



Planzeichenerklärung (§2 Abs.4 und 5 PlanZV90)

I. Festsetzungen (§9 Abs.1 BauGB)

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

MD Dorfgebiete (§5 BauNVO)

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

0,4 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o offene Bauweise

--- Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)

4. Straßenverkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

▨ Verkehrsfläche öffentlich mit besonderer Zweckbestimmung

P öffentliche Stellplätze

V Verkehrsberuhigter Bereich

5. Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

■ Grünfläche

p private Grünfläche Zweckbestimmung Garten

6. sonstige Planzeichen

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

Satzung der Gemeinde Barleben über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 in der Ortschaft Meitzendorf mit örtlicher Bauvorschrift "Ortskern Nordwest"

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414) in der zuletzt geänderten Fassung sowie gemäß §90 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauOLSA) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 19.02.2009 die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 in der Ortschaft Meitzendorf mit örtlicher Bauvorschrift "Ortskern Nordwest" bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:

Ausgefertigt:

Barleben, den 06.03.2009

Keindorf
Bürgermeister



Teil B: Änderungen der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan

Die textlichen Festsetzungen und die Örtliche Bauvorschrift gelten unverändert auch für den Geltungsbereich der Änderung.

Hinweise:

Auf der Grundlage der vorliegenden Belastungskarten befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes ein ehemaliges Bombenabwurfgebiet. Auf Grund der vorgenannten Kampfmittelverdachtsfläche sollten die erdeingreifenden Maßnahmen mit hoher Gewissenhaftigkeit ausgeführt werden, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei Arbeiten auf dieser Fläche Kampfmittel oder Reste davon freigelegt werden können, obwohl die besagte Fläche nicht als KM-Verdachtsfläche eingestuft wird. Gleichwohl wird darauf aufmerksam gemacht, dass ein Auffinden von Kampfmitteln jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden kann. Auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM GAVO) vom 27.04.2005 (GVBl. LSA Nr. 2512005 S.240 ff.) wird hingewiesen.



**Gemeinde Barleben
Bebauungsplan Nr.7
in der Ortschaft Meitzendorf
Ortskern Nordwest
3. Änderung**

im Verfahren nach §13a BauGB
3. Ausfertigung der Urschrift



Ausschnitt aus der topographischen Karte, M 1:10000, Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Erlaubnis zur Vervielfältigung erteilt: 13.02.01 AZ:L.VermD/R/080/2001

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J.Funke, Abendstr. 14a, 39167 Irxleben, Telefon: 039204/8941, Fax: 8944

Für den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 in der Ortschaft Meitzendorf "Ortskern Nordwest" Gemeinde Barleben

Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung
Dipl.Ing. Jacqueline Funke
39167 Irxleben / Abendstraße 14a

Irxleben, den 02.03.2009
Funke
Architekt für Stadtplanung



Als Satzung beschlossen.

vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß §10 BauGB am 19.02.2009

Barleben, den 06.03.2009
Keindorf
Bürgermeister



Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 in der Ortschaft Meitzendorf "Ortskern Nordwest" Gemeinde Barleben im Verfahren nach §13a BauGB beschlossen.

vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß §2 Abs.1 BauGB am 23.06.2008

Barleben, den 06.03.2009
Keindorf
Bürgermeister



Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Barleben, den 06.03.2009
Keindorf
Bürgermeister



Den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß §3 Abs.2 BauGB am 23.06.2008

Barleben, den 06.03.2009
Keindorf
Bürgermeister



Inkrafttreten

Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 17.03.2009 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Barleben, den 31.03.2009
Keindorf
Bürgermeister



Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift hat öffentlich ausgelegt.

vom 26.11.2008 bis 31.12.2008 gemäß §3 Abs.2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 18.11.2008 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)

Barleben, den 06.03.2009
Keindorf
Bürgermeister



Die Übereinstimmung der Abschrift mit der Urschrift der Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit beglaubigt.

Barleben, den



Bauleitplanung der Gemeinde Barleben Ortschaft Meitzendorf

3.Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 mit örtlicher Bauvorschrift Ortskern Northwest Meitzendorf

im Verfahren gemäß §13a BauGB
3.Ausfertigung der Urschrift - Februar 2009



Ausschnitt aus der topografischen Karte

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung Dipl.Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Telefon Nr. 039204/8941 Fax 8944

Begründung zur 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 mit örtlicher Bauvorschrift Ortskern Nordwest Meitzendorf Gemeinde Barleben, Ortschaft Meitzendorf

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	4
1.4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landes- planung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
1.5. Darstellungen des Landschaftsplanes	5
2. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungs- planes	5
3. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes	6
4. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffent- liche Belange	6
4.1. Erschließung	6
5. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf Um- weltbelange – Umweltverträglichkeit -	7
5.1. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	7
5.2. Sonstige Belange des Umweltschutzes	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)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)

in der Fassung der Neubekanntmachung vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S.769)

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 3.Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes ist. Zu begründen sind daher ausschließlich die vorgenommenen Änderungen, nicht aber die bereits bisher im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen, die nur übernommen werden.

1.1. Allgemeine Ziele der Planung, Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 Ortskern Nordwest Meitzendorf umfasst einen Teilbereich des Wohngebietes Lindenweg / Heckenweg in Meitzendorf, in dem eine Straßenverbindung zwischen dem Lindenweg und der Ladestraße hergestellt werden soll. Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 1999 wurde erkannt, dass im Lindenweg / Heckenweg nur eine unzureichende Erschließung durch eine Anbindung an die Neue Bahnhofstraße vorhanden war, die im Gefahrenfall eine Zufahrt der Rettungsdienste in das Gebiet erheblich behindert. Die Erschließungswege besitzen keine Wendehammer. Eine Verbesserung der Erschließungssituation erforderte jedoch den Erwerb von Grundstücken. Dies konnte erst im Jahr 2007 durch den Erwerb des Flurstückes 1097 abgeschlossen werden. Da im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.7 die Lage der zweiten Anbindung noch nicht feststand, soll diese nun durch ein Änderungsverfahren in den Bebauungsplan eingearbeitet werden.

Die Herstellung der zweiten Anbindung des Wohngebietes Lindenweg / Heckenweg erfordert eine Änderung des Bebauungsplanes, da eine zusätzliche öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen ist. Weiterhin soll in diesem Zusammenhang die durch die neue Straße entstehende Erschließungsfunktion für eine Verdichtung der Bebauung im Innenbereich genutzt werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich. Die Herstellung eines zweiten Anschlusses des Wohngebietes Lindenweg / Heckenweg ist zur Gewährleistung der Sicherheit der Wohnbevölkerung erforderlich (§1 Abs.6 Nr.1 BauGB), da die Verkehrswege nur eine Breite von 3 Metern aufweisen.

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 innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche 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 des Bebauungsplanes Nr.7 Ortskern Nordwest Meitzendorf. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 1.178 m².

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Meitzendorf,
Flur 4, Flurstücke 1097 und
508/125 (teilweise)

Der Entwurf der 3.Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt die im Umfeld vorhandenen Nutzungen. Aufgrund der Festsetzungen sind Nutzungskonflikte mit benachbarten Nutzungen nicht erkennbar.



Ausschnitt aus der topographischen Karte

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 Meitzendorf stellt für den Änderungsbereich als gemischte Baufläche 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 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.

2. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst:

1. die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverbindung als verkehrsberuhigter Bereich zwischen dem Lindenweg und der Ladestraße
2. die Festsetzung einer Fläche für Stellplätze angrenzend an die Straße
3. die Festsetzung einer privaten Grünfläche für den dafür nicht benötigten Bereich
4. die Einordnung einer Baufläche Dorfgebiet mit überbaubaren Flächen südlich der neuen Verbindungsstraße auf bisher als Grünfläche festgesetzten Flächen

Begründung:

zu 1.

Die Herstellung einer zweiten Anbindung für das Gebiet Lindenweg / Heckenweg ist erforderlich. Das Baugebiet entstand unmittelbar nach 1945 als Behelfsheimsiedlung und weist eine unzureichende Erschließung auf. Die ehemaligen einfachen Gebäude wurden im Laufe der Jahre durch Einfamilienhäuser ersetzt ohne grundlegend die Erschließungssituation zu verändern. Die Breite des Straßenraumes der Straßen beträgt überwiegend 4 Meter, so dass ein Straßenausbau in nur 3 Meter Breite die Regel ist. Die Kurvenradien gestatten keine uneingeschränkte Zufahrt für Rettungsdienste. Die Straßen sind Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit im öffentlichen Raum. Die Herstellung einer Anbindung an die Ladestraße verbessert die Durchwegung und gewährleistet zumindest für den Lindenweg eine uneingeschränkte Zufahrt für die Feuerwehr. Wie der Lindenweg und der Heckenweg wurde die neue Straße als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

zu 2.

Aufgrund der geringen Straßenbreiten besteht im Gebiet Lindenweg / Heckenweg keine Möglichkeit zum Abstellen von Pkw im Straßenraum. Zur Verbesserung der Erschließungssituation gehört daher auch die Herstellung von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum für Besucher des Gebietes. Die für öffentliche Stellplätze vorgesehene Fläche weist eine Tiefe von 7 Metern auf und gestattet damit die Einordnung von Stellplätzen senkrecht zur Fahrbahn. Insgesamt können bis zu 8 Stellplätze entstehen.

zu 3.

Vom Flurstück 1097 verbleibt nach Abzug der Flächen für die Straßenverbindung und die Stellplätze eine dreieckige Fläche, die als Grünfläche festgesetzt wurde. Sie soll gärtnerisch gestaltet werden. Für eine Widmung als öffentliche Grünfläche ist ein Bedarf nicht erkennbar. Zur Reduktion des Pflegeaufwandes kann die ca. 160 m² große Fläche entweder verpachtet oder als

private Grünfläche veräußert werden. Falls hierfür keine Interessenten vorhanden sind, wird die Fläche durch die Gemeinde als Pflegegrünbereich unterhalten.

zu 4.

Durch die Verbindung zur Ladestraße werden hinterliegende Flächen des Flurstücks 508/125 erschlossen, die bisher als private Grünfläche festgesetzt waren. Die neue Erschließung schafft die Voraussetzungen für eine Verdichtung dieses Gebietes durch neue Bauflächen. Die Flächen wurden bezüglich der Art der baulichen Nutzung und des Maßes der baulichen Nutzung an das Gebiet Lindenweg / Heckenweg angeglichen, welches ebenfalls als Dorfgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bei eingeschossiger Bebauung festgesetzt ist. Die Ausnutzung der Erschließungsfunktion der Straße für die Festsetzung von neuen Bauflächen ist aus Gründen der Wirtschaftlichkeit der Erschließungsmaßnahmen geboten. Das Baugrundstück hat eine Größe von 594 m².

3. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes

Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert an Erschließungsmaßnahmen:

- die Herstellung der Verbindungsstraße zwischen dem Lindenweg und der Ladestraße
- die Freilegung des Anschlusses an die Ladestraße durch den Abbruch von Garagen
- die Herstellung der öffentlichen Stellplätze

Die Kosten werden im Rahmen der Straßenplanung beziffert.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erkennbar erforderlich.

4. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

4.1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§1 Abs.6 Nr.8 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§1 Abs.6 Nr.1 BauGB) erfordern für die Änderung des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- den Anschluss von Bauflächen an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Telekommunikationsnetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

Verkehrerschließung

Belange der Verkehrerschließung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes besonders gefördert. Es wird ein zweiter Anschluss für das nur unzureichend erschlossene Baugebiet Lindenweg / Heckenweg geschaffen.

Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Eine Trinkwasserversorgung ist im Lindenweg vorhanden.

- Träger der Elektrizitätsversorgung und Gasversorgung ist die E.ON Avacon AG. Das Plangebiet ist an das E-Netz angeschlossen. Im Lindenweg befinden sich Versorgungsleitungen.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Im Lindenweg sind Telekommunikationsleitungen vorhanden.
- Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Börde. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das festgesetzte Straßennetz besser als bisher gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet ist bezüglich der Schmutzwasserkanalisation am Lindenweg erschlossen. Der Schmutzwasserkanal endet am Grundstück Lindenweg 1. Aufgrund der geringen Schachttiefe ist eine Entwässerung im Freigefälle gegebenenfalls nicht mehr möglich. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Schmutzwasserentsorgung des Grundstückes über eine Druckentwässerung erfolgen wird.
- Träger der Niederschlagswasserentsorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Niederschlagswasser der Privatgrundstücke ist durch geeignete Maßnahmen auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

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

5.1. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Bebauungsplanes hat geringe 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 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 Nr.7 Ortskern Nordwest Meitzendorf 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 3.Änderung entspricht den vorstehenden Ausführungen.

5.2. Sonstige Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang

- die Reinhaltung der Gewässer
- die Abfallbeseitigung
- die Luftreinhaltung und
- die Lärmbekämpfung.

(vgl. Schmidt-Aßmann in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, §1 Rdnr.250)

Reinhaltung der Gewässer

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers und der Oberflächengewässer. Die Flächen im Plangebiet sind keine "Vorranggebiete für Wasserversorgung". Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten.

Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Ohrekreis gewährleistet. Sonderabfälle im Sinne von §15 Abs.3 KrW-AbfG, die die Gemeinde nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind nicht zu erwarten.

Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe ist nicht zu erwarten.

Lärmbekämpfung

Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes in der Nähe der Eisenbahnstrecke Magdeburg - Oebisfelde wird durch die Obere Immissionsschutzbehörde empfohlen, schutzbedürftige Räume insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer und Außenwohnbereiche zur lärmabgewandten Seite anzuordnen..

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 nicht erkennbar.

7. Flächenbilanz

	<u>Flächenbilanz vor der Änderung</u>	<u>Flächenbilanz nach der Änderung</u>
<u>Fläche gesamt</u>	1178 m ²	1178 m ²
• Dorfgebiet	51 m ²	594 m ²
• private Grünfläche	1127 m ²	160 m ²
• Verkehrsfläche		
- verkehrsberuhigter Bereich	0 m ²	210 m ²
- Stellplätze	0 m ²	214 m ²

Gemeinde Barleben, Februar 2009



[Handwritten Signature]
Keindorff
Bürgermeister