

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan, die im Änderungsbereich gelten

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

- (1) auf den Änderungsbereich nicht zutreffend
- (2) Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
 - Gemäß § 1 Nr. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Dorfgebieten die gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig sind.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Dorfgebieten die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.
- (3) auf den Änderungsbereich nicht zutreffend

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

- (1) auf den Änderungsbereich nicht zutreffend
- (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, bezieht.

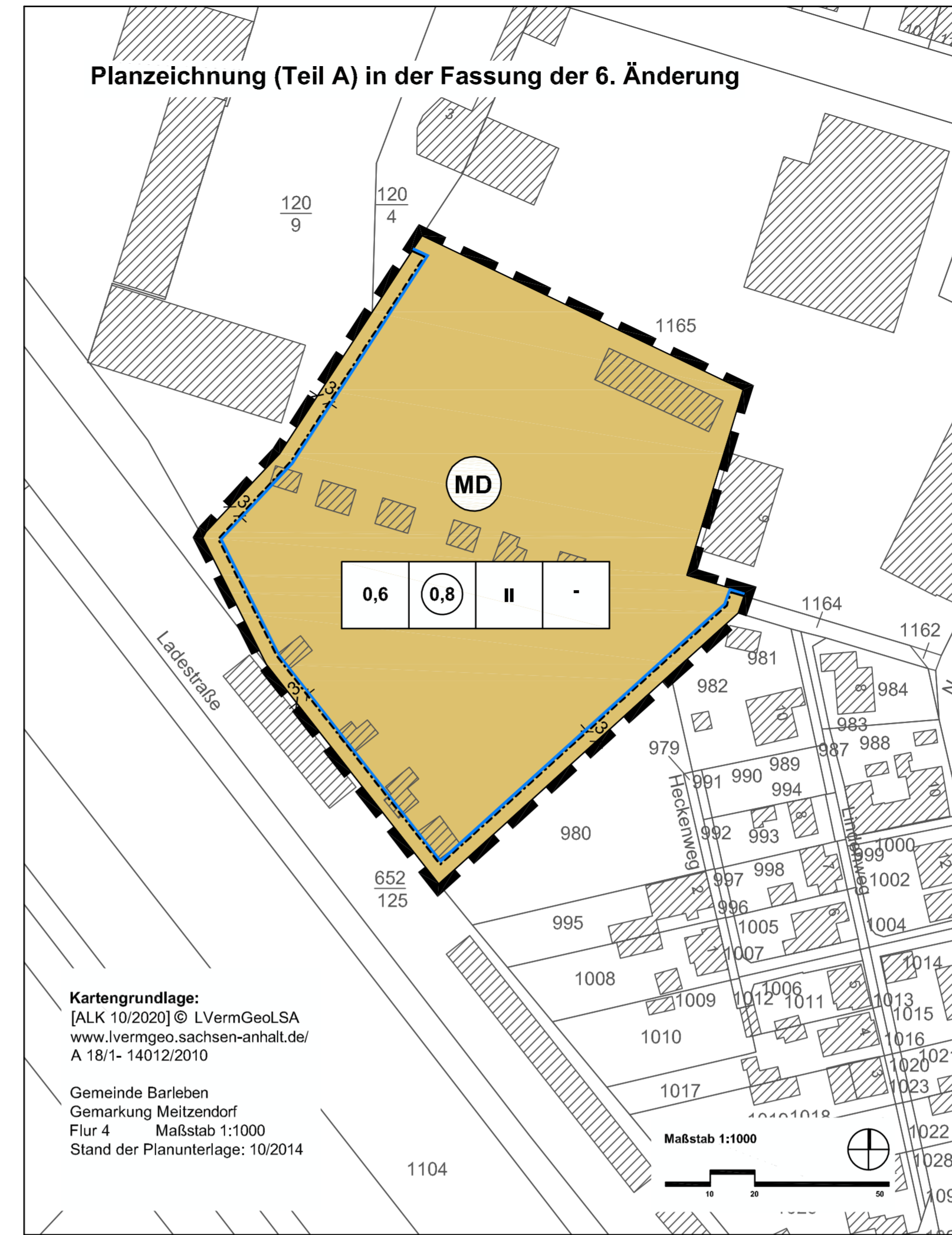
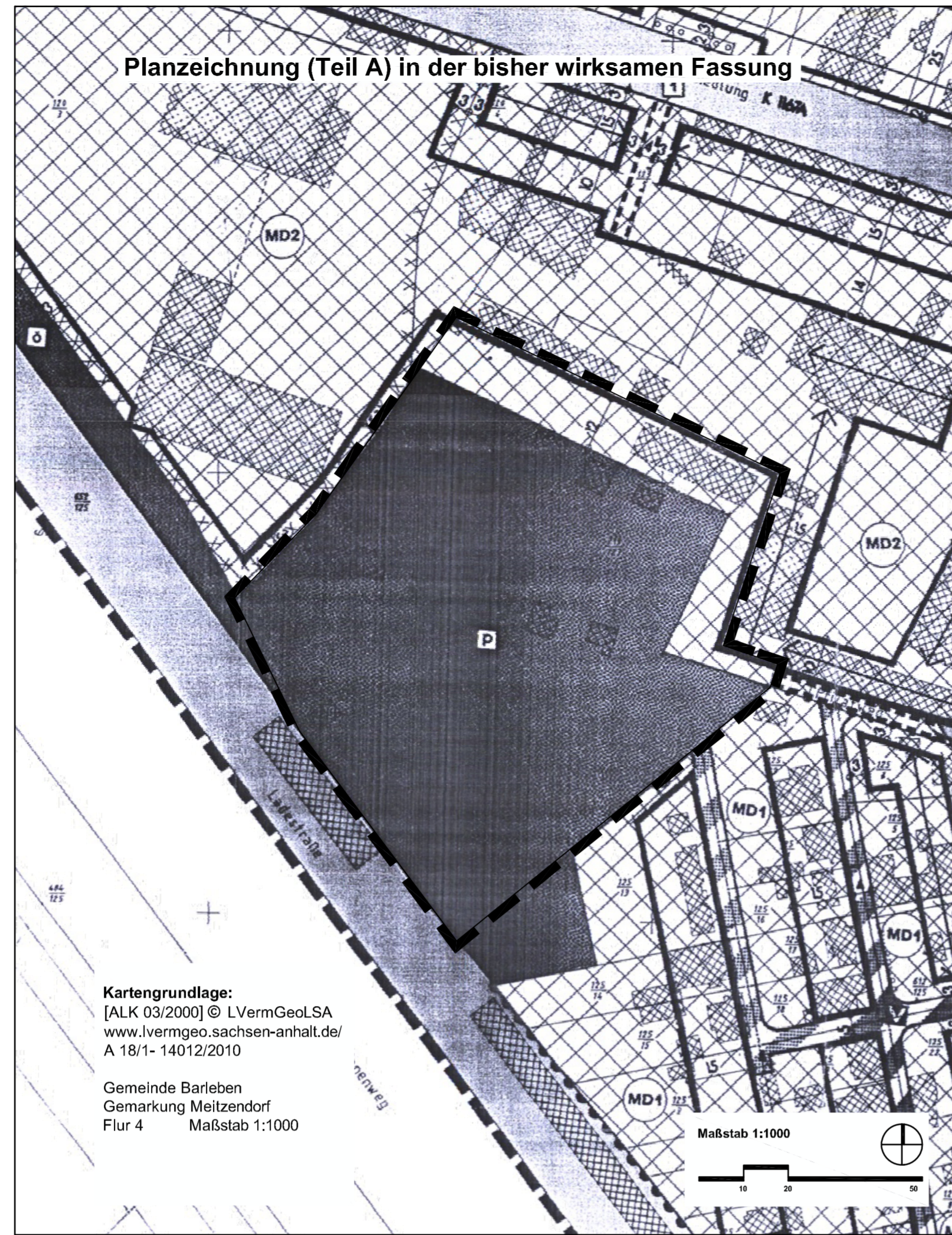
§ 3 auf den Änderungsbereich nicht zutreffend

§ 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.

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 6. Änderung. Es wird darauf hingewiesen, dass die örtliche Bauvorschrift die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen, Werbe- und Antennenanlagen für die von den Straßen aus einsehbaren Flächen regelt, die sich hier auf einen Bereich entlang der Ladestraße beschränken.



Satzung der Gemeinde Barleben über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Meitzendorf Nr. 7 "Ortskern Nordwest" für eine Teilfläche des Flurstücks 1165, Flur 4, Gemarkung Meitzendorf

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes, des Landes Sachsen - Anhalt jeweils in der Fassung der letzten Änderung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 27.06.2023 die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Meitzendorf Nr. 7 "Ortskern Nordwest" mit örtlicher Bauvorschrift für eine Teilfläche des Flurstücks 1165, Flur 4, Gemarkung Meitzendorf bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

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)

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

--- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

- keine Bauweise festgesetzt

4. sonstige Planzeichen

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

<p>Die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Meitzendorf Nr. 7 "Ortskern Nordwest" für eine Teilfläche des Flurstücks 1165, Flur 4, Gemarkung Meitzendorf im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.10.2022 bekanntgemacht ab 23.11.2022</p> <p>Barleben, den 04.07.2023</p> <p>gez. i.V. Hoffmann L.S. Der Bürgermeister</p>	<p>Für den Entwurf des Bebauungsplanes</p> <p>Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung Dipl.Ing. Jaqueline Funke 39167 Irlxleben / Abendstraße 14a</p> <p>Irlxleben, den 30.06.2023</p> <p>gez. J. Funke L.S. Architekt für Stadtplanung</p>	<p>Den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 28.02.2023</p> <p>Barleben, den 04.07.2023</p> <p>gez. i.V. Hoffmann L.S. Der Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen</p> <p>vom 27.03.2023 bis 28.04.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung ab 08.03.2023 durch Aushang und ab 09.03.2023 im Internet gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Barleben, den 04.07.2023</p> <p>gez. i.V. Hoffmann L.S. Der Bürgermeister</p>	<p>Nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken als Satzung beschlossen</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 10 BauGB am 27.06.2023</p> <p>Barleben, den 04.07.2023</p> <p>gez. i.V. Hoffmann L.S. Der Bürgermeister</p>
<p>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Barleben, den 04.07.2023</p> <p>gez. i.V. Hoffmann L.S. Der Bürgermeister</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 04.08.2023 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.</p> <p>Barleben, den 18.08.2023</p> <p>gez. F. Nase L.S. Der Bürgermeister</p>	<p>Planerhaltung § 215 BauGB</p> <p>Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Barleben, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>		



Gemeinde Barleben
Landkreis Börde

Bauleitplanung der Gemeinde Barleben

Bebauungsplan Meitzendorf Nr. 7 "Ortskern Nordwest"
6. Änderung für eine Teilfläche des Flurstücks 1165 der Flur 4, Gemarkung Meitzendorf

Abschrift der Urschrift

Maßstab:1:1000



Planverfasser:
Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke
39167 Irlxleben, Abendstr. 14a

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

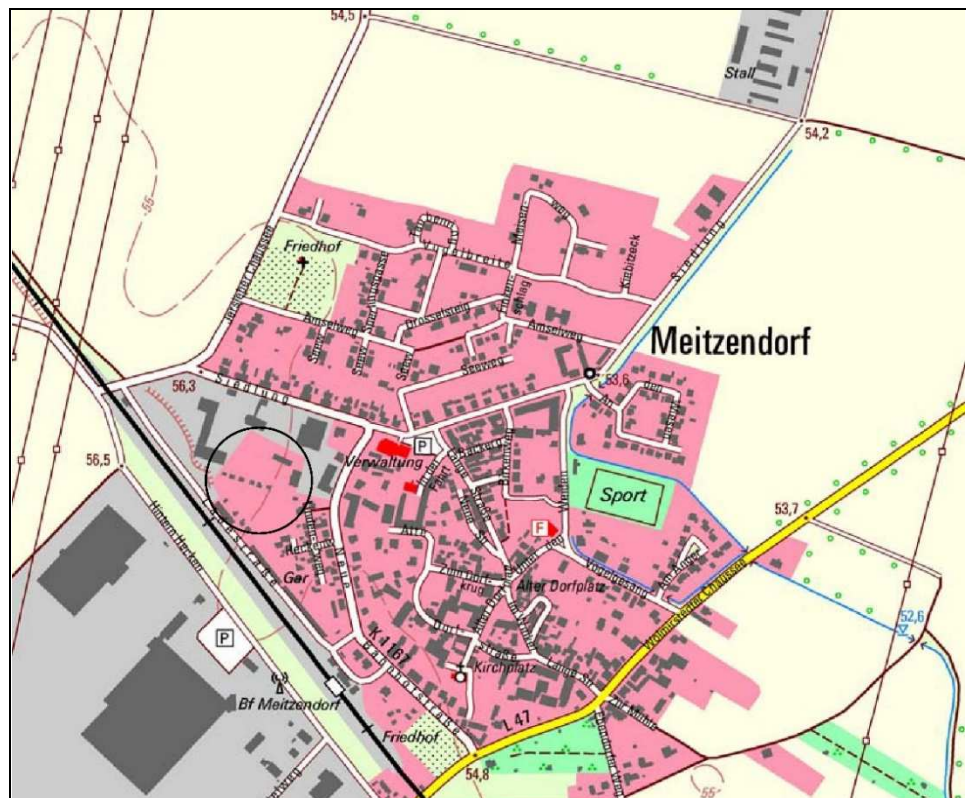


Bauleitplanung der Gemeinde Barleben

Landkreis Börde

6.Änderung Bebauungsplan Nr.7 mit örtlicher Bauvorschrift Ortskern Nordwest Meitzendorf für eine Teilfläche des Flurstücks 1165 der Flur 4, Gemarkung Meitzendorf im Verfahren nach § 13a BauGB

Abschrift der Urschrift



Lage: [TK 10 / 10/2019] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) 18/1-14012/2010

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

**Begründung zur 6.Änderung des Bebauungsplanes Nr.7
mit örtlicher Bauvorschrift Ortskern Nordwest Meitzendorf
für eine Teilfläche des Flurstücks 1165 der Flur 4, Gemarkung 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. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
1.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
2. Bestandsaufnahme	6
2.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	6
2.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	6
2.3. Vegetation und Nutzung	7
3. Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes	7
4. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes	8
5. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffent- liche Belange	8
5.1. Erschließung	8
5.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	9
5.3. Belange des Eisenbahnwesens	10
6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	11
7. Flächenbilanz	11

0. Rechtsgrundlage

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 2 des Gesetzes 04.01.2023 (BGBl. I. Nr.6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 04.01.2023 (BGBl. I. Nr.6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 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 07.06.2022 (GVBl. LSA S.130).

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

1. Allgemeines

1.1. Allgemeine Ziele der Planung, Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 6.Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 Ortskern Nordwest Meitzendorf umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 1165, die ursprünglich als Pachtgärten genutzt wurde. Diese Nutzung wurde inzwischen eingestellt. Die Fläche ist Bestandteil des überwiegend durch einen Landwirtschaftsbetrieb genutzten Flurstücks 1165. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.7 Ortskern Nordwest der damals selbständigen Gemeinde Meitzendorf war ein Planungsziel die Sicherung der Pachtgärten am Standort. In den vergangenen Jahren ist die Nachfrage nach Pachtgärten im Meitzendorf stark gesunken. Die Kleingartenanlagen Gärtner zum Rosenweg an der Wolmirstedter Chaussee und die Gartensparte Meitzendorf am Ebendorfer Weg weisen leerstehende Gärten auf. Unter diesen Rahmenbedingungen ist der zwingende Erhalt einer Gartennutzung auf dem Flurstück 1165 nicht mehr gerechtfertigt. Die Fläche wird für die betriebliche Entwicklung des Landwirtschaftsbetriebes benötigt und soll diesem zugeordnet werden. Auf der Fläche befinden sich bereits das Löschwasserbecken des Betriebes und weitere Freiflächen. Auf den zuvor gärtnerisch genutzten Flächen ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage zur Energieerzeugung vorgesehen, die die bestehende Dachanlage des Landwirtschaftsbetriebes ergänzen soll.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Barleben stellt die Fläche als gemischte Baufläche dar. Der bedarfsgerechten Entwicklung des ortsansässigen landwirtschaftlichen Betriebes kommt eine erhebliche Bedeutung zu. Hierzu gehört auch eine wirtschaftliche Versorgung des Unternehmens mit Elektroenergie. Die Änderung des Bebauungsplanes fördert die Nutzung erneuerbarer Energien im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.7f und die Belange der Landwirtschaft im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8b BauGB.

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. Die Änderung des Bebauungsplanes ist städtebaulich erforderlich.

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

Der Bebauungsplan Nr.7 Ortskern Nordwest Meitzendorf trat am 26.04.1999 in Kraft. Die bisherige Fassung und die bestehende bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bilden die Beurteilungsgrundlagen für die Bewertung der Veränderungen der 6.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 Meitzendorf. 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 von Bebauungsplänen anwendbar. Die beurteilungsrelevante Grundfläche des Änderungsbereiches beträgt ca. 6.195 m². Sie liegt damit 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.

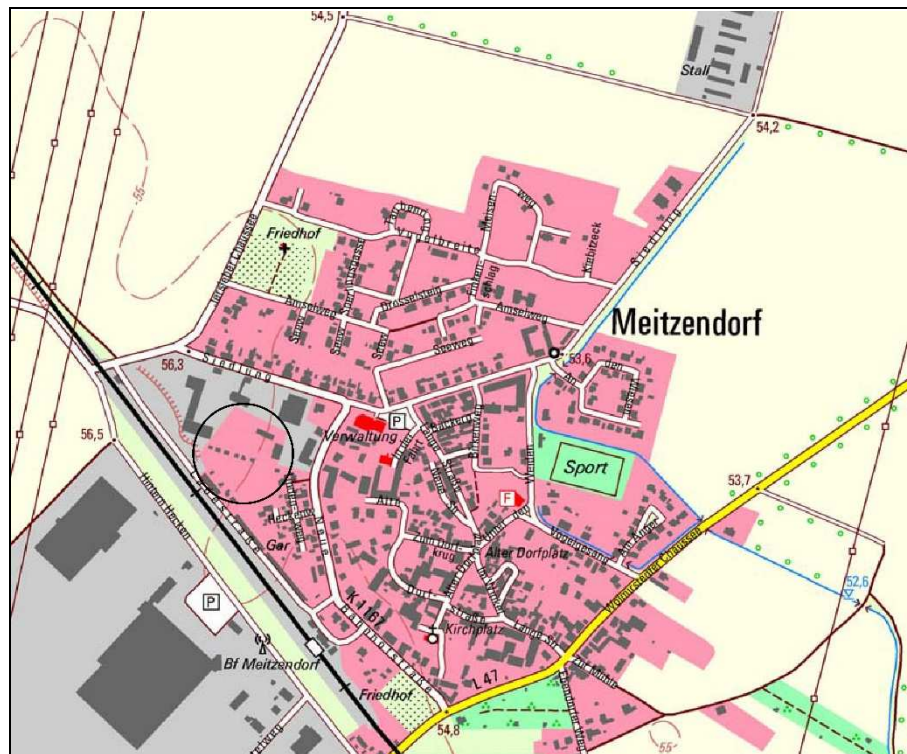
In Auswertung der vorstehenden Prüfungsergebnisse ist die Gemeinde Barleben zu dem Ergebnis gekommen, die 6.Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 Ortskern Nordwest in der Ortschaft Meitzendorf im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

1.3. Abgrenzung des Plangebietes der Änderung

Der Änderungsbereich umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr.7 Ortskern Nordwest Meitzendorf zwischen den Straßen Neue Bahnhofstraße, Siedlung und Ladestraße und hat eine Größe von ca. 10.326 m².

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 1165 (teilweise) der Flur 4, Gemarkung Meitzendorf. Der Entwurf der 6.Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt die im Umfeld vorhandenen Nutzungen. Aufgrund der Festsetzungen sind Nutzungskonflikte mit benachbarten Nutzungen nicht erkennbar.

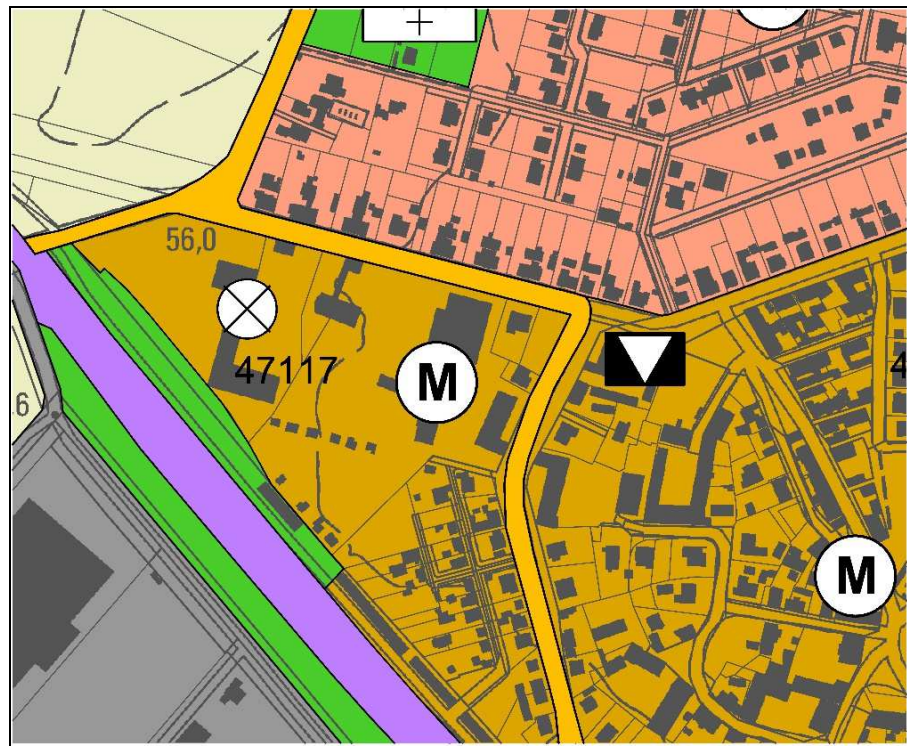
Lage des Plangebietes



[TK 10/2019] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de)/
A18/1-14012/2010

1.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Barleben



[TK 10/2019] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de)/
A18/1-14012/2010

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Barleben stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Aus dieser Darstellung wird der Bebauungsplan entwickelt.

1.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist die Änderung des Bebauungsplanes nicht raumbedeutsam. Sie fällt jedoch aufgrund der Plangebietsgröße und der Änderung der baulichen Nutzung nicht unter die Regelungen des Rd.Erl. des MLV vom 01.11.2018 -24-20002-01.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) vom 28.06.2006 dokumentiert. Weiterhin zu beachten ist der 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 29.09.2020 einschließlich des Zentrale-Orte-Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung.

Die Ortschaft Meitzendorf ist nicht als zentraler Ort festgelegt. Sie ist daher auf den Eigenbedarf begrenzt. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde der Eigenbedarf beziffert. Das Plangebiet ist Bestandteil der Flächen, die der Deckung des Eigenbedarfes dienen. Im Regionalen Entwicklungsplan 2006 und im 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes ist das Plangebiet kein Bestandteil von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten. Der Bebauungsplan ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

2. Bestandsaufnahme

2.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes beträgt ca. 10.326 m². Das Flurstück befindet sich im Besitz des Landwirts, der die landwirtschaftliche Betriebsstätte bewirtschaftet.

2.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Zur Bebaubarkeit liegen bisher nur allgemeine Angaben vor. Im Plangebiet stehen oberflächlich Schwarzerdeböden über feinsandigen bis schwach schluffigem Löß an, die bis eine Tiefe von 2,1 bis 2,5 Meter reichen. Sie werden überwiegend unterlagert von Mittelsanden. Es ist eine mäßige bis gute Tragfähigkeit des Bodens zu erwarten. Durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche, zum Beispiel in Form von Erdfällen, sind dem Landesamt für Geologie und Bergwesen im Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht bekannt. In der Umgebung des Gebietes wurde ein Grundwassereinfluss ab 1,5 bis 2,5 Meter Tiefe festgestellt. Das Landesamt für Geologie und Bergwesen rechnet mit flurnahem Grundwasser (ca. 2-3 Meter unter der Geländeoberfläche).

Es wird empfohlen, Versickerungsanlagen mit genügend Abstand zu Gebäuden zu errichten. 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 eingeholt werden.

archäologische Belange

Das Plangebiet ist bisher nicht als archäologischer Relevanzbereich bekannt. Trotzdem sind archäologische Funde nicht auszuschließen. Es wird daher 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. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

Kampfmittel

Für das Flurstück 1165, Flur 4, Gemarkung Meitzendorf wurde durch den Landkreis Börde kein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt. Somit ist 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 könnten, liegen nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher 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.

2.3. Vegetation und Nutzung

Das Plangebiet wird im Norden als landwirtschaftliche Betriebsgelände genutzt. Im Süden des Änderungsbereiches befinden sich aufgelassene Gärten mit insgesamt 10 Gebäuden der ehemaligen gärtnerischen Nutzung, die jeweils eine Grundfläche von 30 m² bis 40 m² aufweisen.

3. Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst:

1. die Änderung einer bisher festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten in Dorfgebiet
2. die Erweiterung der überbaubaren Flächen auf die Flächen des Plangebietes der Änderung, um die Fläche baulich nutzen zu können
3. die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6

Begründung:

zu 1.

Wesentliches Planungsziel ist die Erweiterung des Dorfgebietes auf die bisher als private Grünflächen festgesetzten Flächen des Flurstücks 1165. Bereits unter Punkt 1.1. der Begründung wurde angeführt, dass aufgrund des Bedarfsrückgangs an Gärten die Festsetzung der Gärten auf dem Flurstück 1165 der Flur 4 nicht mehr gerechtfertigt ist, wenn diese den berechtigten Interessen des Grundeigentümers an der Entwicklung der auf dem Grundstück vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebsstätte entgegen stehen. Um diese Flächen für den landwirtschaftlichen Betrieb nutzen zu können, wurden sie als Dorfgebiete festgesetzt.

zu 2.

Um die durch den Landwirt beabsichtigte bauliche Entwicklung zu ermöglichen, die auch die Errichtung von Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von Energie vorsieht, sind die überbaubaren Flächen zu erweitern. Die Baugrenzen wurden auf die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Mindestabstände von 3 Meter festgesetzt.

zu 3.

Für Dorfgebiete orientiert § 18 der Baunutzungsverordnung auf eine Grundflächenzahl von 0,6. Diese soll zur adäquaten Nutzung des Gebietes für die landwirtschaftliche Hofstelle festgesetzt werden.

4. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes

Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert keine Erschließungsmaßnahmen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erkennbar erforderlich.

Die Planänderung wird über einen städtebaulichen Vertrag durch den Begünstigten finanziert. Der Gemeinde Barleben entstehen keine Kosten.

5. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

5.1. 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 sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Der Änderungsbereich ist über die bestehende landwirtschaftliche Betriebsstätte erschlossen.

Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Flurstück 1165 ist an die Trinkwasserversorgung angeschlossen.
- Träger der Elektroenergieversorgung und der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Flurstück 1165 ist an das Elektroenergieversorgungsnetz und Gasversorgungsnetz angeschlossen.

- Das Telekommunikationsnetz in Meitzendorf wird überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Weiterhin steht in der Gemeinde ein leistungsfähiges kommunales Breitbandnetz zur Verfügung. Der Bauherr sollte rechtzeitig einen Neubaueinschluss 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 am öffentlichen Straßenraum bereitzustellen.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband (WWAZ). Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Schmutzwasserentsorgung. Das Flurstück 1165 ist an die zentrale Abwasserkanalisation angeschlossen.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung in der Ortschaft Meitzendorf ist die Gemeinde Barleben. Das Niederschlagswasser der Privatgrundstücke ist soweit möglich durch geeignete Maßnahmen auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

5.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Bebauungsplanes hat 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.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.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. 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 6.Änderung entspricht den vorstehenden Ausführungen. Es wird eine innerörtliche Fläche der Bebauung zugeführt. Unabhängig davon führt die Möglichkeit der Überbauung der ehemaligen Gartenflächen zu einer Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Die bisherige Bebauung umfasst 10 Gebäude der ehemaligen Gartennutzung mit jeweils ca. 30 m² bis 40 m² Grundfläche. Nach der Planänderung ist eine Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig, die sich aus dem Bedarf der landwirtschaftlichen Hofstelle ableitet. Da es sich um eine innerörtliche Fläche handelt, wird diesem Belang durch die Gemeinde nicht das Gewicht beigemessen, die Anwendung des § 13a BauGB in Frage zu stellen.

Belange des Artenschutzes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches von Meitzendorf und ist umfangreichen Störeinflüssen durch die Gartennutzung ausgesetzt. Für die Avifauna bietet die Fläche Ruhe- und Fortpflanzungsstätten nur für verbreitete Arten. Diese finden ausreichend Möglichkeiten für Ersatzhabitate im räumlichen Zusammenhang. Für nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union - FFH-Richtlinie -geschützte Arten bietet das Plangebiet keinen geeigneten Raum für Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei der Beseitigung der Gehölze zu beachten. Die Verbote des

§ 39 BNatSchG Bäume oder Gebüsche im Zeitraum vom 01.März bis zum 30.September zu beseitigen, sind zu beachten.

Sollte es zum Abriss oder Umbau von Gartenlauben, Bungalows oder anderen baulichen Anlagen kommen, sind die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG zu beachten. Insbesondere auf das Vorkommen von Fledermäusen ist in Vorbereitung von Umbau- und Abrissarbeiten zu achten. Sollten Fledermäuse oder andere Tiere der besonders geschützten Arten vor oder während der Umbau- oder Abrissarbeiten festgestellt werden, sind unverzüglich geeignete Maßnahmen einzuleiten, um das Leben und die Gesundheit der Tiere zu erhalten. Im Zweifelsfall ist die untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen.

Belange des Gewässerschutzes

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.

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 des Kommunalservice Landkreis Börde AöR gewährleistet. Sonderabfälle, die nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgt werden können, sind entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen.

Belange der 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. Die Art der baulichen Nutzung Dorfgebiet fügt sich in die nähere Umgebung, die als Dorfgebiete festgesetzt ist, ein.

Belange Lärmbekämpfung

Belange des Lärmschutzes sind durch die Planänderung nicht erkennbar betroffen. Die Art der baulichen Nutzung Dorfgebiet fügt sich in die nähere Umgebung, die als Dorfgebiete festgesetzt ist, ein.

5.3. Belange des Eisenbahnwesens

Die Deutsche Bahn weist darauf hin, dass gemäß § 4 Abs.3 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) Eisenbahnen verpflichtet sind, ihre Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. Der räumliche Geltungsbereich befindet sich bahnlinks im Abstand ca. 20 Meter zum Grundstück der Deutschen Bahn Netz AG an der Bahnstrecke Abzweig Glindenberg-Oebisfelde (6409), die im Personen- und Güterverkehr genutzt wird. Die Strecke 6409 wird mit neuer, moderner Sicherungstechnik ausgerüstet. Für dieses Vorhaben ist derzeit die Entwurfsplanung in Erarbeitung. Die Umsetzung erfolgt voraussichtlich ab 2027. Weiterhin wird die Elektrifizierung der Strecke 6409 geplant. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise, etc.) sind stets zu gewährleisten. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe zum Beispiel durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

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.

Die privaten Belange des Grundeigentümers werden durch die Änderung des Bebauungsplanes gefördert, der sein Grundstück bedarfsgerecht nutzen kann. Beeinträchtigt werden die Belange der Gartenpächter, die an einer Fortsetzung der Nutzung der durch sie gepachteten Gärten Interesse haben. Aufgrund des bestehenden Leerstandes in anderen Kleingartenanlagen in Meitzendorf bestehen alternative Möglichkeiten zur Pacht eines Gartens. Den nachteiligen Auswirkungen durch den notwendigen Wechsel in eine andere Gartenanlage wird durch die Gemeinde Barleben weniger Gewicht beigemessen als den Interessen der betrieblichen Entwicklung des Landwirtschaftsbetriebes.

7. Flächenbilanz

	<u>Flächenbilanz vor der Änderung</u>	<u>Flächenbilanz nach der Änderung</u>
<u>Fläche gesamt</u>	10.326 m ²	10.326 m ²
• Dorfgebiet	1.655 m ²	10.326 m ²
• Grünfläche	8.671 m ²	0 m ²

Barleben, Juli 2023

gez. i.V. Hoffmann (Siegel)

Nase

Bürgermeister