rand bis auf 2,5 Meter beinhaltet. Diese Variante bewirkt, dass die Grenzwerte der 16.Bundesimmissionsschutzverordnung an allen Aufpunkten eingehalten werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen, die das Ausmaß schädlicher Umwelteinwirkungen annehmen kann, ist hierdurch auszuschließen. Die gewählte Lösung garantiert jedoch nicht an allen Aufpunkten die Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN18005. An einigen Aufpunkten sind in den Obergeschossen Überschreitungen um bis zu 3,7 dB(A) zu verzeichnen. Die Erdgeschosse und die Außenwohnbereiche werden

hingegen wirksam abgeschirmt. Die Überschreitung der Orientierungswerte in den Obergeschossen wird durch die Gemeinde als hinnehmbar bewertet, da die Kosten für eine Lärmschutzeinrichtung, die auch an diesen Aufpunkten eine Einhaltung der Orientierungswerte gewährleisten würde, außer Verhältnis zum Nutzen und der Schirmwirkung der Lärmschutzwand steht. Für wesentlich betroffene Grundstücke wurde in Punkt 8.2. der textlichen Festsetzungen ohnehin passiver Lärmschutz festgesetzt.

Die Belange des Immissionsschutzes finden somit im Rahmen der Änderung angemessene Berücksichtigung.

6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange

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

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

Beeinträchtigungen privater Belange sind derzeit nicht erkennbar.

7. Flächenbilanz

Fläche des Änderungsbereiches gesamt	2.182 m ²
Fläche für Lärmschutzanlagen	1.527 m ²
Fläche auf der der Bebauungsplan außer Kraft tritt	655 m ²

Gemeinde Barleben, April 2009