



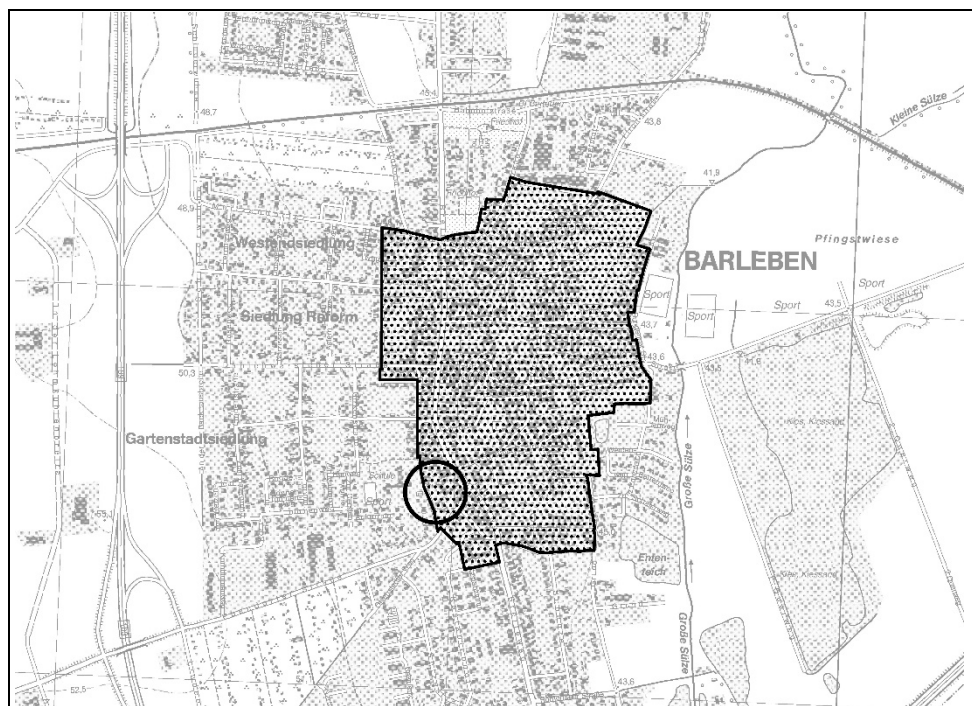
Bauleitplanung der Gemeinde Barleben

Landkreis Börde

Bebauungsplan Nr.15 "Ortskern Barleben" mit örtlicher Bauvorschrift

14.Änderung für den Bereich "Feldstraße"
für das Flurstück 39/3 und eine Teilfläche des Flurstücks 1291, Flur 3 im Verfahren nach § 13a BauGB

Satzung - Mai 2022



[TK10 07/2010] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A 18/1-14012/2010

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

Inhaltsverzeichnis

Begründung der Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes		Seite
1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes	3
2.1.	Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes	3
2.2.	Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes	4
2.3.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3.	Bestandsaufnahme	6
4.	Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes	7
5.	Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes, Maßnahmen-Kosten	7
6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	7
6.1.	Erschließung	7
6.2.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	8
7.	Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	9
8.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	10
9.	Flächenbilanz	10

Begründung der 14.Änderung des Bebauungsplanes Nr.15 "Ortskern Barleben" mit örtlicher Bauvorschrift für den Bereich "Feldstraße" für das Flurstück 39/3 und eine Teilfläche des Flurstücks 1291, Flur 3 in der Ortschaft Barleben, Gemeinde Barleben

1. Rechtsgrundlagen

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I. S.4147)
- 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 Änderung des Bebauungsplanes

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

Der Bebauungsplan Nr.15 "Ortskern" der Gemeinde Barleben wurde in den Jahren 1996 bis 1998 aufgestellt. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 26.10.1998 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Zielstellung der Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift war die Bewahrung und Erhaltung der historischen Strukturen und der örtlichen Identität von Barleben. Aufgrund seiner attraktiven Lage an der Bundesautobahn A 2 unmittelbar angrenzend an die Landeshauptstadt Magdeburg und der guten infrastrukturellen Ausstattung unterliegt Barleben einer verstärkten Nachfrage als Wohnstandort, wodurch in den Bereichen des alten Dorfkerns Investitionsvorhaben geplant waren, deren Maßstäbe den dörflichen Kern mit seiner prägenden, an Hofanlagen orientierten Struktur gesprengt hätten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, verbunden mit der Ausweisung des zentralen Bereiches des Bebauungsplanes als Sanierungsgebiet und die örtliche Bauvorschrift konnte eine an den historischen Dorfstrukturen orientierte Entwicklung des Dorfkerns gesichert werden, auch wenn sich im Laufe der Zeit aufgrund der dynamischen Entwicklung von Barleben mehrere Änderungserfordernisse ergeben haben.

Für die vorliegende 14.Änderung des Bebauungsplanes besteht das städtebauliche Erfordernis einen weiteren Teilbereich des Bebauungsplanes an der Feldstraße an geänderte Planungsabsichten anzupassen.

Im südlichen Abschnitt der Feldstraße, die den Bebauungsplan Nr.15 im Westen begrenzt, befindet sich östlich angrenzend auf dem Flurstück 39/3 und auf Teilflächen des Flurstücks 1291 eine Freifläche, die derzeit als Lager- und Fahrzeugabstellplatz (Flurstück 39/3) und als Garten (Flurstück 1291) genutzt wird. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Flurstück 39/3 noch als zugehörige Gartenfläche des Grundstücks Feldstraße 4 genutzt. Da es Planungsziel der Gemeinde Barleben war, Gartenflächen weitgehend von Bebauung frei zu halten, wurden die Flächen aus den überbaubaren Bereichen ausgegrenzt. Die inzwischen vollzogene Änderung der

Nutzung und das generelle städtebauliche Anliegen vor der Entwicklung in den Außenbereich innerörtliche Verdichtungen zu nutzen, führen zu einer neuen Bewertung der Situation.

Die vorhandenen Freiflächen weisen keine wertgebende Vegetation auf, die eine Freihaltung der Bereiche erfordern würde. Dem Belang der innerörtlichen Verdichtung wird ein größeres Gewicht zugemessen. Eine bauliche Nutzung der Flächen für den Einfamilienhausbau soll zugelassen werden. Dies erfordert die Erweiterung der überbaubaren Flächen auf das Plangebiet.

Die 14.Änderung des Bebauungsplanes Nr.15 "Ortskern Barleben" ist städtebaulich erforderlich, um die Planungsziele der Nachverdichtung umzusetzen. Die Bebauungsplanänderung dient der Fortentwicklung des Ortskernes Barleben. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt die Errichtung von 2 Einfamilienhäusern am ortsintegrierten Standort. Die Änderung dient den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB.

Mit Beschluss vom 05.10.2021 hat der Gemeinderat Barleben die Aufstellung der 14.Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

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

Der Bebauungsplan Nr.15 Ortskern Barleben trat im Jahre 1998 in Kraft. Die bisherige Fassung und die bestehende bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bilden auch die Beurteilungsgrundlagen für die Bewertung der Veränderungen der 14.Änderung des Bebauungsplanes.

Durch § 13a BauGB wird den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung im Innenbereich oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Die geplante Änderung beinhaltet die Nachverdichtung im Innenbereich der Ortslage Barleben. Die Änderungen dienen damit der Innenentwicklung von Flächen im Sinne des § 13a Abs.1 BauGB.

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 BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu erwarten sind.

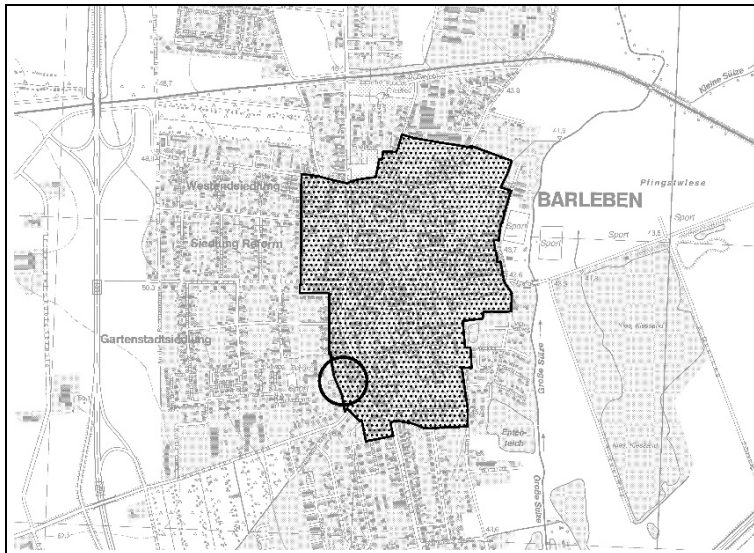
Das beschleunigte Verfahren ist gemäß § 13a Abs.4 BauGB auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen anwendbar. Die beurteilungsrelevante Grundfläche des Änderungsbereiches beträgt ca. 399 m². Sie liegt damit deutlich unterhalb des Wertes von 20.000 m², ab dem eine Vorprüfung nach Anlage 2 des Baugesetzbuches durchzuführen ist. Die Änderung des Bebauungsplanes dient keinem umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben. Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung sind von den Auswirkungen nicht betroffen. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen.

In Auswertung der vorstehenden Prüfungsergebnisse ist die Gemeinde Barleben zu dem Ergebnis gekommen, die 14.Änderung des Bebauungsplanes Nr.15 Ortskern Barleben im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 39/3 und eine Teilfläche des Flurstücks 1291 der Flur 3 der Gemarkung Barleben, die bisher nicht überbaubar war. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An den Änderungsbereich grenzen nördlich und östlich Mischgebiete und südlich besondere Wohngebiete an. Die Gebietstypik der angrenzenden Nutzungen wurde bei der Änderung des Bebauungsplanes beachtet.



Lage des Plangebietes

[TK10 07/2010] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/
A 18/1-14012/2010

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der fortgeltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Barleben stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die Änderung des Bebauungsplanes wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die 14.Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Das Vorhaben fällt unter die Regelungen des Rd.Erl. des MLV vom 01.11.2018 -24-20002-01, da die Art der baulichen Nutzung nicht geändert wird. Die landesplanerische Stellungnahme ist durch die untere Landesentwicklungsbehörde abzugeben.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 28.06.2006 dokumentiert. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Es dient der Eigenentwicklung der Ortschaft Barleben.

3. Bestandsaufnahme

Größe des Geltungsbereiches

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes beträgt 997 m². Die Grundstücke sind durch den Bebauungsplan Nr.15 als besondere Wohngebiete festgesetzt.

derzeitige Nutzung

Die einbezogene Teilfläche des Flurstücks 1291 wird als Garten genutzt. Das Flurstück 39/3 dient als Lager- und Abstellfläche. Auf dem Gartengrundstück sind Obstgehölze und Sträucher vorhanden.

Bodenbeschaffenheit, Grundwasser

Der Ortskern von Barleben liegt im Übergangsbereich zwischen der pleistozänen Hochfläche der Magdeburger Börde im Südwesten und der sich nach Osten anschließenden Elbaue.

An pleistozänen Lockergesteinen der oberen Bodenschichten sind saalekaltzeitliche Sande und mit zunehmender Tiefe Kies (bis 15 Meter mächtig) vorhanden. Gemäß der digitalen geologischen Karte und nahegelegenen Bohrungen liegen im betreffenden Bereich unter Geländeoberkante Löss, Sande und Kiese vor. Löss ist im trockenen Zustand relativ standfest. Löss nimmt aufgrund seiner hohen Porosität leicht Wasser auf. Mit steigender Wasseraufnahme kommt es zu Konsistenzveränderungen bis hin zur Verflüssigung, was zu Setzungen an Bauwerken (Rissbildungen) führen kann. Falls Versickerungen geplant sind, ist zu berücksichtigen das Versickern von Oberflächen- bzw. Traufenwasser im Bereich von baulichen Anlagen Schäden verursachen kann. Untergrundversickerungen von Wasser sollten deshalb in Gebieten mit Lössverbreitung grundsätzlich nicht in Nähe baulicher Anlagen vorgenommen werden. Bei vorgesehenen Wasserversickerungen sollte die Wasseraufnahmefähigkeit des Untergrundes im Rahmen der Baugrunduntersuchung überprüft werden. Die nach GK 25 unter Lössbildungen oberflächennah (weniger als 2 Meter Tiefe) anstehenden Sande und Kiese sind auf Versickerungsfähigkeit prüfbar. Grundsätzlich wird 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 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt eingeholt werden.

Kampfmittel

Für die benannten Flurstücke 39/3, 1291 der Flur 3, Gemarkung Barleben wurde durch den Landkreis Börde kein Verdacht auf Kampfmittelbelastung festgestellt. Somit ist im Planbereich bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen im Planbereich nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sein können, liegen somit nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend ganz 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.

archäologische Belange

Das Plangebiet ist bisher nicht als archäologischer Relevanzbereich bekannt. Es wird 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.

4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. die Erweiterung der überbaubaren Flächen auf die bisher als nicht überbaubare Flächen festgesetzten Grundstücke und Grundstücksteile des Plangebietes
2. die Änderung der Bauweise von abweichender Bauweise in offene Bauweise

Begründung:

zu 1.

Das Plangebiet der Änderung ist bisher nicht als überbaubare Fläche festgesetzt. Um die unter Punkt 2.1. benannten Planungsziele umsetzen zu können, wird die überbaubare Fläche auf das Flurstück 39/3 und die bisher nicht überbaubare Fläche des Flurstücks 1291 ausgedehnt. Die Bau-grenze verläuft in gerader Linie vom südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 39/4 zum südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 39/3 und weiter entlang der Begrenzung der Feldstraße nach Süden. Sie nimmt die Führung der nördlich und südlich angrenzenden Flurstücke auf. Baulinien sind entlang der Feldstraße nicht festgesetzt. Die Gebäude der Feldstraße 4 sind unmittelbar an die Straßenbegrenzung angebaut. Das südlich angrenzende Gebäude auf dem Flurstück 39/9 wurde zurückgesetzt errichtet. Einheitliche Baufluchten sind nicht vorhanden.

zu 2.

Für die geplante Einfamilienhausbebauung ist die festgesetzte abweichende Bauweise, die im Wesentlichen eine bauliche Geschlossenheit voraussetzt, nicht geeignet. Es wurde eine offene Bauweise festgesetzt wie dies der städtebaulichen Zielsetzung der Nachverdichtung mit Einfamilienhäusern entspricht.

5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes, Maßnahmen - Kosten

Die Umsetzung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen. Die Finanzierung der Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gesichert über einen städtebaulichen Vertrag durch den Begünstigten.

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 ist für das Plangebiet im Bestand gewährleistet.

Verkehrerschließung, Stellplätze

Die Belange der Verkehrerschließung sind durch die Änderung nicht betroffen. Die festgesetzten Erschließungsanlagen bleiben unverändert.

Die Stellplätze sind auf den Grundstücken entsprechend der gemeindlichen Satzung nachzuweisen und herzustellen.

Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Wasserversorgung. Neuanschlüsse an die zentrale Trinkwasserversorgung sind beim WWAZ, Abt. Anschlusswesen auf Grundlage der jeweils gültigen Satzung zu beantragen. Die Kosten der Herstellung trägt der Antragsteller.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Die Avacon Netz GmbH betreibt im Bereich Stromverteilungsanlagen. Die Versorgung des Flurstücks aus dem bestehenden Leitungsnetz ist möglich. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Elektrizitätsversorgung.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Die Avacon Netz GmbH betreibt im Bereich Gasverteilungsanlagen. Die Versorgung des Flurstücks aus dem bestehenden Leitungsnetz ist möglich. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Gasversorgung.
- Das Telekommunikationsnetz in Barleben wird überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Falls die vorhandenen Telekommunikationsanlagen nicht ausreichend sind, ist zu beachten, dass für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger es notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsleitungen ist zurzeit nicht geplant. Der Bauherr sollte rechtzeitig einen Neubauhausanschluss beauftragen.
- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das bestehende Straßennetz gewährleistet werden. Die Abfallbehälter sind am Abfuhrtag an der Feldstraße bereitzustellen.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Schmutzwasserentsorgung. Auf dem Flurstück 39/3 befindet sich entsprechend den Unterlagen des WWAZ im Bestand ein Schmutzwasserhausanschluss. Inwieweit dieser zum Anschluss des Baugrundstückes genutzt werden kann, muss im Rahmen des Antragsverfahrens geklärt werden. Neuanschlüsse an die zentrale Abwasserkanalisation sind beim WWAZ, Abt. Anschlusswesen auf Grundlage der jeweils gültigen Satzung zu beantragen. Die Kosten der Herstellung trägt der Antragsteller.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung in der Ortschaft Barleben ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ) Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Niederschlagswasserbeseitigung.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung 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 Änderung des Bebauungsplanes Nr.15 der Gemeinde Barleben 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.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. Dies trifft auf den vorliegenden Bebauungsplan zu. Unabhängig davon haben die Änderungen des Bebauungsplanes keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Umwelt, da der Lagerplatzbereich keine wesentliche Bedeutung für den Naturhaushalt hat.

Belange des Gewässerschutzes

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als gering eingestuft. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Grundwasser.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das ist durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet.

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 Kommunalservice Landkreises Börde AÖR gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Die Änderungen des Bebauungsplanes haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Luftreinhaltung.

Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Erhebliche Beeinträchtigungen der schützenswerten Nutzungen durch Lärm sind nicht erkennbar.

7. 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. Dazu gehören:

- 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.

Eine erhebliche Beeinträchtigung privater Belange ist nicht erkennbar.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 14.Änderung des Bebauungsplanes Nr.15 "Ortskern Barleben" stehen die Belange einer bedarfsgerechten innerörtlichen Verdichtung zur Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Vordergrund. Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Änderung des Bebauungsplanes unvertretbar erscheinen lassen, sind nicht erkennbar. Die Belange der Entwicklung des Ortskerns erfordern die Änderung des Bebauungsplanes.

9. Flächenbilanz

- Gesamtfläche	997 m ²
- besondere Wohngebiete	997 m ²
zulässige Grundfläche	399 m ²
zulässige Grundfläche einschließlich Stellplätze	598 m ²

Gemeinde Barleben, Mai 2022