

Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
 - 0,8** Geschossflächenzahl (GFZ)
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - a** abweichende Bauweise gemäß textlicher Festsetzung (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - keine Bauweise festgesetzt
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen für den Gemeinbedarf
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - ◀▶** Zweckbestimmung: Einrichtungen für kulturelle Zwecke - Dorfgemeinschaftshaus
 - ⊙** Zweckbestimmung: Verwaltung - Außenstelle Meitzendorf
 - ☼** Zweckbestimmung: Kindertagesstätte
- sonstige Planzeichen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - ⊔** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Teil B: Ergänzung der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (Ergänzungen in Schrägschrift)

- § 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- (1) Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
Gemäß § 1 Nr. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Mischgebieten die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig sind. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Mischgebieten die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.
- § 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- (1) Auf Grundstücken mit einer Grundstücksgröße unter 400 m² kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu 0,6 für Gebäude zugelassen werden. Von § 19 Abs. 4 BauNVO kann zusätzlich Gebrauch gemacht werden.
(2) Gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO werden folgende Mindest- und Höchstmaße für Gebäude im Plangebiet festgesetzt:
Traufhöhe mindestens 3,0 Meter und höchstens 7,0 Meter über Bezugspunkt gemäß § 2 (3) der textlichen Festsetzungen
Firsthöhe mindestens 7,5 Meter und höchstens 12,0 Meter über Bezugspunkt gemäß § 2 (3) der textlichen Festsetzungen
Vorstehende Mindesthöhen gelten nicht für Garagen und Nebengebäude. Für alle anderen Gebäude sind sie zwingend einzuhalten.
Ausnahmen von den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen können im Einzelfall für Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, für landwirtschaftliche Betriebsgebäude und bezüglich der Mindesthöhen auch für gewerblich genutzte Gebäude zugelassen werden, wenn das Ortsbild nicht erheblich beeinträchtigt wird.
(3) Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass sich Höhenangaben auf die mittlere Höhe der Straßenverkehrsfläche, gemessen an der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie, beziehen.
- § 3 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- (1) Als abweichende Bauweise wird festgesetzt: Die Gebäude sind in geschlossener Bauweise zu errichten, wobei eine Unterbrechung der Geschlossenheit durch Grundstückszufahrten und Zugänge von maximal 7 Meter Breite zulässig ist, wenn städtebauliche Bedenken nicht entgegenstehen.
- § 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- (1) Die Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen für PKW ist ausschließlich in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,8 nicht überschritten werden.
(2) Auf Stellplatzanlagen für PKW ist je 5 ebenerdige Stellplätze ein einheimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(3) Die im Plangebiet befindlichen Bruchsteinmauern sind als Unterschlupf für Insekten dauerhaft und steinsichtig zu erhalten. Ein Abbruch ist nur in den Bereichen zulässig, in denen Baukörper an einer Baulinie neu errichtet werden.
(4) Bei einer Beseitigung von Bäumen, mit Ausnahme von Obstgehölzen, sind auf dem Grundstück Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Je 0,2 Meter Stammumfang der zu beseitigenden Bäume ist ein neuer einheimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

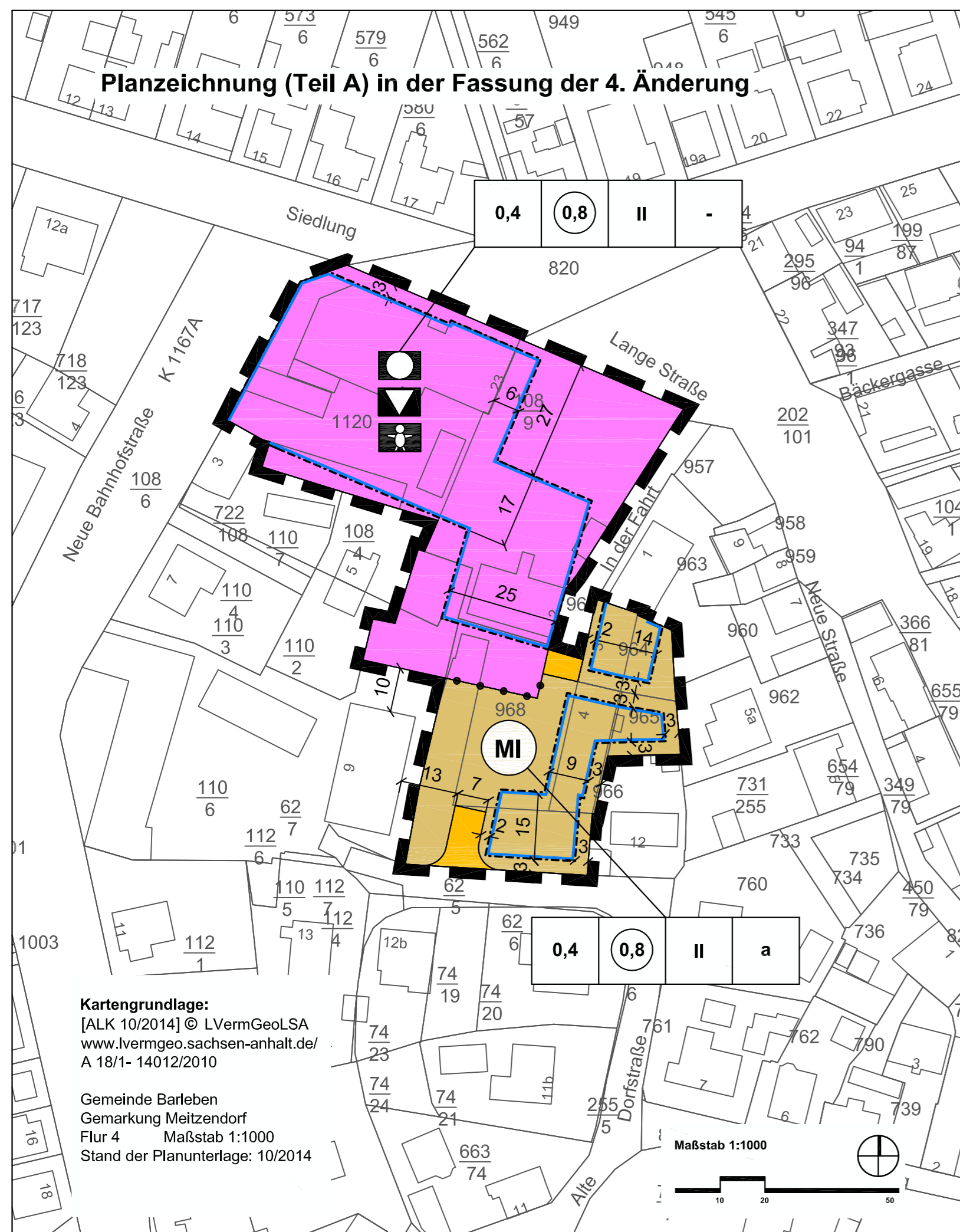
Satzung der Gemeinde Barleben über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Meitzendorf Nr. 7 "Ortskern Nordwest" für den Bereich "In der Fahrt" in der Ortschaft Meitzendorf

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 28.04.2016 die Satzung über über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Meitzendorf Nr. 7 "Ortskern Nordwest" für den Bereich "In der Fahrt" in der Ortschaft Meitzendorf bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen für den "Ortskern Nordwest" der Gemeinde Meitzendorf"

Die örtliche Bauvorschrift für den Bebauungsplan "Ortskern Nordwest" gilt unverändert auch im Plangebiet der 4. Änderung.
Ergänzend wird festgesetzt:
in § 1 als Absatz 4

(4) *Ausnahmen von einzelnen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift können für Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs und für landwirtschaftliche Betriebsgebäude zugelassen werden, wenn das Ortsbild nicht erheblich beeinträchtigt wird.*



Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Meitzendorf Nr. 7 "Ortskern Nordwest" für den Bereich der "In der Fahrt" in Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Für den Entwurf des Bebauungsplanes	Den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen.	Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen.
vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.06.2015 bekanntgemacht am 17.07.2015	vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 17.12.2015	vom 25.01.2016 bis 26.02.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 11.01.2016 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)
Barleben, den 12.05.2016	Barleben, den 12.05.2016	Barleben, den 12.05.2016
gez. Keindorff Bürgermeister	gez. Funke Architekt für Stadtplanung	gez. Keindorff Bürgermeister

Nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken als Satzung beschlossen.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.	Inkrafttreten
vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 10 BauGB am 28.04.2016	Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 13.05.2016 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.
Barleben, den 12.05.2016	Barleben, den 13.05.2016
gez. Keindorff Bürgermeister	gez. Keindorff Bürgermeister

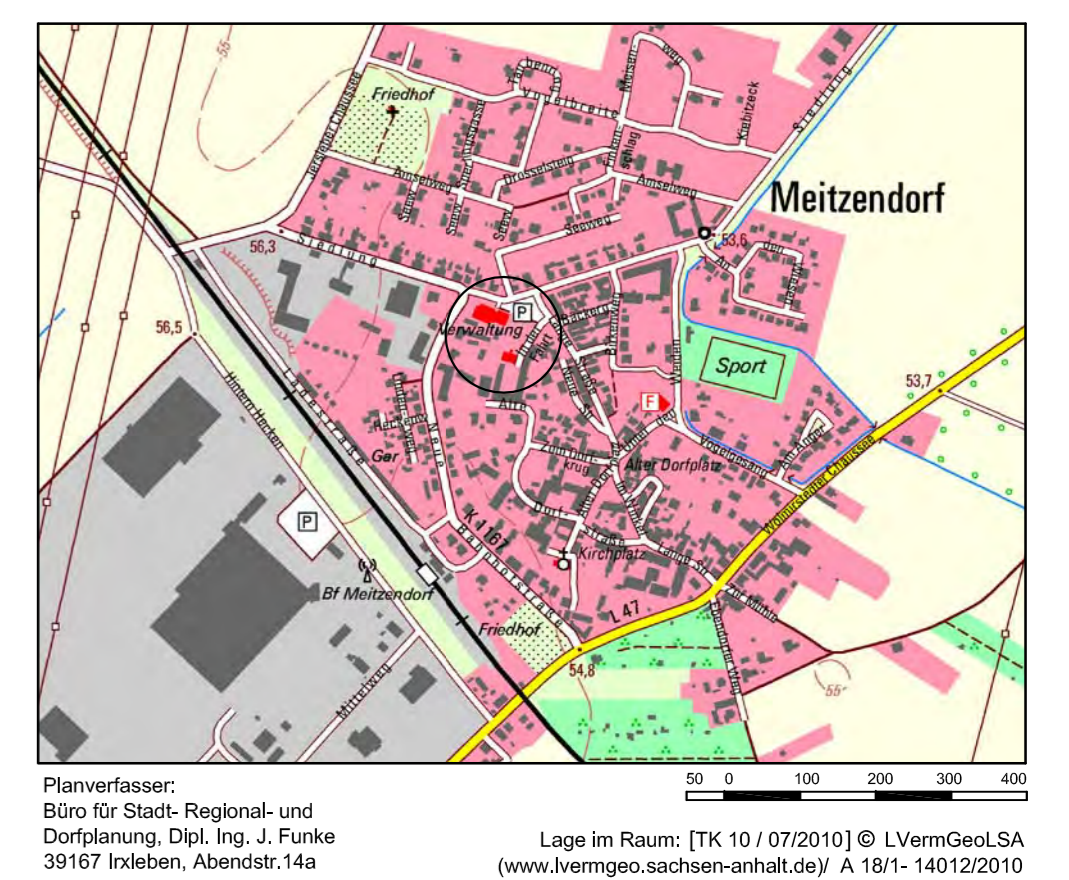


Gemeinde Barleben
Landkreis Börde

Bauleitplanung der Gemeinde Barleben
Bebauungsplan Meitzendorf Nr. 7
"Ortskern Nordwest"
4. Änderung für den Bereich "In der Fahrt"

Abschrift der Urschrift

Maßstab:1:1000

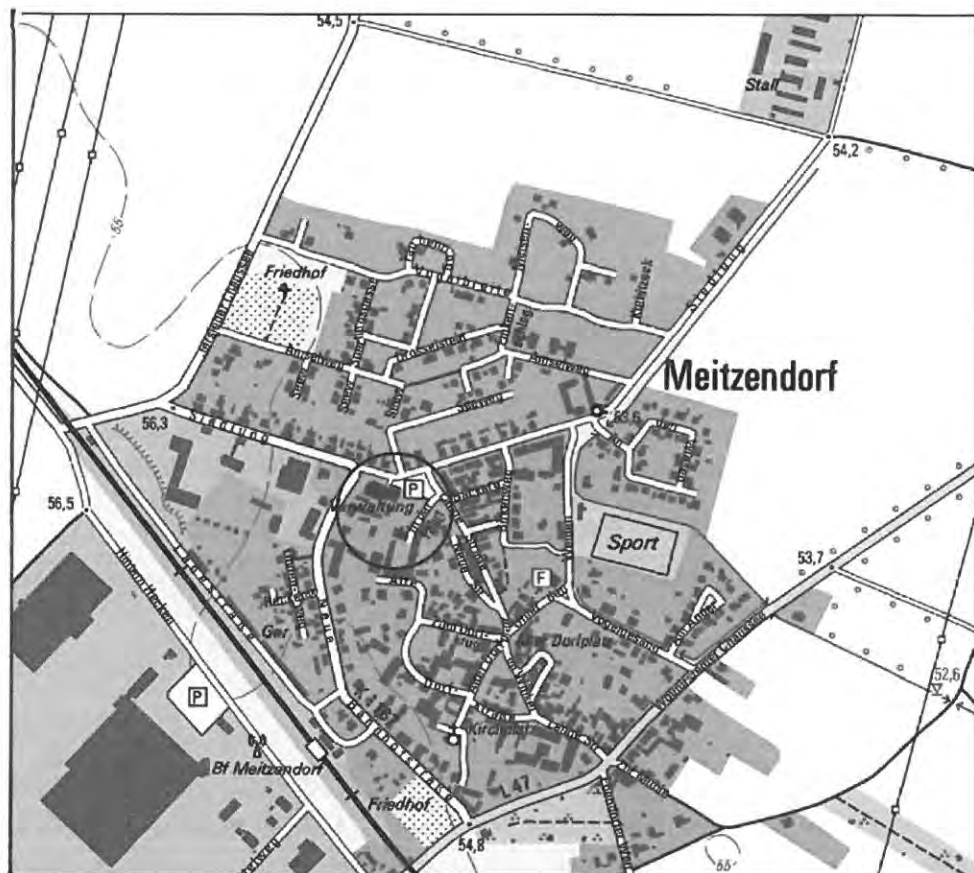




Bauleitplanung der Gemeinde Barleben Ortschaft Meitzendorf

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 mit örtlicher Bauvorschrift Ortskern Nordwest Meitzendorf für den Bereich "In der Fahrt" im Verfahren nach § 13a BauGB

ABSCHRIFT DER URSCHRIFT



Lage: [TK 10 / 07/2010] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) 18/1-14012/2010

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911670

**Begründung zur 4.Änderung des Bebauungsplanes Nr.7
mit örtlicher Bauvorschrift Ortskern Nordwest Meitzendorf
für den Bereich "In der Fahrt" 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	5
1.4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landes- planung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
1.5. Darstellungen des Landschaftsplanes	5
1.6. Bodenverhältnisse, Kampfmittel	5
1.7. Vorhandene Leitungen und Kanäle	6
2. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungs- planes	6
3. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes	8
4. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffent- liche Belange	8
4.1. Erschließung	8
5. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf Um- weltbelange – Umweltverträglichkeit -	9
5.1. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	9
5.2. Sonstige Belange des Umweltschutzes	10
6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	10
7. Flächenbilanz	11

0. Rechtsgrundlage

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288).

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

1. Allgemeines

Einführend sei darauf hingewiesen, dass das vorliegende Planverfahren die 4. 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 Ortskern Nordwest Meitzendorf umfasst die Hofanlage In der Fahrt 4, die zwischen der Alten Dorfstraße (westliches Ende) und der Straße In der Fahrt liegt. Die Substanz der Hofanlage ist erheblich geschädigt. Ihre Erhaltung ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht vertretbar. Sie soll abgebrochen werden. Für das Grundstück wurde durch den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft ein Nutzungskonzept erarbeitet. Das Nutzungskonzept sieht den Abbruch der Hofanlage und die Veräußerung der wesentlichen Flächen an eine örtliche Heizungsbau- und Sanitärinstallationsfirma, die bereits derzeit große Teile des Gebäudes angemietet hat. Die Firma möchte am Standort neue Betriebsgebäude errichten. Der westliche Randbereich soll durch den angrenzenden Beherbergungsbetrieb genutzt und mit einer betriebsnotwendigen Stellplatzanlage bebaut werden. Östlich der Straße In der Fahrt ist die Errichtung eines Wohngebäudes vorgesehen und im Nordwesten soll die Fläche der Kindertagesstätte Birkenwichtel erweitert werden. Diese geplanten Nutzungen bilden den Planungsanlass für die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 Ortskern Nordwest in der Ortschaft Meitzendorf.

Weiterhin ist in Meitzendorf ein Ersatzneubau für die Kindertagesstätte Birkenwichtel erforderlich. Die Wirtschaftlichkeit der Sanierung der bestehenden Einrichtung wurde im Vergleich mit einem Ersatzneubau geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass ein Ersatzneubau zwar teurer, jedoch funktionell erheblich besser und auf Dauer kostensparender sein wird. Der Entwurf für den Neubau der Kindertagesstätte wurde am 14.10.2014 im Ortschaftsrat Meitzendorf beschlossen. Um diesen Entwurf umsetzen zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes für diesen Teilbereich erforderlich, die gemeinsam mit der vorstehenden Neuordnung des Grundstückes In der Fahrt 4 erfolgen soll, da sich die Kindertagesstätte ebenfalls an der Straße In der Fahrt befindet. Da abschließend haushaltswirksame Entscheidungen durch den Gemeinderat Barleben noch nicht erfolgt sind, berücksichtigt die Änderung des Bebauungsplanes die Möglichkeit der

Sanierung und Erweiterung des bestehenden Gebäudes und die alternative Variante eines Ersatzneubaus.

Die Belange einer geordneten Nachnutzung der innerörtlichen Fläche fördern die Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB. Weiterhin können bedarfsgerecht Flächen für einen Gewerbebetrieb genutzt werden, wodurch die Belange der Wirtschaft im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB gefördert werden.

Die bedarfsgerechte Bereitstellung der Flächen für die Kindertagesstätte dient der Förderung sozialer Bedürfnisse und der Familien im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB. Im Rahmen der wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind diese bedarfsgerechten Entwicklungsmöglichkeiten nicht gegeben.

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

Mit dem Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches 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

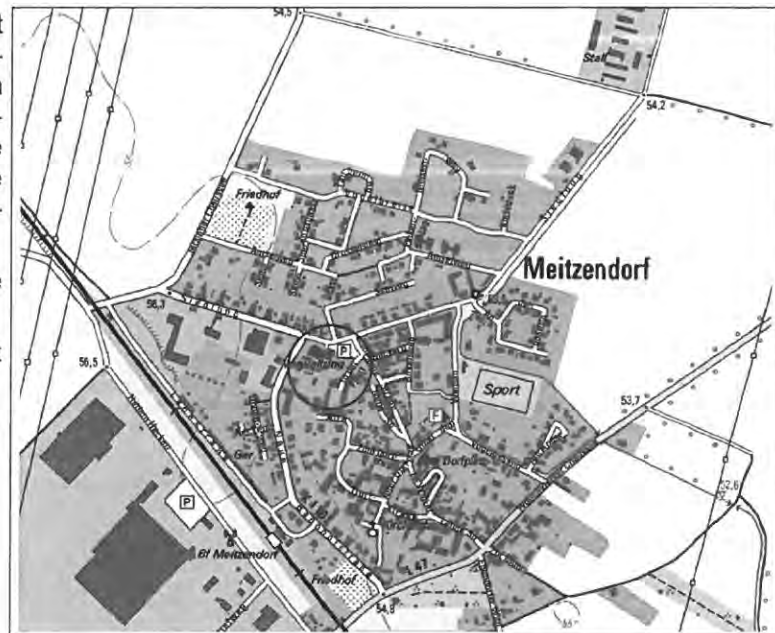
Der Änderungsbereich umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 Ortskern Nordwest Meitzendorf zwischen den Straßen Lange Straße, In der Fahrt, Neue Bahnhofstraße und Alte Dorfstraße.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 7300 m².

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Meitzendorf, Flur 4, Flurstücke 108/9, 964, 965, 968, 1120 und 110/6 (teilweise)

[TK 10 / 07/2010] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
18/1-14012/2010



Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt die im Umfeld vorhandenen Nutzungen. Aufgrund der Festsetzungen 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 Meitzendorf stellt für den Änderungsbereich gemischte Baufläche und punktuell Einrichtung für soziale Zwecke (Kindertagesstätte) dar. Der geänderte Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erkennbar betroffen. Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß der Stellungnahme der Obersten 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. Bodenverhältnisse, Kampfmittel

Das Plangebiet ist bebaut. Einschränkungen der Bebaubarkeit aufgrund der Untergrundverhältnisse sind nicht bekannt.

Der Landkreis Börde teilt mit, dass auf der Grundlage der zu dieser Flur und diesen Flurstücken vorliegenden Belastungskarten keine Erkenntnisse über eine Belastung mit Kampfmitteln oder

Resten davon gewonnen werden konnten, so dass bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden dieser nicht zu rechnen ist. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie 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.

1.7. Vorhandene Leitungen und Kanäle

Das Plangebiet wird im Verlauf von der Straße In der Fahrt zur Alten Dorfstraße durch eine DN 160 PE Trinkwasserleitung gequert, die im Jahr 2001 verlegt wurde. Die Versorgungsleitung quert die überbaubare Fläche und muss verlegt werden.

2. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst:

1. die Einordnung eines Wendehammers am Ende der Alten Dorfstraße und die Verlängerung der Straße In der Fahrt um ca. 5,5 Meter,
2. die Anpassung der überbaubaren Flächen auf dem Grundstück In der Fahrt 4,
3. die Erweiterung der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche auf die Flurstücke 108/7, 108/8, 108/9 und 108/10 und auf Teilflächen der Flurstücke 110/6 und 968, die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Zwecke, Verwaltung und für eine Kindertagesstätte,
4. die Festsetzung des Spielplatzes der Kindertagesstätte als Gemeinbedarfsfläche,
5. die Anpassung der überbaubaren Flächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche, so dass das bestehende Gebäude saniert und erweitert werden kann oder die Errichtung eines Ersatzneubaus möglich ist,
6. der Verzicht auf die Festsetzung einer Bauweise für die Gemeinbedarfsfläche,
7. die Festsetzung von Ausnahmen für Trauf- und Firsthöhen,
8. die Festsetzung von Ausnahmen für die örtliche Bauvorschrift.

Begründung:

zu 1.

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde festgestellt, dass der Abschluss der Alten Dorfstraße nach Westen ohne eine Wendemöglichkeit einer geordneten Erschließung nicht entspricht. Aufgrund des Gebäudebestandes und der bestehenden Eigentumsverhältnisse wurde jedoch keine Möglichkeit erkannt, die im Bestand vorhandenen Probleme des Fehlens einer geeigneten Wendeanlage zu lösen. Die nunmehr anstehende Neuordnung des Grundstückes In der Fahrt 4 unter Abbruch des bestehenden Scheunengebäudes ermöglicht die Einordnung einer Wendeanlage. Für eine Wendeanlage mit Wendekreis oder Wendehammer reicht der bestehende Platz jedoch nicht aus. Weiterhin ist die verkehrliche Bedeutung dieses Abschnittes der Alten Dorfstraße nur gering, so dass eine Wendeanlage als ausreichend eingeschätzt wurde, bei der ein Wenden mit einmaligem Rückstoßen für das dreiachsige Müllfahrzeug möglich ist. Die Neuaufteilung des Grundstückes erfordert weiterhin die Verlängerung der Straße In der Fahrt um ca. 5,5 Meter, um östlich der Straße ein bedarfsgerecht zugeschnittenes Grundstück einordnen zu können.

zu 2.

Die bisher festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen für das Grundstück In der Fahrt 4 (Flurstücke 964, 965, 968) nehmen Bezug auf die vorhandene Hofanlage. Die Hofanlage kann aus wirtschaftlichen Gründen nicht erhalten werden. Ein Neubau unter Aufnahme der alten Gebäudekubaturen ist nicht möglich, da entsprechende bauordnungsrechtliche Abstandsvorschriften durch den Neubau einzuhalten sind. Insofern ist die Änderung der überbaubaren Flächen erforderlich. Für die Neubebauung des Grundstückes liegt ein Entwurf vor, dessen grundsätzliche Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde mit Ausnahme der Dachform festgestellt wurde. Dieser Entwurf bildet die Grundlage für die Festsetzungen. Das Gebäude wurde an der Ost- und Südseite des Grundstückes eingeordnet und nimmt grundsätzlich die Hofform wieder auf. Der Abstand zu den Grenzen wurde einheitlich auf drei Meter, die Bautiefe der überbaubaren Fläche im Süden auf 15 Meter und des seitlichen Gebäudes auf 9 Meter festgesetzt. Dies ermöglicht Bebauungsformen in Anlehnung an die Hofform. Das Grundstück In der Fahrt 3 soll separat genutzt werden. Es ist bauordnungsrechtlich nur bebaubar, wenn es im Norden an das bestehende Gebäude angebaut wird. Der Abstand zur Erschließungsstraße wurde hier mit mindestens 2 Meter festgesetzt, da die geringe Grundstückstiefe ein Heranrücken der Bebauung erfordert.

zu 3.

Wie bereits dargelegt, soll die Änderung des Bebauungsplanes auch die planerischen Voraussetzungen für einen möglichen Ersatzneubau der Kindertagesstätte Birkenwichtel schaffen. Hierfür liegt der Entwurf eines Architekturbüros vor, der am 14.10.2014 im Ortschaftsrat Meitzendorf bestätigt wurde. Der Entwurf sieht die Errichtung eines Neubaus südlich parallel zum Dorfgemeinschaftshaus vor. Zum Dorfgemeinschaftshaus ist ein seitlicher Verbindungsgang vorgesehen, um gegebenenfalls auch Räume des Dorfgemeinschaftshauses funktionell mit der Einrichtung zu verbinden. Um diese Planungsziele umzusetzen, ist eine Erweiterung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung auf die Flurstücke 108/7, 108/8 und 108/10 erforderlich, um die neue Kindertagesstätte und den Verbindungsbau bauplanungsrechtlich zu ermöglichen. Die Fläche des Flurstücks 108/10 wird derzeit durch einen Garagenhof genutzt. Die Festsetzung erfolgt als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Verwaltung (Büro des Ortsbürgermeisters), kulturelle Zwecke (Dorfgemeinschaftshaus) und Kindertagesstätte. Sie dient als funktionelles Zentrum des Ortsteiles Meitzendorf.

zu 4.

Der Spielplatz der Kindertagesstätte war bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Da es sich nicht um einen öffentlichen Spielplatz handelt, sondern um eine funktional mit der Kindertagesstätte verbundene Fläche, wurde die Festsetzung in Gemeinbedarfsfläche geändert.

zu 5.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf wurde die überbaubare Fläche so angepasst, dass eine Erhaltung und Erweiterung des vorhandenen Gebäudes möglich ist oder der durch den Ortschaftsrat bestätigte Entwurf für den Ersatzneubau der Kindertagesstätte umgesetzt werden kann. Die Baugrenze umfasst das bestehende Dorfgemeinschaftshaus, die baulich mit dem Dorfgemeinschaftshaus zu verbindende Fläche des geplanten Ersatzneubaus und das bestehende Gebäude der Kindertagesstätte. Im Nordwesten wurde eine Teilfläche mit altem Baumbestand aus der überbaubaren Fläche ausgegrenzt, die nicht bebaut werden soll.

zu 6.

Die Gemeinbedarfseinrichtungen weisen eine Länge von teilweise über 50 Meter auf und sind nicht in offener Bauweise zulässig. Andererseits soll eine Geschlossenheit der Bebauung nicht zwingend festgesetzt werden, da dies weder städtebaulich noch funktionell erforderlich ist. Auf die Festsetzung einer Bauweise wurde daher verzichtet.

zu 7.

Der Bebauungsplan setzt in der bisher wirksamen Fassung eine Traufhöhe von mindestens 3,0 Meter und höchstens 7,0 Meter fest. Weiterhin sind für die Firsthöhe mindestens 7,5 Meter und höchstens 12,0 Meter festgesetzt. Diese Festsetzung ist funktional auf Wohngebäude im dörflichen Umfeld abgestellt. In der Vergangenheit wurden hiervon Befreiungen für landwirtschaftliche

Betriebsgebäude erteilt. Für die Gemeinbedarfsfläche mit Gebäuden, die eine größere Länge und Grundflächen aufweisen, sind ebenso Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen erforderlich. Die Gemeinbedarfseinrichtungen sollen weitgehend barrierefrei erreichbar sein und werden daher in der Regel wie das Dorfgemeinschaftshaus eingeschossig ausgeführt. Die Erfüllung einer Mindestfirshöhe von 7,5 Meter wäre mit Mehrkosten verbunden denen kein adäquater Gestaltungsgewinn gegenübersteht. Für Gemeinbedarfseinrichtungen und landwirtschaftliche Gebäude sollen daher Ausnahmen zugelassen werden. Gleiches trifft bezüglich der Mindesthöhen auf rein gewerblich genutzte Gebäude zu, wobei hier zu vermeiden wäre, dass wesentlich höhere Gebäude entstehen. Die Ausnahmen beschränken sich hierfür daher nur auf die Mindesthöhen. Die nur ausnahmsweise Zulässigkeit sichert die generelle Zielstellung des Bebauungsplanes, so dass das Ortsbild nicht durch diese Gebäude wesentlich geprägt wird.

zu 8.

Der vorstehend für die Trauf- und Firshöhen dargestellte Sachverhalt trifft auch auf die örtliche Bauvorschrift zu. Befreiungen wurden bisher für landwirtschaftliche Gebäude und Gemeinbedarfseinrichtungen erteilt. Auf diese Fälle soll die Möglichkeit einer Ausnahme von der örtlichen Bauvorschrift begrenzt bleiben.

3. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes

Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert an Erschließungsmaßnahmen:

- die Herstellung der Wendeanlage an der Alten Dorfstraße
- die Verlängerung der Straße In der Fahrt

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 gefördert. Es wird eine Wendemöglichkeit am Ende der Alten Dorfstraße geschaffen.

Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Eine Trinkwasserversorgung ist in den Straßen vorhanden. Das Plangebiet wird im Verlauf von der Straße In der Fahrt zur Alten Dorfstraße durch eine DN 160 PE Trinkwasserleitung gequert, die im Jahr 2001 verlegt wurde. Die Versorgungsleitung quert die überbaubare Fläche und muss verlegt werden. Zwischen dem WWAZ und dem Bauherren sind entsprechende Vereinbarungen zu treffen.
- Träger der Elektrizitätsversorgung und Gasversorgung ist die Avacon AG. Das Plangebiet ist an das E-Netz angeschlossen.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet ist an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind voraussichtlich nicht ausreichend. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- 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 erschlossen. Derzeit sind nicht alle Grundstücke an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Neuanschlüsse sind beim WWAZ zu beantragen.
- Träger der Niederschlagswasserentsorgung ist die Gemeinde Barleben. Das Niederschlagswasser der Privatgrundstücke ist soweit möglich 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 4. Änderung entspricht den vorstehenden Ausführungen.

Belange des Artenschutzes

Bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen sind die Belange des Artenschutzes entsprechend dem Merkblatt zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten in und an Gebäuden zu berücksichtigen.

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, 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

Belange des Lärmschutzes sind durch die Planänderung nicht erkennbar betroffen. Die Nutzungen Dorfgemeinschaftshaus, Kindertagesstätte und Gewerbebetrieb werden bereits derzeit im Plangebiet ausgeübt. Sie verursachen keine erkennbaren Lärmbeeinträchtigungen.

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>	7.336 m ²	7.336 m ²
• Dorfgebiet	5.219 m ²	2.103 m ²
• Grünfläche Spielplatz	1.517 m ²	0 m ²
• Verkehrsfläche	0 m ²	148 m ²
• Fläche für den Gemeinbedarf	600 m ²	5.085 m ²

Barleben, Mai 2016

gez. Keindorff
Bürgermeister

(Siegel)

