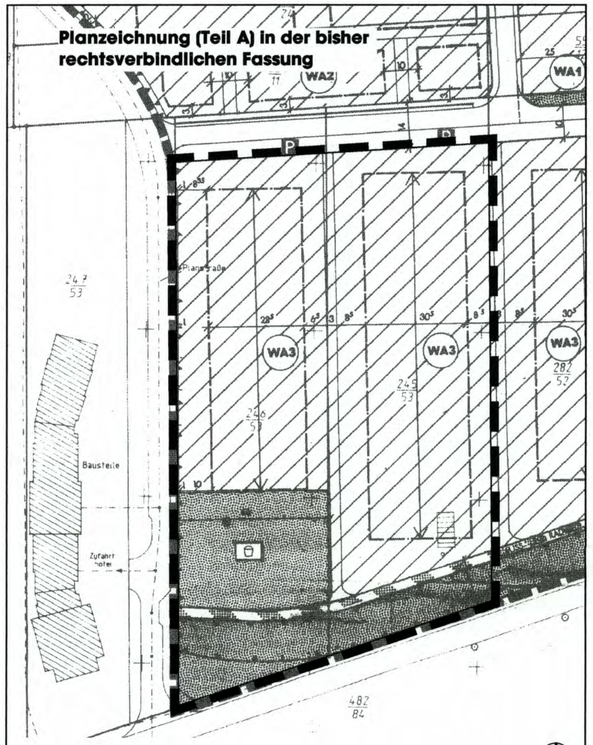
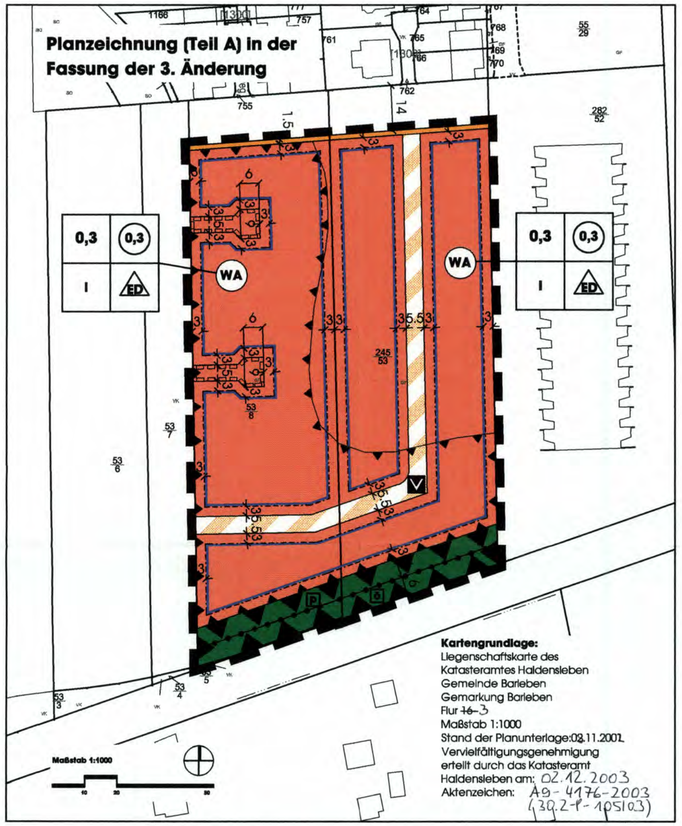
Planzeichnung (Teil A) in der bisher rechtsverbindlichen Fassung



Planzeichnung (Teil A) in der Fassung der 3. Änderung



Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte des Katasteramtes Haldensleben
Gemeinde Barleben
Gemarkung Barleben
Flur ~~16~~ 3
Maßstab 1:1000
Stand der Planunterlage: 03.11.2001.
Vervielfältigungsgenehmigung erteilt durch das Kataseramt Haldensleben am: 02.12.2003
Aktenzeichen: A9-4176-2003 (3922-P-105103)

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

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

Haldensleben, den 02.12.03

~~Traumann~~ i.V. Ruschmann
Katasteramt

KATASTERAMT HALDENSLEBEN

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit örtlicher Bauvorschrift hat öffentlich ausgelegen.

vom 21.04.2003 bis 23.05.2003 gemäß §3 Abs.2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 10.04.2003 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)

Barleben, den 02.12.2003

Meseberg
Leiter des gemeinsamen Verwaltungsamtes

Verwaltungsgemeinschaft Mittelland Eichenborn Barleben Meitzendorf Landkreis Ohrekreis

Für den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes

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

Irxleben, den 02.09.2003

Funke
Architekt für Stadtplanung

Als Satzung beschlossen.

vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß §10 BauGB i.V.m. §90 BauO LSA am 21.08.2003

Barleben, den 02.12.2003

Keindorff
Bürgermeister

GEMEINDE BARLEBEN Landkreis Ohrekreis

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 "Wohngebiet Backhausbreite" beschlossen.

vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß §2 Abs.1 BauGB am 14.11.2002

Barleben, den 02.12.2003

Keindorff
Bürgermeister

GEMEINDE BARLEBEN Landkreis Ohrekreis

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Barleben, den 02.12.2003

Meseberg
Leiter des gemeinsamen Verwaltungsamtes

Verwaltungsgemeinschaft Mittelland Eichenborn Barleben Meitzendorf Landkreis Ohrekreis

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

vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß §3 Abs.2 BauGB am 20.03.2003

Barleben, den 02.12.2003

Keindorff
Bürgermeister

GEMEINDE BARLEBEN Landkreis Ohrekreis

Inkraftgetreten

Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 15.12.2003 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist die 3.Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Barleben, den 16.12.2003

Meseberg
Leiter des gemeinsamen Verwaltungsamtes

Verwaltungsgemeinschaft Mittelland Eichenborn Barleben Meitzendorf Landkreis Ohrekreis

Planzeichenerklärung (§2 Abs.4 und 5 PlanZV90)

I. Festsetzungen (§9 Abs.1 BauGB)

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

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

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,3) — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

V — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

5. Grünflächen

P — private Grünfläche

ö — öffentliche Grünfläche

6. sonstige Planzeichen

Flächen, die mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belasten sind

Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes- aktiver Schallschutz

Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes- passiver Schallschutz

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

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

Satzung der Gemeinde Barleben über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 mit örtlicher Bauvorschrift "Wohngebiet Backhausbreite"

Auf Grund des §10 des Baugesetzbuches vom 27.August 1997 (BGBl. I, S.2141) in der zuletzt geänderten aktuellen Fassung, wird nach Beschlußfassung durch den Gemeinderat vom 21.08.2003 die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 mit örtlicher Bauvorschrift "Wohngebiet Backhausbreite" Gemeinde Barleben bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:

Ausgefertigt: Barleben, den 02.12.2003

Keindorff
Bürgermeister

GEMEINDE BARLEBEN Landkreis Ohrekreis

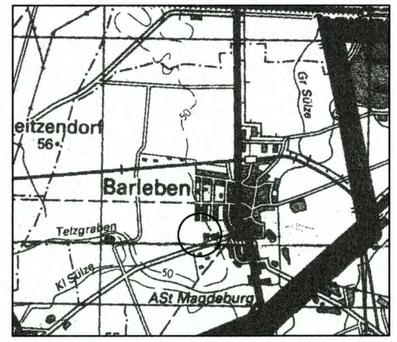
Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:

§4 Abs.6 (neu)
Gemäß §9 Abs.1 Nr.24 BauGB wird festgesetzt, daß innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen des passiven Schallschutzes Vorhaben nur zulässig sind wenn sie den Anforderungenan die Lärmschalldämmung von Außenbauteilenfü˙r den Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB(A)) gemäß DIN 4109 Abschnitt 5 erfüllen.

die anderen textlichen Festsetzungen sowie die örtliche Bauvorschrift bleiben unverändert.

Gemeinde Barleben
Bebauungsplan Nr.2
mit örtlicher Bauvorschrift
Wohngebiet Backhausbreite
3.Änderung
Satzung

Stand August 2003



Lage des Plangebietes **Maßstab 1:20000**

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

Begründung zur 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 mit örtlicher Bauvorschrift Wohngebiet Backhausbreite Gemeinde Barleben

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
1.	Rechtsgrundlage	1
2.	Räumlicher Geltungsbereich	1
3.	Derzeitiger Inhalt der Festsetzungen des Bebauungsplanes, Planungsanlaß	2
4.	Begründung des Inhaltes der Änderung	3
5.	Auswirkungen auf öffentliche Belange	5
6.	Auswirkungen auf private Belange	8
7.	Flächenbilanz	8

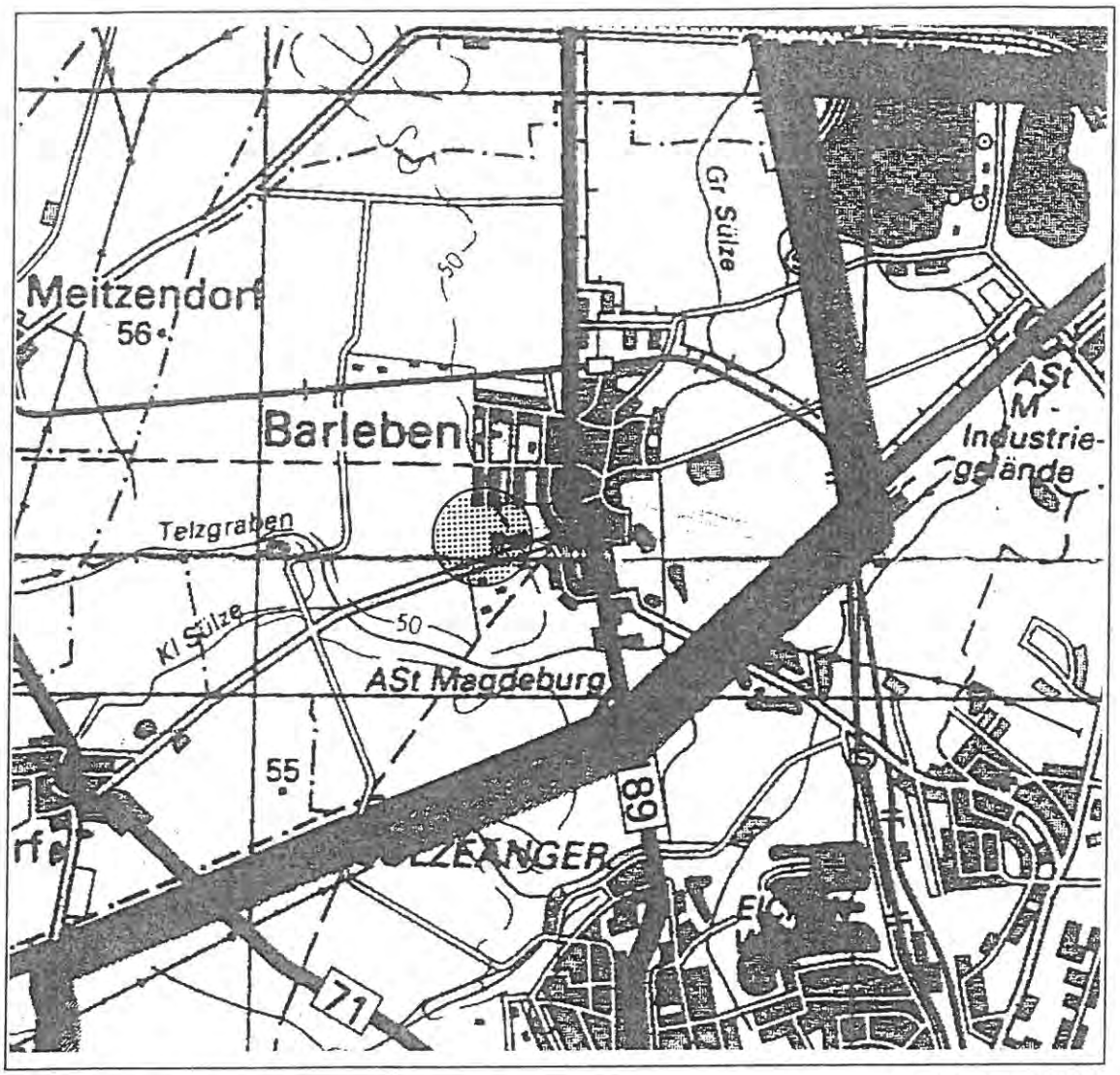
1. RECHTSGRUNDLAGE

Die 3.Änderung des Bebauungsplanes erfolgt aufgrund 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) vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132) in der aktuellen Fassung und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58) in der Fassung der letzten Änderung.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 mit örtlicher Bauvorschrift Wohngebiet Backhausbreite Gemeinde Barleben umfaßt einen Teilbereich im Südwesten des Bebauungsplanes auf den Flurstücken 53/8 und 245/53 der Flur 3 der Gemarkung Barleben. Der Änderungsbereich grenzt nördlich an die Ebendorfer Straße und östlich an die Straße An der Backhausbreite an. Westlich des Änderungsbereiches befindet sich das Hotel Mercure. Nördlich und östlich grenzen die Wohnbauflächen des Bebauungsplanes Backhausbreite in der unveränderten Fassung der 2.Änderung des Bebauungsplanes an den Änderungsbereich an.

Lage des Änderungsbereiches



Topografische Karte Maßstab 1:50000

3. DERZEITIGER INHALT DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES, PLANUNGSANLASS

Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes ist derzeit überwiegend Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschoßflächenzahl von 0,8 für zwei Vollgeschosse vorgesehen. Grundlage der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes war der Entwurf zu einer kostensparenden Reihenhauswohnanlage mit Kleinstgrundstücken und einer Mittelgangerschließung über einer Tiefgarage wie sie auf dem Nachbargrundstück bereits entstanden ist. Diese für großstädtische Lagen konzipierte Wohnform wird jedoch in Barleben nicht nachgefragt, wie das noch immer leerstehende Gebäude auf dem angrenzenden Flurstück zeigt. Die bestehenden Festsetzungen ermöglichen ausschließlich die Errichtung dieser Bauform. Eine Änderung des Bebauungsplanes zur Anpassung an die Nachfrage ist daher er-

forderlich. (Planungsanlaß) Im Südwesten des Änderungsbereiches war ein Kinderspielplatz für die Reihenhauswohnanlagen vorgesehen. Den Abschluß nach Süden bildet ein Lärmschutzwall gegenüber der Ebendorfer Straße.

4. BEGRÜNDUNG DES INHALTES DER ÄNDERUNG

Die Änderung des Bebauungsplanes umfaßt:

1. die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung von zwei Vollgeschossen auf ein Vollgeschoß und der Bauweise von geschlossener Bauweise in offene Bauweise mit der Beschränkung der Zulässigkeit auf Einzel- und Doppelhäuser, weiterhin wurde die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,3 reduziert
2. die Einordnung eines zusätzlichen Erschließungsweges und von zwei Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, sowie die Anpassung der überbaubaren Flächen an die neue Erschließung und der Entfall der Festsetzung der Firstrichtung
3. der Entfall des Spielplatzes und eines südlich davon vorgesehenen Fußweges
4. die Anpassung der Flächen für den Lärmschutzwall an den bereits hergestellten Lärmschutzwall und dessen teilweise Festsetzung als private Grünfläche sowie der Entfall einer Lärmschutzwand auf der Ostseite des Änderungsbereiches, die Kennzeichnung von Bereichen, in denen Maßnahmen des passiven Lärmschutzes erforderlich sind

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden diesbezüglich der passiven Lärmvorsorge ergänzt. Die örtliche Bauvorschrift bleibt unverändert.

Begründung:

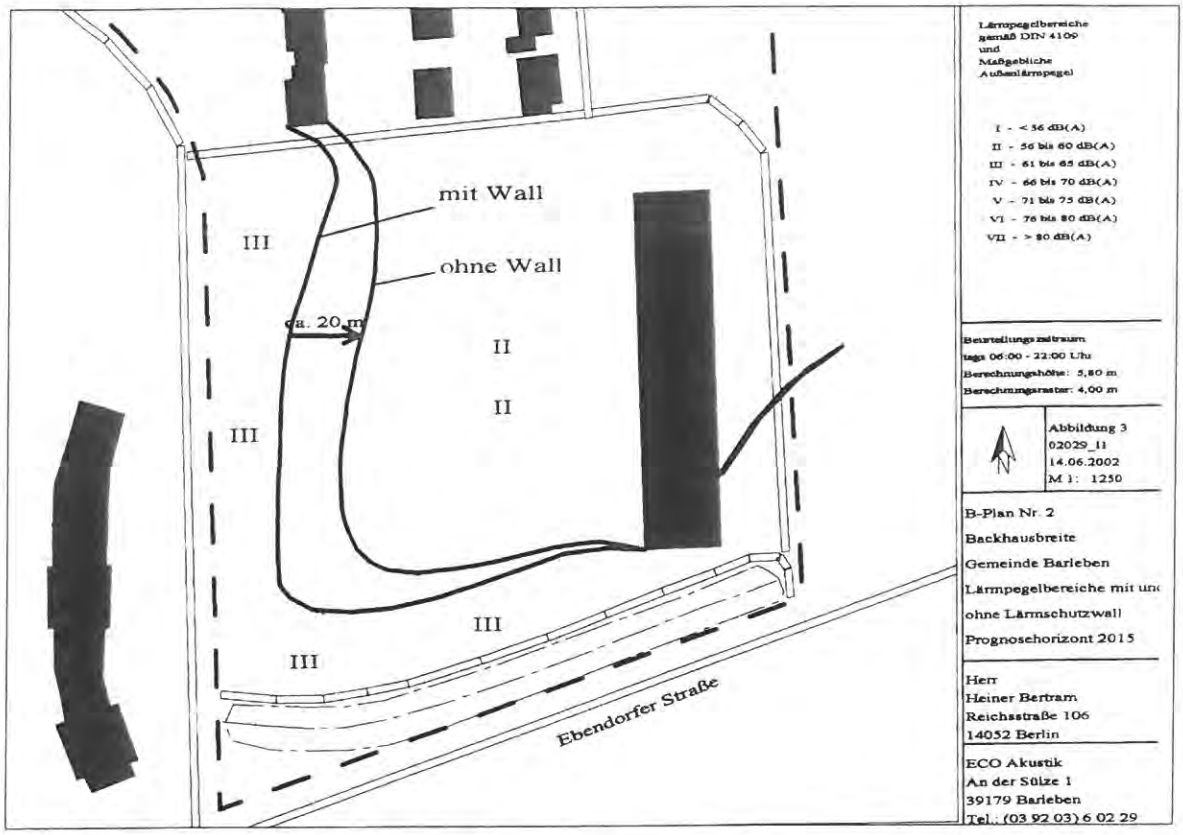
zu 1.
Wie bereits vorstehend im Planungsanlaß erläutert, entsprechen die bestehenden festgesetzten Bauformen einer verdichteten Reihenhausbauweise weder der derzeitigen Nachfrage noch sind sie für eine Lage wie sie in Barleben im Plangebiet vorzufinden ist, städtebaulich angemessen. Die Änderung des Bebauungsplanes umfaßt somit vor allem die Bauweise, die von einer geschlossenen Bauweise in offene Bauweise mit der Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser geändert wird, die Geschossigkeit, die von zwei auf ein Vollgeschoß zu reduzieren ist und die bauliche Dichte, die in der Grundflächenzahl ihren Ausdruck findet und von 0,4 auf 0,3 reduziert wird. Entsprechend der zulässigen Grundflächenzahl und der Geschossigkeit wird auch die Geschoßflächenzahl angepaßt. Ziel der Änderung der Festsetzungen ist die Ermöglichung der Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern, wie sie im Baugebiet Backhausbreite allgemein bereits realisiert sind.

zu 2.
Die bisher vorgesehene Bebauung ist von einer Tiefgaragenlösung unter dem Reihenhausbaukörper ausgegangen. Die nicht durch Straßen erschlossenen zusammenhängenden Baubereiche sind daher sehr groß. Für die üblicherweise für eine Einfamilienhausbebauung anzustrebenden Grundstücksgrößen von 450 bis 600 m^2 ist diese Erschließung nicht ausreichend. Es wurde daher ein zusätzlicher Erschließungsweg mit einer Straßenraumbreite von 5,5 Metern, der als verkehrsberuhigter Wohnweg (Mischverkehrsfläche) hergestellt werden soll, eingeordnet. Die Einmündungen des Weges im Norden und Westen wurden gegenüber bereits bestehenden Zufahrten eingeordnet (Mercure Hotel, Wohnweg), so daß regelgerechte Kreuzungspunkte entstehen können

und auch die bereits hergestellten Stellplätze im Norden berücksichtigt werden. Dadurch kann der Änderungsbereich besser erschlossen werden. Die Erschließungstiefe ist jedoch für die für den Einfamilienhausbau geeigneten Grundstücksgrößen im Nordwesten des Änderungsbereiches noch zu groß, so daß hier zwei Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belasten sind, eingeordnet wurden. Diese Flächen ermöglichen den Anschluß von jeweils vier Grundstücken, die damit zu einer Hausgruppe mit gemeinsamer Erschließung zusammengefaßt werden können. An diese neue Erschließung sind die überbaubaren Flächen anzupassen. Die überbaubaren Flächen wurden lediglich durch einen Abstand von drei Metern zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen eingegrenzt, wie dies für Einfamilienhausgebiete ausreichend ist. In Anlehnung an die für die Einfamilienhausbereiche im restlichen Plangebiet getroffenen Festsetzungen wurde auf die Festsetzung einer Firstrichtung verzichtet.

zu 3.
Der im Südwesten des Änderungsbereiches festgesetzte Spielplatz war für die Reihenhausanlagen vorgesehen, da aufgrund der Bebauungsdichte und der kleinen Grundstücke dort das Kinderspiel nicht auf den Grundstücken stattfinden kann. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes wurden die Bauformen geändert, so daß das Erfordernis zur Ausweisung von Spielbereichen für Kleinkinder (2-6 Jahre) nicht mehr gegeben ist. Sie können auf den Grundstücken spielen. Im Bebauungsplan wurden neben dem hier erörterten Spielplatz noch zwei weitere Spielplätze festgesetzt, die bereits hergestellt wurden und sich von der Lage weit aus besser eignen, als der hier festgesetzte Spielplatz, der im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße an die Ebendorfer Straße gelegen, einer besonderen Verkehrsgefährdung und Beeinträchtigung ausgesetzt ist. Da durch die beiden bestehenden Spielplätze die Anforderungen an die Erreichbarkeit von Spielplätzen für Kinder von 7 bis 12 Jahren (bis 400 Meter Fußweg) hinreichend erfüllt werden, kann auf den im Änderungsbereich festgesetzten Spielplatz verzichtet werden.

zu 4.
Gegenüber der Ebendorfer Straße wurde ein Lärmschutzwall bereits errichtet, der der Reduktion der Auswirkungen des Verkehrs auf der Ebendorfer Straße auf das Gebiet dienen soll. Weiterhin war im bisherigen Entwurf des Bebauungsplanes die Errichtung einer Schallschutzwand nach Osten zur Straße An der Backhausbreite vorgesehen. Eine nochmalige schalltechnische Untersuchung im Rahmen der 4.Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens hat die Wirkung der Schallschutzwand auf der Ostseite des Änderungsbereiches nochmals untersucht. Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN18005 werden in den angrenzenden Bereichen sowohl mit als auch ohne Lärmschutzwand aufgrund des prognostizierten Verkehrs zum Gewerbegebiet nicht eingehalten. In beiden Fällen sind die angrenzenden Bereiche dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen, in dem Maßnahmen des passiven Schallschutzes erforderlich werden. Der Entfall der Lärmschutzwand bewirkt lediglich eine Vergrößerung des Lärmpegelbereiches um 20 Meter. Jedoch ist auch diese Vergrößerung nur theoretischer Natur, da Abschirmungen und Reflektionen von Gebäuden im Bereich nicht berücksichtigt werden können.



In Anlehnung an §41 Abs.2 BImSchG ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, ob die Kosten für die Schallschutzmaßnahmen noch im Verhältnis zum tatsächlichen Erfolg stehen, was aufgrund der geringen Auswirkungen der Lärmschutzwand hier verneint werden kann. Weiterhin ist zu berücksichtigen, daß die DIN18005 (Bleiblatt 1) nur Richtwerte und keine Grenzwerte enthält. Insofern wurde auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens auf die Lärmschuttwand verzichtet. Der Lärmpegelbereich III wurde im Bebauungsplan gekennzeichnet und Festsetzungen für einen passiven Schallschutz getroffen. Es wird zusätzlich dazu empfohlen, Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite zu orientieren. Weiterhin wurde der Lärmschutzwall im Süden des Änderungsbereiches hälftig als private und hälftig als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dies hat sich in vergleichbaren Fällen bewährt, da dadurch die Pflege der rückseitigen Hangseite durch den Anlieger erfolgen kann. Dies spart sowohl einen Unterhaltungsweg auf der Nordseite als auch Pflegekosten für kommunale Grünflächen.

5. AUSWIRKUNGEN AUF ÖFFENTLICHE BELANGE

Die Änderung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf öffentliche Belange:

Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert ergänzende Erschließungsmaßnahmen, die über städtebauliche Verträge gesichert werden sollen. Die äußere Erschließung des Plangebietes, auch bezüglich der Ver- und Entsorgung ist im wesentlichen bereits ausgeführt bzw. wird durch die Versorgungsträger bedarfsgerecht erweitert.

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 die Änderung 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 Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz.
  Dies kann gewährleistet werden.

Verkehrserschließung:
Durch die Einordnung eines zusätzlichen Wohnweges und die Ergänzung des Erschließungsnetzes durch zwei Privatwege wird eine bedarfsgerechte Erschließung des Änderungsbereiches gewährleistet.

Ver- und Entsorgung:

- Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Versorgungsanlagen wurden im Plangebiet bereits verlegt. Eine Erweiterung ist entlang des neuen Erschließungsweges erforderlich.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet ist an das E-Netz angeschlossen. Zur bedarfsgerechten Versorgung des Plangebietes ist die Erweiterung des Leitungsnetzes erforderlich. Das neue Leitungsnetz kann im öffentlichen Raum verlegt werden.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet ist an das Gasversorgungsnetz angeschlossen. Das Gasversorgungsnetz kann bedarfsgerecht erweitert werden.
- Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Fernmeldenetz kann nach entsprechenden Anschlußanträgen bedarfsgerecht erweitert werden.
- Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Ohrekreis. Die Verkehrsflächen sind so festgesetzt, daß die Müllfahrzeuge die Baugrundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen können.
- Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet muß noch an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Die Anschlußpunkte befinden sich im Norden des Plangebietes oder an der Ebendorfer Straße.
- Träger der Regenwasserabführung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Regenwasserkanäle im Trennsystem soweit eine Versickerung nicht möglich ist.

Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§1 Abs.5 Nr.7 BauGB).
Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Die zusätzlich festgesetzten überbaubaren Flächen gemäß §19 Abs.2 BauNVO bleiben erheblich unterhalb des Vorprüfungswertes für eine Umweltverträglichkeitsprüfung.

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)

Auf die Aspekte der Lärmbekämpfung wurde bereits unter Punkt 4.(4.) eingegangen. Durch die festgesetzten Anforderungen an Außenbauteile in den Lärmpegelbereichen wird ein ausreichender Schallschutz gewährleistet.

Naturschutz und der Landschaftspflege:
Der Bebauungsplan muß in der geänderten Fassung die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- daß die mit der Durchführung der Änderung 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.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch den Zustand der natürlichen Lebensgrundlagen Wasser, Luft und Klima, Boden, Vegetation, Tierwelt und Landschaftsbild bestimmt. Entscheidend für die Beurteilung ist ein Vergleich der bisherigen Festsetzungen mit den geänderten Festsetzungen.
Die Änderung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Die Auswirkungen betreffen:

auf der Eingriffsseite:
1) der Entfall des Spielplatzes
2) die Verkleinerung des Wallbereiches
3) die Vergrößerung der Flächen für Straßen

Flächenaufstellung Eingriff:
- Verringerung der festgesetzten Grünfläche um 2.128 m^2 durch die Maßnahmen 1) und 2)
- Vergrößerung voll versiegelter Bereiche Straßenflächen um 826 m^2

keinen Eingriff in den Naturhaushalt verursachen:
- die Verringerung der Geschossigkeit
- die Änderung der Bauweise
- die Änderung der Baugrenzen
- der Entfall der Firstrichtungen

auf der Seite der Erhöhung der Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt ist anzurechnen:
- die Verringerung der Grundflächenzahl auf den Bauflächen von 0,4 auf 0,3
  Unter Anrechnung der gemäß §19 BauNVO möglichen Überschreitung der Grundflächenzahl durch Zufahrten, Stellplätze etc. tritt damit eine Reduktion des möglichen Versiegelungsgrades der Baufläche von 60% auf 45% ein. Die zulässige Versiegelung innerhalb der Bauflächen wird damit erheblich reduziert.

Gegenüberstellung des Versiegelungsgrades Ausgangszustand - Planzustand:

	Ausgangs-zustand	Planzustand	Saldo
Wohnbaufläche	10.403 m²	11.705 m²	
Versiegelungsgrad bis	60 %	45 %	
versiegelte Fläche	6.242 m²	5.267 m²	- 975 m²
Verkehrsflächen	310 m²	1.136 m²	
Versiegelungsgrad bis	100 %	100 %	
versiegelte Fläche	310 m²	1.136 m²	+ 826 m²
Grünflächen	3.297 m²	1.169 m²	
Versiegelungsgrad bis	0 %	0 %	
versiegelte Fläche	-	-	-
			- 149 m²

Die Gesamtbilanz ergibt, daß aufgrund der reduzierten Grundflächenzahl im Vergleich mit den vorherigen Festsetzungen trotz Entfall des Spielplatzes 149 m² weniger versiegelt werden dürfen als im Ausgangszustand. Da die Flächen sich in innerörtlicher Lage befinden, erübrigt sich eine weitere schutzgutbezogene Beurteilung, da bereits daraus zu erkennen ist, daß in Bezug auf Belange der Schutzgüter Boden und Grundwasser kein Eingriff zu erwarten ist. Auswirkungen auf andere Schutzgüter sind nicht erkennbar, da sich die Art der baulichen Nutzung nicht ändert.

6. AUSWIRKUNGEN AUF PRIVATE BELANGE

Auswirkungen auf private Belange sind derzeit nicht erkennbar.

7. FLÄCHENBILANZ

	Ist-Zustand	Plan-Zustand
Fläche des Änderungsbereiches	14.010 m²	14.010 m²
Wohnbaufläche	10.403 m²	11.705 m²
Straßenverkehrsfläche	-	140 m²
Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	310 m²	996 m²
Grünfläche	3.297 m²	1.169 m²

Barleben, im August 2003

Keindorff
Bürgermeister

GEMEINDE BARLEBEN * Landkreis Ohrekreis *