

**Satzung der Gemeinde Ebendorf über den Bebauungsplan Nr.5 "Südlich Barleber Straße"**

Auf Grund des §10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141) wird nach Beschlußfassung durch den Gemeinderat vom 28.07.1999 die Satzung über den Bebauungsplan Nr.5 "Südlich Barleber Straße" bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:

Ausgefertigt: Ebendorf, den 05.08.1999  
Behrens  
Bürgermeister

**Planzeichenerklärung (§2 Abs.4 und 5, 2.Halbsatz PlanZV90)**

**I. Festsetzungen (§9 Abs.1 BauGB)**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)



Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

0,4

Grundflächenzahl (GRZ) (§19 BauNVO)

0,4

Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§20 BauNVO)

1

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2. Bauweise, überbaubare Flächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

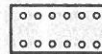
o

offene Bauweise (§22 BauNVO)



Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)

3. Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)



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

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte des Katasteramtes Haldensleben  
Gemeinde Ebendorf, Gemarkung Ebendorf, Flur 1  
Maßstab 1:2500  
Stand der Planunterlage: 4/99  
Vervielfältigungsgenehmigung erteilt durch das Katasteramt Haldensleben am: 05. AUG. 1999  
Aktenzeichen: 3.5 - P - 71139

**Bebauungsplan Nr.5**

**"Südlich Barleber Straße"  
Gemeinde Ebendorf**

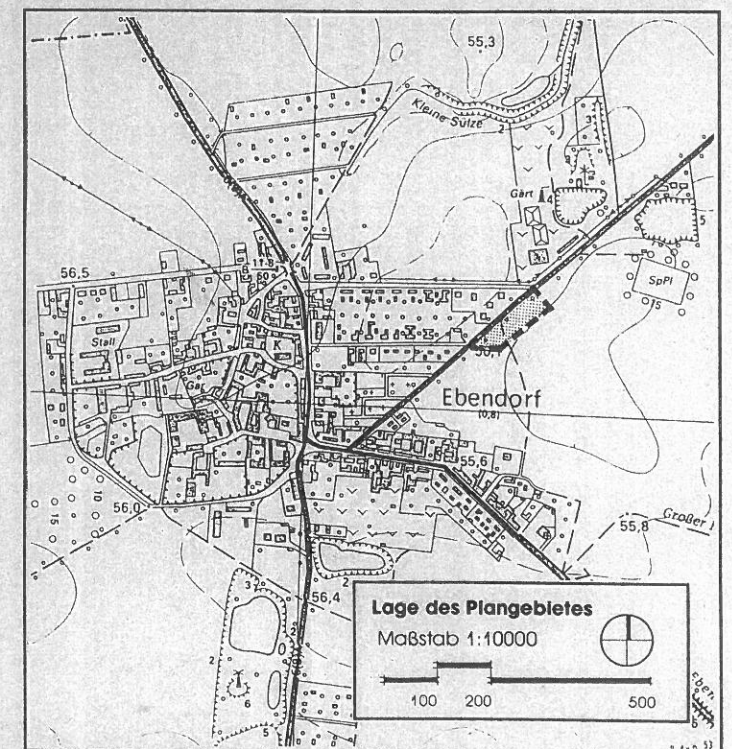
**Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**

§1 Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

(1) Gemäß §9 Abs.1 Nr.25a BauGB wird festgesetzt, daß auf den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Feldgehölzhecke aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen Biotoptyp geschlossene Gehölzhecke mit Bäumen (HHb) anzulegen ist.

§2 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

(1) Gemäß §9 Abs.1 Nr.24 BauGB wird festgesetzt, daß die Ausrichtung von Öffnungen von Wohn- und Schlafräumen zur Landesstraße L48 unzulässig sind.



Die verwendete Planungsunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Südlich Barleber Straße", Gemeinde Ebendorf beschlossen.

Entwurf des Bebauungsplanes vom 10.05.1999

Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegt.

Als Satzung beschlossen.

Inkrafttreten

Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

vom Gemeinderat Ebendorf gemäß §2 Abs.1 BauGB am 26.05.1999

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl.Ing. Jaqueline Funke, Abendsstraße 14a, 39167 Ixleben

vom Gemeinderat Ebendorf gemäß §3 Abs.2 BauGB am 26.05.1999

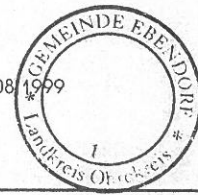
vom 07.06.1999 bis 11.07.1999 gemäß §3 Abs.2 BauGB (Ort und Datum durch Aushang am 27.05.1999 ortsüblich bekanntgemacht)

vom Gemeinderat Ebendorf gemäß §10 BauGB am 28.07.1999

Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 05.08.1999 ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht worden. Am Tage danach ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Haldensleben, den 11.08.1999  
Traumann  
Katasteramt

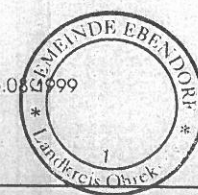
Ebendorf, den 06.08.1999  
Behrens  
Bürgermeister



Ixleben, den 10.05.1999  
Funke  
Architekt



Ebendorf, den 06.08.1999  
Behrens  
Bürgermeister



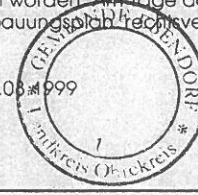
Ebendorf, den 06.08.1999  
Behrens  
Bürgermeister



Ebendorf, den 06.08.1999  
Behrens  
Bürgermeister



Ebendorf, den 06.08.1999  
Behrens  
Bürgermeister



## Begründung zum Bebauungsplan

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		Seite
1.	Rechtsgrundlage	2
2.	Veranlassung	2
2.1.	Voraussetzungen sowie Ziele und Notwendigkeit des Bebauungsplanes	2
2.2.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	2
2.3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3.	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	3
3.1.	Lage in der Gemeinde, Geländeverhältnisse, Oberflächenentwässerung	3
3.2.	Bodenbeschaffenheit	4
3.3.	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	4
3.4.	Freiflächen	4
3.5.	Landschaftsbild	4
4.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
4.1.	Art der baulichen Nutzung	5
4.2.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	5
4.2.1.	Grundflächen- und Geschoßflächenzahl	5
4.2.2.	Überbaubare Flächen, Bauweise	5
5.	Erschließung der Grundstücke	5
5.1.	Öffentliche Verkehrsanlagen	5
6.	Durchführung des Bebauungsplanes	6
6.1.	Maßnahmen - Kosten - Finanzierung	6
7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	6
7.1.	Erschließung	6
7.1.1.	Verkehrerschließung	6
7.1.2.	Ver- und Entsorgung	6
7.2.	Wirtschaftliche Belange	7
7.3.	Belange der Landwirtschaft	7
7.4.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit	7
7.4.1.	Belange des Umweltschutzes	7
7.4.2.	Naturschutz und Landschaftspflege	8
8.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	9
9.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	10
10.	Flächenbilanz	10



## 1. RECHTSGRUNDLAGE

Der Bauungsplan wird aufgrund der §§ 2,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl.I.S.2141) in der aktuellen Fassung in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl.I.S.466) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58) aufgestellt.

## 2. VERANLASSUNG

### 2.1. VORAUSSETZUNGEN SOWIE ZIELE UND NOTWENDIGKEIT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bauungsplan wird aufgestellt, um in Ebendorf benötigte und nachgefragte Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Ziel der Gemeinde Ebendorf ist es, die gemäß dem Flächennutzungsplan Ebendorf für den Eigenbedarf zugelassene Bebauung entlang der Barleber Straße in einem 1.Abschnitt zwischen den Einmündungen der Friedrich-Ebert-Straße und der Gartenstraße zu ermöglichen.

Ebendorf ist weder zentraler Ort noch Siedlungsschwerpunkt. Dem Plangebiet wurde im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes zugestimmt, da es bereits erschlossen ist und die Ortslage sinnvoll abrundet. Gemäß §1 Abs.5 Nr.2 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne besonders auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen zu beachten, sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung. Insbesondere zur Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung leistet der Bauungsplan einen besonderen Beitrag, da der Bauungsplan für den Wohnbedarf Ebendorfs Grundstücke sichert.

Der Bauungsplan ist notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Wohngebietes zu gewährleisten. Es wird Gelände, daß sich derzeit im Außenbereich befindet, als Bauland gewidmet. Weiterhin muß ein städtebauliches Gesamtkonzept durch den Bauungsplan garantiert werden.

### 2.2. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Der räumliche Geltungsbereich des Bauungsplanes muß so abgegrenzt werden, daß die Ziele und Zwecke des Bauungsplanes erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, daß von einem Bauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muß. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt.

In den räumlichen Geltungsbereich werden die Flächen folgender Flurstücke einbezogen: Gemarkung Ebendorf, Flur 1, Flurstücke:

113/8	(teilweise)
111/16	(teilweise)
534/108	(teilweise)

An das Plangebiet grenzt im Norden der Bauungsplan Die kleine Mühlenbreite an.

Angrenzende Nutzungen sind:

- im Norden und Westen Wohnbauflächen der Ortslage Ebendorf,
- im Osten und Süden landwirtschaftliche Nutzfläche.

Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Nutzung von außen sind lediglich durch die entlang des Plangebietes verlaufende Landesstraße L48 zu erwarten.

### 2.3. ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG, ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

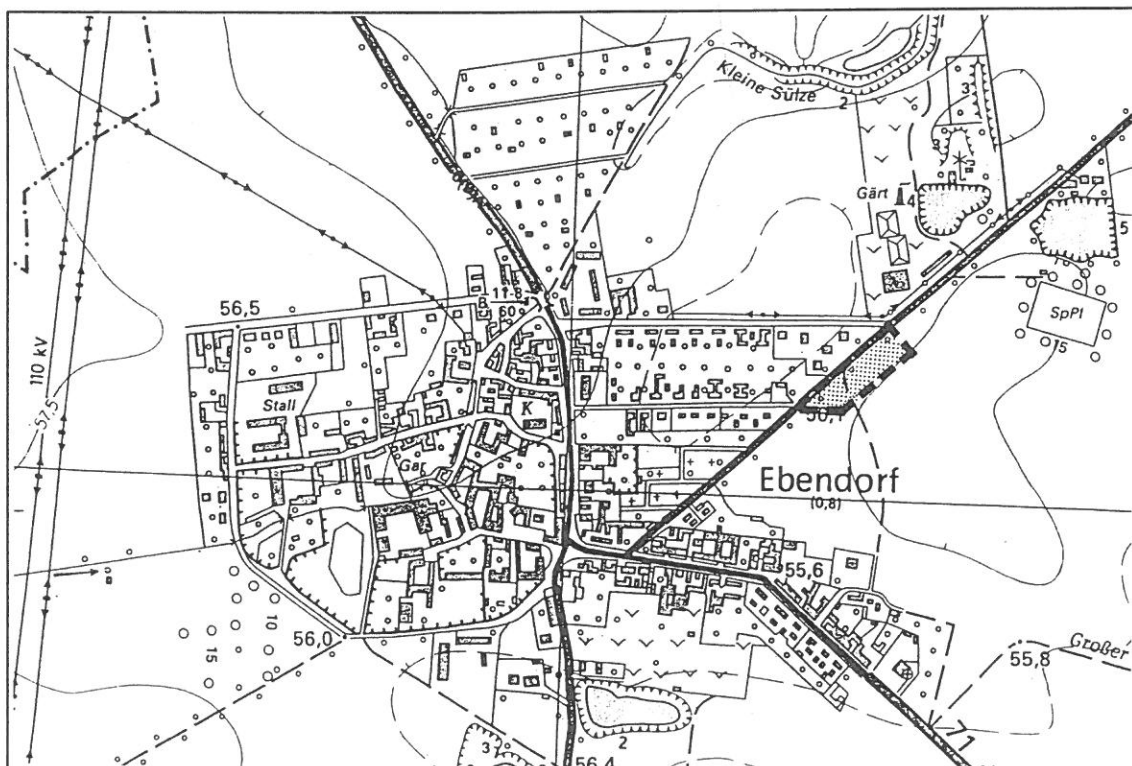
Ebendorf verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wurde raumordnerisch mit der Oberen Landesplanungsbehörde abgestimmt. Ein weitergehendes Abstimmungserfordernis mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung besteht nicht.

## 3. RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

### 3.1. LAGE IN DER GEMEINDE, GELÄNDEVERHÄLTNISSE, OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Das Plangebiet grenzt östlich an die bebaute Ortslage an. Es wird über die Barleber Straße (L48) erschlossen. Das Gebiet liegt auf einer ebenen Fläche.

Ausschnitt aus der topographischen Karte (Maßstab 1:10000)



Das Oberflächenwasser wird derzeit über die Gräben entlang der Landesstraße L48 abgeführt bzw. versickert im Plangebiet.

### 3.2. BODENBESCHAFFENHEIT

Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die geplante Bebauung eignet.

Der Untergrund besitzt eine ausreichende Tragfähigkeit. Die Bodenoberschicht ist sehr stark frostveränderlich und wasserstauend. Die Gründungsbedingungen sind unterhalb der Lössschicht als gut einzuschätzen. Auf eine frostsichere Gründung und eine ausreichende Drainage ist zu achten. Das Grundwasser ist ca. 3-5 Meter unter Gelände zu erwarten. Die generelle Abflußrichtung verläuft von West nach Ost. Die Geschütztheit ist ungünstig. Einschränkungen aus geologischer Sicht sind im Untersuchungsraum nicht bekannt.

### 3.3. GRÖSSE DES GELTUNGSBEREICHES, EIGENTUMSSTRUKTUR

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 0,55 ha groß. Das Plangebiet befindet sich in Privateigentum.

### 3.4. FREIFLÄCHEN

#### Bodenwertigkeit:

Löß über Geschiebemergel und Grauwacke, hohes Ertragspotential, ca. 80 Bodenpunkte

#### Vegetation:

Im Plangebiet ist keine schützenswerte Vegetation vorhanden. Das Plangebiet wird als Ackerfläche genutzt.

### 3.5. LANDSCHAFTSBILD

Das Landschaftsbild des Ortsrandes im Bereich des Plangebietes wird derzeit durch die vorhandene Bebauung, die nicht eingegrünt ist, geprägt. Die Fläche ist derzeit weitgehend ausgeräumt.

## **4. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereiches erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die im Abschnitt 2 und 3 dargelegt wurden. Im folgenden wird begründet, daß die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

#### 4.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Ziel der Planung ist die Schaffung neuen Wohnbaulandes für den Wohnungsbedarf Ebendorfs. Als Art der baulichen Nutzung wurde daher Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Andere zulässige Nutzungen dürfen das Wohnen nicht stören. Die zulässigen Nutzungen müssen den Charakter des Gebietes wahren. Im Allgemeinen Wohngebiet gelten ebenfalls Immissionsrichtwerte der DIN18005. Eine Beeinträchtigung der schützenswerten Nutzung ist durch den Verkehr der Landesstraße L48 möglich.

#### 4.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHE

Um das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke zu definieren, wurden die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ), die Geschossigkeit, die überbaubaren Flächen und die Bauweise angegeben.

##### 4.2.1. GRUNDFLÄCHEN- UND GESCHOSSFLÄCHENZAHL

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Plangebiet allgemein mit 0,4 festgesetzt. Sie entspricht damit dem in §17 BauNVO für Wohngebiete angegebenen Wert. Da gemäß §19 BauNVO die versiegelte Fläche teilweise mit anzurechnen ist, ist diese Grundflächenzahl erforderlich.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt ebenfalls 0,4 und entspricht damit bei eingeschossiger Bebauung der GRZ. Der Bau von oberen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, ist gemäß BauO LSA möglich, da diese nicht auf die GFZ angerechnet werden.

##### 4.2.2. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, BAUWEISE

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung von Baulinien ist nicht erforderlich. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, daß folgende Zielvorstellungen verwirklicht werden:

An der Straße und zur Bepflanzung soll ein Streifen von 3 Metern für die gärtnerische Gestaltung freigehalten werden. Im Plangebiet können Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser in offener Bauweise entstehen.

### 5. **ERSCHLIESSUNG DER GRUNDSTÜCKE**

#### 5.1. ÖFFENTLICHE VERKEHRSANLAGEN

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Landesstraße L48 erschlossen. Es befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt der Landesstraße L48. Zufahrten zu den Baugrundstücken sind damit möglich.

## **6. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **6.1. MASSNAHMEN - KOSTEN - FINANZIERUNG**

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- den Anschluß an die notwendigen Kanäle und Entwässerungsanlagen
- den Anschluß an die Wasserversorgungsleitungen
- den Anschluß an das E-Netz auf der Niederspannungsebene
- die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird durch einen Vorhabenträger erschlossen, der die mit der Erschließung im Zusammenhang stehenden Kosten trägt.

## **7. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **7.1. ERSCHLIESSUNG**

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.5 Nr.8 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.5 Nr.1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- den Anschluß an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies kann gewährleistet werden.

#### **7.1.1. VERKEHRSERSCHLIESSUNG**

Die vorhandene Verkehrserschließung wurde bereits im Abschnitt 5.1. dargestellt. Durch die angrenzenden Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

#### **7.1.2. VER- UND ENTSORGUNG**

Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet kann an die zentralen Versorgungsanlagen an der Barleber Straße angeschlossen werden. Die geplante Bebauung kann durch Erweiterung des Leitungsnetzes versorgt werden.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Energieversorgung Magdeburg AG. Für das gesamte Plangebiet ist der Anschluß an das Niederspannungsnetz erforderlich.

Träger der Gasversorgung ist die HASTRA Gardelegen. Das Plangebiet kann an die örtlichen Versorgungsleitungen angeschlossen werden.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes im Bereich der geplanten Bebauung und für die Koordi-



nierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, schriftlich dem Fernmeldeamt Magdeburg mindestens 9 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Ohrekreis. Die Verkehrsflächen sind so festgesetzt, daß die Müllfahrzeuge die Baugrundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen können. Das gleiche gilt für die Post.

Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation an der Kleinen Mühlenbreite angeschlossen. Für die geplante Bebauung wird das Kanalnetz erweitert. Das Oberflächenwasser wird soweit möglich am Anfallort versickert. Die notwendigen Kanäle und Leitungen verlaufen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

## 7.2. WIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Durch die Durchführung des Bebauungsplanes werden wirtschaftliche Belange nur unwesentlich berührt. Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes werden für den Realisierungszeitraum Arbeitsplätze im Baugewerbe gesichert. Dies gewinnt aufgrund der derzeitigen Strukturkrise der Wirtschaft in den neuen Bundesländern an Bedeutung.

## 7.3. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Durch den Bebauungsplan werden im Plangebiet ca. 0,5 ha Ackerflächen der Landwirtschaft entzogen. Da in der Gemeinde Ebendorf keine weiteren Flächen im Innenbereich vorhanden sind, ist die Gemeinde zur Deckung des Wohnungsbedarfs gezwungen, landwirtschaftliche Nutzfläche umzuwidmen.

Durch das Vorhaben werden keine landwirtschaftlichen Betriebe von ihren Ackerflächen abgeschnitten. Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Betriebe entstehen nicht.

## 7.4. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF UMWELTBELANGE - UMWELTVERTRÄGLICHKEIT -

Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.5 Nr.7 BauGB).

### 7.4.1. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Die Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang

- die Reinhaltung der Gewässer
- die Abfallbeseitigung
- den Lärmschutz.

#### Reinhaltung der Gewässer

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers und der Oberflächengewässer.



Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung weder "Vorranggebiete für Wassergewinnung" noch "Gebiete mit besonderer Bedeutung für Wasserversorgung". Das Grundwasser ist relativ ungeschützt. Eine Gefährdung des Grundwassers entsteht bei der Ausweisung der Fläche als Wohngebiet nicht.

Zur Reinhaltung der Gewässer muß das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluß des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde gewährleistet werden.

Zur Reinhaltung der Gewässer muß außerdem gewährleistet sein, daß das Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird. Bei der Nutzung als Wohngebiet ist von einer Gefährdung des Oberflächenwassers nicht auszugehen.

#### Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine gesonderte Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluß an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Ohrekreis gewährleistet. Mit Sonderabfällen im Sinne von § 3 Abs.3 AbfG, ist nicht zu rechnen.

#### -Lärmschutz

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Allgemeine Wohngebiete sind lärmempfindliche Bereiche. Die Landesstraße L48 grenzt nordwestlich an das Plangebiet an. Die Gebäude können jedoch aufgrund der Lage südöstlich der Straße so angeordnet werden, daß keine Öffnungen von Wohn- und Schlafräumen zur Straßenseite ausgerichtet werden. Dies wird textlich im Bebauungsplan festgesetzt. Wesentliche Beeinträchtigungen der Wohnnutzung, die das Ausmaß schädlicher Umwelteinwirkungen annehmen, können dadurch vermieden werden.

### 7.4.2. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Der Bebauungsplan muß die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- daß die mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- daß für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

#### Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch den Zustand der natürlichen Lebensgrundlagen Wasser, Luft und Klima, Boden, Vegetation und Tierwelt bestimmt. Das Plangebiet wird bisher als Ackerland genutzt. Die betroffenen Ackerflächen sind weitgehend ausgeräumt. Es sind im Plangebiet keine wertvollen Gehölze vorhanden. Die intensive Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen unter Verwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln mindert die Bedeutung der Ackerfläche für die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen. Für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes haben die Flächen keine "besondere Bedeutung".

Berechnung des erforderlichen Ausgleichs für den Naturhaushalt im Plangebiet

Da verbindliche Bewertungskriterien in Sachsen-Anhalt fehlen und in Grünordnungsplänen verschiedene Bewertungsansätze verwendet werden, soll hier das Magdeburger Modell zur Bewertung herangezogen werden. Es basiert auf einer flächenbezogenen Bewertung des Eingriffs und des Ausgleichs durch Bildung der Differenz zwischen den vorhandenen Wertigkeiten vor und nach der Planung.

Gesamtfläche: 5490 m<sup>2</sup>

Ausgangszustand

		Wertpunkte pro m <sup>2</sup>	
• Ackerfläche	5490 m <sup>2</sup>	0,3	<u>1647 Wertpunkte</u> 1647 Wertpunkte

Planzustand

		Wertpunkte pro m <sup>2</sup>	
• Wohnbaufläche			
bebaute Fläche	2196 m <sup>2</sup>	0	0 Wertpunkte
(5490 m <sup>2</sup> x 0,4)			
Anpflanzstreifen	910 m <sup>2</sup>	0,8	728 Wertpunkte
Gartenbereiche	2196 m <sup>2</sup>	0,4	878 Wertpunkte
(5490 m <sup>2</sup> x 0,4)			
sonstige teilversiegelte Flächen	194 m <sup>2</sup>	0,1	<u>19 Wertpunkte</u>
			1625 Wertpunkte

Im Plangebiet verbleibt ein rechnerischer Eingriff in den Naturhaushalt in geringem Umfang von 22 Wertpunkten. Die Bilanz ist damit nahezu ausgeglichen.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist beim vorliegenden Plan betroffen. Im Westen des Plangebietes wird ein neuer Ortsrand geschaffen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch Anpflanzungen weitgehend vermieden. Das Landschaftsbild wird neu gestaltet.

**8. AUSWIRKUNGEN 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.

Diese privaten Belange werden durch den Bebauungsplan gefördert. Er bewirkt eine erhebliche wertsteigernde Umwandlung der Flächen in Wohnbaugrundstücke.

## 9. ABWÄGUNG DER BETEILIGTEN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE

Bei dem Bebauungsplan Südlich Barleber Straße Gemeinde Ebendorf steht die Befriedigung des Wohnungsbedarfes im Vordergrund. Für den Einfamilienhausbau werden im Plangebiet ca. 0,5 ha Ackerfläche gewidmet. Dies ermöglicht den Bau von ca. 6 Einfamilienhäusern und führt damit zur Deckung des Wohnungsbedarfes für ca. 20 Einwohner. Der Bebauungsplan fördert kurzfristig wirtschaftliche Belange. Die Umweltbelange werden durch die Inanspruchnahme von Ackerfläche für eine bauliche Nutzung beeinträchtigt. Der Eingriff in den Naturhaushalt wird durch andere Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Plangebiet nach Ansicht der Gemeinde weitgehend ausgeglichen. Nach § 1 Abs.5 Satz 4 BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungen vorgesehen und in Anspruch genommen werden. Im vorliegenden Fall ist die Deckung des Wohnungsbedarfes aus der Sicht der Gemeinde erforderlich. Der landschaftspflegerische Wert der Flächen ist relativ gering. Immissionen, die das Ausmaß schädlicher Umwelteinwirkungen erreichen, entstehen durch den Bebauungsplan nicht.

## 10. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche	5490 m <sup>2</sup>	
Baugrundstücke	5490 m <sup>2</sup>	davon Anpflanzflächen 910 m <sup>2</sup>

Ebendorf, im Juli 1999

