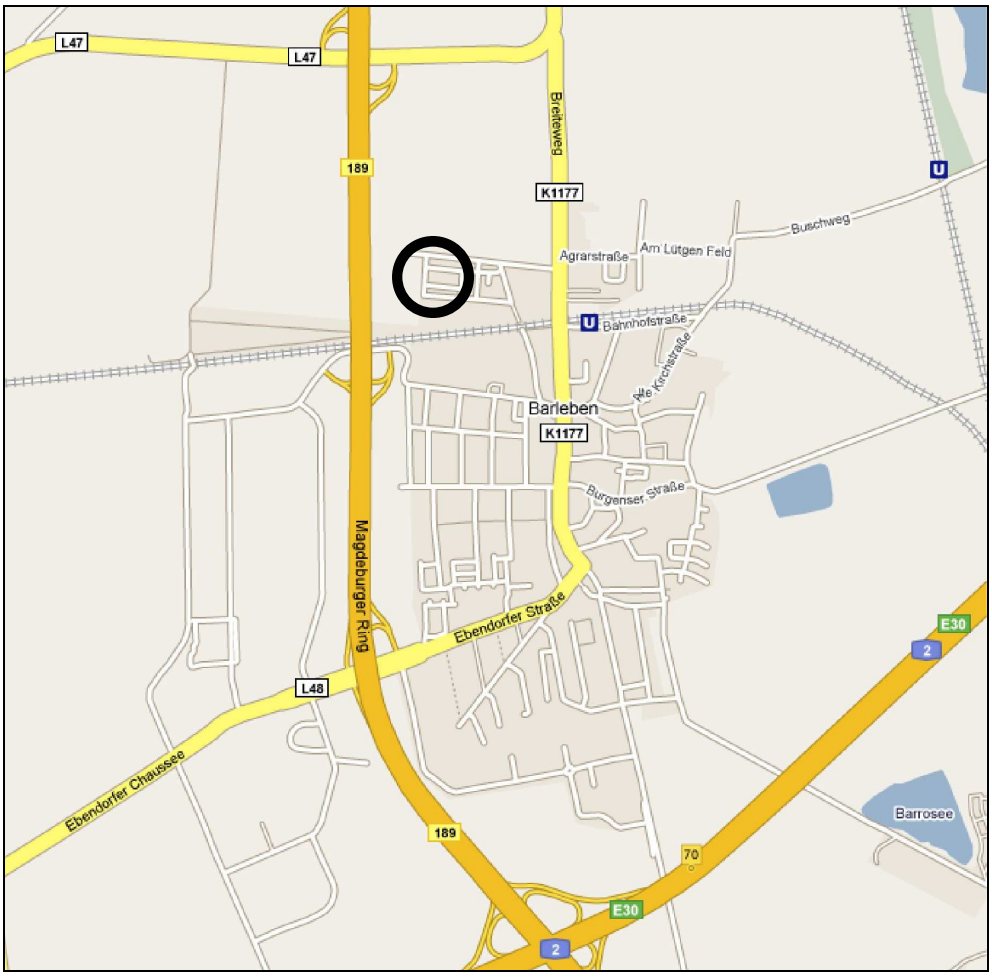
Bauleitplanung der Gemeinde Barleben

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

4.Änderung in einem Teilbereich

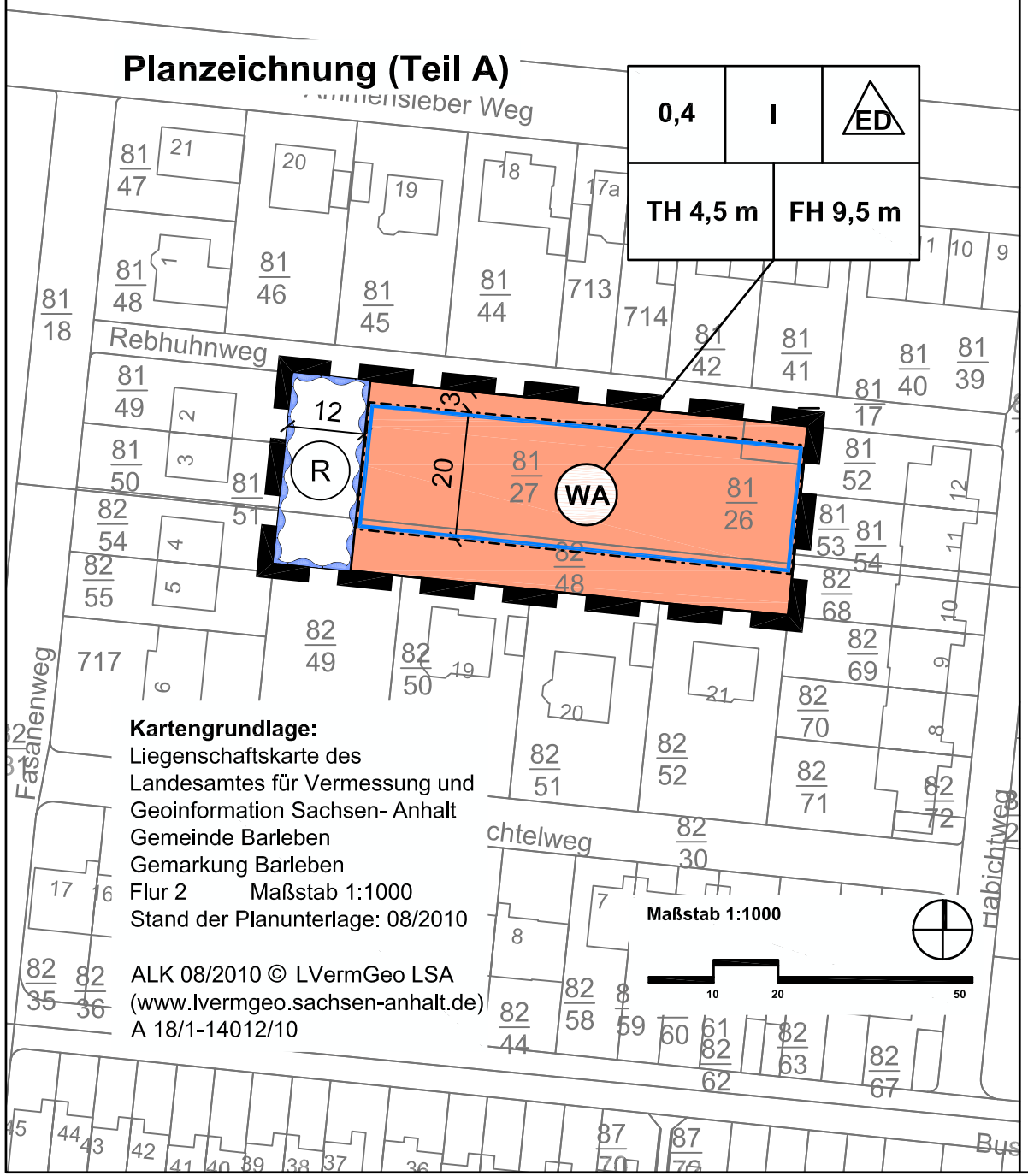
Satzung - Juni 2012



Lage des Plangebietes

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

Planzeichnung (Teil A)



Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte des
Landesamtes für Vermessung und
Geoinformation Sachsen- Anhalt
Gemeinde Barleben
Gemarkung Barleben
Flur 2 Maßstab 1:1000
Stand der Planunterlage: 08/2010

ALK 08/2010 © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A 18/1-14012/10

Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanzV90)

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 4,5 m — Traufhöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß § 1 Text

FH 9,5 m — Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß § 1 Text

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

4. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

R — Umgrenzung der Flächen für die Niederschlagswasser-rückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

5. sonstige Planzeichen

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

Satzung der Gemeinde Barleben über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Ammensleber Weg II" in der Ortschaft Barleben

---

Auf Grund des §10 des Baugesetzbuches vom 23.09. 2004 (BGBl. I S.2414) in der Fassung der letzten Änderung, wird nach Beschlußfassung durch den Gemeinderat vom ..... die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Ammensleber Weg II", bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:

Ausgefertigt: Barleben, den

Keindorff
Bürgermeister

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Die Textlichen Festsetzungen Pkt. I - Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Barleben in der bisher wirksamen Fassung treten im Plangebiet der 4. Änderung außer Kraft und werden durch die folgenden Textlichen Festsetzungen ersetzt.

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

§ 2 Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die Errichtung von Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen zulässig ist.
Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auf den Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig ist. Davon ausgenommen sind Einfriedungen bis 1,2 m Höhe über dem Bezugspunkt, Standorte für Abfallbehälter und Postzustellanlagen.

Begründung zur 4. Änderung in einem Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 mit örtlicher Bauvorschrift "Ammensleber Weg II" Gemeinde Barleben

Inhaltsverzeichnis

		Seite
0.	Rechtsgrundlage	3
1.	Allgemeines	3
1.1.	Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes	3
1.2.	Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes	4
1.3.	Abgrenzung des Plangebietes der Änderung	5
1.4.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
1.5.	Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	6
2.	Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes	6
2.1.	Art der baulichen Nutzung	6
3.	Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes	8
4.	Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	8
4.1.	Erschließung	8
4.2.	Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf Umweltbelange – Umweltverträglichkeit -	9
5.	Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	10
6.	Abwägung der privaten und öffentlichen Belange	10
7.	Flächenbilanz	11
	Anlage Bebauungsplan Nr. 3 Teilbereich der Änderung in der bisher rechtsverbindlichen Fassung	

0. Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB)
  in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)
- 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)
- Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA)
  in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10.08.2009 (GVBl. LSA S. 683) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.01.2011 (GVBl. LSA S.14,18)

1. Allgemeines

Einführend sei darauf hingewiesen, dass das vorliegende Planverfahren die 4.Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes ist. Zu begründen sind daher ausschließlich die vorgenommenen Änderungen, nicht aber die bereits bisher im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen, die nur übernommen werden.

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

Der Bebauungsplan Nr. 3 "Ammensleber Weg II" der Gemeinde Barleben wurde in den Jahren 1994/1995 erarbeitet und erlangte nach Genehmigung der Satzung am 27.06.1995 Rechtsverbindlichkeit. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 12 Hektar und ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Seit 1994 wurde das Plangebiet erschlossen und bebaut.
Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet Ammensleber Weg II erfolgt über Rigolen im Straßenseitenraum, die das Niederschlagswasser teilweise versickern und den Überlauf zwei Niederschlagswasserversickerungsbecken zuführen. Im Rahmen der Übernahme der öffentlichen Flächen durch die Gemeinde und der Übernahme der Entwässerungsanlagen durch den Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ) hat dieser die Niederschlagswasserableitung durch das Büro Muting GmbH im Jahr 2006 überprüfen lassen. Im Ergebnis der Überprüfung wurde festgestellt, dass die Niederschlagswasserversickerungen erheblich überdimensioniert sind. Dies trifft insbesondere auf das am Rebhuhnweg festgesetzte Versickerungsbecken zu, in welches nur das Niederschlagswasser des Ammensleber Weges westlich der Falkenstraße, eines Abschnittes des Milanweges zwischen Falkenstraße und Habichtweg, des Rebhuhnweges und des Nordabschnittes des Fasanenweges zwischen Ammensleber Weg und Rebhuhnweg eingeleitet werden. Nach der Ermittlung der Muting GmbH wird Niederschlagswasser im Umfang von 3.783 m^2 Straßenverkehrsfläche in die Niederschlagswasserversickerung eingeleitet. Bei einer Stauhöhe von 17 cm ist hierfür lediglich eine Fläche von 294 m^2 erforderlich. Der Gutachter hat empfohlen, die Versickerungsfläche auf ca. 300 m^2 zu verkleinern. Hierfür liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vor. Das Versickerungsbecken wird daher auf diese Größe verkleinert.
Angrenzend an die Niederschlagswasserversickerung befindet sich derzeit ein im Bebauungsplan festgesetzter Spielplatz. Der Spielplatz wurde durch Vandalismus zerstört. Die Spielgeräte wurden danach abgebaut. Unter Berücksichtigung des Gebietes Ammensleber Weg I ist der Standort des Spielplatzes zu dezentral gelegen. Der Spielplatz wurde an die Ackerstraße in das

Baugebiet Ammensleber Weg I verlegt, um den Spielplatzbedarf für beide Baugebiete an einem gemeinsamen Standort zu decken. Weiterhin war am Rebhuhnweg die Errichtung einer Trafostation vorgesehen. Diese wurde abweichend davon am Fasanenweg gebaut. Die bisher am Rebhuhnweg festgesetzten Grünflächen und Flächen für Versorgungsanlagen sind damit bis auf eine Teilfläche von ca. 350 m^2 für die Niederschlagswasserversickerung nicht mehr erforderlich. Die Flächen sind durch den Rebhuhnweg erschlossen und eignen sich für eine bauliche Nutzung durch Einfamilienhäuser entsprechend der Umgebungsbebauung.
Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Schaffung von Wohnbauflächen durch eine Verdichtung innerhalb eines bebauten Gebietes. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB werden hierdurch gefördert. Die Änderung ist somit städtebaulich erforderlich.

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

Der Bebauungsplan Nr. 3 "Ammensleber Weg II" der Gemeinde Barleben trat im Jahr 1995 in Kraft. Die bisherige Fassung und die bestehende bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bilden auch die Beurteilungsgrundlagen für die Bewertung der Veränderungen der 4.Änderung des Bebauungsplanes.
Mit dem Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 am 01.01.2007 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung im Innenbereich oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Die geplante Umwandlung eines Niederschlagsversickerungsbeckens und eines Spielplatzes dient der Nachverdichtung im Innenbereich im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB.
Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

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

Das beschleunigte Verfahren ist gemäß § 13a Abs. 4 BauGB auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen anwendbar. Für Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes in Bezug der vorgenannten drei Punkte ist auf die Bereiche abzustellen, in denen wesentliche Änderungen des Planinhaltes vollzogen wurden. Dies sind die geplanten Wohnbauflächen im Umfang von ca. 2.005 m^2. Die beurteilungsrelevante Grundfläche des Änderungsbereiches beträgt ca. 809 m^2. Sie liegt damit unterhalb des Wertes, ab dem eine Vorprüfung nach Anlage 2 des Baugesetzbuches durchzuführen ist. Die Änderung des Bebauungsplanes dient keinem umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben. Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung sind von den Auswirkungen nicht betroffen.
In Auswertung der vorstehenden Sachverhalte ist die Gemeinde Barleben zu dem Ergebnis gekommen, die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Ammensleber Weg II" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

1.3. Abgrenzung des Plangebietes der Änderung

Der Änderungsbereich umfasst einen bisher als Spielplatz, als Regenwasserversickerungsbecken und als Fläche für eine Trafostation festgesetzten Teil des Bebauungsplanes Nr. 3 "Ammensleber Weg II" südlich des Rebhuhnweges. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 2.359 m^2.

Luftbild des Plangebietes

Der Änderungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze des Rebhuhnweges
- im Osten durch die Westgrenze der Flurstücke 81/52, 81/53, 81/54 und 82/68 der Flur 2, Gemarkung Barleben
- im Süden durch die Nordgrenze der Flurstücke 82/49, 82/50, 82/51, 82/52 der Flur 2, Gemarkung Barleben
- im Westen durch die Ostgrenze der Flurstücke 81/49, 81/50, 81/51 und 82/54 der Flur 2, Gemarkung Barleben

An das Plangebiet grenzen allseits Wohngrundstücke an.
Der Entwurf der 4.Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt die im Umfeld vorhandenen Nutzungen. Aufgrund der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten sind Nutzungskonflikte mit benachbarten Nutzungen nicht erkennbar.

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

Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich Wohnbaufläche dar. Der geänderte Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Der Bebauungsplan ermöglicht gegenüber der bisherigen Fassung die Schaffung von drei zusätzlichen Wohngrundstücken. Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß der Feststellung der Oberen Landesplanungsbehörde nicht raumbedeutsam.

1.5. Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Landkreis Börde weist darauf hin, dass das Plangebiet zwar nicht als Kampfmittelverdachtsfläche verzeichnet ist, gleichwohl das Auffinden von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden kann. Beim Auffinden von Kampfmitteln sind die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schaden durch Kampfmittel (KampfMI-GAVO) vom 27.04.2005 (GVBI. LSA Nr. 2512005 S. 240 ff.) zu beachten.

2. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes

2.1. Art der baulichen Nutzung

Die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. die Verkleinerung des Grundstückes der Niederschlagswasserversickerung am Rebhuhnweg von ca. 1.680 m^2 auf ca. 354 m^2
2. der Entfall des an die Ackerstraße verlagerten Spielplatzes mit einer Fläche von ca. 500 m^2 und der Entfall einer Fläche für eine Trafostation
3. die Nutzung der freiwerdenden Grundstücksflächen für Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer eingeschossigen Einfamilienhausbebauung

Begründung

zu 1.
Wie bereits unter den Allgemeinen Planungszielen angeführt, besteht für eine Niederschlagswasserversickerung im Umfang von 1.680 m^2 Fläche am Rebhuhnweg kein Erfordernis. In dieses Versickerungsbecken entwässert nur ein kleiner Teilbereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 3 "Ammensleber Weg II". Dies sind die Rigolen südlich des Ammensleber Weges zwischen der Westgrenze des Plangebietes und der Einmündung der Falkenstraße. Die Falkenstraße im Abschnitt zwischen dem Ammensleber Weg und dem Milanweg, der Nordabschnitt des Milanweges bis zur Einmündung des Rebhuhnweges, der Rebhuhnweg und der Fasanenweg nördlich der Einmündung des Rebhuhnweges. Dies sind insgesamt nur ca. 20% der öffentlichen Verkehrsflächen des Baugebietes mit einer Fläche von 3.783 m^2. Hierfür ist gemäß der wasserrechtlichen Genehmigung eine Fläche von 300 m^2 erforderlich, auf die das Becken verkleinert wird. Der Bebauungsplan in der Fassung der 4. Änderung sieht hierfür eine Fläche von 354 m^2 vor. Die verbleibende Fläche steht damit für eine andere Nutzung offen.

zu 2.
Der Spielplatz am Rebhuhnweg wurde nach seiner Herstellung im Rahmen der Erschließung durch Vandalismus zerstört. Der Spielplatz wurde daraufhin abgebaut. Er wird derzeit teilweise als Bolzplatz unter Einbeziehung der benachbarten Niederschlagswasserversickerung genutzt. Aufgrund der seit der Errichtung des Wohngebietes eingetretenen Altersentwicklung der Bewohner des Gebietes besteht derzeit kein Bedarf an einem Kinderspielplatz. Langfristig sind

jedoch im Rahmen der Zweitnutzung der Gebäude auch Entwicklungen möglich, die einen erneuten Bedarf für einen Kinderspielplatz begründen können. Aufgrund des demografischen Wandels wird dieser Bedarf jedoch gering bleiben. Insofern ist es sinnvoll, einen zentral gelegenen Kinderspielplatz für alle nördlich der Bahnlinie gelegenen Wohngebiete vorzusehen. Dieser wurde im Baugebiet Ammensleber Weg I an der Ackerstraße hergestellt. Er ist damit in gleicher Weise für beide Wohngebiete nutzbar. Der am Rebhuhnweg festgesetzte Spielplatz kann damit entfallen. Weiterhin setzte der Bebauungsplan in seiner bisherigen Fassung eine Fläche für Versorgungsanlagen für eine Trafostation fest. Diese wurde am Fasanenweg errichtet. Die Fläche wird somit für diesen Zweck nicht benötigt.

zu 3.
Auf den freiwerdenden Grundstücksflächen setzt der Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einem Vollgeschoss als Einzel- oder Doppelhaus fest. Dies orientiert sich an den im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes für die Flächen westlich des Fasanenweges getroffenen Festsetzungen. Der Rebhuhnweg ist örtlich vorhanden und ermöglicht eine bedarfsgerechte Erschließung. Aufgrund der Straßenraumbreite von 5 Metern (Ausbaubreite 4 Meter) wird empfohlen, einen Einrichtungsverkehr vorzusehen.
Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet orientiert sich an der Umgebung des Änderungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Angabe von Grundflächenzahl und Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Der Festsetzung der Geschoßflächenzahl bedarf es nicht, da sie sich aus der Multiplikation der Grundflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse ergibt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Sie entspricht den Vorgaben des § 17 BauNVO. Ziel der Planänderung ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern. Für mehrgeschossige Gebäude mit mehreren Wohnungen ist der Änderungsbereich aufgrund der schmalen Ausbaubreite des Rebhuhnweges nicht geeignet. Die Höhe der zulässigen Bebauung wurde daher mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt bisher für eingeschossige Bereiche eine Traufhöhe von 4 Metern und für zweigeschossige Bereiche von 6 Metern fest. Abweichend von der üblichen bauordnungsrechtlich relevanten Traufhöhe, die durch die Schnittkante von Außenhaut und Dachoberfläche definiert wird, wurde in der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes unter Traufhöhe die äußerste Dachkante verstanden. Diese liegt in der Regel unter der bauordnungsrechtlich relevanten Traufhöhe. Die Festsetzung wurde insofern im Änderungsbereich korrigiert, dass auf die bauordnungsrechtliche Traufhöhe abgestellt wird, die Festsetzungen aber gleichzeitig um 0,5 Meter erhöht werden, so dass den bereits bisher verfolgten Zielen der Höhenbegrenzung Rechnung getragen wird. Dem entgegen war eine Firsthöhe bisher nicht festgesetzt. Sie wurde entsprechend der allgemein in anderen Baugebieten der Gemeinde üblichen Höhenbegrenzungen mit 9,5 Metern neu festgesetzt. Durch die Vorgabe einer Firsthöhe soll verhindert werden, dass trotz einer festgesetzten Traufhöhe und Anzahl der Vollgeschosse durch mehrere Nichtvollgeschosse oberhalb der Traufhöhe die städtebaulichen Ziele der Wahrung des Charakters eines Einfamilienhausgebietes beeinträchtigt werden können.
Die festgesetzte Bauweise für Einzel- oder Doppelhäuser orientiert sich an der planerischen Zielstellung für das Gebiet. Die überbaubaren Flächen gestatten mit einer Baufeldtiefe von 20 Metern eine weitgehend den individuellen Wünschen der Bewohner entsprechende Anordnung der Gebäude. Sie wurden so festgesetzt, dass auch Garagen und Carports beben den Hauptgebäuden innerhalb der Fläche angeordnet werden können. Garagen und Carports wurden daher außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen.
Wie auch bereits im wirksamen Bebauungsplan wurden sonstige Nebenanlagen in den Vorgärtenbereichen ausgeschlossen. Da die Festsetzung nur auf Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO Bezug nimmt sind Anlagen der Ver- und Entsorgung der Baugebiete, Stellplätze und Zufahrten von diesem Ausschluss nicht betroffen. Ausgenommen wurden auch Postzustellanlagen, Standorte für Abfallbehälter und Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m. Der bisherige Bebauungsplan sieht Ausnahmen für Einfriedungen nicht vor. Er wurde diesbezüglich bisher jedoch nicht konsequent umgesetzt. Ein vollständiger Ausschluss von Einfriedungen gegenüber der Straße erscheint auch nicht angemessen für ein Einfamilienhausgebiet. Er wurde daher durch eine Höhenbegrenzung ersetzt. Das Maß von 1,2 m Höhe orientiert sich an den vorhandenen Einfriedungen.

3. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes

Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert eine Veränderung und Verkleinerung des Niederschlagswasserversickerungsbeckens. Die Kosten hierfür wurden mit ca. 22.000 EUR veranschlagt, die aus dem Erlös der Grundstücksverkäufe gedeckt werden sollen. Weiterhin sind Verhandlungen mit den Versorgungsträgern über die Verlegung von Anschlussleitungen erforderlich. Hierdurch können zusätzliche Kosten entstehen.

4. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

4.1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§1 Abs.6 Nr.8 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§1 Abs.6 Nr.1 BauGB) erfordern für die Änderung des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies kann gewährleistet werden.

Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung ist durch das vorhandene Straßennetz ausreichend. Wesentliche Änderungen wurden nicht vorgenommen. Der Rebhuhnweg weist nur eine Ausbaubreite von 4,0 Metern auf. Eine Begegnung von Fahrzeugen ist daher nur eingeschränkt möglich. Die Einrichtung eines Einrichtungsverkehrs sollte erwogen werden. Eine ausreichende Erschließung ist damit gesichert.

Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Versorgungsanlagen wurden in den öffentlichen Straßen bereits verlegt. Ein Anschluss an die Trinkwasserversorgung erfordert die Neuerrichtung einer Wasserversorgungsleitung im Rebhuhnweg, die über eine Erschließungsvereinbarung geregelt wird.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die E.ON Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Baugebiet ist an das E-Netz angeschlossen. Ein Anschluss an die Elektroenergieversorgung ist möglich. Im Rebhuhnweg befindet sich eine Versorgungsleitung.

Träger der Gasversorgung ist die E.ON Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Ein Anschluss an die Gasversorgung ist möglich. Im Rebhuhnweg befindet sich eine Gasversorgungsleitung

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

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Börde. Die Verkehrsflächen sind so festgesetzt, dass die Müllfahrzeuge die Baugrundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen können.

Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Im Rebhuhnweg befindet sich kein Schmutzwasserkanal. Dieser muss über eine Erschließungsvereinbarung angelegt werden.

Träger der Regenwasserabführung ist die Gemeinde Barleben. Die Bebauungsplanänderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Niederschlagswasserentsorgung, da das Versickerungsbecken nicht benötigt wird.

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

Die Änderung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).
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 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Barleben ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m^2, 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. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft im Bauleitplanverfahren keine Berücksichtigung finden sollen. Die Minderung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Änderung des Bebauungsplanes wurde anhand der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) vom 16.11.2004 beziffert.
Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bemisst sich das Ausgleichserfordernis am Unterschied zwischen den bisherigen Planfestsetzungen und den geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes. Hierbei sind insbesondere der Entfall des Spielplatzes und die Verkleinerung der Niederschlagswasserversickerung maßgeblich.
Keine Veränderung findet im Bereich der verbleibenden Niederschlagswasserversickerung statt. Diese Fläche wurde daher in der Bilanzierung nicht berücksichtigt.
Die eingriffsrelevante Fläche beträgt somit:

Größe des Plangebietes	2.359 m^2
Flächenanteile der verbleibenden Versickerungsfläche	- 354 m^2
eingriffsrelevante Fläche	2.005 m^2

Ermittlung des Biotopwertes des Ausgangszustandes

		Biotoptyp	Fläche in m^2	Biotopwert	Wertpunkte
1.	Versickerungsfläche Scherrasen	GSB	1.446 m^2	7	10.122
2.	Grünfläche Spielplatz	PS	500 m^2	4	2.000
3.	Trafostation	BV	59 m^2	0	0
			2.005 m^2		12.122

Ermittlung des Biotopwertes des Planungszustandes

		Biotoptyp	Fläche in m^2	Biotopwert	Wertpunkte
1.	Allgemeine Wohngebiete überbaubare Flächen ($2.005m^2$xGRZ 0,4=$802m^2$)	BW	802 m^2	0	0
	zusätzlich zu befestigende Flächen (Pflaster) ($2.005m^2$x0,2=$401m^2$)	VSA	401 m^2	2	802
	sonstige Baugebietsfläche Garten	ABB	802 m^2	6	4.812
			2.005 m^2		5.614

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes ist mit einem Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes von 6.508 Wertpunkten verbunden. Dem gegenüber wurde im Rahmen 3. Änderung des Bebauungsplanes eine Aufwertung um 7.340 Wertpunkte erreicht. Das vorliegende Defizit wird im Rahmen des Ökokontos mit der aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes bestehenden Aufwertung verrechnet und kann hierdurch ausgeglichen werden.

5. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Beeinträchtigungen privater Belange sind durch die Änderung nicht erkennbar.

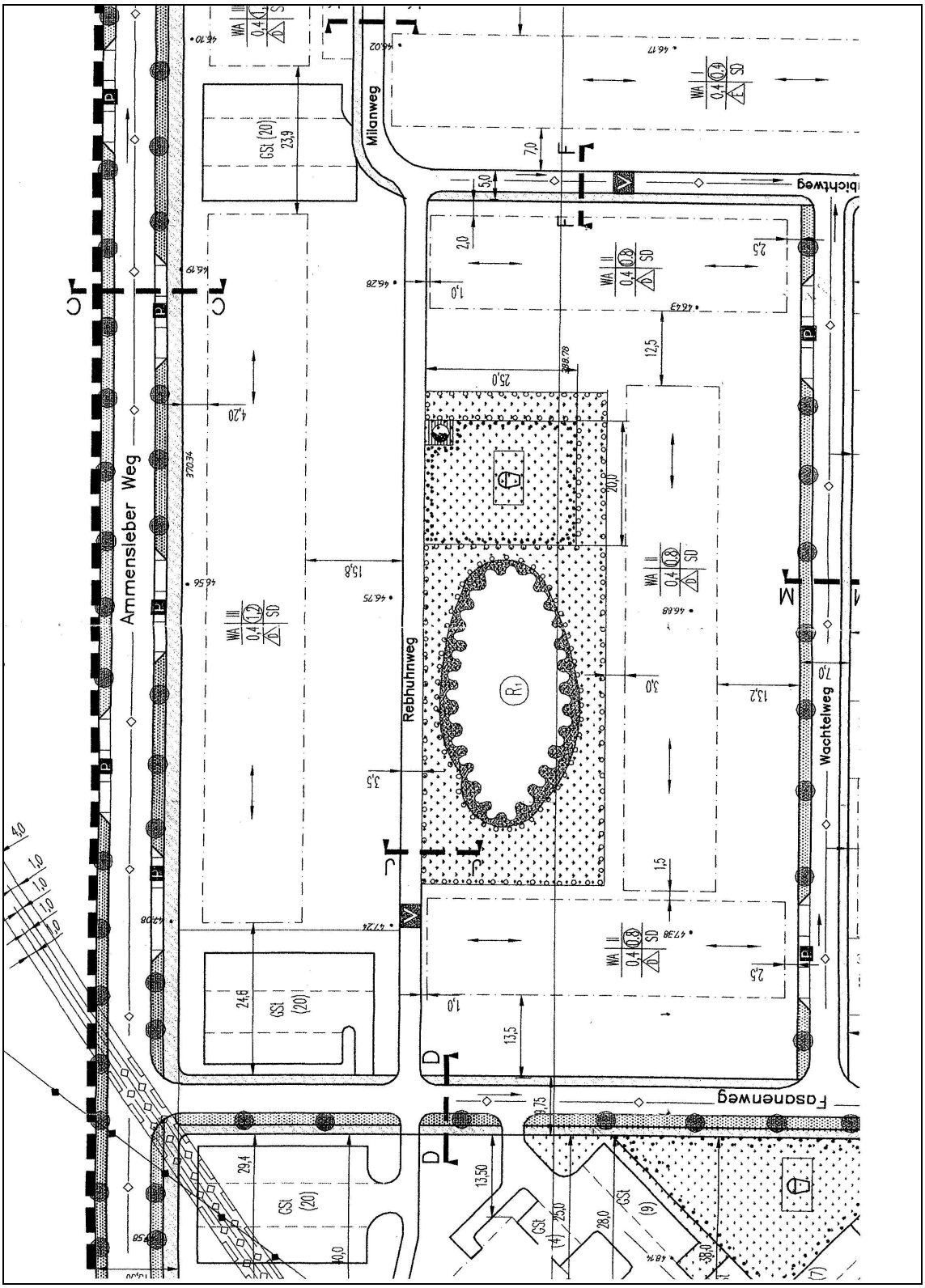
6. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Bei der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Ammensleber Weg II" Gemeinde Barleben steht die Zielsetzung, eine bestehende Nutzungsbrache die als Spielplatz bzw. als Niederschlagswasserversickerung nicht benötigt wird, einer geordneten Bebauung zu zuführen. Eine geordnete Erschließung des Plangebietes ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet. Die Änderung des Bebauungsplanes verursacht einen Eingriff in den Naturhaushalt, der jedoch im Rahmen der bereits beschlossenen 3. Änderung des Bebauungsplanes ausgeglichen wurde. Wesentliche Beeinträchtigungen von privaten oder öffentlichen Belangen sind somit nicht erkennbar.

7. Flächenbilanz

	Flächenbilanz vor der Änderung	Flächenbilanz nach der Änderung
Gesamtfläche des Änderungs-bereiches	2.359 m^2	2.359 m^2
Bauflächen		
- Allgemeine Wohngebiete	0 m^2	2.005 m^2
Grünflächen		
- Spielplatz	500 m^2	0 m^2
Flächen für die Niederschlags-wasserversickerung	1.800 m^2	354 m^2
Flächen für die Versorgungsanlagen	59 m2	0 m2

Gemeinde Barleben, Juni 2012

Anlage

Bebauungsplan Nr.3 Teilbereich der Änderung in der bisher rechtsverbindlichen Fassung