

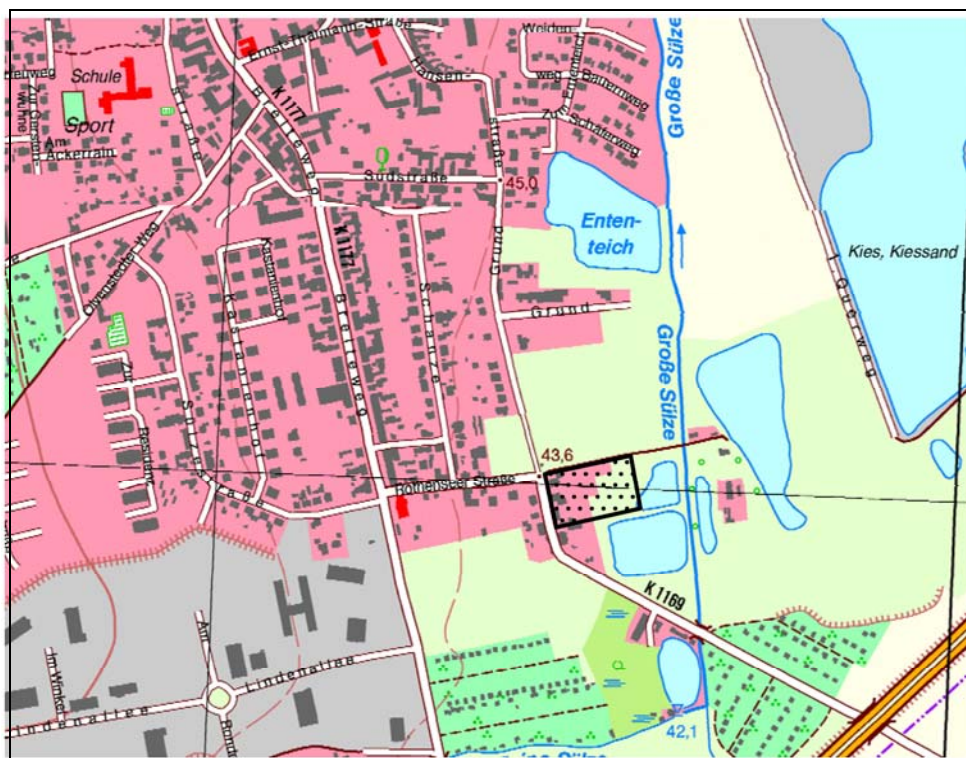


Bauleitplanung der Gemeinde Barleben

Landkreis Börde

Bebauungsplan Nr.35 "östlich der Rothenseer Straße" in der Ortschaft Barleben im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Satzung – März 2020



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

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstr. 14a, Tel. 039204 911660, Fax 039204 911650

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	6
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	7
3.3. Vegetation und Nutzung	8
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	8
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	9
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen	10
4.5. Öffentliche und private Grünflächen / Flächen mit Bindungen für die Erhaltung	10
4.6. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	10
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	11
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	11
6.1. Erschließung	11
6.1.1. Verkehrerschließung	11
6.1.2. Ver- und Entsorgung	11
6.1.3. Brandschutz	12
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	13
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	13
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	14
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	14
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	14
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	14
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	15
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	15
9. Flächenbilanz	15

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.35 "östlich der Rothenseer Straße" in der Ortschaft Barleben - Gemeinde Barleben

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057),
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.04.2019 (GVBl. LSA S.66).

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

In der Gemeinde Barleben besteht derzeit ein erheblicher Bauflächenbedarf an Wohnbauflächen für die örtliche Entwicklung auf Grundlage des Eigenbedarfes. Dieser wurde im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes beziffert und der Bedarf nachgewiesen. Das Plangebiet ist zur Bedarfsdeckung im Flächennutzungsplan vorgesehen. Grund der Nachfrage ist die stabile Einwohnerentwicklung bei gleichzeitiger Tendenz zur Verkleinerung der Haushalte und die erhöhte Nachfrage nach Wohneigentum insbesondere nach Einfamilienhäusern. Hierfür werden zusätzliche Bauflächen dringend benötigt.

Die Entwicklungsmöglichkeiten der Ortschaft Barleben zur Deckung des Eigenbedarfes an Wohnbauflächen sind eng begrenzt, da eine Entwicklung der Ortschaft nach Osten und Nordosten durch das Landschaftsschutzgebiet, nach Süden durch die Bundesautobahn A2 und nach Westen durch den Technologiepark Ostfalen begrenzt wird. Ortskernnahe Entwicklungsflächen sind kaum vorhanden. Zu den wenigen Flächen, auf denen eine Entwicklung noch möglich ist, gehört das Plangebiet. Zunächst wurde eine zukünftige Wohnnutzung auf den Flurstücken 60/13 und 72/6 nördlich des Plangebietes in den erschlossenen Randbereichen entlang der Straße Grund präferiert. Auf diesen Flächen befindet sich jedoch eine Altdeponie, eine Bebauung mit Wohngebäuden wurde durch die untere Abfallbehörde des Landkreises Börde abgelehnt. Als Alternative wurde ein Baugebiet auf dem Flurstück 1681 der Flur 16 in Barleben vorgeschlagen, das jedoch auch nicht konfliktfrei bebaubar ist. Im Südwesten reichen nach § 30 Abs.2 Nr.2 BNatSchG geschützte Röhrichbereiche bis in das Plangebiet hinein. Am Ostrand sind weiterhin Feldgehölze vorhanden, die dem Schutz des § 22 NatSchG LSA unterliegen. Es bestanden daher artenschutzrechtliche Bedenken gegen eine Bebauung der Fläche, die auf Grundlage eines artenschutzrechtlichen Gutachtens (BuNat, Dr.Malchau, Juli 2019) ausgeräumt wurden, so dass eine Möglichkeit zur Bebauung besteht. Weiterhin gestaltet sich die Erschließung schwierig, da die Nutzung des auf dem Flurstück 71/8 befindlichen Privatweges durch den Eigentümer untersagt wurde. Für die Erschließung wurde daher eine alternative Lösung gewählt.

Aufgrund des erheblichen Bedarfes an Wohnbauflächen und der nur geringen Entwicklungsmöglichkeiten ist die Inanspruchnahme der Fläche erforderlich. Der Bebauungsplan dient 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 nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt werden.

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

Gemäß § 13b BauGB können Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² befristet bis zum 31.12.2019 im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen. Das Plangebiet umfasst einen bereits baulich genutzten Bereich und eine Erweiterungsfläche, die unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Barleben anschließt. Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs.1 BauNVO überwiegend dem Wohnen. Ausnahmsweise in allgemeinen Wohngebieten zulässige Nutzungen wurden ausgeschlossen. Die Voraussetzungen für eine Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben.

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

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 10.000 m² nicht überschreiten.
- 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.7b BauGB genannten Schutzgebiete (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan Nr.35 "östlich der Rothenseer Straße" in der Ortschaft Barleben beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 2.598 m², davon sind 1.199 m² als zulässige Grundfläche nach § 13b BauGB einzustufen. Der Plan bleibt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 10.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt allgemeines Wohngebiet fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden 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.6 Nr. 7b BauGB.

zu Punkt 4)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben. Gemäß Beschluss des Gemeinderates Barleben vom 28.09.2017 erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Weiterhin gilt der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzulastenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt. Hierbei wurden neben dem Flurstück 1681, auf dem die Neubebauung erfolgen soll, die Grundstücke Rothenseer Straße 10, 11, 12 und 12a mit einbezogen, da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes auf dem Flurstück 1681 die Ostteile der Flurstücke 1680, 71/11, 2120 und 2121 Bestandteil des Innenbereiches werden und zur Vermeidung weiterer Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft die überbaubaren Flächen auf diesen Grundstücken festzusetzen sind.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 71/11, 1680, 1681, 2120 und 2121 der Flur 16 der Gemarkung Barleben. Das Plangebiet wird im Westen durch die Rothenseer Straße erschlossen.

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- im Norden die Südgrenze des Flurstücks 71/8
- im Osten die Westgrenze des Flurstücks 71/9
- im Süden die Nordgrenze des Flurstücks 71/3
- im Westen die Ostgrenze des Flurstücks 2005 (Rothenseer Straße)

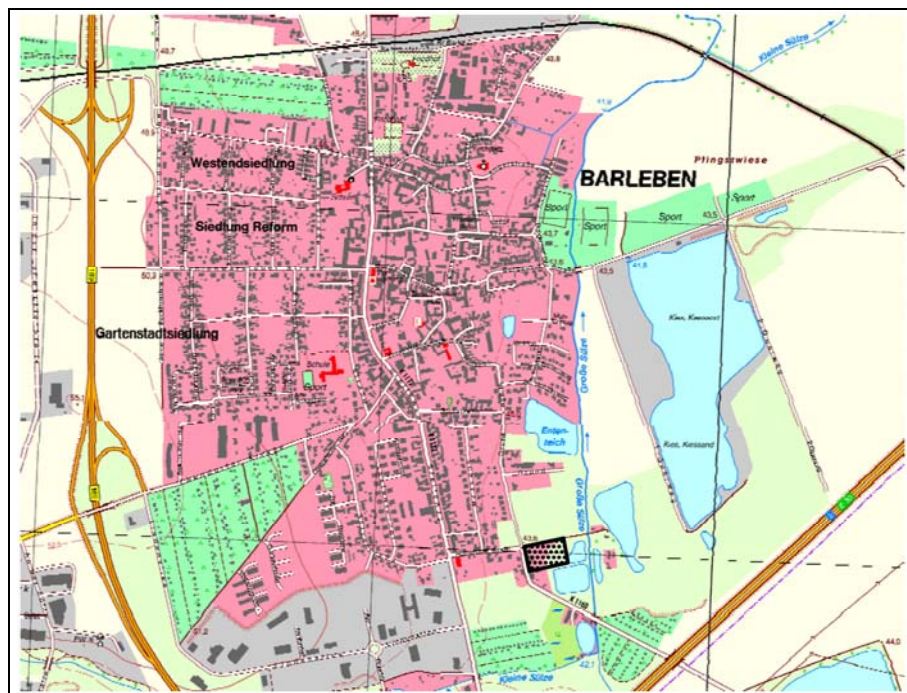
Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne unmittelbar an. Angrenzende Nutzungen sind:

- im Norden ein Privatweg und nördlich die ehemalige Deponie
- im Osten ein Röhrichtbereich (Biotop nach § 30 BNatSchG) und östlich die Große Sülze
- im Süden ein Stillgewässer in einer ehemaligen Tongrube und Wohnbebauung Rothenseer Straße 13
- im Westen die Rothenseer Straße und westlich Wohnbebauung Rothenseer Straße 28 u. 29

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Lage des Plangebietes in der Gemeinde



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

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der noch wirksame Flächennutzungsplan für die Gemeinde Barleben stellt das Plangebiet teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Grünfläche dar. Der Bebauungsplan wird nur teilweise aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan ist gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB nicht an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gebunden. Gleichwohl ist festzustellen, dass die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfes der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde die Fläche berücksichtigt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Vorentwurf des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Ausschnitt aus
dem Vorentwurf
des Flächen-
nutzungsplanes



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

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der Stellungnahme der Obersten Landesentwicklungsbehörde ist der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) vom 28.06.2006 dokumentiert. Weiterhin zu beachten ist der 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 02.06.2016 einschließlich des Zentrale-Orte-Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung.

Die Ortschaft Barleben ist trotz ihrer Größe und Ausstattung nicht als zentraler Ort festgelegt. Sie ist daher auf den Eigenbedarf begrenzt. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde der Eigenbedarf beziffert. Das Plangebiet ist Bestandteil der Flächen, die der Deckung des Eigenbedarfes dienen.

Im wirksamen Regionalen Entwicklungsplan 2006 ist das Plangebiet Bestandteil des Vorbehaltsgebietes zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems. Dies betrifft vorliegend den Verbund entlang des Gewässers Große Sülze. Dieser wird durch das Plangebiet nicht erheblich beeinträchtigt. Im 1.Entwurf des in Aufstellung befindlichen neuen Regionalen Entwicklungsplanes sind keine flächenkonkreten Ziele der Raumordnung in Bezug auf das Plangebiet festgelegt. Gemäß

einer vorläufigen Einschätzung ist der Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 9.891 m². Davon sind 4.664 m² als Wohngebiete im Bestand einzustufen, die mit überplant werden. Der Umfang der neuen Wohnbauflächen beträgt 3.996 m². Die Flurstücke befinden sich in Privatbesitz.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Zur Bebaubarkeit liegen keine Untersuchungen vor. Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation ist davon auszugehen, dass für eine Bebauung geeignete Untergrundverhältnisse vorliegen. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen im Plangebiet oberflächlich Auenlehmschichten an. Die Untergrundverhältnisse sind für eine Niederschlagswasserversickerung als ungünstig einzustufen.

Um Vernässungsprobleme zu vermeiden wird empfohlen, durch eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes, eventuell im Rahmen der Baugrunduntersuchung, vorab standortkonkret zu prüfen, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 im Plangebiet gegeben sind.

archäologische Belange

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie befindet sich im Plangebiet ein bekanntes archäologisches Denkmal (Barleben Fundplatz 10, Siedlung / Befestigung Mittelalter, Siedlung Urgeschichte). Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Art, Dauer und Umfang der Dokumentation ist rechtzeitig mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen. Um Planungssicherheit zu erreichen, wird durch das Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege vorgeschlagen, in einem ersten Schritt unter Aufsicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie eine archäologische Baugrunduntersuchung (1.Dokumentationsabschnitt) in den Vorhabengebieten durchzuführen. Nach einer Dokumentation und Untersuchung dieser Schnitte können genauere Angaben über Vorhandensein und Erhaltung der archäologischen Befunde und Funde getroffen werden, die dann in einem 2.Schritt dokumentiert werden müssen. Die Kosten der archäologischen Dokumentation sind gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA vom Veranlasser zu tragen.

Kampfmittel

Die Flurstücke 71/11, 1680, 1681, 2120, 2121 der Flur 16, Gemarkung Barleben sind vollständig als Kampfmittelverdachtsflächen (Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Das gesamte Umfeld ist als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft. Somit kann ein Kontakt mit Kampfmitteln nicht sicher ausgeschlossen werden. Zum Schutz von Leben und Gesundheit ist vor Beginn jeglicher erdengreifender Tätigkeiten eine Prüfung auf Kampfmittel einzuleiten. Auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) wird hingewiesen.

3.3. Vegetation und Nutzung

Luftbild



[DOP 10/2010] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de/
A18/1-14012/2010

Der Westteil des Plangebietes wird als Wohngebiet genutzt. Es sind größere grundstücksan-gehörige Gärten zum Teil mit Obstbäumen vorhanden. Der Ostteil des Plangebietes wird als Pferdekoppel genutzt. Im Osten reichen in das Gebiet ein Gehölzbereich und eine Röhrichtfläche hinein, die saisonal Wasser führt. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Abbaugewässer anthropogenen Ursprungs. Die Randbereiche des Gewässers befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Der Gehölzbereich an der Ostgrenze des Plangebietes in einer Breite von ca. 10 Metern besteht aus standortgerechten Sträuchern und gemäß § 22 NatSchG LSA geschützt. Der Röhrichtbereich im Südosten unterliegt dem Schutz des § 30 des BNatSchG. Im Plangebiet sind weiterhin Einzelgehölze (Bäume) vorhanden, die teilweise der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Börde unterliegen.

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. Dieser Gebietsfestsetzung entspricht die ausgeübte Nutzung im Rahmen der Bestandsüberplanung. Sie dient der Zielsetzung auch im Erweiterungsgebiet Wohnnutzungen einzuordnen. Die Festsetzung erfolgte als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, um im Rahmen der Wohnnutzung Kleintierhaltung als Nebenanlage zulassen zu können.

Die ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind im Gebiet nicht mit den Planungszielen der Schaffung von Flächen für Wohnnutzungen vereinbar. Sie dienen nicht

dem Wohnen und können entsprechend der Kommentierung zum BauGB (Brügelmann § 13b Rn 15) nicht im Verfahren nach § 13b BauGB zugelassen werden. Diese Nutzungen wurden gemäß § 1 Abs.6 BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

4.1.2. 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. Diese ist aufgrund der aufgelockerten Bebauung am Ortsrand nicht erforderlich. Für die Einfamilienhausbebauung ist eine Grundflächenzahl von 0,3 ausreichend. Ein Gesamtversiegelungsgrad der Wohngrundstücke von ca. 45% ist hierdurch möglich.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der Prägung der näheren Umgebung und ermöglicht die Errichtung der derzeit nachgefragten Bauform der Stadtvillen. Im WA1-Gebiet sollen maximal Stadtvillen mit zwei Vollgeschossen ohne weitere Nichtvollgeschosse entstehen, da diese Gebäude den Ortsrand nach Osten ausbilden. Um dieses städtebauliche Ziel umzusetzen wurde festgesetzt, dass in den neu erschlossenen Gebietsteilen (WA1-Gebiet) Wohn- und Aufenthaltsräume in Geschossebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig sind. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe begrenzt. Die Begrenzung erfolgt allgemein auf 10 Meter. Sie orientiert sich an den vorhandenen Gebäuden im Plangebiet, die überwiegend eingeschossig sind, jedoch teilweise ein geneigtes Dach mit einer Firsthöhe von ca. 9 bis 10 Meter aufweisen.

Der festgesetzte Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,5 Meter soll die Aufbringung von geneigten Dächern auf die Gebäude entsprechend der angestrebten sich in die dörfliche Umgebung einfügenden Gestaltung sichern, wie dies auch bei den Bestandsobjekten gegeben ist. Als Traufhöhe ist hierbei der Schnittpunkt von Dachhaut und Außenfassade anzunehmen. Der Mindestunterschied von 1,5 Meter erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 Metern eine Dachneigung von mindestens ca. 15 Grad.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für das Plangebiet eine Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt. Diese ermöglicht die am Standort städtebaulich gewünschte Einfamilienhausbebauung, schließt aber auch standortverträgliche Doppelhäuser nicht aus. 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. Der Abstand zur Straßenverkehrsfläche und zu den Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, beträgt 3 Meter. Abweichend davon wurde für das Gebäude Rothenseer Straße 10 nur ein Abstand von 2 Metern festgesetzt, da die vorgesehene Zuwegung zum Flurstück 1681 einen Meter des Flurstücks 1680 in Anspruch nimmt und der Eigentümer des bereits errichteten Gebäudes nicht schlechter gestellt werden soll als bisher. Für die Bestandsgrundstücke Rothenseer Straße 10, 11, 12 und 12A wurde eine Tiefe der überbaubaren Flächen von 27 Metern festgesetzt. Diese orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und umfasst den Bereich, der im Bestand dem Innenbereich zuzuordnen ist. Die dahinter liegenden Gärten grenzen derzeit an den Außenbereich an und nehmen nicht am Bebauungszusammenhang teil.

Für die hinzukommende Bebauung wurde die Bautiefe differenziert festgesetzt. Die nach Süden orientierten Grundstücke weisen eine Bautiefe von 15 Metern auf. Dies soll einen erforderlichen Abstand zum südlich angrenzenden Teich sichern und eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung verhindern. Nach Osten sind die Abstände zum Röhrichtbereich größer, so dass hier eine Bautiefe von 20 Metern zugelassen werden kann. Im Westen wird die überbaubare Fläche durch die zur Verfügung stehenden Grundstücksteile für eine Neubebauung bestimmt.

4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Wahrung des städtebaulich angestrebten Charakters des Plangebietes als Einfamilienhausgebiet wurde in den WA 1 Gebiet 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 für diese Teilflächen ausgeschlossen.

4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen

Das Plangebiet ist über die Rothenseer Straße im Westen des Gebietes erschlossen. Die weitere Erschließung für die vorgesehenen Baugrundstücke auf dem Flurstück 1681 erfolgt über private Erschließungsanlagen, die als Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, festgesetzt wurden.

4.5. Öffentliche und private Grünflächen / Flächen mit Bindungen für die Erhaltung, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Flächen, die aufgrund der Biotoptypenkartierung als Röhrichtbestände und als Feldgehölz eingestuft wurden, werden im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Biotopschutz festgesetzt. Der gesetzliche Schutz von Biotoptypen wird hierdurch beachtet. Gleichzeitig werden Erhaltungsbindungen für die vorhandenen Bepflanzungen und Gewässer festgesetzt. Die untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass die als öffentliche Grünfläche dargestellte Teilfläche des Geltungsbereiches in öffentliches Eigentum übergehen muss und diese Teilfläche sich in Zusammenhang mit dem östlich angrenzenden naturnahen Biotop weitgehend störungsfrei von anthropogenen Einflüssen entwickeln soll. Zu diesem Zweck sind die Wohngrundstücke gegenüber der öffentlichen Grünfläche durch einen mindestens 1,5 Meter hohen Zaun einzufrieden, der keine Zugänge oder Zufahrten zur öffentlichen Grünfläche vorsieht.

Ergänzt werden die Flächen durch einen 3 Meter breiten Streifen an der Südgrenze zum Teich als private Grünfläche. Auf dieser Fläche ist der Biotopschutz der Randbereiche zum Gewässer zu sichern.

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

Die Erschließung des Flurstücks 1681 soll über eine private Erschließungsanlage erfolgen, die als Fläche festgesetzt wurde, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist. Die Fläche verbleibt als Teileigentum der begünstigten Grundstückseigentümer. Die Zufahrt wurde in einer Breite von 4 Metern festgesetzt, um die erforderliche Ausbaubreite von 3 Metern zu gewährleisten. Ein Begegnungsverkehr ist erst im Bereich der Kurve möglich. Der Kurvenbereich ist gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Februar 2007) auszubauen, um die ungehinderte Zufahrt für Löscheinsätze der Feuerwehr zu gewährleisten. Hierfür wurde die

festgesetzte Fläche dimensioniert. Die Wendeanlage am Straßenende ist ausschließlich für Pkw und Postzustellfahrzeuge (Lieferwagen) dimensioniert. Die Müllabfuhr wird das Gebiet nicht anfahren. Die Restmüll- und Wertstoffbehälter sind am Abfuhrtag an der Rothenseer Straße bereit zu stellen.

Leitungsrechte sind auch für die Träger der Ver- und Entsorgung vorgesehen. Hierdurch sollen zentrale Lösungen für die Grundstücke mit öffentlicher Zu- und Ableitung ermöglicht werden.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen. Durch einen Erschließungsträger ist die private Erschließung herzustellen. Dieser hat Vereinbarungen mit den Trägern der Ver- und Entsorgung für einen zentralen Anschluss an die Netze abzustimmen.

Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

Für die Gemeinde Barleben entstehen keine Kosten.

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 wird über die in Punkt 4.4. und 4.6. angeführten Straßen gesichert.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Ein Anschluss des Plangebietes an die zentrale Trinkwasserversorgung ist möglich. Hierzu bestehen im Kreuzungsbereich Rothenseer Straße / Grund Anschlussmöglichkeiten an die vorhandenen Trinkwasserleitungen. Die Anschlussvariante ist zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ abzustimmen. 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 trinkwasserseitigen Erschließung des Plangebietes erheblicher Abstimmungsbedarf zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ. Daher sollte der Erschließungsträger rechtzeitig mit dem WWAZ Kontakt aufnehmen.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH in Helmstedt. Das WA1-Gebiet muss an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Die Abstimmungen erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB.

Gasversorgung: Träger der Gasversorgung ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Die Anschlussmöglichkeiten sind im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB zu prüfen.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. 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.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Börde, der die Abfallentsorgung auf den Kommunalservice Landkreis Börde AöR übertragen hat. Die Abfallbehälter sind am Abfuhrtag an der Rothenseer Straße bereit zu stellen. Der Privatweg wird durch die Müllabfuhr nicht angefahren.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet kann an die zentrale Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Die Anschlussvariante ist zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ abzustimmen. Ein Mischwasserkanal quert über eine Länge von ca. 4 Meter das Flurstück 1681 im geplanten Zufahrtsbereich des Plangebietes. Der Mischwasserkanal ist im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen. 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 abwasserseitigen Erschließung des Plangebietes erheblicher Abstimmungsbedarf zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ. Daher sollte der Erschließungsträger rechtzeitig mit dem WWAZ Kontakt aufnehmen.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Niederschlagswasser ist möglichst auf dem Grundstück, auf dem es anfällt zu versickern und zu belassen. Sollte eine Versickerung in dem erforderlichen Umfang nicht möglich sein, sind mit dem WWAZ entsprechende Anschlussvarianten abzustimmen.

Das am Plangebiet östlich angrenzende Flurstück 71/9 wird durch den WWAZ als Regenrückhaltebecken genutzt. Der Regenwassereinlauf quert das Wegeflurstück 71/8.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die mittlere Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschutzes erfolgt durch Löschwasserbrunnen und Hydranten. Der Nachweis der Löschwasserversorgung ist separat zu führen.

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 i.V.m. § 13b 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.35 "östlich Rothenseer Straße" der Gemeinde Barleben ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB gilt bis zu einer Grundfläche von 10.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 10.000 m² suspendiert. Dies gilt befristet bis zum 31.12.2021 auch für Bebauungspläne für Wohnbebauung, die an den Innenbereich angrenzen und eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² aufweisen, wenn der Aufstellungsbeschluss vor dem 31.12.2019 gefasst wurde.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert. Dies erfolgt insbesondere über die Festsetzung von Grünflächen für den Schutz der Biotope und Erhaltungsbindungen.

Im Plangebiet befinden sich zwei Biotoptypen, die unter den besonderen Schutz der Naturschutzgesetze fallen. Dies sind die Röhrichtbestände, die im Südosten bis in das Plangebiet hineinreichen. Diese sind gemäß § 30 Abs.1 Nr.2 BNatSchG geschützt. Entlang des teilweise vorhandenen Gewässers erstreckt sich nach Norden ein Feldgehölzbereich, der ca. 10 Meter in das Plangebiet reicht. Das Feldgehölz unterliegt dem besonderen Schutz des § 22 NatSchG LSA. Beide Bereiche wurden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Biotopschutz und einer Erhaltungsbindung festgesetzt.

Im Plangebiet sind weiterhin Einzelgehölze (Bäume) vorhanden, die teilweise der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Börde unterliegen. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes entfällt der Schutz der Gehölzschutzverordnung, die Bäume unterliegen jedoch danach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Barleben. Für zu beseitigende Bäume sind satzungsgemäß Ersatzpflanzungen erforderlich. Diese sichern die Kompensation für Eingriffe in den Gehölzbestand. Die Ersatzpflanzungen sollten nördlich des Plangebietes entlang der Großen Sülze erfolgen.

Artenschutz

Zur artenschutzrechtlichen Beurteilung wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten (BuNat, Dr.Malchau, Juli 2019) erarbeitet. Der Gutachter hat das Plangebiet von Ende Februar bis Ende Juni 2019 kartiert und im Hinblick auf den faunistischen Artenschutz bewertet. Zusammenfassend stellt der Gutachter fest:

In Barleben wird an der Rothenseer Straße auf dem Flurstück 1681 der Flur 16 der Bau mehrerer Wohnhäuser geplant. Im Vorfeld der Planungen wurden im Vorhabensgebiet selbst und im angrenzenden Außenbereich Untersuchungen zum Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen und sonstigen geschützten Arten durchgeführt. Dabei wurden 36 Vogelarten nachgewiesen. Mit der Rohrweihe ist auch eine Art der EU Vogelschutzrichtlinie im Untersuchungsgebiet als Nahrungsgast festgestellt worden. Der Drosselrohrsänger - in größerer Entfernung zum Baugebiet brütend

*- ist eine streng geschützte Art nach BArtSchV. Wenn der Baubereich - so wie vorgesehen - nicht unmittelbar bis zum vorhandenen Weiher reicht, ist mit der Realisierung der geplanten Bau-
maßnahmen nicht zu erwarten, dass sich Verstöße gegen die Festlegungen des § 44 BNatSchG
ergeben. Der gesetzlich vorgegebene zeitliche Rahmen für durchzuführende Gehölzentnahmen
ist einzuhalten. Für alle anderen Arten sind keine Arterhaltungsmaßnahmen erforderlich.*

6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für die Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als gering eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden. Sonstige Belange des Gewässerschutzes sind nicht erkennbar betroffen.

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 der Kommunal-service Landkreis Börde AöR gewährleistet. Sonderabfälle, die das Entsorgungsunternehmen 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 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.

Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Ca. 400 Meter südöstlich des Plangebietes verläuft die Bundesautobahn A2. Im Rahmen des Ausbaus der Autobahn auf sechs Fahrstreifen wurden Immissionsorte als maßgeblich berücksichtigt, die deutlich näher an der Bundesautobahn an der Rothenseer Straße liegen (Entfernung 200 Meter). Es wurde eine Lärmschutzwand an der Bundesautobahn A2 errichtet. Für das Plangebiet wird daher kein weiterer Untersuchungsbedarf erkannt.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Private Belange umfassen im vorliegenden Fall

- auf der Fläche im Plangebiet:
 - das Interesse an der Realisierung einer Bebauung
- auf den an das Plangebiet angrenzenden Flächen:
 - das Interesse an der Erhaltung von Vorteilen, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben

Die Interessen der Grundstückseigentümer im Plangebiet werden durch den Bebauungsplan gefördert. Erhebliche Beeinträchtigungen benachbarter Grundstückseigentümer durch den Bebauungsplan sind nicht erkennbar. Der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Anregungen wurden nicht vorgebracht.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.35 "östlich Rothenseer Straße" steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft werden durch die Ausdehnung des Siedlungsbereiches und die Bodenversiegelungen beeinträchtigt. Der Schutzstatus des geschützten Biotops wird beachtet. Insgesamt rechtfertigen die Belange der Befriedigung der Wohnbedürfnisse die verbleibenden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	9.891 m ²
• allgemeine Wohngebiete gesamt	8.660 m ²
allgemeine Wohngebiete Bestand	4.664 m ²
allgemeine Wohngebiete neu	3.996 m ²
• öffentliche Grünflächen	1.073 m ²
• private Grünflächen	158 m ²
• Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	674 m ²

Gemeinde Barleben, März 2020