



Planzeichenerklärung (§2 Abs.4 und 5 PlanZV90)

I. Festsetzungen (§9 Abs.1 BauGB)

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

0,4 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 6,5 m Traufhöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß §2 (2) der textlichen Festsetzungen

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

offene Bauweise (§23 Abs.3 BauNVO)
nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

▲ Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)

→ Firstrichtung

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche

öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

▼ Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. **Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**

Grünfläche

□ Zweckbestimmung: Verlauf eines Oberflächengewässers (Graben), öffentlich

□ Zweckbestimmung: Spielplatz öffentlich

□ Zweckbestimmung: Grünanlage, privat

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

○ Niederschlagswasserrückhaltebecken (öffentlich)

7. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)**

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

8. **sonstige Planzeichen**

□ mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

□ mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

□ Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten (§1 Abs.4 und 16 BauNVO)

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

II. Nachrichtliche Übernahmen

□ Gewässerschonstreifen (§94 WG LSA)

Pflanzliste

großkronige Bäume	Streuobst und Gehölze
Quercus robur	- Stieleiche
Alnus glutinosa	- Rotföhre
Acer platanoides	- Spitzahorn
Tilia cordata	- Winterlinde
Acer pseudo-platanus	- Bergahorn
sonstige Bäume	
Prunus avium	- Vogelkirsche
Pinus pyramidalis	- Wildkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Wildapfel
Acer amplexicaule	- Feldahorn
Cornus sanguinea	- Roter Hirtentropfen
Corylus avellana	- Haselnuß
Ligustrum vulgare	- Liguster
Rosa canina	- Wildrose
Crataegus spec.	- Weißdorn
Prunus spinosa	- Schlehdorn
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche

Satzung der Gemeinde Barleben über die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.2 im Ortsteil Meltzendorf mit örtlicher Bauvorschrift "Wohngebiet im Bleeken / Alte Jerseleber Chaussee"

Auf Grund des §10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414) sowie gemäß §90 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauOLA) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 01.12.2005 die Satzung über die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.2 mit örtlicher Bauvorschrift "Wohngebiet im Bleeken/ Alte Jerseleber Chaussee" im Ortsteil Meltzendorf bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:

Ausgefertigt: Barleben, den 01.12.2005
Keindorff
Bürgermeister

Örtliche Bauvorschrift gem. §90 BauOLA über die Gestaltung baulicher Anlagen

§1 Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich
(1) Die örtliche Bauvorschrift gemäß §90 BauOLA gilt im gesamten Plangebiet des erweiterten Bebauungsplanes Nr.2 Wohngebiet im Bleeken / Alte Jerseleber Chaussee Gemeinde Meltzendorf.
(2) Diese örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung der Dächer, der Fassaden, der Einfriedungen und der Vorgärten.

§2 Im Plangebiet sind Gebäude der Hauptnutzung nur mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig.

§3 Garagen und Nebengebäude sind mit einem geneigten Dach mit einer Dachneigung ab 20° zu versehen, wenn ihr Abstand zur Straßenverkehrsfläche an einer oder mehreren Seiten weniger als 5 Meter beträgt.

§4 Die Dachdeckung ist mit roten oder anthrazitfarbenen unglasierten Dachziegeln oder Dachsteinen in folgenden RAL-Farben: RAL3000-3004, 3009-3013, 3016-3022, 7015-7021, 7024-7026 bzw. den farblichen Zwischenabstufungen auszuführen.

§5 Die Gebäudefassaden sind in Putz, in Holz, in Klinker oder einer Kombination aus vorgenannten Materialien auszuführen. Die Anbringung von Satellitenempfangsanlagen ist nur an straßenbegleitenden Gebäudeseiten zulässig.

§6 Einfriedungen sind nur als Zäune bis zu einer Höhe von 1,3 Metern oder als natürliche Hecke zulässig. Bei Gebäuden mit einem Straßenabstand größer als 8 Meter ist eine Einfriedung gegenüber der Straße bis zu 1,8 Meter Höhe zulässig.

§8 Müllboxen und Mülltonnenstandplätze im Vorgartenbereich sind durch Bepflanzung gegen Einblicke abzuschirmen.

§9 Gemäß §90 Abs.3 Satz 2 BauOLA wird festgesetzt, dass die Errichtung oder Änderung einer baulichen Anlage an die örtliche Bauvorschrift Anforderungen stellt, der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde bedarf.

§10 Die örtliche Bauvorschrift tritt gemeinsam mit dem Bebauungsplan in Kraft.

§11 Ordnungswidrig handelt, wer im Geltungsbereich des §1 dieser Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2-9 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeit kann nach §6 GOLSA mit einer Geldbuße geahndet werden.

Gemeinde Barleben
Bebauungsplan Nr.2 im Ortsteil Meltzendorf
Wohngebiet im Bleeken/ Alte Jerseleber Chaussee
4. Änderung und Erweiterung

Urschrift
Stand Dezember 2005

Ausschnitt aus der topogr. Karte, Blätter N-32-144-A-c-1, N-32-144-A-c-2 M:10000, Ausgabejahr: 1969, Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, 06110 Halle, Barbausatz 2 Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt: LV/D/1287/97
Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J.Funke, Abendstraße 14a, 39167 Irxleben, Tel. 039204/8941, Fax 8944

Für den Entwurf der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

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

Inxleben, den 28.11.2005
Funke
Architekt für Stadtplanung

Der Entwurf der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß §3 Abs.2 BauGB am 30.06.2005

Barleben, den 01.12.2005
Keindorff
Bürgermeister

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Barleben, den 01.12.2005
Keindorff
Bürgermeister

Die Aufstellung der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.2 "Wohngebiet im Bleeken/ Alte Jerseleber Chaussee" beschlossen.

vom Gemeinderat der Gemeinde Mitzelland gemäß §2 Abs.1 BauGB am 26.05.2005

Barleben, den 01.12.2005
Keindorff
Bürgermeister

Der Entwurf der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift hat öffentlich ausgetreten.

vom 25.07.2005 bis 25.08.2005 gemäß §3 Abs.2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 15.07.2005 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)

Barleben, den 01.12.2005
Keindorff
Bürgermeister

Inkrafttreten

Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 09.12.2005 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Barleben, den 12.12.2005
Keindorff
Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durchgeführt

am 28.06.2005 durch eine öffentliche Bürgerversammlung

Barleben, den 01.12.2005
Keindorff
Bürgermeister

Als Satzung beschlossen.

vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß §10 BauGB i.V.m. §90 BauOLA am 10.11.2005

Barleben, den 01.12.2005
Keindorff
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr.2 im Ortsteil Meltzendorf mit örtlicher Bauvorschrift "Wohngebiet im Bleeken / Alte Jerseleber Chaussee" in der Fassung der 4. Änderung

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

(1) In den Allgemeinen Wohngebieten gemäß §4 BauNVO sind Ausnahmen gemäß §4 Abs.3 Nr.2, 4 und 5 BauNVO unzulässig.

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

(1) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 1,0 Meter über der mittleren Höhe der Straßenbegrenzungslinie der anliegenden Straßen bzw. Wohnwege liegen. Ausnahmen sind nur für Teile von Gebäuden bei höhenversetzten Geschossen bis zu 1,5 Meter zulässig.
(2) Der Bezugspunkt für Traufhöhenangaben ist die mittlere Höhe der Straßenbegrenzungslinie der anliegenden Straßen bzw. Wohnwege. Der vorstehende Bezugspunkt gilt nur für die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanes und nicht für baurechtliche Abstandsfordernungen. Baurechtlich gilt als Geländehöhe im Sinne von §2 Abs.7 BauOLA die natürliche Geländehöhe.
(3) In den WA1 Gebieten sind nur Gebäude mit maximal 2 Wohnungen zulässig.

§3 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen und Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

(1) Die Firstrichtung muß der im Plan verzeichneten Richtung entsprechen.
(2) Die straßenseitige Gebäudefassade ist stets parallel zur straßenseitigen Baugrenze zu errichten.

§4 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

(1) Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Schallschutzwall mit einer Höhe von 2,5 Metern über Straßenebene in durchgehend geschlossener Bauweise zu errichten. Die Schallschutzeinrichtung ist zu begrünen. Bei Nachweis des Schallschutzes durch andere geeignete Maßnahmen kann auf den Schallschutzwall verzichtet werden.
(2) Auf den an die Landesstraße L167 angrenzenden Grundstücken sind Wohn- und Schlafräume, die zur Straßenseite ausgerichtet sind, mit Schallschutzelementen RWmin=32db(A) auszurüsten.

§5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

(1) Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- standortgerechte Bepflanzung des Bereiches mit Feldgehölzinseln auf 20% der Fläche mit Gehölzen der nachstehenden Pflanzliste.
- Entwicklung der verbleibenden Fläche zur extensiven Mähweide mit maximal 1-2 maliger Mahd pro Jahr.

§6 Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

(1) Im Straßenraum der Straßen mit einer Straßenraumbreite von mehr als 10 Metern sind einseitig großkronige Laubbäume anzupflanzen. Je 100 Meter Straßenlänge sind 8 Bäume aus untenstehender Pflanzliste zu pflanzen.
(2) Auf der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist für die Bepflanzung ein Abstand der Pflanzen in der Reihe sowie zwischen den Reihen von 1 Meter einzuhalten. Es sind 15% Laubbäume aus nachstehender Pflanzliste als Heister und 85% als Sträucher aus nachstehender Pflanzliste zu pflanzen.
(3) Auf Stellplatzanlagen für PKW ist je 4 Stellplätze ein Laubbaum aus nachstehender Pflanzliste zu pflanzen.

Hinweis:
(1) Die in der bisher rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes festgesetzte Maßnahme zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt gilt weiterhin unverändert.

4.Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.2 Wohngebiet Im Bleeken / Alte Jersleber Chaussee und Teilaußerkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr.4 im Ortsteil Meitzendorf Gemeinde Barleben

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlage	1
2. Veranlassung	2
2.1. Voraussetzungen sowie Ziele und Notwendigkeit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes	2
2.2. Räumlicher Geltungsbereich	2
3. Umfang der Änderungen des Bebauungsplanes	4
4. Auswirkungen auf öffentliche Belange	7
4.1. Erschließung	7
4.2. Belange der Träger der Ver- und Entsorgung	7
4.3. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -	7
4.4. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf private Be- lange	8
5. Flächenbilanz	8
6. Umweltbericht	9

1. RECHTSGRUNDLAGE

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt aufgrund der §§ 2,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl.I.S.2414) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58) und §90 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA). Die vorstehenden Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. VERANLASSUNG

2.1. Voraussetzungen sowie Ziele und Notwendigkeit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr.2 Wohngebiet Im Bleeken / Alte Jersleber Chaussee der Gemeinde Meitzendorf trat am 15.12.1992 durch ortsübliche Bekanntmachung durch Aushang in Kraft. Seit 1992 wurde das Gebiet teilerschlossen und zu etwa 60% bebaut. Im Jahr 1995 wurde das Wohngebiet nach Norden durch den Bebauungsplan Nr.4 erweitert. Der Bebauungsplan Nr.2 wurde bereits im Rahmen der 2.Änderung grundlegend bezüglich der Bauformen geändert. Ursprünglich war im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.2 die Errichtung von Reihenhäusern und Geschößwohnungsbauten vorgesehen. Im Rahmen der 2.Änderung wurde der Anteil von Reihenhäusern und Geschößwohnungsbauten bereits erheblich zugunsten des Einfamilienhausbaus zurückgenommen.

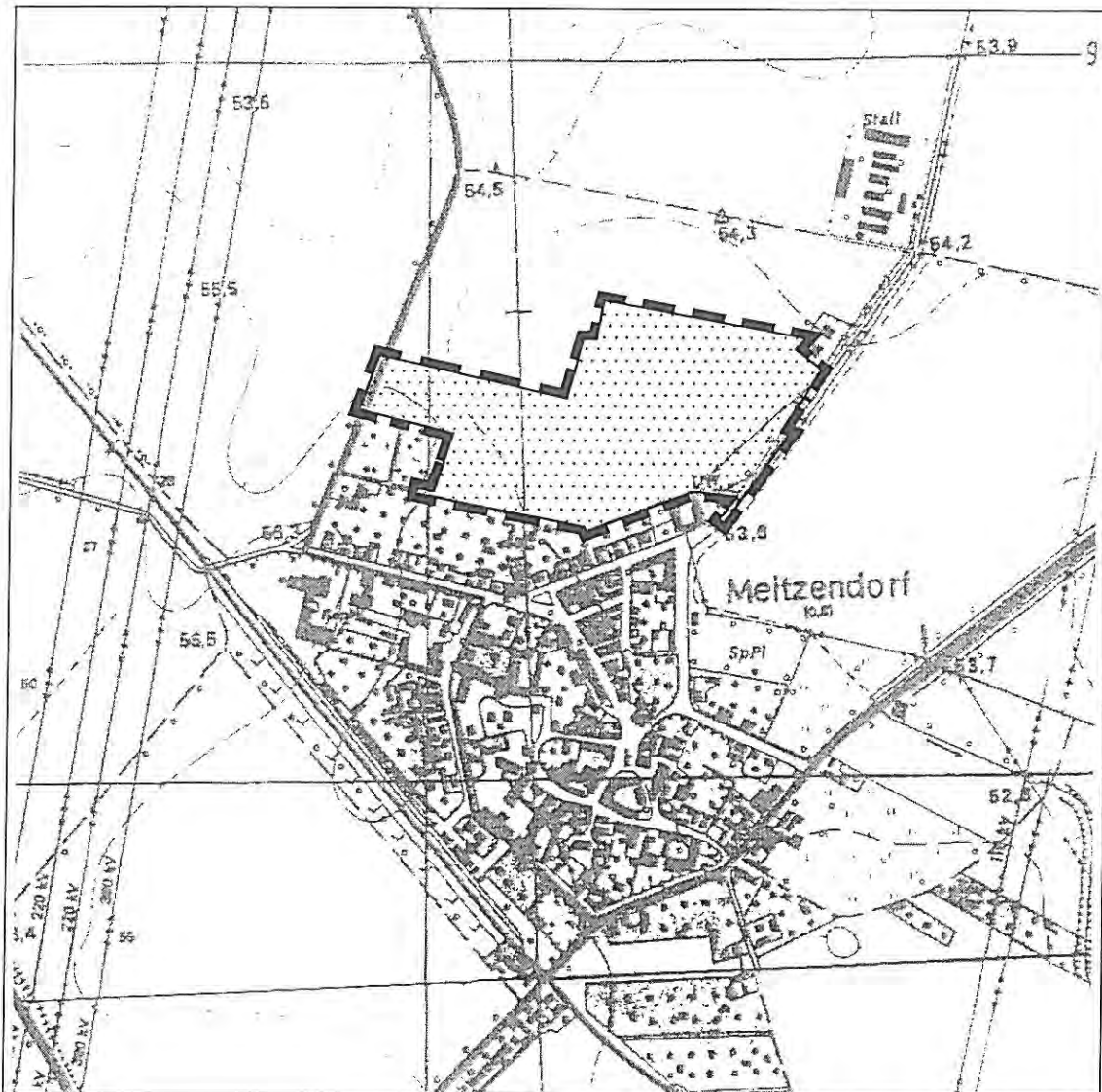
Das Plangebiet ist noch immer nicht vollständig erschlossen, da ursprünglich die Erschließung über einen Bauträger vorgesehen war. Vom Bebauungsplan Nr.4 ist nur der östliche Ring (Taubenring) und das Kiebitzack teilweise erschlossen. Im Jahr 2001 hat die zu diesem Zeitpunkt noch selbständige Gemeinde Meitzendorf beschlossen, die Erschließung des Plangebietes selbst vorzunehmen und eine neue Erschließungsplanung für das Baugebiet beauftragt. Die vorliegende Erschließungsplanung orientiert sich an den geänderten Rahmenbedingungen, da durch eine erheblich geringere Bebauungsdichte auch nicht mehr der gesamte Umfang an Erschließungsanlagen erforderlich ist. Dies ermöglicht einerseits die Reduktion von Straßenbreiten und den Entfall öffentlicher Grünbereiche. Auch die Wirtschaftlichkeit der Erschließung wurde nochmals geprüft und eine Veränderung der Niederschlagswasserrückhaltung vorgesehen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.2 soll gemeinsam mit dem östlichen Teil des Bebauungsplanes Nr.4 erschlossen werden, da bezüglich der Niederschlagswasserrückhaltung und der straßenseitigen Erschließung eine gegenseitige Abhängigkeit besteht. Von einer Erschließung des gesamten Plangebietes des Bebauungsplanes Nr.4 wurde jedoch vorerst Abstand genommen, da aufgrund des Bedarfsrückgangs ein kurzfristiger Bedarf für die Grundstücke der westlichen Teile des Planes nicht besteht. Um die Erschließung des Bebauungsplanes Nr.4 nicht durch eine Teilerschließung langfristig noch offen halten zu müssen, wird der jetzt zu erschließende östliche Teil des Bebauungsplanes Nr.4 mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.2 eingegliedert. Mit dem jetzt geplanten Erschließungsumfang könnte damit die Erschließung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr.2 in der neuen Umgrenzung abgeschlossen werden.

2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.2 Wohngebiet Im Bleeken / Alte Jersleber Chaussee im Ortsteil Meitzendorf umfasst das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.2 und den östlichen Teil des bisherigen Bebauungsplanes Nr.4 mit Ausnahme der Alten Jersleber Chaussee. Auf diesen Grundstücken treten die bisherigen Fassungen der Bebauungspläne außer Kraft. Für die im Plangebiet verbleibenden Grundstücke werden die Festsetzungen teilweise überarbeitet und der bereits durchgeführten Bebauung angepasst. Die Örtliche Bauvorschrift wird teilweise gelockert. Der Bebauungsplan Nr.2 wurde im gesamten Geltungsbereich neu dargestellt. Dies ist erforderlich, da der Planinhalt digital-

siert wurde und sich dadurch im gesamten Plangebiet geringfügige Anpassungen ergeben können.

Lage des Plangebietes (Maßstab 1:10000)



3. UMFANG DER ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Die Änderungen im Planteil A umfassen:

1. Einbeziehung des östlichen Teils des Bebauungsplanes Nr.4 der Gemeinde Meitzendorf mit Ausnahme der Alten Jersleber Chaussee in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.2, Teilaußerkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr.4 in dessen östlichen Geltungsbereich
2. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung in Allgemeine Wohngebiete.
3. Die Reduktion der Breite des Amselweges um 3 Meter im westlichen Teil.
4. Die Änderung einer öffentlichen Grünfläche auf dem Flurstück 6/132 in eine private Grünfläche.
5. Der Entfall einer Verbindung zwischen Amselweg und dem Graben im Süden des Plangebietes östlich der unter Punkt 4 aufgeführten Grünfläche.
6. Die Anpassung der Kurvenausrundungen auf den Flurstücken 6/151 und 6/150 an die verkehrlichen Erfordernisse.
7. Die Änderung des Verlaufs der Vogelbreite im östlichen Abschnitt durch Führung des Gehwegs entlang der Fahrbahn.
8. Die Verminderung der zulässigen Geschossigkeit der Bebauung, die südlich und nördlich an die Vogelbreite angrenzt.
9. Die Veränderung des ursprünglich direkt nördlich an die Vogelbreite angrenzenden Entwässerungsgrabens zu einem Niederschlagswasserrückhaltebecken.
10. Die Umwidmung eines Grundstücks, welches bisher über die Alte Jersleber Chaussee erschlossen werden sollte, von Wohnbaufläche in private Grünfläche.

Die Änderungen im Text Teil B umfassen:

11. Die Anpassung der festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt an den Entfall der Niederschlagswasserrückhaltung in diesem Bereich.
12. Die Lockerung der örtlichen Bauvorschrift bezüglich der Dachneigungen, Dachformen, Farben und Zaunmaterialien und ihre Anpassung an die geänderte Rechtsgrundlage.

Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes:

- zu Bereits unter Punkt 1. wurde das Erfordernis der Einbeziehung des östlichen
1. Teils des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr.4 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.2 begründet. Im Bereich der Alten Jersleber Chaussee nördlich der Einmündung der Vogelbreite tritt der Bebauungsplan Nr.4 ersatzlos außer Kraft, da die Alte Jersleber Chaussee nördlich der Vogelbreite nicht mehr der Erschließung des Plangebietes dient.
 - zu Bisher waren in Teilbereichen des Plangebietes noch Reine Wohngebiete fest-
 2. gesetzt. Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen und sind mit ihrer sehr starken Begrenzung allein auf die Wohnfunktion für dörfliche Gebiete nur wenig geeignet. Trotzdem haben sich im Plangebiet teilweise über die Inanspruchnahme einer ausnahmsweisen Zulässigkeit eine Arztpraxis und kleinere Büros meist in Verbindung mit der Wohnung des Betreibers angesiedelt. Gerade durch die geänderten Rahmenbedingungen am Arbeitsmarkt spielen zunehmend Kleinbetriebe und die Selbständigkeit (z.B. Ich-AG) wieder eine verstärkte Rolle. Für diese Betriebsform ist die Verbindung von Wohnen und Arbeiten unerlässlich, da in der Regel das Anmieten von Büroräumen unrentabel ist. Diese Entwicklung soll auch im Plangebiet ermöglicht werden, soweit dadurch das Wohnen nicht gestört wird. Allgemeine Wohngebiete ermöglichen neben dem Wohnen auch die Entwicklung von nichtstörenden Betrieben, Verkaufsstellen, Gastwirtschaften und Handwerksbetrieben soweit sie der Versorgung des Gebietes selbst dienen. Ausnahmsweise zulässig sind auch sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe. Mit diesem weiter gefassten Zulässigkeitsrahmen entsprechen sie eher dem Charakter dörflicher Wohnsiedlungen in denen neben dem Wohnen auch eine berufliche Tätigkeit ausgeübt werden kann. Durch die Beschränkung auf nicht störende Betriebe wird eine Beeinträchtigung der Wohnfunktion hinreichend verhindert.
 - zu Der vorgesehene Ausbauquerschnitt des Amselweges wurde im Westteil der
 3. Straße auf 6,3 Meter reduziert. Dies ist für die Erschließung der angrenzenden Grundstücke ausreichend. Die Straßenraumbreite konnte dadurch entsprechend reduziert werden.
 - zu Südlich des Amselweges war eine kleine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Auf-
 4. grund der Reduktion des Geschoßwohnungsbaus und des Anteils an Reihenhäusern im Plangebiet sind öffentliche Grünflächen nur noch für Kinderspielplätze erforderlich. Die Fläche wurde daher in eine private Grünfläche geändert und kann den angrenzenden Wohngrundstücken als Freibereich zugeordnet werden. An der grundsätzlichen Festsetzung als Grünfläche wurde jedoch festgehalten, um einen Eingriff in Natur und Landschaft zu verhindern.
 - zu Vom Amselweg aus war östlich der vorgenannten Grünfläche eine Zuwegung
 5. zum Grabenbereich vorgesehen, um entlang des Grabens einen Fußweg bis zum Seeweg im Westen fortsetzen zu können. Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde auf diese Fußwegeverbindung entlang des Grabens aus Kostengründen verzichtet. Die Fußgänger können auch über den Amselweg direkt zum Seeweg gelangen. Aufgrund der geringen Wohndichte durch die geplante Einfamilienhausbebauung weist auch der Amselweg nur eine sehr geringe Verkehrsdichte auf. Da durch den jetzt entfallenden Weg auch ein hinterliegendes Gebäude erschlossen wurde, wird er als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bis zu diesem Grundstück beibehalten.

- zu 6. Im Rahmen der Straßenausbauplanung wurde das Erfordernis einer Vergrößerung der Eckausrundungen am Finkenschlag festgestellt, um ein unbehindertes Passieren des Müllfahrzeuges zu ermöglichen. Die Flächen wurden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
- zu 7. Südlich der Vogelbreite war bisher die Errichtung von dreigeschossigen Wohngebäuden vorgesehen. Die Stellplätze dafür waren zusammengefasst entlang der Vogelbreite so vorgesehen, dass sie zwischen Fußweg und Straße angeordnet werden sollten. Nunmehr wurde von der Absicht Geschosswohnbauten zu errichten, abgesehen und es soll gemäß den Vorstellungen des betreffenden Bauträgers eine zweigeschossige Reihen- und Doppelhausbebauung zur Ausführung kommen. Dafür ist die Zusammenfassung von Stellplätzen zu Stellplatzanlagen ungeeignet. Der Gehweg soll daher gemäß der vorliegenden Erschließungsplanung entlang der Fahrbahn hergestellt werden. Die Flächen der Stellplätze werden damit nach Süden verschoben und den anliegenden Wohngrundstücken angegliedert. Die Herstellung der Stellplätze erfolgt auf den jeweiligen Wohngrundstücken.
- zu 8. Wie bereits unter Punkt 7 angemerkt, ist eine dreigeschossige Wohnbebauung südlich der Vogelbreite nicht mehr vorgesehen, da dafür kein Bedarf besteht. Die Geschossigkeit wurde auf zwei Vollgeschosse reduziert. Eine dreigeschossige Bebauung ist damit nur in dem Bereich nördlich des Amselweges noch zulässig, in dem bereits zwei Gebäude mit drei Vollgeschossen vorhanden sind. Die Bebauung auf der Nordseite der Vogelbreite war bisher zwingend mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Auch für diese Festsetzung besteht kein Erfordernis mehr, da eine Nachfrage im wesentlichen nur noch nach Einfamilienhäusern besteht. Hier wurde die zulässige Geschossigkeit auf 1 Vollgeschoss reduziert.
- zu 9. Zur Reduzierung der Unterhaltungskosten soll die Niederschlagswasserrückhaltung nicht mehr in Form eines parallel zur Vogelbreite angeordneten Grabens sondern kompakt in einem Niederschlagswasserrückhaltebecken erfolgen. Dies ist auch sinnvoll, da die Grundstücke nördlich der Vogelbreite jetzt direkt von der Straße aus erschlossen werden sollen, was durch den Graben bisher verhindert wurde.
- zu 10. Bisher sah der Bebauungsplan Nr.4 die Erschließung des Flurstücks 6/229 über die Alte Jersleber Chaussee vor. Deren Ausbau nur zur Erschließung dieses einen Grundstücks wurde als unwirtschaftlich verworfen. Das Grundstück ist daher nicht hinreichend erschlossen und wurde als private Grünfläche festgesetzt.
- zu 11. Bisher wurde die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auch für die Schaffung einer Niederschlagswasserrückhaltung vorgehalten. Diese ist jedoch nicht mehr erforderlich, da das jetzt festgesetzte Regenwasserrückhaltebecken eine ausreichende Kapazität für das gesamte Plangebiet aufweist. Die Fläche soll daher, wie auch ursprünglich vorgesehen, als Mähwiese mit Gehölzgruppen gestaltet werden.

zu Die Örtliche Bauvorschrift zum Bebauungsplan hat bisher die Zulässigkeit von
12. Dachformen nur auf Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer entsprechend der Dorftypik Meitzendorfs reduziert. Insbesondere der Ausschluss von Walmdächern wurde von vielen Bauherren als zu starke Einschränkung empfunden. Auch die starke Begrenzung der zulässigen Dachfarben allein auf rote Dachsteine und Dachziegel ist zwar im Sinne der Erhaltung der Dorftypik städtebaulich sinnvoll, hat aber zu einer erheblichen Einschränkung der Gestaltungsvielfalt geführt. Um die Chancen zur Umsetzung des Bebauungsplanes zu verbessern, soll nun die Örtliche Bauvorschrift etwas gelockert werden. Die Dachformen werden aus der Regelung herausgenommen und lediglich eine Mindest- und Höchstdachneigung festgesetzt von 30° bis 45°. Damit ist zumindest die Zulässigkeit von ortsuntypischen Flachdachbauten weiterhin ausgeschlossen. Die Dachfarben wurden um den Farbbereich Anthrazit (Dunkelgrau) erweitert, um dem Anliegen der Bauherren an eine größere Gestaltungsfreiheit stärker entgegen zu kommen.

4. AUSWIRKUNGEN AUF ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1. Erschließung

Die Belange der Erschließung sind durch die Veränderung der Straßenbreite des Amselweges, durch den Entfall der Wegeverbindung zum Graben im Süden, durch die Änderung der Straße Vogelbreite und durch den Entfall der Alten Jersleber Chaussee als Erschließungsstraße betroffen. Eine geordnete Erschließung des Plangebietes kann auch im reduzierten Erschließungsumfang gesichert werden.

4.2. Belange der Träger der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die Wasserversorgung, Elektroenergieversorgung, Gasversorgung, Telekommunikationsversorgung und an die Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Die Niederschlagswasserabführung für das Regenwasser der Straßen wird entsprechend der Erschließungsplanung ergänzt. Ein Niederschlagswasserrückhaltebecken wurde entsprechend der erforderlichen Dimension festgesetzt. Eine Beeinträchtigung von Belangen der Träger der Ver- und Entsorgung ist nicht erkennbar.

4.3. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -

Die Änderung des Bebauungsplanes hat nur geringe Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB), die Durchführung einer Umweltprüfung ist auf Grundlage des §2a BauGB erforderlich. Der Umweltbericht ist der Begründung beigelegt. Die diesbezüglichen Belange wurden im Rahmen des Umweltberichtes abgearbeitet.

4.4. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Dazu gehören:

- 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.

Eine erhebliche Beeinträchtigung privater Belange ist derzeit nicht erkennbar.

5. FLÄCHENBILANZ

	Flächen vor der 4.Änderung des Be- bauungsplanes	Flächen nach der 4.Änderung des Be- bauungsplanes
Fläche gesamt	110.949 m ²	110.949 m ²
• Allgemeine Wohngebiete	77.386 m ²	78.106 m ²
• Verkehrsfläche	18.300 m ²	17.719 m ²
Straßenverkehrsfläche	11.441 m ²	11.009 m ²
Fußwege	877 m ²	715 m ²
verkehrsberuhigte Bereiche	5.982 m ²	5.995 m ²
• private Grünfläche	-	717 m ²
• öffentliche Grünfläche	3.561 m ²	3.365 m ²
Spielplätze	1.675 m ²	1.675 m ²
Graben	1.690 m ²	1.690 m ²
öffentliche Grünanlagen	196 m ²	-
• Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Ent- wicklung von Boden, Natur und Landschaft	10.060 m ²	10.060 m ²
• Flächen für die Niederschlags- wasserrückhaltung	1.642 m ²	982 m ²

Umweltbericht zur 4.Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.2 Wohngebiet Im Bleeken / Alte Jersleber Chaussee und Teilaußerkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr.4 im Ortsteil Meitzendorf Gemeinde Barleben

Inhaltsverzeichnis

	Seite
6.1. Inhalt und Ziele der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes	9
6.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	12
6.3. Ergänzende Angaben	14

6.1. Inhalt und Ziele der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

Ziele der Änderung des Bebauungsplanes:

- Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.2 um den kurzfristig zur Erschließung vorgesehenen Teil des Bebauungsplanes Nr.4
- Anpassung der Erschließungsflächen an eine geänderte Erschließungsplanung
- Änderung der für die Niederschlagswasserrückhaltung vorgesehenen Flächen
- Reduktion der Geschossigkeit in Teilbereichen
- Lockerung der Vorschriften der Örtlichen Bauvorschrift

Inhalt der Änderungen des Bebauungsplanes:

1. Einbeziehung des östlichen Teils des Bebauungsplanes Nr.4 der Gemeinde Meitzendorf mit Ausnahme der Alten Jersleber Chaussee in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.2, Teilaußerkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr.4 in dessen östlichen Geltungsbereich
2. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung in Allgemeine Wohngebiete.
3. Die Reduktion der Breite des Amselweges um 3 Meter im westlichen Teil.
4. Die Änderung einer öffentlichen Grünfläche auf dem Flurstück 6/132 in eine private Grünfläche.
5. Der Entfall einer Verbindung zwischen Amselweg und dem Graben im Süden des Plangebietes östlich der unter Punkt 4 aufgeführten Grünfläche.
6. Die Anpassung der Kurvenausrundungen auf den Flurstücken 6/151 und 6/150 an die verkehrlichen Erfordernisse.
7. Die Änderung des Verlaufs der Vogelbreite im östlichen Abschnitt durch Führung des Gehwegs entlang der Fahrbahn.

8. Die Verminderung der zulässigen Geschossigkeit der Bebauung, die südlich und nördlich an die Vogelbreite angrenzt.
9. Die Veränderung des ursprünglich direkt nördlich an die Vogelbreite angrenzenden Entwässerungsgrabens zu einem Niederschlagswasserrückhaltebecken.
10. Die Umwidmung eines Grundstücks, welches bisher über die Alte Jersleber Chaussee erschlossen werden sollte, von Wohnbaufläche in private Grünfläche.
11. Die Anpassung der festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt an den Entfall der Niederschlagswasserrückhaltung in diesem Bereich.
12. Die Lockerung der örtlichen Bauvorschrift bezüglich der Dachneigungen, Dachformen und Farben und ihre Anpassung an die geänderte Rechtsgrundlage.

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

Die Änderungen beinhalten:

- Reduktion der öffentlichen Verkehrsfläche im Plangebiet um 581 m² zugunsten der Wohnbaufläche und privater Grünfläche
- Reduktion der Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung um 660 m² zugunsten der Wohnbaufläche

	Flächen vor der 4.Änderung des Bebauungs- planes	Flächen nach der 4.Änderung des Bebau- ungsplanes	Saldo
Fläche gesamt	110.949 m ²	110.949 m ²	
• Allgemeine Wohngebiete	77.386 m ²	78.106 m ²	+ 720 m ²
• Verkehrsfläche	18.300 m ²	17.719 m ²	- 581 m ²
• Grünflächen (private und öffentliche gesamt)	3.561 m ²	4.082 m ²	+ 521 m ²
• Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10.060 m ²	10.060 m ²	-
• Flächen für die Nieder- schlagswasserrückhaltung	1.642 m ²	982 m ²	- 660 m ²

Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Bebauungsplanes

- Schutzgut Mensch
gesetzliche Grundlagen:
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft)
Ziel des Umweltschutzes:
Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen
Art der Berücksichtigung:
Die Änderungen des Bebauungsplanes haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Immissionsschutzes.
- Schutzgut Fauna
gesetzliche Grundlagen:
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
Ziel des Umweltschutzes:
Vermeidung einer Beeinträchtigung geschützter Tierarten sowie der Fauna allgemein
Art der Berücksichtigung:
Die Änderungen des Bebauungsplanes haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Schutzgutes.
- Schutzgut Flora und Biotope
gesetzliche Grundlagen:
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
Ziel des Umweltschutzes:
Vermeidung einer Beeinträchtigung geschützter Biotope oder geschützter Landschaftsbestandteile, Vermeidung einer Beeinträchtigung geschützter Pflanzen
Art der Berücksichtigung:
Eine Beeinträchtigung geschützter Biotope und Pflanzenarten ist nicht zu erwarten.
- Schutzgut Boden
gesetzliche Grundlagen:
Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§1a Abs. 2 BauGB).
Art der Berücksichtigung:
Minimierung der Versiegelung im Plangebiet, Schutz des Mutterbodens gemäß §202 BauGB, Inanspruchnahme von Böden innerhalb bereits bebauter Bereiche
- Schutzgut Wasser
gesetzliche Grundlagen:
Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)
Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung von Oberflächengewässern und des Grundwassers

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

geordnete Schmutzwasserableitung und –behandlung durch Anschluss an die Kanalisation, Minimierung der Versiegelung auf das erforderliche Maß, geordnete Niederschlagswasserableitung

- Schutzgut Luft / Klima
gesetzliche Grundlagen:
Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
Ziel des Umweltschutzes:
Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Das Schutzgut wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erkennbar beeinträchtigt.
- Schutzgut Landschaftsbild
gesetzliche Grundlagen:
Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung des Landschaftsbildes
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
aufgrund der von Bebauung umgebenen Lage nicht betroffen
- Schutzgut Kultur und Sachgüter
gesetzliche Grundlagen:
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung der Kultur und Sachgüter
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
nicht betroffen

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

- a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden
- Schutzgut Boden
Eingriffsfläche: Änderungsbereiche
überwiegend antropogen geprägte jedoch bisher nur teilweise versiegelte Böden von allgemeiner Wertigkeit
 - Schutzgut Wasser
Eingriffsfläche: Änderung der Niederschlagswasserrückhaltung aufgrund der Veränderungen der Bodenoberfläche und der baulichen Nutzung beeinträchtigte Grundwasservorkommen;
Oberflächenwasser nicht erkennbar betroffen

- Schutzgut Fauna
Das Plangebiet weist keine Lebensraumeignung für geschützte Tierarten auf. Das Plangebiet ist geräumt und gehölzfrei. Aufgrund der überwiegend von Bebauung umgebenen Lage ist die Bedeutung für den faunistischen Artenschutz gering.
- Schutzgut Flora und Biotope
Das Plangebiet ist mit Ausnahme der bereits angelegten Gartennutzungen weitgehend vegetationsfrei und hat nur eine geringe Bedeutung für den Artenschutz. Ein Eingriff in einen schützenswerten Bestand ist durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.
- Schutzgut Landschaftsbild
nicht betroffen
- Schutzgut Klima
Siedlungsfläche mit geringer klimatischer Bedeutung
- Schutzgut Mensch
derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen der Belange des Immissionsschutzes
- Schutzgut Kultur und Sachgüter
keine Relevanz

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Da für das Plangebiet bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt, ergeben sich die Unterschiede in der Entwicklung des Umweltzustandes im wesentlichen nur aus den Änderungen des Bebauungsplanes. Die bereits auf Grundlage des vorhandenen Bebauungsplanes zulässigen Eingriffe sind im Rahmen der Bebauungsplanänderung als plangegebene Vorbelastungen zu berücksichtigen. Die Fläche stellt sich derzeit im Rahmen der Bestandsaufnahme noch als teilweise unversiegelte Brachfläche in Ortsrandlage dar, auf der jede zusätzliche Versiegelung tatsächlich einen Eingriff in den Naturhaushalt verursachen kann. Da dieser Eingriff jedoch gemäß §1a Abs.3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war, ist er insoweit nicht ausgleichspflichtig. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes in den Jahren 1992 und 1995 wurden für diese plangegebenen Eingriffe bereits ausgleichende Maßnahmenfläche nördlich des Plangebietes festgesetzt.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Nicht umweltrelevant sind die Änderungen der unter Punkt 6.1. aufgeführten Nummern 1, 2, 4, 8 und 12.

Die Änderung zu Nummer 7. (Änderung des Verlaufs der Vogelbreite) ist flächeneutral. Die Maßnahme unter Nummer 11. (Anpassung der festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt an den Entfall der Niederschlagswasserrückhaltung) wird als gleichwertig mit den bisherigen Festsetzungen eingestuft.

Umweltrelevant sind folgende Änderungen:

Einen Eingriff in Natur und Landschaft verursachen die Änderungen Nummer 9. (Verringerung der Niederschlagswasserrückhaltung) und in geringem Umfang auch Nummer 6. (Anpassung der Kurvenausrundungen). Durch die Reduktion der Größe der Niederschlagswasserrückhaltung und deren Umwandlung zu Baugebieten wird der Anteil versiegelbarer Fläche erhöht. Betroffen davon ist eine Fläche von 660 m², von der gemäß der festgesetzten GRZ 40% überbaut und weitere 20% versiegelt werden können. Dies ermöglicht eine Zunahme der Versiegelung von insgesamt 396 m². Die Änderungen zu Nummer 3. (Reduktion der Breite des Amselweges) und 5. (Entfall einer Verbindung zwischen Amselweg und dem Graben) beinhalten hingegen eine Verringerung der Verkehrsfläche um 581 m², von denen 539 m² als Wohnbaufläche und 42 m² als private Grünfläche festgesetzt wurden. Bei einer Festsetzung als Verkehrsfläche ist von einer Vollversiegelung auszugehen. Bei einer Einbeziehung in die Wohnbaufläche können gemäß der festgesetzten GRZ nur 40% überbaut und weitere 20% versiegelt werden. Dies beinhaltet eine Reduktion des Versiegelungsgrades um ca. 245 m². Weiterhin wird eine bisher als Wohnbaufläche festgesetztes Grundstück (Änderung zu Nummer 12.) in einer Größe von 478 m² als private Grünfläche festgesetzt. Die zulässige Versiegelung wird damit um 278 m² verringert, wodurch insgesamt einer Zunahme der Versiegelung um 396 m² die Abnahme der Versiegelung um 532 m² gegenüber stehen. Bereits aufgrund der vorstehenden Vergleiche der versiegelten Flächen ergibt sich, dass der durch die Änderung des Bebauungsplanes verursachte Eingriff durch zusätzliche Versiegelungen wieder durch andere Änderungen im Plangebiet ausgeglichen wird.

c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Rücknahme von festgesetzten Verkehrsflächen die nicht mehr benötigt werden
- Festsetzung eines ehemaligen Baugrundstücks als private Grünfläche

d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft zurückbleibt, ist die Entwicklung von Alternativen nicht erforderlich.

6.3. Ergänzende Angaben

a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht nur die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die beeinträchtigten Schutzgüter und auf besondere Empfindlichkeiten der Schutzgüter. Aufgrund ausreichender Planungserfahrungen vergleichbarer Vorhaben sind erhebliche Lücken der Kenntnis von Auswirkungen nicht erkennbar.

b) Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

- Prüfung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen

c) allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotopschutz, Klima, Luft, Kultur und Sachgüter. Beeinträchtigungen durch zusätzliche Bodenversiegelung einerseits wird durch Festsetzungen, die die Versiegelung an anderer Stelle reduzieren, ausgeglichen. Insgesamt ist festzustellen, dass durch die 4.Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf Mensch, Natur und Umwelt zu erwarten sind.

Gemeinde Barleben, im Dezember 2005


Keindorff 12/12/05
Bürgermeister

