Satzung der Gemeinde Barleben über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 "Ammensleber Weg II" in der Ortschaft Barleben

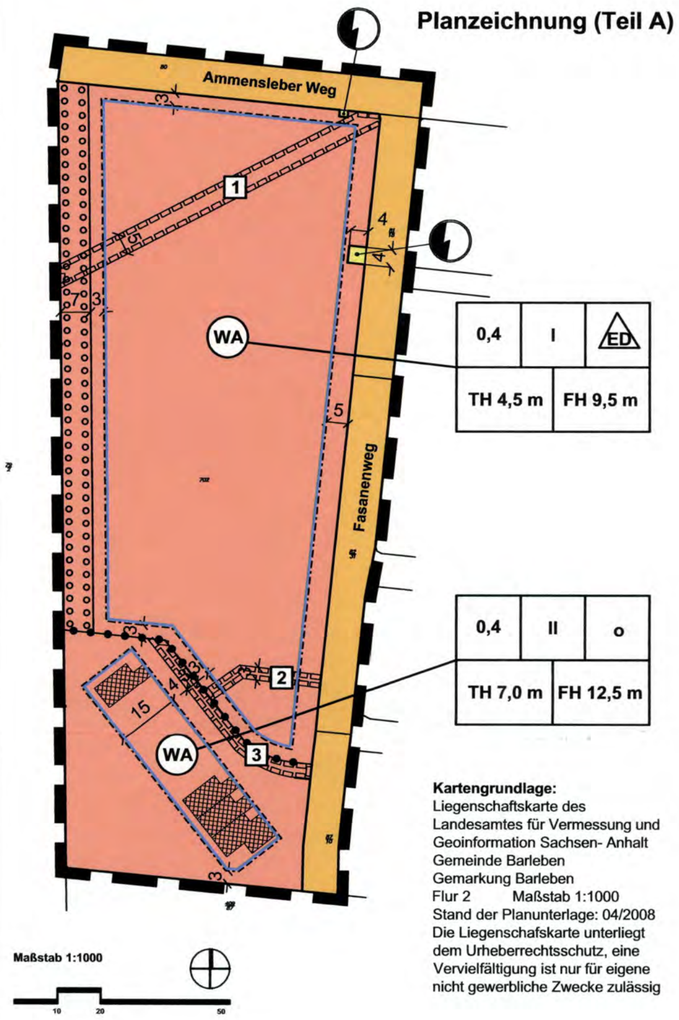
Auf Grund des §10 des Baugesetzbuches vom 23.09. 2004 (BGBl. I S.2414) in der Fassung der letzten Änderung, wird nach Beschlußfassung durch den Gemeinderat vom 16.04.2009 die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 "Ammensleber Weg II", bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:

Ausgefertigt: Barleben, den 27.04.2009

Keindorff
Bürgermeister

GEMEINDE BARLEBEN Landkreis Börde

Planzeichnung (Teil A)



Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen- Anhalt
Gemeinde Barleben
Gemarkung Barleben
Flur 2 Maßstab 1:1000
Stand der Planunterlage: 04/2008
Die Liegenschafskarte unterliegt dem Urheberrechtsschutz, eine Vervielfältigung ist nur für eigene nicht gewerbliche Zwecke zulässig

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 (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 4,5 m — Traufhöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß §1 der textlichen Festsetzungen

FH 9,5 m — Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß §1 der textlichen Festsetzungen

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

Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)

ED — nur Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig (§22 Abs.2 BauNVO)

o — offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

Fläche für die Elekroenergieversorgung (§9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

6. sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen die mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belasten sind (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

1 — Leitungsrecht zugunsten von 3 vorhandenen Drainageleitungen zugunsten der Agrargenossenschaft eG Magdeburg Nord

2 — Leitungsrecht zugunsten des vorhandenen Schmutzwasserkanals und der vorhandenen Wasserleitung des WWAZ sowie der vorhandenen Gasleitung der EON AVACON

3 — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

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

Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung

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

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Die Textlichen Festsetzungen Pkt. I - Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Barleben in der bisher wirksamen Fassung treten im Plangebiet der 3. Änderung außer Kraft und werden durch die folgenden Textlichen Festsetzungen ersetzt. Die Textlichen Festsetzungen Pkt.II - Örtliche Bauvorschrift sind nicht Gegenstand der Änderung und bleiben unverändert wirksam.

§1 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Gemäß §18 Abs.1 BauNVO wird als Bezugspunkt für Höhenangaben die mittlere Höhe der Straßenbegrenzungslinie der an das Baugrundstück angrenzenden Straße festgesetzt. Als Traufhöhe im Sinne der Festsetzung wird die Schnittkante der Dachoberfläche mit der nach oben verlängerten Außenfläche der traufseitigen Fassaden bestimmt.

§2 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
Gemäß §9 Abs.1 Nr. 24 i.V.m. Abs.2 BauGB wird festgesetzt, dass Hochbauten innerhalb der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen Nrn. 1 und 2 unzulässig sind, solange diese Leitungen betrieben werden.

§3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mehrreihige Baum- Strauchhecke aus Arten der untenstehenden Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 3m² der festgesetzten Fläche ist eine Strauchanpflanzung und je 20m² eine Baumanpflanzung vorzunehmen.

§4 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im Plangebiet Vorhaben mit schützenswerten Nutzungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (z. B. Wohnungen) nur zulässig, wenn sie die Anforderungen an die Lärmschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 65-61 dB(A)) auf den zur Bundesstraße B 189 orientierten Seiten der Gebäude gemäß DIN 4109 Abschnitt 5 erfüllen. Auf eine Lärmschalldämmung kann abweichend von Satz 1 verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass ein ausreichender Schallschutz auch durch andere Maßnahmen oder Vorkehrungen gesichert ist.

Unverändert fortgeltende örtliche Bauvorschrift mit Festsetzungen nach §87 BauO LSA
(1) Ordnungswidrig handelt, wer gegen die nachstehende örtliche Bauvorschrift verstößt
. Ordnungswidrigkeiten werden gemäß §85 Abs.3 und Abs.4 BauO LSA geahndet. Die Herstellung des entsprechenden Zustandes dieser Vorschrift kann verlangt werden.
(2) Werbeanlaqen gemäß §13 und §87 BauO LSA
Sie dürfen eine Größe von 1,0 m² nicht überschreiten. Die Werbeanlagen dürfen über die Traufhöhe (äußerster Dachrand) nicht hinausragen. Werbeanlagen an Wohnhäusern dürfen bei Dunkelheit nicht angestrahlt werden. Werbeanlagen mit wechselndem Licht und sich bewegende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
(3) Dach- und Fassadengestaltung
a) Es sind nur Dächer mit einer Neigung von 30° bis 50° zugelassen. Bei einer Dachneigung von mind. 30° sind Dachaufbauten und Docheinschnitte zulässig. Der Einbau von Solarzellen in geneigten Dächern ist zulässig, sofern dadurch die Dachhaut nicht völlig verändert wird.
c) Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte eine einheitliche Fassaden- und Dachgestaltung Bedingung.

Artenliste

großkronige Bäume		Sträucher und Gehölze	
Quercus robur	- Stieleiche	Acer ampestre	- Feldahorn
Faxinus excelsior	- Gem. Esche	Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Acer platanoides	- Spitzahorn	Corylus avellana	- Haselnuß
Tilia cordata	- Winterlinde	Ligustrum vulgare	- Liguster
Acer pseudo-platanus	- Bergahorn	Rosa canina	- Wildrose
sonstige Bäume		Crataegus spec.	- Weißdorn
Prunus avium	- Vogelkirsche	Prunus spinosa	- Schlehdorn
Pyrus pyraster	- Wildbirne	Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Carpinus betulus	- Hainbuche		
Malus sylvestres	- Wildapfel		

Gemeinde Barleben
Landkreis Börde

Bauleitplanung der Gemeinde Barleben

Bebauungsplan Nr.3 mit örtlicher Bauvorschrift
"Ammensleber Weg II"
3. Änderung in einem Teilbereich

Urschrift

Maßstab:1:1000

50 0 100 200 300 400

Lage im Raum

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

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 "Ammensleber Weg II" beschlossen.

vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß §2 Abs.1 BauGB am 23.06.2008 bekanntgemacht am 18.11.2008

Barleben, den 27.04.2009
Keindorff
Bürgermeister

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen.

vom 23.01.2009 bis 27.02.2009 gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 15.01.2009 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)

Barleben, den 27.04.2009
Keindorff
Bürgermeister

Für den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes

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

Irxleben, den 24.04.2009
Funke
Architekt für Stadtplanung

Als Satzung beschlossen.

vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß §10 BauGB am 16.04.2009

Barleben, den 27.04.2009
Keindorff
Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde durchgeführt

durch eine Bürgerversammlung am 23.09.2008

Barleben, den 27.04.2009
Keindorff
Bürgermeister

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß §3 Abs.2 BauGB am 18.12.2008

Barleben, den 27.04.2009
Keindorff
Bürgermeister

Inkraftgetreten

Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 16.06.2009 ~~15.05.2009~~ gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

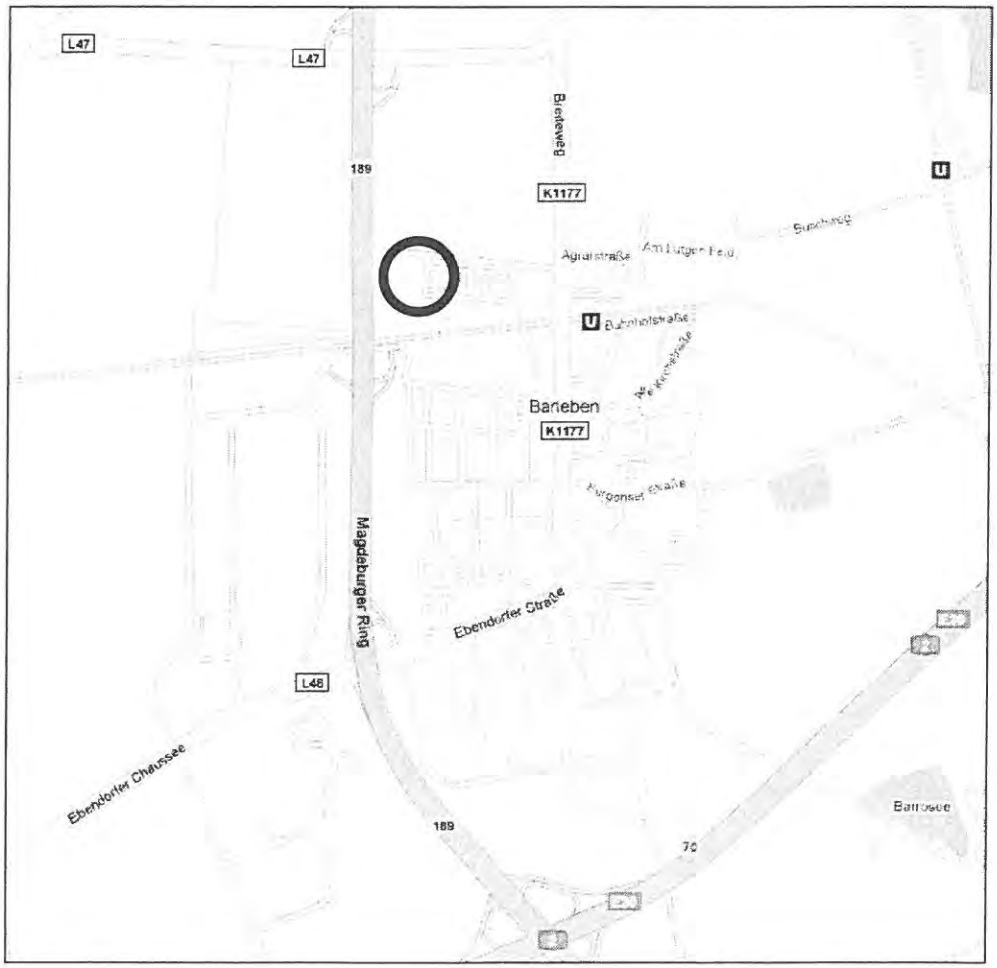
Barleben, den ~~15.05.2009~~ 17.06.2009
Keindorff
Bürgermeister

Bauleitplanung der Gemeinde Barleben

Bebauungsplan Nr.3 mit örtlicher Bauvorschrift "Ammensleber Weg II"

3.Änderung in einem Teilbereich

Urschrift



Lage des Plangebietes

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

TEIL A

Begründung zur 3.Änderung in einem Teilbereich des Bebauungsplanes Nr.3 mit örtlicher Bauvorschrift "Ammensleber Weg II" Gemeinde Barleben

Inhaltsverzeichnis

		Seite
0.	Rechtsgrundlage	3
1.	Allgemeines	3
1.1.	Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes	3
1.2.	Abgrenzung des Plangebietes der Änderung	4
1.3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.	Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes	5
2.1.	Art der baulichen Nutzung	5
3.	Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes	8
4.	Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	8
4.1.	Erschließung	8
4.2.	Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf Umweltbelange – Umweltverträglichkeit -	9
5.	Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	11
6.	Abwägung der privaten und öffentlichen Belange	11
7.	Flächenbilanz	11

0. Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB)
  in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz 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)
- 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.

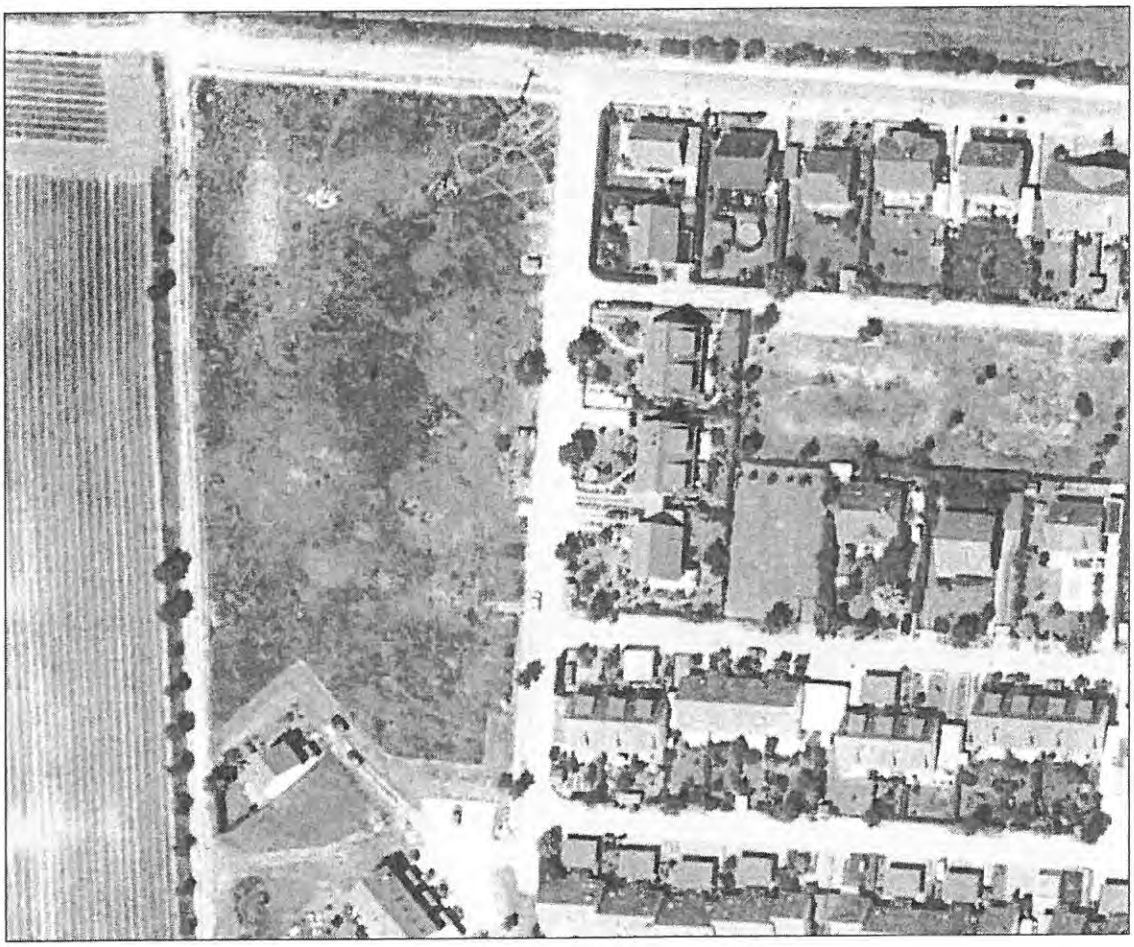
1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr.3 "Ammensleber Weg II" der Gemeinde Barleben wurde in den Jahren 1994/1995 erarbeitet und erlangte nach Genehmigung der Satzung am 27.06.1995 Rechtsverbindlichkeit. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 12 Hektar und ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Seit 1994 wurde das Plangebiet erschlossen und bebaut.
Weitgehend unbebaut bis auf vier Reihenhäuser blieb dabei der westliche Rand des Plangebietes. Die hier durch den Bebauungsplan festgesetzte Reihenhausbebauung hat sich als nicht umsetzbar erwiesen, da hierfür kein Bedarf besteht. Planungsanlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist der Antrag der Grundstückseigentümerin den Bebauungsplan so anzupassen, dass die Grundstücke einer Nutzung als Wohngrundstücke entsprechend dem geänderten Bedarf zugeführt werden können.
Die Gemeinde Barleben hat das Anliegen auf eine Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde geprüft. Die nachfragegerechte Befriedigung des Wohnbedarfes fördert die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des §1 Abs.6 Nr.2 BauGB und ermöglicht die vorhandenen bereits hergestellten Erschließungsanlagen wirtschaftlich auszunutzen. Die Bebauungsplanänderung ist somit städtebaulich erforderlich. Sie entspricht den Planungszielen der Gemeinde Barleben, die Besiedelung der vorhandenen und erschlossenen Baugebiete abzuschließen.
Mit Beschluss vom 23.06.2008 hat die Gemeinde Barleben die Aufstellung der 3.Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Finanzierung der planerischen Leistungen wurde durch einen städtebaulichen Vertrag auf den begünstigten Grundeigentümer übertragen.
Planungsziel für die 3.Änderung des Bebauungsplanes ist die Änderung der Bauweise und der überbaubaren Flächen mit dem Ziel, die bisherige Reihenhausbebauung durch eine Einzelhausbebauung zu ersetzen.

1.2. Abgrenzung des Plangebietes der Änderung

Der Änderungsbereich umfasst einen bisher bis auf vier Reihenhäuser noch unbebauten Teil des Bebauungsplanes Nr.3 "Ammensleber Weg II" an der westlichen Plangebietsgrenze. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 14.160 m^2.

Luftbild des Plangebietes



Der Änderungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Nordgrenze des Ammensleber Weges
- im Osten durch die Ostgrenze des Fasanenweges
- im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks 409/87 der Flur 2, Gemarkung Barleben
- im Westen durch die Ostgrenze der Schinderwuhne bzw. die Westgrenze des Flurstückes 702

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Westen die Schinderwuhne (Weg) und westlich davon landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Osten das Wohngebiet Ammensleber Weg II im unverändert gültigen Teil des Bebauungsplanes Nr.3
- im Süden bisher noch nicht erschlossene und bebaute Bereiche des Bebauungsplanes "Ammensleber Weg II"

Der Entwurf der 3.Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt die im Umfeld vorhandenen Nutzungen. Aufgrund der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten sind Nutzungskonflikte mit benachbarten Nutzungen nicht erkennbar.
Beeinträchtigungen des Plangebietes von außen sind durch den Verkehrslärm der Bundesstraße B189 zu erwarten, die ca. 200 Meter westlich des Plangebietes verläuft. Die Auswirkungen werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich Wohnbaufläche dar. Der geänderte Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Der Bebauungsplan lässt gegenüber der bisherigen Fassung keine zusätzliche Bebauung zu, sondern betrifft ausschließlich die Bauweise und die überbaubaren Flächen.
Belange der Raumordnung werden davon nicht erkennbar berührt. Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß der Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde nicht raumbedeutsam.

2. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes

2.1. Art der baulichen Nutzung

Die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. den Entfall von geplanten Straßenverkehrsflächen zur Erschließung von Reihenhausgrundstücken westlich des Fasanenweges und der Entfall der Festsetzung von Gemeinschaftsstellplatzanlagen für die ehemals geplanten Hausgruppen,
2. die Änderung der überbaubaren Flächen, der Bauweise und der Entfall der Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen,
3. die Reduktion der zulässigen Geschossigkeit von drei Vollgeschossen auf ein bzw. zwei Vollgeschosse,
4. der Verzicht auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl sowie die Änderung der zulässigen Traufhöhe und die erstmalige Festsetzung einer Höchstgrenze der Firsthöhe,
5. der Verzicht auf die Vorgabe von Satteldächern als Dachform in den textlichen Festsetzungen,
6. der Entfall einer Grünfläche für einen Spielplatz und die Einordnung einer Fläche für Anpflanzungen am Westrand des Plangebietes,
7. der Entfall der Festsetzung einer bereits umverlegten Freileitung der E.ON Avacon AG und die Aufnahme von zwei Flächen für Versorgungsanlagen für eine bestehende Trafostation und den Standort eines Freileitungsmasten sowie von Leitungsrechten für bestehende Gas- und Wasserleitungen und einen Schmutzwassersammler,
8. die Aufnahme von Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gegenüber dem Verkehrslärm der Bundesstraße B189,
9. der Entfall von textlichen Festsetzungen, die lediglich Doppelungen von bereits in der Planzeichnung festgesetzten Planungsgegenständen beinhalten bzw. die gesamte Neufassung der textlichen Festsetzungen für den Teilbereich,

Begründung

zu 1.
Wesentliches Planungsziel für die Änderung des Bebauungsplanes ist es, neben der angebotenen Bauform (Einfamilienhäuser statt Reihenhäuser) die bisher unwirtschaftliche Erschließung des Plangebietes zu ändern. Der Bebauungsplan in der bisher wirksamen Fassung beinhaltet Verkehrsflächen zur Erschließung der Reihenhäuser und der Gemeinschaftsstellplatzanlagen in erheblichem Umfang, für deren Herstellung bei einer Änderung der vorgesehenen Parzellierung kein Erfordernis besteht. Grundsätzlich ist festzustellen, dass die hergestellten Straßen Fasanenweg und Ammensleber Weg als öffentliche Erschließungsanlagen ausreichen und eine gegebenenfalls erforderlich werdende Erschließung von Hinterliegergrundstücken auf privatrechtlicher Ebene geregelt werden kann und somit keiner Festsetzung im Bebauungsplan bedarf. Die städtebaulichen Vorstellungen des Vorhabenträgers sehen eine zweireihige Bebauung westlich parallel zum Fasanenweg vor. Die Zuwegung zu den Hinterliegergrundstücken kann über Baulasten oder Grunddienstbarkeiten gesichert werden. Eine Ausnahme hiervon ist für die bestehenden vier Reihenhäuser im südlichen Teil des Plangebietes erforderlich. Diese Gebäude sind bereits errichtet. Die Zuwegung ist daher durch den Bebauungsplan zu sichern. Dies wurde durch die Festsetzung einer Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belasten ist, berücksichtigt. Sie entspricht der bisher bereits hergestellten Zuwegung.
Aufgrund der veränderten Bauformen bedürfen die Stellplätze keiner separaten Festsetzung im Bebauungsplan. Die Stellplätze sind grundsätzlich auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind nicht mehr vorgesehen. Insgesamt entfallen hierdurch 1.746 m^2 festgesetzte Straßenverkehrsfläche im Plangebiet.

zu 2.
Wie bereits unter dem Punkt Planungsziele angeführt, ist ein wesentlicher Grund der Änderung des Bebauungsplanes der vorgesehene Verzicht auf die Bebauung mit Reihenhäusern. Für den bisher unbebauten Bereich des Plangebietes wurde eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern in offener Bauweise festgesetzt. Dies entspricht den geänderten Planungszielen. Für den Bereich, in dem bereits eine Hausgruppe und ein einzelnes Reihenhaus vorhanden sind, wurde die offene Bauweise ohne Beschränkung auf eine konkrete Bauform festgesetzt, um den Bestand angemessen zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan beinhaltete bisher eine Festsetzung von Firstrichtungen. Dies ist städtebaulich für das in Ortsrandlage befindliche Wohngebiet nicht erforderlich.

zu 3.
Der Bebauungsplan lässt bisher eine Bebauung mit drei Vollgeschossen als Obergrenze zu. Im diesem Rahmen wäre grundsätzlich auch eine eingeschossige Bebauung möglich. Die planungsrechtliche Situation, dass gegebenenfalls auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken dreigeschossige Wohngebäude entstehen können, schränkt jedoch die Vermarktbarkeit von Grundstücken für Einfamilienhäuser erheblich ein. Daher wurde die Geschossigkeit auf die für eine Einfamilienhausbebauung sinnvolle Eingeschossigkeit reduziert. Die Errichtung von Nichtvollgeschossen im Dachbereich bleibt dabei möglich.
In dem Bereich, in dem bereits eine zweigeschossige Reihenhausbebauung vorhanden ist, wurde diese als Maßstab für die zulässige Geschossigkeit verwendet.

zu 4.
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Angabe von Grundflächenzahl und Anzahl der Vollgeschosse insoweit festgesetzt, dass es der zusätzlichen Festsetzung einer Geschoßflächenzahl nicht bedarf, da sie sich aus der Multiplikation der Grundflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse ergibt.
Der Bebauungsplan setzt bisher für eingeschossige Bereiche eine Traufhöhe von 4 Metern für zweigeschossige Bereiche von 6 Metern fest. Abweichend von der üblichen bauordnungsrechtlich relevanten Traufhöhe, die durch die Schnittkante von Außenhaut und Dachoberfläche definiert wird, wurde im Bebauungsplan unter Traufhöhe die äußerste Dachkante verstanden. Diese liegt in der Regel unter der bauordnungsrechtlich relevanten Traufhöhe. Die Festsetzung wurde insofern korrigiert, dass auf die bauordnungsrechtliche Traufhöhe abgestellt wird, die

Festsetzungen aber gleichzeitig um 0,5 Meter erhöht werden, so dass den bereits bisher verfolgten Zielen der Höhenbegrenzung Rechnung getragen wird. Dem entgegen war eine Firsthöhe bisher nicht festgesetzt. Sie wurde entsprechend der allgemein in anderen Baugebieten der Gemeinde üblichen Höhenbegrenzungen neu festgesetzt. Durch die Vorgabe einer Firsthöhe soll verhindert werden, dass trotz einer festgesetzten Traufhöhe und Anzahl der Vollgeschosse durch mehrere Nichtvollgeschosse oberhalb der Traufhöhe die städtebaulichen Ziele der Wahrung des Charakters eines Einfamilienhausgebietes beeinträchtigt werden können.

zu 5.
Die Regelung der Dachform erfolgte bisher in den textlichen Festsetzungen und nicht, wie rechtlich geboten, in der örtlichen Bauvorschrift. Diese Festsetzung entfällt ersatzlos.
Die Vorgabe der Dachform des Satteldaches ist für Reihenhäuser, an die seitlich angebaut werden soll, städtebaulich sinnvoll, schränkt aber die Gestaltungsmöglichkeiten bei einer Einfamilienhausbebauung unnötig ein. Walmdächer oder Krüppelwalmdächer fügen sich ebenso in das Ortsbild ein. Auf die Vorgabe einer Dachform wird aus diesem Grund verzichtet. Die in der örtlichen Bauvorschrift festgesetzten Dachneigungen bleiben unverändert wirksam. Die örtliche Bauvorschrift wird nicht geändert.

zu 6.
Die bisher vorgesehene Bebauung mit mehrgeschossigen Wohnhäusern und Reihenhäusern in verdichteter Bauweise erforderte die Herstellung eines Kinderspielplatzes für die Altersgruppe bis 6 Jahre im Plangebiet des Änderungsbereiches. Für Einfamilienhäuser ist ein Kinderspielplatz für Kleinkinder nicht erforderlich, da diese üblicherweise auf dem Wohngrundstück selbst spielen.
Ein Spielplatz für die Altergruppen über 6 Jahre ist bisher östlich des Niederschlagswasserrückhaltebeckens am Rebhuhnweg in einer Entfernung von ca. 100 Metern zum Plangebiet festgesetzt. Allerdings besteht auch für diesen Spielplatz derzeit kein erkennbarer Bedarf. Insgesamt ist festzustellen, dass für den im Bebauungsplan festgesetzten Spielplatz am Fasanenweg aufgrund der geänderten Bauformen kein Erfordernis mehr besteht. Auf die Festsetzung der Fläche für den Spielplatz wurde daher verzichtet.
Mit dem Entfall einer bisher festgesetzten Grünfläche für einen Spielplatz ist ein Eingriff in den Naturhaushalt verbunden, für dessen Ausgleich unter Anwendung des §1a Abs.3 BauGB geeignete Festsetzungen durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu treffen sind. Dies wurde an der Westgrenze des Plangebietes durch die Einordnung einer Fläche für Anpflanzungen in Form einer dichten Feldgehölzhecke berücksichtigt. Durch die festgesetzte Anpflanzfläche kann auch der Eingriff in das Landschaftsbild mittelfristig besser kompensiert werden als bisher.

zu 7.
Das Plangebiet wurde ursprünglich durch eine Mittelspannungsfreileitung der E.ON Avacon AG gequert, die im Rahmen der Erschließung des Gebietes verkabelt wurde. Die Festsetzung der alten Leitungsführung ist im Bebauungsplan somit nicht mehr erforderlich. Der Mast, von dem die Verkabelung ausgeht, befindet sich randlich auf den Baugrundstücken. Er wurde durch die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen für Elektroenergie berücksichtigt. Weiterhin wurde am Fasanenweg eine Trafostation errichtet, die die Versorgung des Plangebietes sichert. Ihr Standort wurde ebenso als Fläche für Versorgungsanlagen für Elektroenergie gesichert.
Für die Reihenhausgrundstücke im Süden des Änderungsbereiches bestehen Zuleitungen der Gas- und Wasserversorgung und eine Schmutzwasserkanalisation zum Fasanenweg. Die Führung der Leitungen entspricht der ursprünglich vorgesehenen Zufahrt, die jedoch so nicht realisiert wurde. In der geänderten Fassung des Bebauungsplanes queren diese Leitungen die Bauflächen. Um ihren Fortbestand zu sichern, war daher die Festsetzung von Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, erforderlich.
Die bereits im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für drei Drainageleitungen der Agrargenossenschaft Magdeburg Nord e.V. werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt und gelten unverändert fort.

zu 8.
Das Plangebiet ist seit der Errichtung der Ortsumgehung der Bundesstraße B189 Schallimmissionen ausgesetzt. Die Immissionswerte wurden durch eine gutachterliche Untersuchung (Ingenieurbüro für Schallschutz, Dr.Bachmann, Magdeburg) ermittelt. Der Bebauungsplan in der geänderten Fassung setzt Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden fest, um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden.
Das Erfordernis zur Festsetzung von Maßnahmen zum Lärmschalldämmung resultiert aus zwei Gründen.
Die Orientierungswerte des Beiblattes I der DIN18005 liegen unterhalb der Grenzwerte der 16.Bundesimmissionsschutzverordnung. Sie stellen damit erhöhte Anforderungen an den Schallschutz.
Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Bundesstraße B189 wurde nach deren Fertigstellung erhöht. Durch die festgesetzten Anforderungen an den Schutz von Außenbauteilen werden nur die Innenräume, nicht aber die Außenwohnbereiche wirksam geschützt.

zu 9.
Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr.3 enthalten eine Vielzahl von Doppelungen mit den Festsetzungen der Planzeichnung und unbestimmte Rechtsbegriffe in erheblichem Umfang. Um die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes in der Fassung der 3.Änderung zu erhöhen, wurde eine Neuformulierung der textlichen Festsetzungen vorgenommen und deren Umfang auf das planerisch erforderliche Maß begrenzt.

3. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes

Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert keine ergänzenden Erschließungsmaßnahmen. Die Bauleitplanung wird durch den begünstigten Grundeigentümer finanziert.

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 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 ist gewährleistet.

Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung ist durch das vorhandene Straßennetz ausreichend. Wesentliche Änderungen wurden nicht vorgenommen. Für die Reihenhäuser im Süden des Plangebietes wurde eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche in der vorhandenen Breite der Zuwegung festgesetzt. Eine ausreichende Erschließung ist damit gesichert.

Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Versorgungsanlagen wurden in den öffentlichen Straßen und als Zuleitung zu den Reihenhäusern bereits verlegt. Die Bebauungsplanänderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Wasserversorgung.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die E.ON Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet ist an das E-Netz angeschlossen. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes werden die bestehenden Standorte der Trafostation am Fasanenweg und eines Masten am Ammensleber Weg der E.ON Avacon AG gesichert. Eine Versorgung des Plangebietes ist über die vorhandene Trafostation möglich. Von dieser Trafostation zur Westgrenze verlaufen Mittelspannungskabel quer über die Bauflächen. Die Führung dieser Kabel entspricht weder den Festsetzungen des bisher verbindlichen Bebauungsplanes noch sind sie mit den neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes vereinbar. Die Verlegung der Leitung in den öffentlichen Straßenraum durch den Versorgungsträger ist erforderlich.

Träger der Gasversorgung ist die E.ON Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet ist an das Gasversorgungsnetz angeschlossen. Die Bebauungsplanänderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Gasversorgung. Die vorhandene Zuleitung zu den Reihenhausgrundstücken wird durch eine Fläche für ein Leitungsrecht gesichert.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Die Bebauungsplanänderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Börde. Die Verkehrsflächen sind so festgesetzt, dass die Müllfahrzeuge die Baugrundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen können. Die Entsorgung der Reihenhäuser und der Hinterliegergrundstücke erfolgt am Fasanenweg.

Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Die Schmutzwasserleitungen befinden sich bis auf die bereits angeführten Anbindungen der Reihenhäuser im öffentlichen Straßenraum. Die die Baugrundstücke querenden Leitungen wurden durch eine Fläche für ein Leitungsrecht gesichert. Die Bebauungsplanänderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schmutzwasserentsorgung.

Träger der Regenwasserabführung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Die Bebauungsplanänderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Niederschlagswasserentsorgung.

4.2. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -

Die Änderung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Die Behandlung der Belange der Umweltverträglichkeit erfolgt im Wesentlichen im Umweltbericht (Teil B) und wird daher in der Begründung zum Bebauungsplan (Teil A) nur rechnerisch betrachtet.
Der Bebauungsplan muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und

- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Gemäß §1a BauGB ist im Bauleitplanverfahren zu prüfen, ob ein Eingriff in den Naturhaushalt vorliegt. Diesbezüglich wird auch auf die Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen.
Für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft ist die Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) vom 16.11.2004 heranzuziehen, nach der das Ausgleichserfordernis berechnet wurde.
Gemäß §1a Abs.3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nur für Eingriffe erforderlich, die bisher nicht zulässig waren. Das Ausgleichserfordernis bemisst sich daher am Unterschied zwischen den bisherigen Planfestsetzungen und den geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes. Hierbei ist insbesondere der Entfall des Spielplatzes als Grünfläche der neuen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gegenüber zu stellen.
Keine Veränderung findet im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Ammensleber Weges und des Fasanenweges statt. Diese Flächen wurden daher in der Bilanzierung nicht berücksichtigt.
Die eingriffsrelevante Fläche beträgt somit:

Größe des Plangebietes	14.160 m²
Flächenanteile des Ammensleber Weges und des Fasanenweges	- 2.331 m²
eingriffsrelevante Fläche	11.829 m²

Ermittlung des Biotopwertes des Ausgangszustandes

		Biotoptyp	Fläche in m²	Biotopwert	Wertpunkte
1.	Allgemeine Wohngebiete überbaubare Flächen (8.871m²xGRZ 0,4=3.548m²)	BD	3.548 m²	0	0
	zusätzlich zu befestigende Flächen (Pflaster) (8.871m²x0,2=1.774m²)	VSA	1.774 m²	2	3.548
	sonstige Baugebietsfläche Gartenland	AKB	3.549 m²	6	21.294
2.	private Verkehrsfläche, Gemeinschaftsstellplätze und Zufahrten	VSA	1.746 m²	2	3.492
3.	Grünfläche Spielplatz	PS	1.212 m²	4	4.848
			11.829 m²		33.182

Ermittlung des Biotopwertes des Planungszustandes

		Biotoptyp	Fläche in m²	Biotopwert	Wertpunkte
1.	Allgemeine Wohngebiete überbaubare Flächen (11.811m²xGRZ 0,4=4.352m²)	BD	4.724 m²	0	0
	zusätzlich zu befestigende Flächen (Pflaster) (11.811m²x0,2=2.176m²)	VSA	2.362 m²	2	4.724
	Fläche für Anpflanzungen	HHA	931 m²	14	13.034
	sonstige Baugebietsfläche Gartenland	AKB	3.794 m²	6	22.764
2.	Fläche für Versorgungsanlagen	BV	18 m²	6	0
			11.829 m²		40.522

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes kann durch die Anlegung einer Gehölzhecke westlich des Plangebietes ein Ausgleich für den Eingriff durch die Bebauung des Grundstücks geschaffen werden. Insgesamt tritt eine Aufwertung um ca. 7.340 Wertpunkte nach dem

Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt auf. Die Aufwertung findet im Rahmen des Ökokontos der Gemeinde Barleben Berücksichtigung.
Das Landschaftsbild des Ortsrandes von Barleben wird landschaftsgerecht wieder hergestellt.

5. 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 durch die Änderung nicht erkennbar.

6. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Bei der Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 "Ammensleber Weg II" Gemeinde Barleben steht die Zielsetzung, den Bebauungsplan an die geänderte Nachfrage nach den Wohnformen Einfamilienhäuser und Doppelhäuser anzupassen. Eine geordnete Erschließung des Plangebietes ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet. Die Änderung des Bebauungsplanes verursacht keinen Eingriff in den Naturhaushalt. Wesentliche Beeinträchtigungen von privaten oder öffentlichen Belangen sind somit nicht erkennbar.

7. Flächenbilanz

	Flächenbilanz vor der Änderung	Flächenbilanz nach der Änderung
Gesamtfläche des Änderungsbereiches	14.160 m²	14.160 m²
Bauflächen		
- Allgemeine Wohngebiete	8.871 m²	11.811 m²
davon Flächen für Anpflanzungen	0 m²	931 m²
Verkehrsflächen		
- Straßenverkehrsfläche öffentlich	2.331 m²	2.331 m²
- Verkehrsflächen für Gemeinschaftsstellplätze und deren Zufahrten	1.746 m²	0 m²
Grünflächen		
- Spielplatz	1.212 m²	0 m²
Flächen für Versorgungsanlagen	0 m²	18 m²

TEIL B

Umweltbericht zur 3.Änderung in einem Teilbereich des Bebauungsplanes Nr.3 mit örtlicher Bauvorschrift "Ammensleber Weg II" Gemeinde Barleben

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Inhalt und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes	13
1.1.	Ziele er Änderung des Bebauungsplanes	13
1.2.	Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes	13
1.3.	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	13
1.4.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	14
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	16
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	16
2.1.1.	Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA	16
2.1.2.	Geschützte Biotope	16
2.1.3.	Schutzgut Boden	17
2.1.4.	Schutzgut Wasser	17
2.1.5.	Schutzgut Artenschutz und Biotope	17
2.1.6.	Schutzgut Landschaftsbild	17
2.1.7.	Schutzgut Klima, Luft	18
2.1.8.	Schutzgut Mensch	18
2.1.9.	Schutzgut Kultur und Sachgüter	18
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	18
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	19
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
3.	Ergänzende Angaben	20
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	20
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	21
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	21

1. Inhalt und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

1.1. Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

- Anpassung des Bebauungsplanes an die geänderten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung - Einzel- und Doppelhausbebauung statt verdichteter Reihenhausbebauung

1.2. Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes

1. den Entfall von geplanten Straßenverkehrsflächen zur Erschließung von Reihenhausgrundstücken westlich des Fasanenweges und der Entfall der Festsetzung von Gemeinschaftsstellplatzanlagen für die ehemals geplanten Hausgruppen
2. die Änderung der überbaubaren Flächen, der Bauweise und der Entfall der Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen
3. die Reduktion der zulässigen Geschossigkeit von drei Vollgeschossen auf ein bzw. zwei Vollgeschosse
4. der Verzicht auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl, die Änderung der zulässigen Traufhöhe und die Festsetzung einer Höchstgrenze der Firsthöhe
5. der Verzicht auf die Vorgabe von Satteldächern als Dachform
6. der Entfall einer Grünfläche für einen Spielplatz und die Einordnung einer Fläche für Anpflanzungen am Westrand des Plangebietes
7. der Entfall der Festsetzung einer bereits umverlegten Freileitung der E.ON Avacon AG und die Aufnahme von zwei Flächen für Versorgungsanlagen für eine bestehende Trafostation und den Standort eines Freileitungsmasten sowie von Leitungsrechten für bestehende Gas- und Wasserleitungen und einen Schmutzwassersammler
8. die Aufnahme von Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gegenüber dem Verkehrslärm der Bundesstraße B189
9. der Entfall von textlichen Festsetzungen, die lediglich Doppelungen von bereits in der Planzeichnung festgesetzten Planungsgegenständen beinhalten bzw. die gesamte Neufassung der textlichen Festsetzungen für den Teilbereich

1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

	Flächenbilanz vor der Änderung	Flächenbilanz nach der Änderung
Gesamtfläche des Änderungsbereiches	14.160 m²	14.160 m²
Bauflächen		
- Allgemeine Wohngebiete	8.871 m²	10.880 m²
davon Flächen für Anpflanzungen	0 m²	931 m²
Verkehrsflächen		
- Straßenverkehrsfläche öffentlich	2.331 m²	2.331 m²
- Verkehrsflächen für Gemeinschaftsstellplätze und deren Zufahrten	1.746 m²	0 m²
Grünflächen		
- Spielplatz	1.212 m²	0 m²
Flächen für Versorgungsanlagen	0 m²	18 m²

1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

- Schutzgut Mensch
  gesetzliche Grundlagen:
  Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)

  Ziel des Umweltschutzes:
  Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen im Plangebiet und Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten

  Art der Berücksichtigung:
  Wesentliche Emissionsquelle, die eine Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen im Plangebiet oder im Umfeld verursacht, ist die Ortsumgehung Barleben der Bundesstraße B189. Die Auswirkungen werden in einem schalltechnischen Gutachten untersucht.

- Schutzgut Artenschutz und Biotope
  gesetzliche Grundlagen:
  Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

  planerische Grundlagen:
  Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan des Altkreises Wolmirstedt, Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Mittelland

  Ziel des Umweltschutzes:
  Schutz und Erhaltung von geschützten Biotopen und hochwertigen Biotopstrukturen im plangebietsübergreifenden Verbund, Schutz der besonders und streng geschützten Arten im Sinne des §42 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in das Schutzgut

  Aussagen der planerischen Grundlagen:
  Der Landschaftsplan berücksichtigt die festgesetzte bauliche Entwicklung des Plangebietes. Er gibt in der Karte Entwicklungsziele folgende Ziele für das Plangebiet vor:
  - Ein- bzw. Durchgrünung von bebauten Bereichen incl. Sicherung und Entwicklung der ortsbezogenen Grünflächen

  Art der Berücksichtigung:
  Bezifferung und Bewertung der Eingriffe in das Schutzgut durch den Entfall einer Grünfläche für einen Spielplatz, Kompensation der Eingriffe im Plangebiet

- Schutzgut Boden
  gesetzliche Grundlagen:
  Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

  planerische Grundlagen:
  Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan des Altkreises Wolmirstedt, Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Mittelland

  Ziel des Umweltschutzes:
  Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§1a Abs. 2 BauGB).
  Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag

Aussagen der planerischen Grundlagen:
Der Landschaftsplan kartiert die Bodentypen im Plangebiet als Schwarzerde auf Sandlöss der Ebendorfer Terrasse der Niederen Börde. Seltene oder gefährdete Bodenarten kommen im Bearbeitungsgebiet nicht vor.

Art der Berücksichtigung:
Ein erheblicher Eingriff ist durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da sich der Grad der Versiegelung im Plangebiet gegenüber der bisher festgesetzten Bauweise eher reduziert.

- Schutzgut Gewässerschutz
  gesetzliche Grundlagen:
  Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

  planerische Grundlagen:
  Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan des Altkreises Wolmirstedt, Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Mittelland

  Ziel des Umweltschutzes:
  Erhaltung von vorhandenen Oberflächengewässern, Erhöhung des Regenerationsvermögens durch Renaturierung naturferner Gewässerstrukturen, Schutz der Gewässer vor Schadstoffeintrag, Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag, Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate und der Filterfunktion des Bodens

  Aussagen der planerischen Grundlagen:
  Im Umfeld des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Grundwasser ist im Plangebiet in 2 bis 6 Meter Tiefe zu erwarten. Es ist relativ ungeschützt.

  Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
  Auswirkungen auf das Schutzgut Gewässerschutz sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet bereits als Siedlungsfläche festgesetzt war. Es wird kein Untersuchungsbedarf erkannt.

- Schutzgut Luft / Klima
  gesetzliche Grundlagen:
  Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft)

  planerische Grundlagen:
  Landschaftsrahmenplan des Altkreises Wolmirstedt, Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Mittelland

  Ziel des Umweltschutzes:
  Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas

  Aussagen der planerischen Grundlagen:
  Im Landschaftsplan wird das Plangebiet bisher als Bestandteil des Siedlungsklimatops der Ortslage Barleben kartiert.

  Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
  Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Klima sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet bereits als Siedlungsgebiet festgesetzt war. Es wird daher kein Untersuchungsbedarf erkannt.

- Schutzgut Landschaftsbild
  gesetzliche Grundlagen:
  Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

  planerische Grundlagen:
  Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan des Altkreises Wolmirstedt, Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Mittelland

Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder

Aussagen der planerischen Grundlagen:
Im Landschaftsplan wird die Bedeutung des Plangebietes für das Natur- und Landschaftserleben als geringwertig eingestuft, es ist dem Siedlungsbereich zuzuordnen.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht gegeben. Die Auswirkungen werden gegenüber den bisherigen Planfestsetzungen aufgrund der Reduktion der Geschossigkeit reduziert.

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
gesetzliche Grundlagen:
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt bestehen Anhaltspunkte, dass im Plangebiet archäologische Befunde vorhanden sind. Funde und Befunde sind bisher jedoch nicht bekannt. Auf die gesetzliche Meldepflicht wird verwiesen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden

2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

2.1.1. Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA

Durch den Bebauungsplan werden keine Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete (LSG), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete (EC SPA) unmittelbar berührt.
Naturschutzrechtliche Schutzgebiete befinden sich nur außerhalb des Plangebietes und des engeren Umfeldes in erheblicher Entfernung.
Nächstgelegenes Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet "Barleber und Jersleber See mit Ohreniederung" nördlich in einer Entfernung von ca. 3 Kilometern. FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete befinden sich nur in einer Entfernung von mehr als 5 Kilometern. Auswirkungen auf diese Gebiete sind durch die Planung nicht zu erwarten.

2.1.2. Geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine Biotope, die unter den besonderen Schutz des §37 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt fallen.

2.1.3. Schutzgut Boden

Bei den Böden im Bereich des Plangebietes handelt es sich um Schwarzerden über Sandlöss. Das Plangebiet befindet sich auf einer weitgehend ebenen Fläche.

Bestandsbewertung:
Die vorhandenen Böden weisen ein hohes Ertragspotential für die ackerbauliche Nutzung auf. Durch regelmäßigen Bodenumbruch ist der Oberboden beeinträchtigt. Die Böden sind aufgrund bestehender Baurechte als erheblich beeinträchtigt einzustufen.

2.1.4. Schutzgut Wasser

Grundwasser:

Im Plangebiet ist gemäß den Aussagen des Landschaftsplanes das Grundwasser in einer Tiefe von 2 bis 6 Metern anzutreffen. Es ist gegen Schadstoffeintrag relativ ungeschützt.
Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete im Geltungsbereich und der Umgebung ausgewiesen.

Bewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

- der Grundwasserdargebotsfunktion (Ergiebigkeit u. Beschaffenheit des Grundwasserleiters),
- der wasserhaushaltlichen Funktion (Grundwasserneubildung) und
- der Funktion für die Trinkwasserversorgung.

Die Ergiebigkeit des Grundwassers und die Grundwasserneubildung sind gemäß den Aussagen des Landschaftsplanes als durchschnittlich zu bewerten. Das Grundwasser ist aufgrund der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung schadstoffbelastet. Eine Grundwassernutzung ist nicht vorgesehen.

2.1.5. Schutzgut Artenschutz und Biotope

Pflanzen und Biotopausstattung
Das Plangebiet wird derzeit neben der vorhandenen Bebauung und den Straßen durch ruderalisierte Flächen geprägt, die sich seit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Erschließung als Wohngebiet gebildet haben. Für die Bestandsbewertung sind jedoch die bestehenden Baurechte maßgeblich, die eine überwiegende Bebauung des Plangebietes mit Hausgruppen ermöglichen. Eine Biotoptypenkartierung ist daher nicht erforderlich. Das Plangebiet weist keine Eignung nach EU Recht geschützten Tierarten des Anhangs 4 der FFH-Richtlinie bzw. der Vogelschutzrichtlinie auf.

2.1.6. Schutzgut Landschaftsbild

Der Landschaftsraum nördlich der Ortslage Barleben ist durch große einheitlich bewirtschaftete Ackerflächen gekennzeichnet, die lediglich durch die eingrenzenden Straßen gegliedert werden. Entlang der begrenzenden Nutzungen sind nur wenige landschaftsräumliche Strukturen vorhanden, die das Landschaftsbild beleben. Der Landschaftsplan stuft das Landschaftsbild als geringwertig ein.

2.1.7. Schutzgut Klima, Luft

Der Landkreis Börde gehört zum Großklima des gemäßigten mitteldeutschen Binnenklimas. Dieses Klima ist kontinental und durch den Übergang zum maritimen Klima geprägt. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 8,6°C, die Niederschlagsmenge 504 mm im durchschnittlichen langjährigen Mittel. Die häufigste Windrichtung ist Südwest bis West bei gleichzeitig hohen mittleren Windgeschwindigkeiten, gefolgt von südöstlichen und südlichen Winden.
Im Norden Barlebens befinden sich überwiegend Freilandklimatope. Dies sind Ackerflächen mit der Funktion der Kaltluftproduktion in windarmen Strahlungsnächten nördlich des Plangebietes. Die entstehende Kaltluft fließt im Gelände in Richtung des tiefsten Punktes und somit in Richtung Osten. Aufgrund der Ebenheit des Geländes sind ausgeprägte Kaltluftleitbahnen nicht vorhanden.

2.1.8. Schutzgut Mensch

Naherholung: Das Plangebiet selbst hat keine erhebliche Bedeutung als Erholungsraum. Der Ammensleber Weg wird von Anwohnern von Barleben als Fußweg in die offene Landschaft genutzt.

Lärm: Das Plangebiet ist durch den Straßenverkehrslärm der Ortsumgehung der Bundesstraße B189 beeinträchtigt. Gemäß der schalltechnischen Berechnung des Ingenieurbüros für Schallschutz GmbH Magdeburg vom 04.09.2008 ist im Plangebiet mit erhöhten Schallimmissionen von bis zu 55,9 dB(A) tags und bis zu 49,3 dB(A) nachts zu rechnen. Diese Immissionswerte liegen für den Tagwert nur geringfügig über dem Orientierungswert des Beiblattes 1 der DIN18005 von 55 dB(A). Für den Nachtwert ist die Überschreitung um 4 dB(A) gravierender. Die Grenzwerte der 16.Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) werden um maximal 0,3 dB(A) überschritten.

2.1.9. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt bestehen aufgrund der topografischen Situation begründete Anhaltspunkte, dass im projektierten Areal archäologische Befunde vorhanden sind. Um Planungssicherheit zu erreichen, schlägt das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie vor, unter seiner Aufsicht eine archäologische Baugrunduntersuchung (ähnlich wie bei dem Vorhaben Ammensleber Weg I) in dem Vorhabengebiet durchzuführen. Nach dieser Untersuchung können genauere Angaben über das Vorhandensein und die Erhaltung der archäologischen Befunde und Funde gegeben werden. Die Kosten der archäologischen Untersuchung sind gemäß §14 (9) Denkmalschutzgesetz LSA vom Veranlasser zu tragen. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen (§14 (2) DenkmSchG LSA).
Die Belange der Baudenkmalpflege werden durch die Planung nicht berührt.

2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

- Boden

Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht keine stärkere Versiegelung der Bodenoberflächen als bisher. Durch die Reduktion der Erschließung und eine lockere Baustrukturen wird voraussichtlich eine geringere Bodenversiegelung stattfinden als bisher festgesetzt. Die im Westen des Plangebietes festgesetzte Fläche für Anpflanzungen kann sich bezüglich der

Bodenfunktion ungestört entwickeln. Der bisher zulässige Eingriff in die Bodenfunktion wird reduziert.

- Arten- und Biotopschutz

Die Änderung des Bebauungsplanes verursacht keine Eingriffe das Schutzgut, sondern vermindert die bisher zulässigen Eingriffe. Die bisher festgesetzte Fläche für einen Spielplatz hat eine weitaus geringere Bedeutung für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes als die im Westen des Plangebietes vorgesehene Heckenanpflanzung auf der Fläche für Anpflanzungen, was sich in der Bilanzierung widerspiegelt. Insgesamt ist mit der Änderung des Bebauungsplanes eine Aufwertung der Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut verbunden.
Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt 2004 und die Gegenüberstellung der geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan Teil A.

- Schutzgüter Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild / Erholung, Kulturgüter

Auf die Schutzgüter sind durch die Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen erkennbar. Durch eine Reduktion der Geschossigkeit und die festgesetzten Flächen für eine Heckenanpflanzung am Westrand des Plangebietes kann der Eingriff in das Landschaftsbild gegenüber der bisherigen Planung vermindert werden.

- Schutzgut Mensch

Die wesentlichen Beeinträchtigungen des Plangebietes durch den Verkehrslärm der Ortsumgehung der Bundesstraße B189 treffen in gleicher Weise auf die bisher geplante Wohnnutzung, wie die im Rahmen der Änderung unverändert beibehaltenen Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet zu. Die Änderung des Bebauungsplanes hat somit keinen erheblichen Einfluss auf das Schutzgut. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Anforderungen an die Lärmschalldämmung von Außenbauteilen können die Beeinträchtigungen gemindert werden, so dass innerhalb der Gebäude gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden. Die geringfügige Überschreitung des Tagwertes für die Außenwohnbereiche wird als unbeachtlich eingeschätzt.

- Schutzgut Kulturgüter

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die gegebenenfalls im Plangebiet vorhandenen archäologischen Kulturdenkmale, da eine Bebauung bereits gemäß der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich ist. Insofern begründet sich aus der Änderung des Bebauungsplanes selbst kein Untersuchungserfordernis. Dennoch wird empfohlen, die unter Punkt 2.1.9. angeführten Maßnahmen des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie durchzuführen, da beim Auffinden bisher unbekannter archäologischer Kulturdenkmale mit erheblichen Verzögerungen durch die erforderlichen Ausgrabungs- und Dokumentationsarbeiten gerechnet werden muss.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Beeinträchtigung von Belangen des Umweltschutzes aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits vorliegend dargelegten Auswirkungen hinausreichen, ist nicht erkennbar.

2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

festgesetzte Maßnahmen:

- zur Vermeidung/Minimierung eines erhöhten Oberflächenwasserabflusses und zur Vermeidung einer Verringerung der Versickerung wurde festgesetzt, dass das Niederschlagwasser auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen ist

- zur Vermeidung / Minderung der Beeinträchtigungen durch den Lärm des Straßenverkehrs der Ortsumgehung der Bundesstraße B189 wurden Anforderungen an die Lärmschalldämmung von Außenbauteilen festgesetzt

Maßnahmenempfehlungen:

- Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Durchführung von Bodenschutz nach DIN 18300 und Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 und RAS-LP 4 (sinngemäß) sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb
- Schutz des abzutragenden Oberbodens vor Verdichtung, Vermischung und vor Verunreinigung mit bodenfremden Stoffen und Zuführung zu einer fachgerechten Wiederverwendung
- Durchführung einer archäologischen Baugrunduntersuchung unter Aufsicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie

- Ausgleichsmaßnahmen

Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Herstellung der Flächen für Anpflanzungen am Rand des Plangebietes mit Bäumen und Sträuchern als gestufte, dichte Gehölzfläche mit einheimischen Laubgehölzen

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen bestehende Baurechte bedarfsgerecht angepasst werden. Alternative Planungsmöglichkeiten bieten sich hierfür nicht an.

3. Ergänzende Angaben

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern.
Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung (Begründung zum Bebauungsplan) wird nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dieses Bewertungsmodell stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Es ermöglicht eine hinreichend genaue Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der für deren Kompensation erforderlichen Maßnahmen. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen sowohl der von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch der Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Biotoptypen sind als Bewertungsliste gemäß Anlage 1 des Bewertungsmodells vorgegeben und hinsichtlich ihrer Bedeutung nach Wertstufen klassifiziert. Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, erfolgt zusätzlich eine ergänzende verbal-argumentative Bewertung.
Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsanalyse) unter Auswertung vorhandener Unterlagen
- Konfliktanalyse
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz in der Begründung

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen der Auswertung der bestehenden Baurechte. In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach §18 BNatSchG bzw. §18 NatSchG LSA relevant sind.
Im Anschluss daran wurden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen und nach Art, Umfang, Standort und zeitlicher Abfolge dargestellt. Hierunter fallen: Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen. Bezüglich der Übernahme in den Bebauungsplan und zur Überwachung der geplanten Maßnahmen werden Hinweise gegeben.
Die Belange des Schutzgutes Mensch in Bezug auf den Immissionsschutz wurden in einem schalltechnischen Gutachten beurteilt.

3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

- Prüfung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen
- Überwachung der Herstellung und der Entwicklung der festgesetzten Pflanzflächen durch die Gemeinde, Abnahme der hergestellten Maßnahme und Prüfung der Entwicklung nach 3 Jahren nach Fertigstellung der Bauvorhaben

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes ist mit einer Reduktion der Gesamtversiegelung und mit der Aufwertung der Randbereiche des Plangebietes für das Landschaftsbild und das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes verbunden. Insgesamt ist gegenüber der bisher festgesetzten Planung eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit der Fläche für den Naturhaushalt verbunden. Wesentliche Planungsalternativen waren daher nicht zu untersuchen.

Gemeinde Barleben, April 2009

Keindorff
Bürgermeister

GEMEINDE BARLEBEN 8 Landkreis Börde

Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Inhalt

		Seite
1.	Ziel der Planaufstellung	2
2.	Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan	2
3.	Beteiligung der Behörden	2
4.	Belange von Natur und Umwelt	3
5.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	3
6.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	3

1. Ziel der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr.3 "Ammensleber Weg II" der Gemeinde Barleben wurde in den Jahren 1994/1995 erarbeitet und erlangte nach Genehmigung der Satzung am 27.06.1995 Rechtsverbindlichkeit. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 12 Hektar und ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Seit 1994 wurde das Plangebiet erschlossen und bebaut.
Weitgehend unbebaut bis auf vier Reihenhäuser blieb dabei der westliche Rand des Plangebietes. Die hier durch den Bebauungsplan festgesetzte Reihenhausbebauung hat sich als nicht umsetzbar erwiesen, da hierfür kein Bedarf besteht. Planungsanlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist der Antrag der Grundstückseigentümerin den Bebauungsplan so anzupassen, dass die Grundstücke einer Nutzung als Wohngrundstücke entsprechend dem geänderten Bedarf zugeführt werden können.
Die Gemeinde Barleben hat das Anliegen auf eine Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde geprüft. Die nachfragegerechte Befriedigung des Wohnbedarfes fördert die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des §1 Abs.6 Nr.2 BauGB und ermöglicht die vorhandenen bereits hergestellten Erschließungsanlagen wirtschaftlich auszunutzen. Die Bebauungsplanänderung ist somit städtebaulich erforderlich. Sie entspricht den Planungszielen der Gemeinde Barleben, die Besiedelung der vorhandenen und erschlossenen Baugebiete abzuschließen.
Mit Beschluss vom 23.06.2008 hat die Gemeinde Barleben die Aufstellung der 3.Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Planungsziel für die 3.Änderung des Bebauungsplanes ist die Änderung der Bauweise und der überbaubaren Flächen mit dem Ziel, die bisherige Reihenhausbebauung durch eine Einzelhausbebauung zu ersetzen.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs.1 BauGB erfolgte frühzeitig durch eine Bürgerversammlung am 23.09.2008. Anregungen und Hinweise wurden nicht vorgetragen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs.2 BauGB zum Bebauungsplan erfolgte vom 23.01.2009 bis zum 27.02.2009 durch öffentliche Auslegung. Stellungnahmen gingen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nicht ein.

3. Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Bebauungsplanverfahren mit Anschreiben vom 25.09.2008 gemäß §4 Abs.1 BauGB und mit Anschreiben vom 19.12.2008 gemäß §4 Abs.2 BauGB beteiligt. Folgende Anregungen und Hinweise wurden vorgetragen:

Der Versorgungsträger E.ON Avacon AG teilte den Verlauf ihrer das Plangebiet tangierenden Leitungen mit. Von der vorhandenen Trafostation verlaufen zur Westgrenze Mittelspannungskabel quer über die Bauflächen. Die Führung dieser Kabel entspricht weder den Festsetzungen des bisher verbindlichen Bebauungsplanes noch sind sie mit den neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes vereinbar. Die Verlegung der Leitung in den öffentlichen Straßenraum durch den Versorgungsträger ist erforderlich.

Abwägungsrelevante Anregungen wurden vorgebracht vom Landkreis Börde.
Seitens der Bauleitplanung wurde darauf hingewiesen, dass ein Widerspruch zu den Aussagen in der Begründung zu der Änderung unter Punkt 2.1 Nr. 4 und den Darstellungen im Planeinschrieb und der Legende auf der Planzeichnung (Teil A) steht. In der Begründung wird unter Punkt 2.1 Nr.4 auf die Festsetzung einer Höchstgrenze verzichtet, in der Planzeichnung jedoch ist der Wert als Höchstmaß festgesetzt.
Hierzu wurde wie folgt Stellung bezogen: Ein Widerspruch zwischen der Planzeichnung und der Begründung ist nicht erkennbar. In der Begründung wurde eindeutig dargelegt, dass auf die

Festsetzung einer Grundflächenzahl verzichtet wird. Weiterhin wurde die zulässige Traufhöhe geändert und eine Höchstgrenze der Firsthöhe festgesetzt. Ein Verzicht auf die Festsetzung der Höchstgrenze für die Firsthöhe ist aus dem Wortlaut der Begründung Seite 7 nicht ableitbar.

Gemäß dem Hinweis zu einem Widerspruch zwischen Teil A und Teil B im Bezug auf die angeführten §§ der textlichen Festsetzung zu den Höhenangaben erfolgte eine Korrektur.

4. Belange von Natur und Umwelt

Es erfolgte eine Ermittlung und Darstellung der wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung. Die Änderung des Bebauungsplanes ist mit einer Reduktion der Gesamtversiegelung und mit der Aufwertung der Randbereiche des Plangebietes für das Landschaftsbild und das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes verbunden. Insgesamt ist gegenüber der bisher festgesetzten Planung eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit der Fläche für den Naturhaushalt verbunden.

5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen bestehende Baurechte bedarfsgerecht angepasst werden. Alternative Planungsmöglichkeiten bieten sich hierfür nicht an.

6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 "Ammensleber Weg II" Gemeinde Barleben steht die Zielsetzung, den Bebauungsplan an die geänderte Nachfrage nach den Wohnformen Einfamilienhäuser und Doppelhäuser anzupassen. Eine geordnete Erschließung des Plangebietes ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet. Die Änderung des Bebauungsplanes verursacht keinen Eingriff in den Naturhaushalt. Wesentliche Beeinträchtigungen von privaten oder öffentlichen Belangen sind somit nicht erkennbar.

Gemeinde Barleben, April 2009

Keindorff
Bürgermeister

GEMEINDE BARLEBEN
8
Landkreis Börde