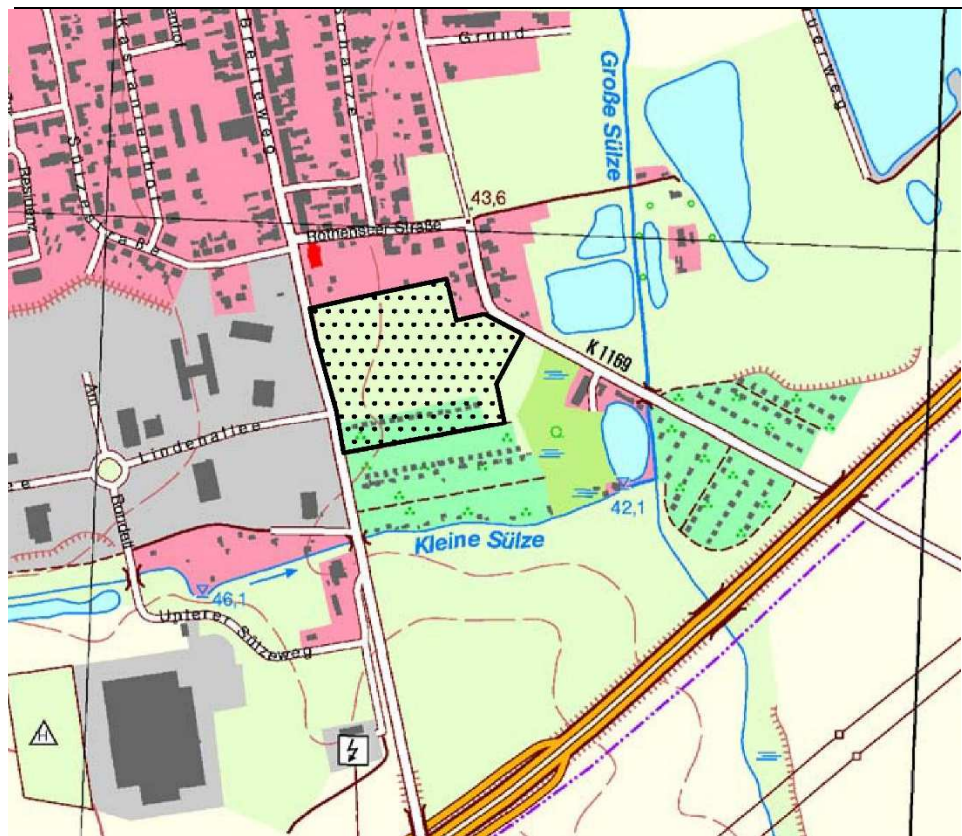




Bauleitplanung der Gemeinde Barleben Ortschaft Barleben

Bebauungsplan Nr. 30 "Alte Ziegelei" zwischen
Breiteweg und Rothenseer Straße in der Ortschaft
Barleben im Verfahren nach § 13a BauGB

Entwurf - April 2015



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

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

**Satzung der Gemeinde Barleben über den Bebauungsplan Nr. 30
"Alte Ziegelei" zwischen Breiteweg und Rothenseer Straße
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 den Bebauungsplan Nr. 30 "Alte Ziegelei" zwischen Breiteweg und Rothenseer Straße in der Ortschaft Barleben, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:

Ausgefertigt: Barleben, den

Keindorff
Bürgermeister

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

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

- (1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 5 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind.
- (2) Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Mischgebieten Tankstellen und Vergnügungsstätten weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig sind.
- (3) Als Bezugspunkt für Höhenangaben wird eine Höhe von 43,5 m ü. HN (mittlere Höhe der Oberfläche des Geländes) festgesetzt.
- (4) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Traufhöhe der Hauptgebäude über dem Bezugspunkt um mindestens 1,80 m geringer sein muss als die Firsthöhe des jeweiligen Gebäudes über dem Bezugspunkt.
- (5) In den WA1 Gebieten sind Wohn- und Aufenthaltsräume in Geschossebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig.

§ 2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 3 m einzuhalten haben.

§ 3 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in den WA1 Gebieten je Einzel- oder Doppelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig sind.

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 Geltungs- bereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	8
3.3. Entwässerung und Vegetation	8
3.4. Nutzungen	9
3.5. Leitungen und Kanäle	9
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	10
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	10
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	11
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
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 die mit Leitungsrechten zu belasten sind	13
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	13
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	13
6.1. Erschließung	13
6.1.1. Verkehrerschließung	14
6.1.2. Ver- und Entsorgung	14
6.1.3. Brandschutz	15
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	15
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	16
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	16
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	16
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	16
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	16
7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	16
8. Flächenbilanz	17

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 "Alte Ziegelei" zwischen Breiteweg und Rothenseer Straße 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 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- 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. 30 der Gemeinde Barleben befindet sich im Süden der Ortschaft Barleben zwischen dem Breiteweg und der Rothenseer Straße. Das Plangebiet wurde erstmals um 1900 mit der Ziegelei Arnstedt - Wienert (später Lange - Eckstein) bebaut. Die Ziegelei produzierte bis in die 50er Jahre des 20. Jahrhunderts und wurde danach geschlossen. Das Gelände wurde durch mehrere Gewerbebetriebe (Großhandel und Lager) nachgenutzt. Im Süden wurde eine Reihe Kleingärten angelegt. Nach 1991 wurden die inzwischen leerstehenden, gewerblichen Gebäude abgebrochen. Die Flächen sollten zu einem Wohngebiet entwickelt werden. Dieses Vorhaben scheiterte jedoch an Unstimmigkeiten zwischen den Eigentümern. Die Flächen blieben als innerörtliche Brache liegen. Der Bauschutt aus dem Abbruch wurde nur teilweise beraumt. Im Jahr 2014 erwarb die Gemeinde Barleben die Flächen mit dem Ziel der Entwicklung eines Wohngebietes. Ein städtebaulicher Entwurf wurde erarbeitet, der die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan bildet.

Das Plangebiet ist neben der ehemaligen Stallanlage zwischen dem Hohle Grubenweg und dem Buschweg im Norden von Barleben einer der beiden Standorte in der Ortschaft Barleben, an dem noch die Ausschöpfung von Innenentwicklungspotentialen zur Befriedigung des Wohnbedarfs möglich ist.

Der fortgeltende Flächennutzungsplan der Ortschaft Barleben stellt das Plangebiet entlang des Breiteweges als gemischte Baufläche, auf den Flächen der ehemaligen Ziegelei als Wohnbaufläche und im Bereich der Kleingartenanlage als Grünflächen dar.

Die geplanten Nutzungen allgemeines Wohngebiet für den Ostteil des Gebietes und Mischgebiet am Breiteweg fügen sich in die nähere Umgebung ein, die durch Wohnen nördlich und nordöstlich angrenzend an das Plangebiet und den Übergang zu gewerblichen Nutzungen im Westen des Gebietes geprägt sind.

Das Plangebiet umfasst eine größere Brachfläche auf der ein Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 BauGB nicht mehr gegeben ist. Eine bauliche Nutzbarkeit des Plangebietes erfordert somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Herstellung von Erschließungsanlagen. Das Gebiet befindet sich in südlicher Randlage der Ortschaft Barleben. Es eignet sich vor allem für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern. Entlang des Breiteweges ist eine Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe vorgesehen, da der Standort an der Hauptzufahrtsstraße ein Potential für gewerbliche Nutzungen aufweist. Insgesamt ist eine Parzellierung in 35 Einfamilienhausgrundstücke (31 Grundstücke im Wohngebiet und 4 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 historischen Siedlungsbereiches der Ortschaft Barleben, Gemeinde Barleben und wurde durch die ehemalige Ziegelei 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.30 der Gemeinde Barleben beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 13.372 m² und bleibt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in der Regel in Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten 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 Bebauungspläne

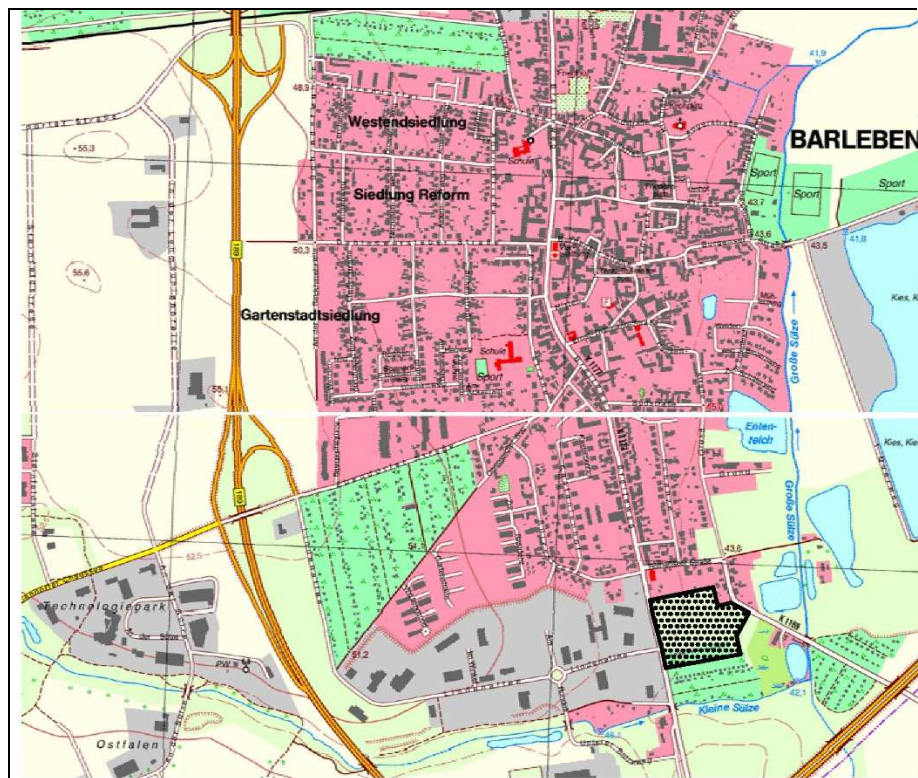
Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch die Südgrenze der Flurstücke 2093, 2092, 988/69, 1648/69, 69/38 der Flur 16
- im Osten durch die Westgrenze der Flurstücke 1025/69, 1028/69 der Flur 16, die Südwestgrenze der Rothenseer Straße und eine waldbestandene Teilfläche des Flurstücks 1024/69 der Flur 16
- im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks 69/1 der Flur 16
- im Westen durch die Ostgrenze des Breiteweges (Flurstück 1189, Flur 17)

(alle vorgenannten Flurstücke Gemarkung Barleben)

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

Lage in der Gemeinde



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

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne unmittelbar an. Der Bebauungsplan Nr.1 Gewerbegebiet "Kurze Sülte" beginnt westlich des Breiteweges. Angrenzend

an den Breiteweg setzt der Plan Mischgebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete fest. Der Bebauungsplan Nr.26 "Rothenseer Straße" setzt ca. 70 Meter südöstlich des Plangebietes ein allgemeines Wohngebiet fest.

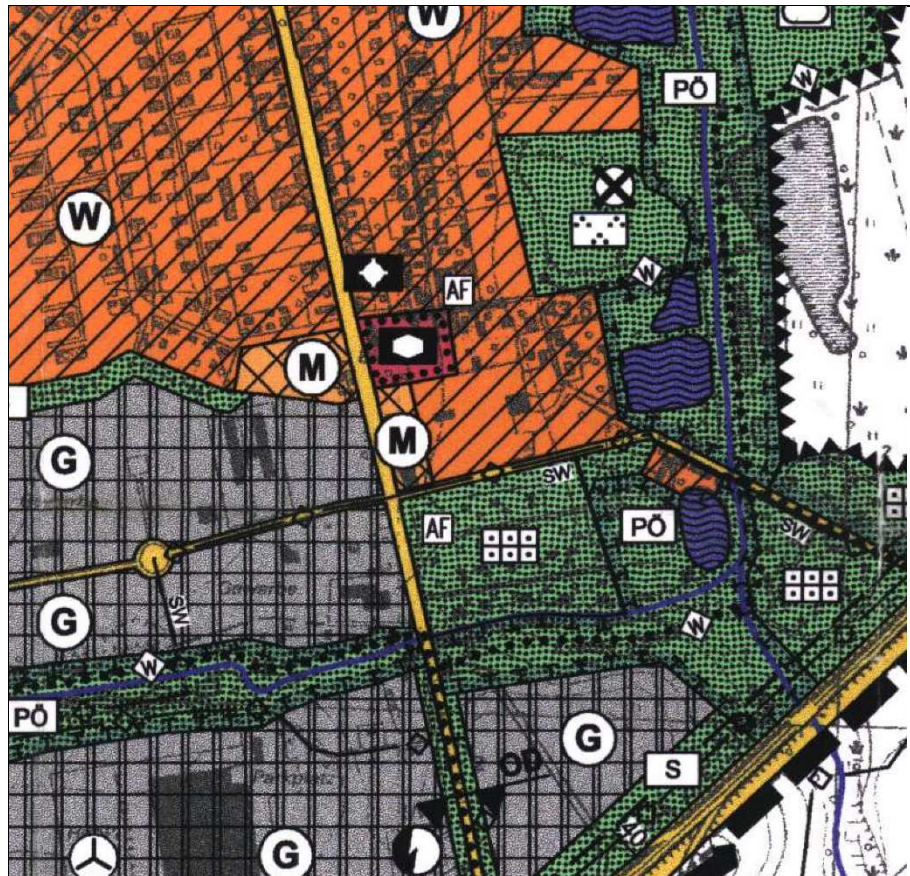
Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden und Osten Wohnbebauung überwiegend aus Einfamilienhäusern an der Rothenseer Straße
- im Südwesten ein Gehölzbereich
- im Süden eine Kleingartenanlage
- im Westen der Breiteweg und westlich überwiegend gewerbliche Nutzungen

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten. An das Plangebiet grenzen im Westen eingeschränkte gewerbliche Nutzungen und gemischte Nutzungen an, deren Emissionsniveau keine erheblichen Beeinträchtigungen für das geplante Wohngebiet erwarten lassen.

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 überwiegend als Wohnbaufläche, teilweise als gemischte Baufläche und im südlichen Randbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage dar. Östlich grenzen gewerbliche Bauflächen an. Das im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet werden weitgehend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Inanspruchnahme einer Reihe von

Kleingärten der Kleingartenanlage für die Wohnbebauung berührt nicht die Grundzüge der Bodennutzung. Gleichwohl wird hierdurch geringfügig vom Flächennutzungsplan abgewichen. Ob diese Abweichung den Rahmen des Entwickelns aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB überschreitet, bedarf vorliegend nicht der abschließenden Feststellung, da der Bebauungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht der Bindung an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes unterliegt. Gleichwohl ist festzustellen, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

Für die Gemeinde Barleben befindet sich ein neuer Flächennutzungsplan in Aufstellung. Das Verfahren ruht derzeit, da der Abschluss des Verfahrens zur Neuverordnung des Landschaftsschutzgebietes Barleber und Jersleber See mit Ohre- und Elbniederung durch den Landkreis Börde nicht kurzfristig absehbar ist, dieses jedoch erhebliche Auswirkungen auf die gemeindliche Entwicklung haben wird. Das Plangebiet ist im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt, so dass mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan keine Konflikte bestehen. 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 Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vom 28.06.2006 dokumentiert.

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 weitgehend veräußert. An innerörtlichen Reserven wurden 80 Baugrundstücke ermittelt. Hierzu gehören auch die 35 Baugrundstücke im Plangebiet. Sie bleiben deutlich unter dem ermittelten Eigenbedarf von 212 Baugrundstücken in Baugebieten. 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.30 beträgt ca. 3,73 Hektar. Die Grundstücke befinden sich überwiegend in gemeindlichem Besitz.

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 Auenlehmschichten 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

Das Plangebiet ist Bestandteil des Altsiedlungsgebietes der Ortschaft Barleben. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich archäologische relevante Fundstellen. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§ 14 (2) DenkSchG LSA). 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

Das Gelände der ehemaligen Ziegelei ist im Altlastenkataster des Landkreises Börde als archivierte Fläche Nr. 15083040-0-47225 registriert. Auf Grundlage historischer Erkundungen sind erhebliche Bodenbelastungen, die einer baulichen Nutzung als Wohngebiet entgegenstehen würden, nicht zu erwarten. Eine Altlastenuntersuchung findet derzeit statt. Das Ergebnis wird nach Vorliegen des Untersuchungsberichtes nachgetragen. Gleichwohl sind kleinflächige Belastungen nicht auszuschließen. Werden bei den weiteren Planungen bzw. im Rahmen von Erschließungsarbeiten Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Amt für Umweltschutz des Landkreises Börde anzuzeigen.

3.3. Entwässerung und Vegetation

Wasser

Das Plangebiet entwässert derzeit teilweise in die örtliche Kanalisation, teilweise versickert das Niederschlagswasser. Aufgrund der undurchlässigen Bodenoberschichten sind die Bedingungen zur Versickerung des Niederschlagswassers schlecht.

Vegetation

Seit dem Abbruch der gewerblichen Gebäude hat sich aufgrund der unterlassenen Pflege auf dem Grundstück großflächig eine Ruderalvegetation durchgesetzt mit Schutthaufen und anthropogenen, vegetationsfreien Flächen entwickelt. Im Osten des Gebietes sind ruderale, verbuschte Bereiche mit Einzelgehölzen in ca. 15-jähriger Entwicklung entstanden. An der Ostgrenze entwickelt sich dieser Bewuchs flächenhaft zu einem Jungholzaufwuchs überwiegend aus Hybridpappeln, Weiden, Robinien und Birken. Der Süden des Plangebietes wird von Teilen einer Kleingartenanlage eingenommen, die Vegetation besteht hier weitgehend aus Kulturpflanzen. Im Westen des Plangebietes befindet sich eine Linde als prägendes Einzelgehölz.

Fauna

Für das Gebiet erfolgt derzeit eine naturschutzfachliche Untersuchung der Fauna durch das Büro BuNat Dr. Malchau Schönebeck. Die vorliegenden Ergebnisse der Erstbegehung lassen zwar eine große Artenvielfalt der Avifauna mit etwa 40 – 50 Vogelarten erwarten, die jedoch überwiegend aus allgemein verbreiteten Arten besteht. Die Untersuchungen zu dem nach Gemeinschaftsrecht (Vogelschutzrichtlinie) geschützten Neuntöter dauern noch an. Er konnte im Gebiet noch nicht nachgewiesen werden. Gleichwohl bietet die Fläche für die Art einen geeigneten Lebensraum. Ggf. sind CEF Maßnahmen zur Umsiedlung des Neuntöters erforderlich, für den auch im Umfeld auf ehemaligen Deponien geeignete Lebensräume zur Verfügung stehen. Für nach Anhang IV der FFH Richtlinie geschützte Fledermäuse, Lurche, Käfer, Weichtiere, Schmetterlinge und Libellen bietet das Gebiet keinen geeigneten Lebensraum. Nicht auszuschließen ist bisher das Auftreten der Zauneidechse. Auch hierfür dauern die Untersuchungen noch an.

3.4. Nutzungen

Seit dem Abbruch der Fabrikgebäude wird das Gebiet bis auf die Kleingärten nur gering als Lagerplatz genutzt. Aufgrund der im Gebiet vorhandenen, noch nicht beräumten Schutthaufen stellt die Fläche einen städtebaulichen Missstand dar, der durch die vorliegende Bauleitplanung behoben werden soll.

Im Süden des Plangebietes befinden sich insgesamt 16 Kleingartenparzellen, von denen 14 Parzellen genutzt werden. Am Breiteweg wurde die erste Gartenparzelle für Stellplätze umgenutzt. Nicht in Nutzung sind die beiden östlichen Parzellen, auf denen keine Gartenlauben vorhanden sind. Mit dem Kleingartenverein wurde eine Vereinbarung getroffen, dass die Kleingärten bis zum Jahr 2025 weiterhin genutzt werden können und erst ab 2025 zur Verfügung stehen. Bei vorherigem Leerstand zusammenhängend bebaubarer Parzellen können gegebenenfalls bereits vor 2025 einzelne Grundstücke bebaut werden. Den derzeitigen Gartenpächtern, die in der Regel das Rentenalter erreicht haben, wird hierdurch die Möglichkeit gegeben, die Gärten bis zur altersbedingten Pachtabgabe weiter zu nutzen.

3.5. Leitungen und Kanäle

Das Plangebiet wird vom Breiteweg aus bis zur Rothenseer Straße von einem Schmutzwasser- und einem Niederschlagswasserkanal in paralleler Führung gequert, die nach 1995 errichtet wurden und eine wichtige Funktion für die Entwässerung des Technologieparkes und des Gewerbegebietes "Kurze Sülte" besitzen. Es handelt sich hierbei um einen Kanal DN 250 für Schmutzwasser und einen Kanal DN 500 für Niederschlagswasser. Die Leitungen verlaufen von der Einmündung der Lindenallee in den Breiteweg kommend im Straßenraum der neuen Erschließungsstraße, den Spielplatz querend zur Rothenseer Straße. Hierbei wird ein Baugrundstück gequert, auf dem Flächen für Leitungsrechte für die Kanäle festgesetzt wurden. Die Kanäle bleiben erhalten und werden durch die Planung berücksichtigt. Sie dienen auch der Entsorgung des Plangebietes.

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 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:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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.

Für eine Bautiefe am Breiteweg wurde im Plangebiet ein Mischgebiet festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist die Nutzung der Flächen am Breiteweg für die Ansiedlung von Geschäfts- und Dienstleistungseinrichtungen und die Schaffung eines Übergangs von den gewerblichen Nutzungen westlich des Breitewegs zu den Wohnnutzungen im Plangebiet. Vorgesehen ist die Integration eines Nahversorgungsmarktes für den Süden der Ortschaft Barleben. 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 Ortseingangssituation nicht für alle in Mischgebieten zulässigen Nutzungen. Auf der Westseite des Breitewegs ist bereits eine Tankstelle vorhanden. Mit dem Ausschluss von Tankstellen im Mischgebiet soll vermieden werden, dass diese

Nutzungen den Ortseingang beiderseits der Straße prägen. Tankstellen vermitteln mit ihrem Umfang versiegelter Flächen und ihrer Lichtwerbung einen gewerbegebietstypischen Eindruck, der aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht ist.

Eine weitere Einschränkung ist bei den Vergnügungsstätten vorzunehmen. Aufgrund des hohen Anteils von Wohnnutzung ist das Plangebiet kein geeigneter Standort für Vergnügungsstätten.

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. Dies wurde aufgrund der innerörtlichen Lage und der ehemaligen baulichen Nutzung für das Plangebiet festgesetzt. Ein Gesamtversiegelungsgrad der Wohngrundstücke von ca. 60% ist hierdurch möglich.

In den Mischgebieten ist eine differenziertere Festsetzung vorgesehen. Für die Bereiche des Mischgebietes, die stärker auf eine Wohnnutzung orientiert werden sollen, orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,4 an den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten. In dem Teil, der stärker für gewerbliche Nutzungen vorgesehen ist, orientiert sich die GRZ mit 0,6 an der Obergrenze für Mischgebiete gemäß § 17 BauNVO. Dies ist erforderlich, um den für gewerbliche Teilnutzungen in der Regel notwendigen Stellplatzbedarf auf dem Grundstück decken zu können.

Die Geschossigkeit wurde allgemein 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 stärker gewerblich geprägte Bebauung am Breiteweg soll ebenso eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht werden, um Geschäftsnutzungen in den Erdgeschossen mit Wohn- und / oder Büronutzungen 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.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe begrenzt. Die Begrenzung erfolgt allgemein mit 12 m wie dies allgemein für eine zweigeschossige Bebauung mit geneigtem Dach benötigt wird.

In den nur durch einen Wohnweg erschlossenen WA 1 Gebieten wurde die Firsthöhe auf 10 m begrenzt, dies soll gewährleisten, dass bei einer Zweigeschossigkeit nicht zusätzlich noch ein ausgebautes Dachgeschoss entsteht, da die Erschließungsfunktion des Wohnweges nicht für eine stärkere Verdichtung ausreicht. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, dass in den WA 1 Gebieten oberhalb des zweiten Vollgeschosses keine Wohn- und Aufenthaltsräume zulässig sind.

Der festgesetzte Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,8 m soll die Aufbringung von geneigten 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.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Diese ermöglicht die am Standort städtebaulich gewünschte Einfamilienhausbebauung, schließt aber auch standortverträgliche Doppelhäuser und Hausgruppen 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. In der Regel wurde eine Tiefe der überbaubaren Flächen von 15 Metern festgesetzt. Dies ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren, die hierdurch auch Winkelbungalows errichten können. Abweichend davon wurde auf den Baugrundstücken am Nordrand des Plangebietes eine Bautiefe von 20 Metern festgesetzt. Da sich die Grundstücke nördlich der Straße befinden, soll hierdurch den Bauherren eine flexiblere Anordnung der Gebäude ermöglicht werden, die eine Ausrichtung von Terrassen und Gärten nach Süden zur Straßenseite oder zur straßenabgewandten Seite nach Norden offen lässt.

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 WA 1 Gebieten 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 den Breiteweg im Westen und die Rothenseer Straße im Osten an das Straßenhauptnetz angeschlossen. Planungsziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist neben der Bereitstellung von Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse durch einen bedarfsgerechten Anschluss der Rothenseer Straße an den Breiteweg. Die bestehende Rothenseer Straße im Abschnitt zwischen dem Breiteweg und der Straße Grund verfügt nur über eine Straßenraumbreite von insgesamt 7,5 Meter und eine ausgebaute Fahrbahnbreite von 4,75 Meter. Sie ist damit nicht für den Begegnungsfall mit einem Lkw oder Müllfahrzeug geeignet. Aufgrund der fehlenden Straßenraumbreite kann sie in der bestehenden Führung nicht bedarfsgerecht ausgebaut werden. Der Bebauungsplan sieht daher eine Verlängerung der Lindenallee über den Breiteweg hinaus bis zur Anbindung an die Rothenseer Straße vor.

Die Verkehrsfläche für die Planstraße 1 wurde in einer Breite von 14,0 Metern festgesetzt. Folgender Straßenquerschnitt liegt dieser Festsetzung zu Grunde:

- 1,0 Meter Rigole
- 2,2 Meter Gehweg
- 5,5 Meter Fahrbahn einschließlich Gossen
- 2,0 Meter Parkstreifen und Grünstreifen mit Baumpflanzungen
- 2,2 Meter Gehweg
- 1,0 Meter Rigole

gesamt 14,0 Meter Straßenraumbreite

Die Straße bindet beiderseits an öffentliche Straßen an, so dass keine Wendeanlage erforderlich ist. Von der Straße abgehend erschließt ein schleifenförmiger Wohnweg (Planstraße 2) weitere Grundstücke nördlich der Straße. Die Breite des Straßenraumes beträgt 7,0 Meter, die vorgesehene Ausbaubreite der Mischverkehrsfläche 5,5 Meter. Hierdurch kann eine bedarfsgerechte Erschließung der Wohngrundstücke gesichert werden. Vom Wohnweg aus führt ein Fußweg zum Breiteweg. Er verbessert die fußläufige Anbindung an den Ort.

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 eine Fläche im Südosten der Erschließungsstraße, die aufgrund der Querung durch einen bestehenden Schmutz- und einen Niederschlagswasserkanal nicht bebaubar ist, mit einer Größe von 577 m² vorgesehen. Die Fläche ist für einen gebietsintegrierten, kleineren Spielplatz ausreichend.

4.6. Flächen die mit Leitungsrechten zu belasten sind

Wie bereits unter Punkt der Begründung angeführt, wird das Plangebiet von einem Schmutz- und einem Niederschlagswasserkanal in paralleler Führung gequert. Diese Führung tangiert im Osten des Plangebietes ein vorgesehenes Wohngrundstück außerhalb der überbaubaren Flächen. Zur Sicherung der wichtigen, im Bestand vorhandenen Kanäle ist die Eitragung von Leitungsrechten erforderlich.

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 Kosten der vorstehenden Erschließungsmaßnahmen werden im Rahmen der Erschließungsplanung für das Baugebiet beziffert. Ob die Gemeinde Barleben selbst die Erschließung vornehmen wird oder ein Erschließungsträger, ist derzeit noch nicht entschieden. 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 dargestellt. 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). Das Plangebiet kann am Breiteweg an die Wasserversorgungsleitungen angeschlossen werden. Eine Erweiterung ist für die neuen Erschließungsstraßen erforderlich. Die Abstimmung zwischen dem Versorgungsträger und dem Erschließungsträger findet im Rahmen der Erschließungsplanung statt.

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.

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 wurden für das dreiachsige Müllfahrzeug dimensioniert.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet wird durch einen bestehenden Schmutzwasserkanal im Verlauf der neuen Erschließungsstraße, fortführend über den Spielplatz nach Osten gequert, der die unmittelbar anliegenden Grundstücke erschließt. Eine Erweiterung ist im Straßenraum des schleifenförmigen Wohnweges erforderlich. Die Abstimmung zwischen dem Versorgungsträger und dem Erschließungsträger findet im Rahmen der Erschließungsplanung statt.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet wird durch einen bestehenden Niederschlagswasserkanal im Verlauf der neuen Erschließungsstraße, fortführend über den Spielplatz

nach Osten gequert, der die unmittelbar anliegenden Grundstücke erschließt. Eine Erweiterung ist im Straßenraum des schleifenförmigen Wohnweges erforderlich. Die Abstimmung zwischen dem Versorgungsträger und dem Erschließungsträger findet im Rahmen der Erschließungsplanung statt

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundsatz 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 Grundsatzes soll über das Trinkwasserversorgungsnetz 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.30 der Gemeinde Barleben ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt 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. 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 20.000 m² suspendiert. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist die Förderung der Innenentwicklung von Städten durch Nachnutzung von Brachflächen in den Orten bevor eine Entwicklung in den Außenbereich erfolgt. Damit soll der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Schutz der Bodenfunktion gefördert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den vorstehenden Ausführungen. Durch die Inanspruchnahme eines Brachflächengrundstückes, welches ehemals mit einer Ziegelei bebaut war und sich im Siedlungsbereich der Ortschaft Barleben befindet, und durch eine maßvolle Verdichtung des Innenbereiches wird ein überwiegend in seiner Bodenfunktion nachhaltig beeinträchtigter Bereich wieder einer geordneten baulichen Nutzung zugeführt, wodurch andere Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches mit intakter Bodenfunktion erhalten bleiben können. 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.

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

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 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. Im Südosten des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von 350 Metern die Bundesautobahn A 2. Im Rahmen des sechsstreifigen Ausbaus der Autobahn wurde eine deutlich näher an der Lärmquelle gelegene Bebauung an der Rothenseer Straße als Immissionsort berücksichtigt und eine Lärmschutzwand an der Bundesautobahn A 2 errichtet. Erhebliche Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen im Plangebiet werden hierdurch vermieden.

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.30 "Alte Ziegelei" zwischen Breiteweg und Rothenseer Straße 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 nicht erkennbar.

8. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	37.284 m ²
• Allgemeine Wohngebiete	23.741 m ²
• Mischgebiete	7.313 m ²
• Straßenverkehrsfläche	3.719 m ²
• Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	1.933 m ²
• öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz	578 m ²

Barleben, April 2015