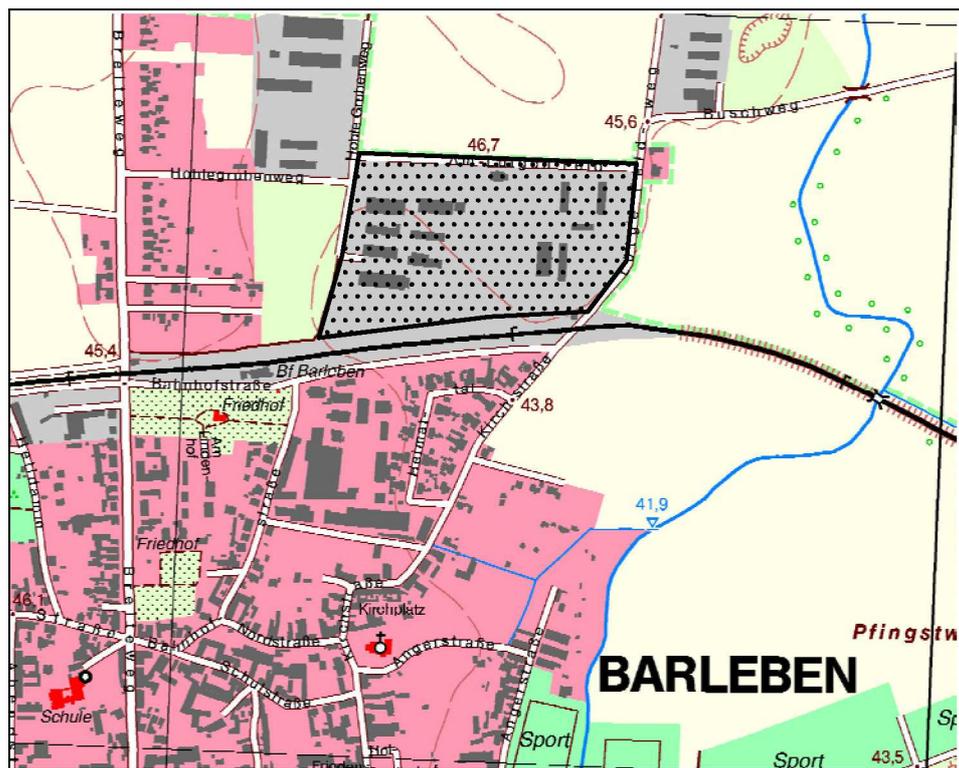




Bauleitplanung der Gemeinde Barleben Ortschaft Barleben

Bebauungsplan Nr. 27 "Am lütgen Feld - Süd" in der Ortschaft Barleben im Verfahren nach § 13a BauGB

Vorentwurf - November 2016



Lage im Raum TK 10 07/2010 © LVermGeoLSA AZ: 18/1-14012/2010

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
3. Bestandsaufnahme	8
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	8
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	8
3.3. Entwässerung und Vegetation	8
3.4. Nutzungen	9
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	9
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	9
4.1.2. Mischgebiete	10
4.1.3. Eingeschränkte Gewerbegebiete	10
4.1.4. Maß der baulichen Nutzung	11
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	12
4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	12
4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen	12
4.5. Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz	13
4.6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	13
4.7. Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	14
4.8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
4.9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	14
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	15
6.1. Erschließung	15
6.1.1. Verkehrserschließung	15
6.1.2. Ver- und Entsorgung	15
6.1.3. Brandschutz	16
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	16
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	17
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	19
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	19
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	19
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	19
7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	20
8. Flächenbilanz	20
Anlage Vorprüfung nach Anlage 2 zum BauGB zum Bebauungsplan Nr.27 "Am lütgen Feld - Süd" in der Ortschaft Barleben - Gemeinde Barleben	

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 "Am lütgen Feld - Süd" in der Ortschaft Barleben - Gemeinde Barleben

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

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

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

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Barleben befindet sich im Norden der Ortschaft Barleben zwischen dem Hohle Grubenweg und dem Buschweg südlich des Weges Am lütgen Feld. Das Gebiet ist derzeit überwiegend bebaut. Die Bebauung begann in den 60er Jahren des 20. Jahrhunderts. Nach der Bildung der LPG wurde die Tierhaltung zunehmend aus den Stallungen im Ort an den Ortsrand verlegt. Nördlich der Bahnlinie entstanden Stallanlagen, Lager- und Bergehallen sowie offene landwirtschaftliche Lagerplätze im Plangebiet. Nach 1990 wurde die Tierhaltung im Wesentlichen eingestellt. Die aus der LPG gebildete Agrargenossenschaft konzentrierte sich auf den Standort nördlich der Agrarstraße. Die Hallen im Gebiet wurden gewerblich nachgenutzt bzw. die Nutzung der Hallen im Südosten des Gebietes eingestellt. Die gewerbliche Nutzung erfolgte zunächst für eine Kranbaufirma, diverse Lager- und Handelsbetriebe, Kfz-Betriebe und Baubetriebe. Nach Aufgabe des Standortes der Kranbaufirma wurde die Hallen im Nordwesten für den Standort des Wirtschaftshofes der Gemeinde Barleben nachgenutzt. Im Jahr 2010 wurde im Norden eine Mobilfunkanlage errichtet.

Bereits seit der Aufstellung des ersten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Barleben im Jahr 2004, umfassend die heutige Ortschaft Barleben, bestand das Ziel, das Plangebiet als Wohnbaufläche zu entwickeln. Das gesamte Gebiet ist im derzeit noch wirksamen fortgeltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Barleben in der bis 2004 bestehenden Abgrenzung als Wohnbaufläche dargestellt. Eigentumsrechtliche Hindernisse führten bisher dazu, dass die ursprüngliche Planungsabsicht nicht umgesetzt werden konnte. Gewerbliche Nutzungen verfestigten sich insbesondere mit der Ansiedlung des Wirtschaftshofes und der Errichtung einer Mobilfunkanlage, so dass die Planungsabsicht einer vollständigen Nutzung als Wohngebiet nicht mehr vollständig umsetzbar ist. Inzwischen sind durch Grundstückstauschverträge die Voraussetzungen geschaffen worden, das Gebiet entwickeln zu können. Die verfestigten gewerblichen Nutzungen

sind dabei zu berücksichtigen. Diese umfassen den Wirtschaftshof der Gemeinde Barleben, die Firma Leide Hausbau GmbH und die Mobilfunkanlage.

Das Plangebiet ist neben der Alten Ziegelei im Süden der Ortschaft Barleben einer der beiden Standorte, an dem die Ausschöpfung von Innenentwicklungspotentialen zur Befriedigung des Wohnbedarfes in der Ortschaft Barleben möglich ist. Aufgrund der Berücksichtigung bestehender Nutzungen enthält der Bebauungsplan eingeschränkte Gewerbegebiete, Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete. Konflikte mit den umgebenden Nutzungen bestehen durch den Wirtschaftshof der Gemeinde, dessen Ausfahrt zum Hohle Grubenweg führt. Westlich grenzen allgemeine Wohngebiete an. Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, neben der Schaffung von Wohnbauland die bestehende Konfliktsituation zu mindern.

Das Plangebiet umfasst eine größere, derzeit mit Hallen bebaute Fläche, die zur Nutzung als Wohngebiet erschlossen werden muss. Eine bauliche Nutzbarkeit des Plangebietes erfordert somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Herstellung von Erschließungsanlagen. Das Gebiet befindet sich in nördlicher Randlage der Ortschaft Barleben. Es eignet sich vor allem für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern. Angrenzend an den Wirtschaftshof, der in seiner zukünftigen Ausdehnung als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt ist, wurden Mischgebiete eingeordnet. Diese sollen eine Verbindung von Wohnen und Arbeiten (z.B. für kleinere Handwerksbetriebe) ermöglichen. Insgesamt ist eine Parzellierung in ca. 50 bis 58 Einfamilienhausgrundstücke (max. 52 Grundstücke im Wohngebiet und 6 Grundstücke im Mischgebiet) und eine größere gemischte Nutzungseinheit vorgesehen.

Der Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken in Barleben wurde im Rahmen der Bearbeitung des Vorentwurfes der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ermittelt. Der Bebauungsplan dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Barleben.

Allgemein dient er der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB. Der Plan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Diese Voraussetzungen sind im Plangebiet gegeben.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches der Ortschaft Barleben, Gemeinde Barleben und wurde durch landwirtschaftliche Stallanlagen und Lagerplätze und später durch weitere gewerbliche Betriebe baulich genutzt. Die geplante Nutzung ist eine Nachnutzung von Siedlungsflächen. Sie entspricht somit den Zielen der Förderung der Innenentwicklung der Gemeinde.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu §13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Barleben beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 20.642 m². Er überschreitet damit den Schwellenwert von 20.000 m² geringfügig, bleibt aber deutlich unterhalb des Wertes von 70.000 m². Eine Vorprüfung ist somit erforderlich. Diese wurde durchgeführt. (Anlage 1 zur Begründung) Die Vorprüfung ist

zu dem Ergebnis gekommen, dass die Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB möglich ist.

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet, Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in der Regel in diesen Gebietsarten nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden und von Wohn- und Geschäftshäusern sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

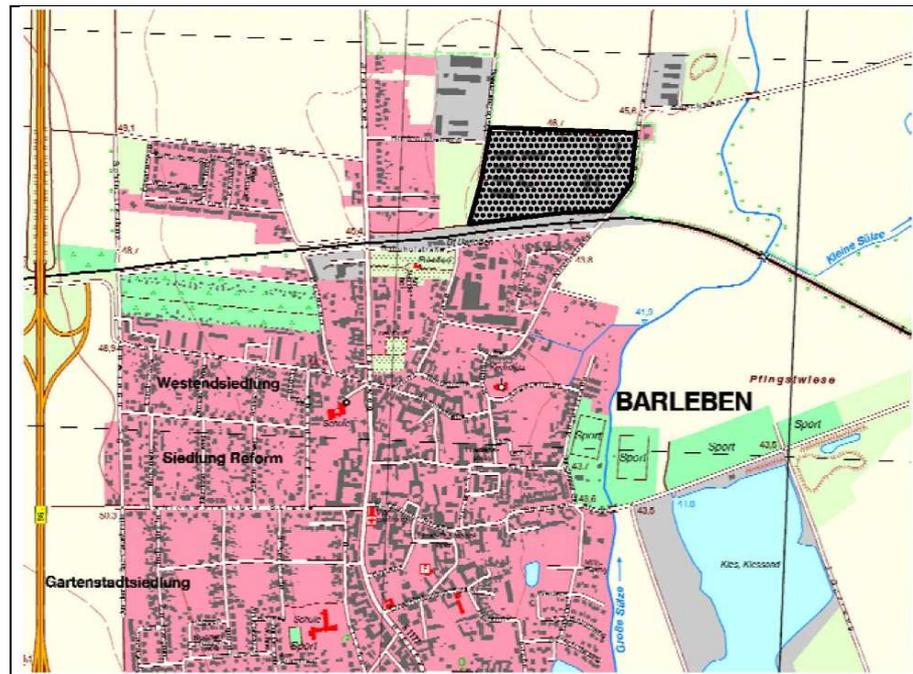
zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs. 7 Buchstabe b BauGB. Das nächste FFH-Gebiet DE 3936301 "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" befindet sich in einer Entfernung von ca. 4 Kilometer und ist durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht betroffen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben. Durch Ergänzung des Beschlusses des Gemeinderates Barleben soll die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen werden.

2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bauungspläne

Lage in der Gemeinde



TK 10 07/2010 ©
LVermGeoLSA
AZ: 18/1-14012/2010

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch die Südgrenze des Flurstücks 474/23 (Wegefläche Am lütgen Feld)
- im Osten durch die Westgrenze der Flurstücke 819 und 846 (Wegefläche Buschweg)
- im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks 1043 und 847 (Bahnanlage der DB AG)
- im Westen durch die Ostgrenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Beamten-siedlung Flurstücke 418/43, 885, 884, 883, 882, 881, 880, 879, 893 und 44/2
(alle vorgenannten Flurstücke Gemarkung Barleben, Flur 2)

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzt unmittelbar westlich der rechtsverbindliche Bauungsplan Nr. 16 "Beamten-siedlung" an. Der Bauungsplan setzt angrenzend an den Wirtschaftshof allgemeine Wohngebiete fest. Mit dieser Nutzung bestehen Konflikte durch das Aneinandergrenzen von allgemeinen Wohngebieten und dem Wirtschaftshof im Bestand. Die Konflikte wurden in einem schalltechnischen Gutachten (ECO Akustik - Ingenieurbüro für Schallschutz, Barleben) untersucht.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Westen Wohngebiete,
- im Nordwesten das Betriebsgelände der Agrar- Genossenschaft eG Magdeburg- Nord
- im Norden Ackerflächen im Landschaftsschutzgebiet
- im Nordosten ein Wohngebäude mit Tierhaltung im Außenbereich
- im Osten Grünlandflächen
- im Süden Bahnanlagen

Bodenrechtlich relevante Spannungen bestehen zwischen dem Wirtschaftshof und den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten. Diese Nutzungen sind im Bestand vorhanden.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Barleben (Ortschaft Barleben)



Der fortgeltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Barleben stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Nordwestlich grenzen gemischte Bauflächen an. Das im Bauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die festgesetzten Mischgebiete und eingeschränkten Gewerbegebiete weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Sie ergeben sich aus bestehenden, am Standort verfestigten Nutzungen, deren Beseitigung mittelfristig nicht zu erwarten ist.

Der Bauungsplan ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gebunden. Gleichwohl ist festzustellen, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Dies wurde im Rahmen der

Aufstellung des Bebauungsplanes geprüft. Der für die Gemeinde Barleben in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan berücksichtigt im Vorentwurf die vorhandenen Nutzungen stärker und stellte für den westlichen Teil des Gebietes gemischte Bauflächen dar. Die Abweichungen des Bebauungsplanes durch die Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten ergeben sich aus der schalltechnischen Beurteilung des Plangebietes. Im schalltechnischen Gutachten (ECO Akustik - Ingenieurbüro für Schallschutz, Barleben) wurde festgestellt, dass der Wirtschaftshof der Gemeinde in Mischgebieten nicht zulässig ist, da insbesondere der Winterdienst aufgrund erforderlicher Ausfahrten während der Nachtzeiten Wohnnutzungen wesentlich stört. Die Berücksichtigung der Ergebnisse der schalltechnischen Beurteilung gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Durch die Festsetzung als eingeschränkte Gewerbegebiete sowie durch die Festsetzung einer Ausfahrt für den Winterdienst an einem konfliktarmen Standort können die bestehenden Konflikte gemindert werden.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde der Flächenbedarf an Wohnbauflächen für Barleben ermittelt. Insgesamt wurde ein Bedarf von 325 Bauplätzen in der Ortschaft Barleben prognostiziert. Das Plangebiet deckt nur einen geringen Anteil dieses Bedarfes und greift somit endgültigen planerischen Entscheidungen der Gemeinde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes nicht vor.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen. Gemäß einer vorläufigen planerischen Einschätzung ist der Bebauungsplan raumbedeutsam. Die endgültige Entscheidung hierüber trifft die Oberste Landesentwicklungsbehörde in der landesplanerischen Stellungnahme.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 dokumentiert. Ein Regionaler Entwicklungsplan ist derzeit nicht wirksam. Im Rahmen der Neuaufstellung Regionalen Entwicklungsplanes liegt ein erster Entwurf vor. Barleben befindet sich im Verdichtungsraum Magdeburg, hat jedoch keine zentralörtliche Funktion. Die Entwicklung von Barleben ist daher auf die Eigenentwicklung beschränkt. Das Plangebiet dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Barleben. Für die Ortschaft Barleben wurde im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfes des Flächennutzungsplanes ein Wohnungsbedarf von ca. 325 Wohnungen, davon 113 im Ortskern und 212 in Baugebieten überwiegend als struktureller Wohnungsbedarf resultierend aus der prognostizierten Verringerung der Haushaltsgröße und dem Defizit an Einfamilienhäusern, ermittelt. In rechtsverbindlichen Bebauungsplänen waren zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Vorentwurfes des Flächennutzungsplanes noch 57 erschlossene Baugrundstücke vorhanden. Diese sind inzwischen veräußert. An innerörtlichen Reserven wurden 80 Baugrundstücke ermittelt, davon 30 Grundstücke im Baugebiet. Die Ermittlung im Flächennutzungsplan ging davon aus, die im Gebiet vorhandenen Gewerbebetriebe vollständig zu erhalten. Dies ist nicht mehr vorgesehen. Das innerörtliche Flächenpotential kann hierdurch auf bis zu 52 Bauplätze in den allgemeinen Wohngebieten erhöht werden. Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass für die Betriebe teilweise ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt wurde und gegebenenfalls 14 der 52 Bauplätze nicht in der nächsten Zeit zur Verfügung stehen. Im Mischgebiet ist unter Beachtung der bestehenden Nutzung die Errichtung von bis zu 6 Wohngebäuden möglich. Der Gesamtumfang bleibt deutlich unter dem ermittelten Eigenbedarf von 325 Baugrundstücken insgesamt. Das Plangebiet ist somit Bestandteil einer geordneten Eigenentwicklung. Die Nachnutzung innerörtlicher Siedlungsflächen entspricht dem landesplanerischen Ziel des Bodenschutzes.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 27 beträgt ca. 7,76 Hektar. Die Grundstücke befinden sich in gemeindlichem Besitz und im Besitz von fünf Privateigentümern, wovon vier Eigentümer einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Barleben geschlossen haben.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen bei natürlichem Bodenaufbau im Plangebiet oberflächlich Lößböden über Geschiebemergel an. Die natürlichen Bodenverhältnisse sind jedoch durch anthropogene Einflüsse stark verändert.

Das Plangebiet selbst war bereits bebaut. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Böden eine für die geplante Nutzung ausreichende Tragfähigkeit aufweisen. Für Bauvorhaben wird zur genaueren Erkundung der Tragfähigkeit ein Baugrundgutachten empfohlen.

Archäologische Bodendenkmale

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie zum Flächennutzungsplan befindet sich das Plangebiet im Bereich eines wichtigen archäologischen Denkmals. Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Gemäß einer vorläufigen planerischen Einschätzung ist für das Plangebiet die Durchführung eines repräsentativen Untersuchungsverfahrens vor Beginn der Erdarbeiten zu empfehlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt unerwartet freigelegte archäologische Funde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen sind. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Das Plangebiet ist nicht als Verdachtsstandort im Altlastenkataster verzeichnet.

3.3. Entwässerung und Vegetation

Wasser

Das Plangebiet entwässert derzeit teilweise in die örtliche Kanalisation, teilweise versickert das Niederschlagswasser. Aufgrund der stark bindigen Bodenoberschichten sind die Bedingungen zur Versickerung des Niederschlagswassers weniger günstig.

Vegetation

Seit der Nutzungsaufgabe der Gebäude im Südosten des Plangebietes hat sich aufgrund der unterlassenen Pflege auf dem Grundstück eine Ruderalvegetation durchsetzt mit Schutthaufen und anthropogenen, vegetationsfreien Flächen entwickelt. Hierdurch sind auf dem Luftbild aus dem Jahr 1992 noch erkennbare versiegelte Flächen inzwischen teilweise überwuchert. Die Flächen im Norden am Weg Am lütgen Feld werden wie die Flächen im Westen des Plangebietes intensiv gewerblich genutzt.

Fauna

Das Plangebiet ist eingezäunt und Bestandteil des Siedlungsgebietes der Ortschaft Barleben. Faunistisch ist das Vorhandensein von Vogelquartieren und gegebenenfalls von Sommerquartieren von Fledermäusen gegeben. Die Abbrucharbeiten sind daher nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen.

3.4. Nutzungen

Derzeit wird das Plangebiet durch folgende Betriebe genutzt:

- Wirtschaftshof der Gemeinde Barleben
drei Hallen und Freiflächen zum Abstellen von Kommunaltechnik und zur Lagerung von Streugut und Baustoffen auf den Flurstücken 24/7, 24/8, 24/9 und 24/15
- Leide Hausbau GmbH
einschließlich eines Dachdeckerunternehmens als Büroräume und zum Abstellen von Technik auf dem Grundstück Am lütgen Feld 7, Flurstück 24/10
- Lager für Gebrauchtkfz und Schrott ohne Genehmigung,
Am lütgen Feld 9, Flurstück 24/11
- Nutzungsbrachen
auf den Flurstücken 24/14 und 24/12 (Scherrasenflächen, Ruderalflächen, abgängige Bebauung und versiegelte Flächen)
- ehemaliges Trafohaus
Flurstück 24/13
- Heckenanpflanzungen und Grünlandbewirtschaftung
Flurstück 848

Das Flurstück 848 der Flur 2, Gemarkung Barleben ist für Maßnahmen des Ökokontos Barleben vorgesehen.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Ostteil des Plangebiet überwiegend Wohnnutzungen einzuordnen. Die Festsetzung erfolgte als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, um im Rahmen der Wohnnutzung nichtstörende gewerbliche Nutzungen zulassen zu können (zum Beispiel Praxen, Büros).

In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet. Von den ausnahmsweise gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind hingegen nicht alle im Plangebiet städtebaulich verträglich. So sollen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden. Gartenbaubetriebe mit ihrem Flächenbedarf eignen sich nicht für den innerörtlich in Barleben befindlichen Standort.

Tankstellen sind im Wohngebiet nicht mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Einordnung eines ruhigen Wohngebietes vereinbar. Diese beiden Nutzungen wurden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO aus der Zulässigkeit ausgeschlossen.

4.1.2. Mischgebiete

Im Übergangsbereich zwischen den eingeschränkten Gewerbegebieten und den allgemeinen Wohngebieten wurden Mischgebiete festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist die Nutzung der Flächen für die Ansiedlung von Handwerks- und Kleingewerbebetrieben, die Wohnen und Arbeiten am Standort verbinden. Hierdurch soll ein Übergang von den gewerblichen Nutzungen des Wirtschaftshofes zu den Wohnnutzungen im Plangebiet geschaffen werden. Ziel ist die Schaffung von einem ausgeglichenen Verhältnis zwischen diesen Nutzungen bei gegenseitiger Rücksichtnahme.

In Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB, in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereiche.

Der Zulässigkeitskatalog ist damit sehr weit gefasst. Das Plangebiet eignet sich aufgrund des Angrenzens an Wohnnutzungen und der von Hauptverkehrsstraßen abgelegenen Lage nicht für alle in Mischgebieten zulässigen Nutzungen. Mit dem Ausschluss von Tankstellen im Mischgebiet soll vermieden werden, dass diese Nutzungen zusätzlichen Verkehr in das Plangebiet ziehen. Eine weitere Einschränkung ist bei den Vergnügungsstätten vorzunehmen. Aufgrund des hohen Anteils von Wohnnutzung ist das Plangebiet kein geeigneter Standort für Vergnügungsstätten.

4.1.3. Eingeschränkte Gewerbegebiete

Im Rahmen der Erarbeitung des schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan wurde festgestellt, dass der Störgrad des im Plangebiet vorhandenen Bau- und Wirtschaftshofes der Gemeinde eine Einordnung der Nutzung in ein Mischgebiet nicht zulässig ist. Ein unmittelbares Angrenzen von allgemeinen Wohnnutzungen und Wirtschaftshof ist nicht zulässig. Hauptverursacher von Störungen ist hierbei der Winterdienst, der auch zur Nachtzeit Fahrbewegungen auf dem Wirtschaftshof erfordert. Für den Bau- und Wirtschaftshof in seinen zukünftig vorgesehenen Abgrenzungen wurde daher ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

In Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO sind allgemein zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Der im Plangebiet vorhandene, öffentliche Betrieb fällt unter die Zulässigkeit auch wenn er kein Gewerbe im Sinne der Gewerbeordnung darstellt. Aufgrund des Angrenzens an schützenswerte Nutzungen ist der Störgrad des Betriebes einzuschränken. Der Betrieb darf das Wohnen in den Mischgebieten nicht wesentlich und in den allgemeinen Wohngebieten nicht stören. Dies entspricht den verordnungsrechtlichen Regelungen der TA Lärm. Um diesen Schutzanspruch bei uneingeschränktem Betrieb zu gewährleisten, wurde eine Lärmschutzwand zwischen dem Betrieb und dem neu festgesetzten Mischgebiet eingeordnet.

Auszuschließen sind im eingeschränkten Gewerbegebiet Vergnügungsstätten, für die sich das Plangebiet aufgrund der durch Wohnnutzungen geprägten Umgebung nicht eignet.

4.1.4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit, der Firsthöhe und eines Mindestunterschiedes zwischen Traufhöhe und Firsthöhe festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Dies ist für die geplante Nutzung als Einfamilienhausgebiet nicht erforderlich. Die Grundflächenzahl wurde mit 0,3 festgesetzt. Der Gesamtversiegelungsgrad der Wohngrundstücke ist hiermit auf 45% begrenzt.

In den Mischgebieten wurde das Maß der baulichen Nutzung differenziert festgesetzt. In den Bereichen, die überwiegend dem Wohnen dienen sollen, orientiert sich die GRZ mit 0,3 an den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten. In den stärker gewerblich geprägten Bereiche wurde die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten wurde die GRZ mit 0,6 festgesetzt. Dies ist erforderlich, da für die Lagerplätze des Wirtschaftshofes eine Versiegelung von 80% im Bestand vorhanden und weiterhin erforderlich ist.

Die Geschossigkeit wurde in den Wohn- und Mischgebieten auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der in der Umgebung vorhandenen Prägung und ermöglicht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in der derzeit bevorzugten zweigeschossigen Bauweise. Für die gemischte Bebauung soll ebenso eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht werden, um Büronutzungen in den Erdgeschossen mit Wohnnutzungen in den Obergeschossen verbinden zu können. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt. Nichtvollgeschosse sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten ist eine Geschossigkeit mit einem Vollgeschoss ausreichend, da der Wirtschaftshof der Gemeinde ausschließlich ebenerdig betrieben wird.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde die Firsthöhe auf 10 m begrenzt, dies soll gewährleisten, dass bei einer Zweigeschossigkeit nicht zusätzlich noch ein ausgebautes Dachgeschoss entsteht, da das Plangebiet ausschließlich dem Einfamilienhausbau dienen soll. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses keine Wohn- und Aufenthaltsräume zulässig sind.

Der festgesetzte Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,8 m in den Wohn- und Mischgebieten soll die Aufbringung von geeigneten Dächern auf die Gebäude entsprechend der angestrebten sich in die dörfliche Umgebung einfügenden Gestaltung sichern. Als Traufhöhe ist hierbei der Schnittpunkt von Dachhaut und Außenfassade anzunehmen. Der Mindestunterschied von 1,8 m erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 m eine Dachneigung von ca. 20 Grad.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind im Bestand Gebäude mit geringeren Dachneigungen vorhanden, die erhalten bleiben sollen. Auf die Festsetzung für diese Gebiete wurde daher verzichtet.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wurde für die unterschiedlich festgesetzten Arten der baulichen Nutzung differenziert festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten wird eine Einzel- oder Doppelhausbebauung zugelassen. Dies soll verhindern, dass das in Ortsrandlage befindliche Gebiet stärker verdichtet wird. Diese Zielsetzung wird durch eine Begrenzung der zulässigen Wohnungen in den Einzel- oder Doppelhäusern gewährleistet.

Für die eingeschränkten Gewerbegebiete ist die Festsetzung einer Bauweise nicht erforderlich. Die bestehenden Hallen weisen teilweise Längen von über 50 Meter auf, die einer bestimmungsgemäßen Nutzung für den Wirtschaftshof entsprechen.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Einfamilienhausbebauung nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. In den Wohn- und Mischgebieten wurde in der Regel eine Tiefe der überbaubaren Flächen von 15 Metern festgesetzt. Dies ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren. Abweichend davon wurde auf den größeren Baugrundstücken südlich und nordwestlich des Spielplatzes eine Bautiefe von 20 Metern festgesetzt. Dies soll die Errichtung von größeren Einfamilienhäusern oder gemischt genutzten Gebäuden auf den größeren Grundstücken ermöglichen.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten und für die bestehende Streuguthalle im Mischgebiet wurden die überbaubaren Flächen offen gestaltet. Dies entspricht der bestimmungsgemäßen Nutzung für den Wirtschaftshof.

Die überbaubaren Flächen halten in der Regel zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 3 Metern. Bei den nördlich an Erschließungsstraßen angrenzenden Baugrundstücken wurde dieser Abstand auf 5 Meter erhöht, um durch einen größeren Abstand zu ermöglichen, dass Wohnräume nach Süden ausgerichtet werden können und gleichzeitig eine Wahrung der Privatsphäre der Wohnnutzung gewährleistet wird.

Textlich wurde ein Mindestabstand von Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Dies soll gewährleisten, dass Garagen nicht unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden und hierdurch das Ortsbild an den Straßen beeinträchtigen.

4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Wahrung des städtebaulich angestrebten Charakters des Plangebietes als Einfamilienhausgebiet wurde in den allgemeinen Wohngebieten die Anzahl der in den Gebäuden zulässigen auf maximal zwei Wohnungen beschränkt. Dies dient der Sicherung des städtebaulich angestrebten Charakters als Einfamilienhausgebiet. Es ermöglicht durch Einliegerwohnungen ein Mehrgenerationenwohnen, gleichzeitig werden größere Mietobjekte mit mehreren Wohneinheiten ausgeschlossen.

4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen

Das Plangebiet wird vom Breiteweg über die Agrarstraße an das Straßenhauptnetz angeschlossen. Im Plangebiet ist eine Verlängerung der Agrarstraße nach Osten vorgesehen. Derzeit erfolgt die Weiterführung über den Weg Am lütgen Feld. Dieser bindet nördlich versetzt zur Einmündung der Agrarstraße an den Hohle Grubenweg an. Der Weg Am lütgen Feld ist für eine Erschließung des Plangebietes nicht geeignet, da an diesen Weg nur südlich angebaut werden kann und die Erschließungsfunktion nur einseitig nutzbar wäre. Weiterhin entspricht die versetzte Einmündung am Hohle Grubenweg nicht den Zielsetzungen einer sicheren Verkehrsführung. Die Erschließung erfolgt daher über eine neu anzulegende Verlängerung der Agrarstraße nach Osten. Diese ver-

schwenkt hinter der vorhandenen Streuguthalle nach Süden und verläuft nach Osten zum Buschweg. Die Verkehrsfläche für die Planstraße wurde in einer Breite von 8,5 Metern festgesetzt. Folgender Straßenquerschnitt liegt dieser Festsetzung zu Grunde:

0,5 Meter Randstreifen
5,5 Meter Fahrbahn einschließlich Gossen
2,5 Meter Gehweg

gesamt 8,5 Meter Straßenraumbreite

Die Straße bindet beiderseits an Straßen an, so dass keine Wendeanlage erforderlich ist. Von der Straße abgehend erschließt ein schleifenförmiger Wohnweg (Planstraße 2) weitere Grundstücke nordöstlich der Straße. Die Breite des Straßenraumes beträgt 7,0 Meter, die vorgesehene Ausbaubreite der Mischverkehrsfläche 5,5 Meter. Ein weiterer Wohnweg, der in einem Wendehammer für das dreiaxige Müllfahrzeug endet, erschließt weitere Bauflächen südlich der Streuguthalle. Hierdurch kann eine bedarfsgerechte Erschließung der Wohngrundstücke gesichert werden. Separate öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen. Bei einer Fahrbahnbreite von 5,5 Metern ist ein einseitiges Parken im Straßenraum der Anliegerstraße möglich.

4.5. Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz

Gemäß der bisherigen Sach- und Beschlusslage soll in den größeren neuen Wohngebieten grundsätzlich ein Kinderspielplatz vorgesehen werden. Im Plangebiet ist die Herstellung eines Kinderspielplatzes erforderlich. Hierfür ist im Plangebiet eine zentral gelegene Fläche mit einer Größe von 416 m² vorgesehen. Die Fläche ist für einen gebietsintegrierten, kleineren Spielplatz ausreichend.

4.6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Im Plangebiet und im Umfeld des Gebietes befinden sich Lärmquellen, die die Wohnnutzung im Plangebiet erheblich beeinträchtigen können. Dies sind:

- der Schienenverkehrslärm der Bahnstrecke Magdeburg - Oebisfelde,
- der Gewerbelärm des Bau- und Wirtschaftshofes der Gemeinde Barleben und
- der Lärm des landwirtschaftlichen Betriebsgeländes der Agrar- Genossenschaft nordwestlich des Plangebietes.

Unter Berücksichtigung der Lärmquellen wurde das Gebiet in eingeschränkte Gewerbegebiete, Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete gegliedert. Hauptlärmquelle ist der Schienenverkehr südlich des Plangebietes. Ohne die Einordnung einer aktiven Lärmschutzanlage gegenüber dem Bahnverkehr ist die Einordnung von Wohngebieten nicht zulässig, da die Beurteilungspegel tags bis 65 dB(A) und nachts bis 60 dB(A) betragen. Bei Beurteilungspegeln über 60 dB(A) tags wären Außenwohnbereiche (Terrassen etc.) unzulässig. Die Einordnung eines Lärmschutzwalles zur Bahnstrecke ist somit eine grundsätzliche Voraussetzung für die Anlage des Wohngebietes. Er wurde unter Bezugnahme auf den vorhandenen, benachbarten Wall des Baugebietes Beamtensiedlung mit einer Höhe von 4 Metern festgesetzt. Am Buschweg ist eine Verlängerung nach Norden erforderlich, für die eine Lärmschutzwand vorgesehen ist.

Gegenüber dem Bau- und Wirtschaftshof der Gemeinde Barleben wurde eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 Metern festgesetzt. Die erforderliche Abschirmung betrifft zunächst die noch bestandsgeschützte Streuguthalle im Mischgebiet. Mit dem Entfall der Nutzung dieser Halle kann die Lärmschutzwand auf die Grenze zwischen den eingeschränkten Gewerbegebieten und den Mischgebieten versetzt werden.

Auf den Lärm der landwirtschaftlichen Betriebsstätte wurde durch die Anordnung eingeschränkter Gewerbegebiete im angrenzenden Bereich reagiert.

Die Maßnahmen orientieren sich an den bereits vorliegenden ersten Ergebnissen der schalltechnischen Berechnung durch das Büro ECO Akustik - Ingenieurbüro für Schallschutz, Barleben. Sie stehen unter dem Vorbehalt von Änderungen bis zur Vorlage des vollständigen schalltechnischen Gutachtens.

4.7. Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Im Süden des Plangebietes südlich der Planstraße 1 verbleibt eine Grundstückstiefe von über 50 Metern, die die Einordnung von Hinterliegergrundstücken ermöglicht. Diese sollen zu jeweils zwei Grundstücken über private Zuwegungen erschlossen werden. Diese Zuwegungen werden Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, zu Gunsten der Hinterlieger in einer Breite von 4 Metern (Ausbaubreite 3 Meter) festgesetzt.

4.8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Süden wurde in das Plangebiet das Flurstück 848 einbezogen. Das Flurstück ist dem Ökoko-Konto der Gemeinde Barleben zugeordnet. Das Flurstück hat eine Gesamtgröße von 14.467 m². Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 16 "Beamtensiedlung" ist bereits eine Teilfläche von 8.400 m² für eine Streuobstwiese auf Extensivgrünland festgesetzt. Weiterhin sind auf einer Teilfläche von ca. 2.200 m² Anpflanzungen von Strauchhecken im Rahmen des Ökoko-Kontos durchgeführt worden. Für das vorliegende Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 27 "Am lütgen Feld - Süd" ist die Inanspruchnahme einer Teilfläche von 3.733 m² für den Lärmschutzwall erforderlich. Der Lärmschutzwall soll durch standortgerechte Gehölze bepflanzt und begrünt werden. Insgesamt ist durch die vorbezeichneten drei Maßnahmen die Maßnahmenfläche fast vollständig belegt.

4.9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Schaffung eines Teilausgleichs für den Eingriff in den Naturhaushalt und zur Verminderung von Eingriffen in das Landschaftsbild wurde an der Nordgrenze des Plangebietes eine Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Breite von 3 Metern gegenüber der offenen Landschaft festgesetzt. Auf den Flächen soll eine landschaftsgerechte Hecke angepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Die zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan wird durch eine textliche Festsetzung zur Art der Hecke ergänzt.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert an öffentlichen Maßnahmen:

- die Herstellung der festgesetzten Erschließungsanlagen einschließlich der Ergänzung der Anlagen der Ver- und Entsorgung
- die Herstellung des Spielplatzes

- die Herstellung des Lärmschutzwalles und der festgesetzten Lärmschutzwand

Die Kosten der vorstehenden Erschließungsmaßnahmen werden im Rahmen der Erschließungsplanung für das Baugebiet beziffert. Die Erschließung wird über einen Erschließungsträger realisiert, der einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Barleben geschlossen hat. Der Abschluss eines Erschließungsvertrages ist vorgesehen.

Die Grundstücksverhältnisse wurden in einem Tauschvertrag mit der Gemeinde Barleben bereinigt. Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs. 6 Nr. 8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebietes wurde bereits unter Punkt 4.4. der Begründung dargelegt. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen kann eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert werden.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Für das Plangebiet ist die Neuanlage eines Trinkwassernetzes im neu festgesetzten öffentlichen Straßenraum erforderlich. Die Abstimmungen zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon AG. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Eine Erweiterung ist entlang der neuen Erschließungsstraßen erforderlich. Die Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Eine Erweiterung ist im Bereich der neuen Erschließungsstraßen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen

der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen. In den Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 Meter für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Börde. Das Plangebiet ist über die festgesetzten Straßen durch die Müllabfuhr gut erreichbar. Die Kurvenradien der Straßen und der Wendehämmer wurden für das dreiseitige Müllfahrzeug dimensioniert.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Für das Plangebiet ist die Errichtung einer Schmutzwasserkanalisation mit Anschluss an die zentrale Schmutzwasserableitung erforderlich. Die Abstimmungen zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Für die Entwässerung des Plangebietes ist eine planerische Untersuchung über Art und Umfang der Niederschlagswasserbeseitigung erforderlich. Das Niederschlagswasser ist im Plangebiet separat zu erfassen und dem Vorfluter westlich des Buschweg zu zuführen.

Der WWAZ weist allgemein zur Wasserversorgung und zur Schmutzwasser- und Niederschlagswasserentsorgung darauf hin, dass zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ eine vertragliche Vereinbarung abzuschließen ist, in der fachliche Probleme der äußeren und inneren Erschließung für Trinkwasser, Schmutzwasser, Niederschlagswasser und deren Finanzierung geregelt werden. Die Projektierung und Herstellung der Anlagen hat nach den Prämissen des WWAZ anhand eines Anforderungskataloges für Erschließungsgebiete zu erfolgen. Nach erfolgter Projektierung sind die Planungsunterlagen dem WWAZ zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen. Grundsätzlich besteht zur trink- und abwasserseitigen Erschließung des Plangebietes erheblicher Abstimmungsbedarf zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ. Daher sollte der Erschließungsträger rechtzeitig mit dem WWAZ Kontakt aufnehmen.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschutzes soll über das Trinkwasserversorgungsnetz oder Löschwasserbrunnen gesichert werden.

6.2. **Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Barleben ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt nur bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

Im vorliegenden Planaufstellungsverfahren ist aufgrund der Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² die Eingriffsregelung anzuwenden.

Anwendung der Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan muss 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, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird das Bewertungsmodell des Landes Sachsen - Anhalt (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen - Anhalt vom 16.11.2004) angewendet.

Das Bewertungsmodell Sachsen - Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

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, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbalargumentativ ergänzt.

Zu beurteilen sind nur die Bereiche, in denen wesentliche Änderungen gegenüber dem Bestand vorgesehen sind. Hierzu gehören nicht der bestehende Wirtschaftshof der Gemeinde Barleben sowie die bestehende Straßenverkehrsflächen des Hohle Grubenweges. Weiterhin ist die Fläche des Flurstückes 848 Bestandteil des Ökokontos. Sie wird im Rahmen des Ökokontos bilanziert. Beurteilungsrelevant sind die Flurstücke 24/10, 24/11, 24/12 und 24/14.

Folgende Biotoptypen sind im beurteilungsrelevanten Bereich vorhanden:

Bestand im beurteilungsrelevanten Bereich	Biotoptyp	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
Gebäude, bauliche Anlagen	BG	0	5.106 m ²	0
befestigte Plätze	VPZ	0	17.266 m ²	0
unbefestigte Plätze	VPX	2	4.607 m ²	9.214
Scherrasen, Grünflächen	GSB	7	9.697 m ²	67.874
Ruderalvegetation	URB	10	5.247 m ²	52.470
Summe			41.923 m ²	129.558

Kartierung
Bestand im
Plangebiet



ALK / DOP 08/2016
© LVermGeoLSA
AZ: 18/1-14012/2010

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entsteht folgender Planwert:

Planwert im beurteilungsrelevanten Bereich	Biotoptyp	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete, bebaubare Fläche = Gesamtfläche x GRZ + GRZ-Überschreitung (33.419 m ² x 0,45)	BW BM	0	15.039 m ²	0
allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete, Baum-Strauch-Hecke an der Nordgrenze	HRB	16	612 m ²	9.936
allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete, Gartenbereiche (33.419 m ² x 0,55)	AKB	6	17.759m ²	106.554
eingeschränkte Gewerbegebiete, bebaubare Fläche = Gesamtfläche x GRZ + GRZ-Überschreitung (3.685 m ² x 0,8)	BG	0	2.948 m ²	0
eingeschränkte Gewerbegebiete, nicht überbaubare Fläche (3.685 m ² x 0,2)	PYA	6	737 m ²	4.422
Spielplatz	PS	4	416 m ²	1.664
Verkehrsfläche, Straßen und Gehwege	VSB	0	3.787 m ²	0
Verkehrsfläche, Randstreifen und Grünflächen	PYY	7	616 m ²	4.312
Summe			41.923 m ²	126.888

Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 129.558 Wertpunkten vor der Planung stehen 126.888 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt entsteht damit ein Eingriff in den Naturhaushalt von 2.670 Wertpunkten.

Nachfolgend ist zu prüfen, ob die betroffenen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Landschaftsbild, Klima, Luft und sonstige Kultur- und Sachgüter über die Beurteilung nach dem Biotopwert mit oder nur unzureichend abgedeckt werden. Das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt schreibt hierfür in Anlage 2 die Kriterien für Funktionen besonderer Bedeutung

fest. Diese Kriterien treffen auf die Schutzgüter Wasser, Klima / Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild nicht zu. Auch die Bodenfunktion ist aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet beeinträchtigt. Ergänzende Bewertungen sind somit für diesen Sachverhalt nicht erforderlich.

Der verbleibende Eingriff wird im Rahmen des Ökokontos ausgeglichen. Hierzu sollen die im Plangebiet befindlichen Flächen des Lärmschutzwalles genutzt werden, der durch eine Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen gegenüber dem derzeitigen Bestand als Intensivgrünland aufgewertet werden soll.

Belange des Artenschutzes

Nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten, die den Zugriffsverboten des § 44 Abs. 5 BNatSchG unterliegen, wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Bestandsaufnahme nicht festgestellt.

6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorrang- oder Vorsorgegebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als mittel eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden.

6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Börde gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

6.2.4. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs. 4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Wohngebiete, Mischgebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Im Plangebiet sind mit den allgemeinen Wohngebieten immissionsempfindliche Nutzungen vorgesehen, die Störungen aus dem Plangebietsumfeld und dem Plangebiet selbst ausgesetzt sind. Die wesentlichen Lärmverursacher sind:

- der Schienenlärm der südlich angrenzenden Bahnstrecke Magdeburg - Oebisfelde,

- der Betriebslärm (Gewerbelärm) des Bau- und Wirtschaftshofes der Gemeinde Barleben im Plangebiet und
- der Betriebslärm der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebsstätte der Agrar- Genossenschaft.

Im Plangebiet sind zur Minderung der Konflikte folgende Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen:

- Gliederung des Gebietes in eingeschränkte Gewerbegebiete, Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete,
- Einordnung eines Lärmschutzwalles zur Bahnanlage im Süden und einer Lärmschutzwand am Buschweg und
- Einordnung einer Lärmschutzwand zwischen dem Bau- und Wirtschaftshof der Gemeinde und dem angrenzenden Mischgebiet.

Zur Beurteilung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen wird ein schalltechnisches Gutachten durch das Büro ECO Akustik - Ingenieurbüro für Schallschutz, Barleben erarbeitet. Nach Vorlage des Gutachtens erfolgt eine Ergänzung der Begründung.

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Am lütgen Feld - Süd" in der Ortschaft Barleben steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Weiterhin können durch die innerörtliche Verdichtung zusätzliche Bauflächen entstehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist derzeit nicht erkennbar.

8. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	77.630 m ²
• allgemeine Wohngebiete	32.712 m ²
• Mischgebiete	8.614 m ²
• eingeschränkte Gewerbegebiete	12.881 m ²
• Straßenverkehrsfläche	6.023 m ²
• Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	2.517 m ²
• öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz	416 m ²
• Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14.467 m ²
davon Fläche für den Lärmschutzwall	3.733 m ²
• überbaubare Grundflächen	
in den allgemeinen Wohngebieten	9.814 m ²
in den Mischgebieten	3.099 m ²
in den eingeschränkten Gewerbegebieten	<u>7.729 m²</u>
	20.642 m ²

Barleben, November 2016

Anlage 1

**Vorprüfung nach Anlage 2 zum BauGB zum Bebauungsplan Nr. 27
"Am lütgen Feld - Süd" in der Ortschaft Barleben - Gemeinde Barleben**

	Merkmale des Bebauungsplanes insbesondere in Bezug auf	Belange betroffen	Belange nicht berührt	Erläuterung
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;		x	In den in der Planzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen nicht zulässig. Es ist eine Bebauung durch Wohngebäude und Wohngebäude im Zusammenhang mit nicht wesentlich störendem Gewerbe und Handwerksbetrieben zu erwarten. Die eingeschränkten Gewerbebetriebe sollen durch den Wirtschaftshof der Gemeinde Barleben genutzt werden. Dieser unterliegt keiner Umweltverträglichkeitsprüfung. Er ist im Bestand vorhanden.
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;		x	Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben im Rahmen der Eigenentwicklung. Landschaftspläne und andere umweltrelevante Planungen werden nicht berührt.
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	es bleibt kein erheblicher Eingriff zurück		Aufgrund des geringwertigen Ausgangszustandes von Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet durch großflächige Versiegelungen und der Einbindung des Plangebietes in zusammenhängend bebaute Flächen hat der Plan im Hinblick auf umweltbezogene Probleme und Erwägungen keine erhebliche Bedeutung. Die angewendete Eingriffsregelung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass im Plangebiet auf den beurteilungsrelevanten Bauflächen nur geringe Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vollzogen werden, die an anderer Stelle im Geltungsbereich auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgeglichen werden können, so dass kein nachhaltiger Eingriff zurück bleibt. Die Auswirkungen auf gesundheitliche
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	die Probleme werden im Bebauungsplan gelöst, es bleiben keine erheblichen untersuchungsrele-		

Bebauungsplan Nr. 27 "Am lütgen Feld - Süd" in der Ortschaft Barleben - Gemeinde Barleben

		vanten Beeinträchtigungen zurück		Belange sind aufgrund der Lage an der Bahnlinie und des Störgrades des Bau- und Wirtschaftshofes der Gemeinde im Plangebiet betroffen. Die Probleme werden durch Maßnahmen des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen gelöst. Es bleiben keine erheblichen untersuchungsrelevanten Beeinträchtigungen zurück.
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.		x	Auf die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften hat der Bebauungsplan keine erkennbaren erheblichen Auswirkungen.
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf			Aufgrund des Vorzustandes des Plangebietes selbst und des geringen Störgrades der neu geplanten Wohnnutzungen sind erhebliche beurteilungsrelevante Auswirkungen nicht erkennbar.
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;		x	Unumkehrbare Auswirkungen, wie zum Beispiel erhebliche Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Bodens, sind aufgrund der vorhandenen Versiegelungen nicht zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen der Neuplanung auf benachbarte Gebiete sind nicht zu erwarten.
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;		x	Eine Kumulation der Auswirkungen ist nicht zu erwarten.
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);		x	Die geplanten Nutzungen beinhalten keine Vorhaben mit erkennbar erheblichen Umweltrisiken.
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;		x	Die Auswirkungen der Neuplanung betreffen im Wesentlichen ausschließlich das Plangebiet. Die Erhöhung der Fahrzeugbewegungen auf der Agrarstraße bleibt im Rahmen eines für Wohngebiete gebietstypischen Verkehrs.
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets		x	Das betroffene Gebiet weist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades eine geringe Sensibilität gegenüber Veränderungen auf.

Bebauungsplan Nr. 27 "Am lütgen Feld - Süd" in der Ortschaft Barleben - Gemeinde Barleben

	jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;			
2.6	folgende Gebiete:			
2.6.1	im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete,		x	nicht betroffen
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,		x	nicht betroffen
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,		x	nicht betroffen
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	betroffen, es bleibt jedoch kein erheblicher Eingriff zurück		Nördlich grenzt an das Plangebiet das Landschaftsschutzgebiet Barleber und Jersleber See mit Ohre- und Elbniederung an. Der Rand zum Landschaftsschutzgebiet ist derzeit als nicht eingegrünter, ungeordneter Siedlungsrand einzustufen. Durch die Festsetzung eines Pflanzstreifens für eine Baum-Strauchhecke an der Nordgrenze werden bestehende Beeinträchtigungen gemindert.
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,		x	nicht betroffen
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes,		x	nicht betroffen

Bebauungsplan Nr. 27 "Am lütgen Feld - Süd" in der Ortschaft Barleben - Gemeinde Barleben

2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,		x	nicht betroffen
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,		x	nicht betroffen
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.		x	nicht betroffen

Insgesamt ist einzuschätzen, dass erhebliche Auswirkungen im Sinne von Anlage 2 des Baugesetzbuches entweder nicht zu erwarten sind oder durch geeignete Festsetzungen des Bebauungsplanes vermieden werden. Aufgrund der geringfügigen Überschreitung des Vorprüfungswertes von 20.000 m² Grundfläche sind die zurückbleibenden Beeinträchtigungen als nicht erheblich einzustufen. Das Planvorhaben kann nach § 13a BauGB durchgeführt werden.