



Satzung der Gemeinde Barleben über den Bebauungsplan Nr. 18 "Sportstättenkomplex Anger", in der Ortschaft Barleben

Auf Grund des §10 des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBI. I S.2414) in der Fassung der letzten Änderung wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 22.11.2007 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 "Sportstättenkomplex Anger" bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:

Ausgefertigt: Barleben, den 14.12.2007
 Keindorff
 Bürgermeister

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

§ 1 Sportlichen Zwecken dienende Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der Grünflächen für sportliche Zwecke Gabelstühle, Stieplätze und Nebenanlagen auch außerhalb überbaubarer Flächen für die sportliche Nutzung, Vereinnutzung allgemein und für Gastronomie ausnahmsweise zulässig sind. Die durch Gebäude überbaute Fläche darf auf den Flächen nördlich der Burgener Straße 10 vom Hundert der Grundstücksgröße und auf den Flächen südlich der Burgener Straße 5 vom Hundert der Grundstücksgröße nicht überschreiten. Stieplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

§ 2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
 (1) Gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB wird festgesetzt, dass auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft folgende Maßnahmen durchzuführen sind:
 Auf der mit [1] bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist unter Erhaltung von vorhandenen Gehölzbeständen ein Gehölzsaum aus heimischen Straucharten und einzelnen Baumarten anzulegen. Die Anpflanzung der Gehölze erfolgt jeweils nach Arten in Gruppen mit einem Pflanzabstand von 1,5 Meter. Die Pflanzung ist durch Umzäunung vor Wildverbiss zu schützen. Es sind 4 Ansetzarten für Greifvögel herzustellen. Die Herstellungs- und Pflegezeit hat ein Jahr und die Entwicklungszeit 2 Jahre zu betragen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzliste und Pflanzqualitäten sind den Empfehlungen im Umweltbericht zu entnehmen.
 Auf der mit [2] bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Gehölzreihe aus heimischen Strauch- und Baumarten anzulegen. Die Anpflanzung der Gehölze erfolgt jeweils nach Arten in Gruppen mit einem Pflanzabstand von 1,5 Meter. Die Pflanzung ist durch Umzäunung vor Wildverbiss zu schützen. Es sind 4 Ansetzarten für Greifvögel herzustellen. Die Herstellungs- und Pflegezeit hat ein Jahr und die Entwicklungszeit 2 Jahre zu betragen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzliste und Pflanzqualitäten sind den Empfehlungen im Umweltbericht zu entnehmen.
 (2) Ergänzend zu den zeichnerisch dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird festgesetzt, dass auch der im Plan gekennzeichneten Gewässerschuttbereich für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorzusehen ist. Unter Berücksichtigung des Bestandes sind auf dieser Fläche bei allen Vorhaben die Belange des ökologischen Verbundsystems für das Land Sachsen-Anhalt zu berücksichtigen.

§ 3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
 Gemäß §9 Abs.1 Nr.25a BauGB wird festgesetzt, dass auf den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Gehölzreihe aus heimischen Strauch- und Baumarten anzulegen ist. Die Anpflanzung der Gehölze erfolgt jeweils nach Arten in Gruppen mit einem Pflanzabstand von 1,5 Meter. Die Pflanzung ist durch Umzäunung vor Wildverbiss zu schützen. Es sind 2 Ansetzarten für Greifvögel herzustellen. Die Herstellungs- und Pflegezeit hat ein Jahr und die Entwicklungszeit 2 Jahre zu betragen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzliste und Pflanzqualitäten sind den Empfehlungen im Umweltbericht zu entnehmen.

§ 4 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
 Gemäß §9 Abs.1 Nr.25b BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen der vorhandene Bestand zu erhalten und zu entwickeln ist. Die Erhaltungsgebote entlang von Erschließungsstraßen dürfen für die Herstellung von Zufahrten auf max. 6m Länge je Zufahrt unterbrochen werden.

§ 5 Inkrafttreten von Festsetzungen (§ 9 Abs.2 BauGB)
 (1) In das Plangebiet wurden zwei im Plan gekennzeichnete Flächen einbezogen, auf denen derzeit aufgrund eines genehmigten Rahmenbetriebsplanes Bodenabbau durchgeführt wird. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes treten in diesem im Plan gekennzeichneten Bereich erst mit der Entlassung aus dem Bergrecht in Kraft.
 (2) Die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf dem Flurstück 22/148 treten erst nach dessen bahnrechtlicher Entwidmung bzw. Freistellung von Bahnbetriebszwecken in Kraft.

Hinweise:
 Der in der Flur 16 der Gemarkung Barleben befindliche Teil des Pfingstgebietes wird von ehemaligen Bombenabwurfplätzen erfasst. Vor Beginn jeglicher erdengreifender Arbeiten sollte hier eine Überprüfung auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern vorgenommen werden.

Planzeichenerklärung (§2 Abs.4 und 5 PlanZV90)

I. Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB)

1. Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)
 Zweckbestimmung: Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 Grundflächenzahl (GRZ)
 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. überbaubare Flächen, Bauweise §9 Abs.1 Nr.2 BauGB
 keine Bauweise festgesetzt

4. Bauzonen (§23 Abs.3 BauNVO)
 öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung (soweit nicht im Plan bezeichnet)
 Fuß- und Radweg
 öffentliche Stellplätze

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)
 Fläche für Versorgungsanlagen und die Entsorgung
 Zweckbestimmung Abwasser:
 öffentliche Grünfläche für Graben, Ufer- und Vegetationsfläche
 private Grünfläche für Sportanlagen für den Vereinsport

7. Wasserflächen (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)
 Wasserfläche

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Umgrenzung der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Umgrenzung der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 anzu-pflanzender Baum
 9. sonstige Planzeichnungen
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Bauflächen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs.2 und 5 BauGB)

AB Umgrenzung der Flächen auf denen der Bebauungsplan erst nach deren Entlassung aus dem Bergrecht in Kraft tritt
 SE Umgrenzung der Anschwemmungsflächen auf denen besondere Vorkehrungen gegen Bodensetzungen für bauliche Vorhaben erforderlich sind
 Umgrenzung der Flächen die laut Altlastenkataster mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können

III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB)
 Gewässerschuttbereich gem. §94 WG LSA

**Gemeinde Barleben
 Bebauungsplan Nr.18
 Ortschaft Barleben
 "Sportstättenkomplex Anger"
 4. Ausfertigung der Urschrift
 Dezember 2007**

Kartungsgrundlage:
 Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
 Gemeinde Barleben
 Gemarkung Barleben
 Flurst. 5, 16
 Maßstab 1:1000
 Stand der Planunterlagen 09/2006
 Verwilligungsgenehmigung erteilt durch den Herausgeber
 Magdeburg, den 23.10.2007
 Aktenzeichen: A1 - 4509707

Maßstab 1:1000

Ausschnitt aus der topographischen Karte, M 1:10000, Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen - Anhalt, Erläuterung zur Verwilligung geneht:13.02.01 A2/Lvnm0R0052001
 Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abends-14a, 39167 Angern, Tel. 0392048941, Fax 0392048944

Für den Entwurf des Bebauungsplanes

Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung
 Dipl. Ing. Jacqueline Funke
 39167 Angern / Abendsstraße 14a
 Inkleben, den 12.12.2007
 Funke
 Architekt für Stadtplanung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Sportstättenkomplex Anger" beschlossen.

vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß §2 Abs.1 BauGB am 23.07.1997, bekanntgemacht am 03.08.1997
 Barleben, den 14.12.2007
 Keindorff
 Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durchgeführt

durch eine öffentliche Bürgerversammlung am 27.03.1996 zum Sportstättenkonzept der Gemeinde Barleben
 Barleben, den 14.12.2007
 Keindorff
 Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes "öffentlichem Auslegung" beschlossen.

vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß §3 Abs.2 BauGB am 01.03.2007
 Barleben, den 14.12.2007
 Keindorff
 Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegt.

vom 25.03.2007 bis 27.04.2007 gemäß §3 Abs.2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 15.03.2007 gemäß Hauptatzung bekanntgemacht)
 Barleben, den 14.12.2007
 Keindorff
 Bürgermeister

Der genehmigte Entwurf des Bebauungsplanes hat erneut öffentlich ausgelegt.

vom 27.08.2007 bis 14.09.2007 gemäß §3 Abs.2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 15.08.2007 gemäß Hauptatzung bekanntgemacht)
 Barleben, den 14.12.2007
 Keindorff
 Bürgermeister

Als Satzung beschlossen.

vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß §10 BauGB am 22.11.2007
 Barleben, den 14.12.2007
 Keindorff
 Bürgermeister

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Barleben, den 14.12.2007
 Keindorff
 Bürgermeister

Inkrafttreten

Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung wird am 18.12.2007 gemäß Hauptatzung bekannt gemacht werden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
 Barleben, den 14.12.07
 Keindorff
 Bürgermeister

Begründung zum Bauungsplan Nr.18

	Seite
INHALTSVERZEICHNIS	
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Veranlassung	3
2.1. Voraussetzungen sowie Ziele und Notwendigkeit des Bauungsplanes	3
2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächenutzungsplan	5
2.4. Ziele des Landschaftsplanes	5
3. Rahmenbedingungen für den Bauungsplan	5
3.1. Lage in der Gemeinde, Geländeverhältnisse, Oberflächenentwässerung	5
3.2. Bodenbeschaffenheit	6
3.3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bauungsplanes	7
4.1. Flächen für Sportanlagen	7
4.2. Maß der baulichen Nutzung	8
4.3. Überbaubare Flächen	8
5. Sonstige Festsetzungen des Bauungsplanes	8
5.1. Öffentliche Verkehrsanlagen	8
5.2. Grünflächen	10
5.3. Flächen für Versorgungsanlagen	10
5.4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
5.5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
5.6. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
5.7. Inkräftreten von Festsetzungen des Bauungsplanes	11
6. Durchführung des Bauungsplanes	12
6.1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung	12
6.2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	12
7. Auswirkungen des Bauungsplanes auf öffentliche Belange	12
7.1. Erschließung	12
7.1.1. Verkehrserschließung	13
7.1.2. Ver- und Entsorgung	13
7.2. Belange der Gewinnung von oberflächennahen Rohstoffen	13
7.3. Belange der Landwirtschaft	14
7.4. Belange des Straßenbauamtes Magdeburg	14
7.5. Auswirkungen des Bauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit	14
7.5.1. Naturschutz und Landschaftspflege	15
8. Auswirkungen des Bauungsplanes auf private Belange	16
9. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	17
10. Flächenbilanz	17

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BaunVO)

in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769)

Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA)

in der Fassung vom 05.10.1993 (GVBl. LSA S.568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2004 (GVBl. LSA S.852)

Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)

in der Fassung vom 12.04.2006 (GVBl. Nr.15 v. 20.04.2006 S. 249)

2. VERANLASSUNG

2.1. VORAUSSETZUNGEN SOWIE ZIELE UND NOTWENDIGKEIT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bauungsplan wird aufgestellt, um in der Ortschaft Barleben erforderliche Freiflächen für die Ausübung des Vereinssportes in ortsnaher Lage zu sichern. Die Ortschaft Barleben hat sich in den vergangenen Jahren von ca. 3500 Einwohnern nunmehr auf ca. 6000 Einwohner entwickelt. Prognosen bis zum Jahr 2020 gehen von einer Entwicklung auf 6.500 Einwohner aus. Diese Einwohnerentwicklung erfordert auch eine Anpassung der Ausstattung Barlebens mit Einrichtungen für sportliche Zwecke. Mit dem Bau der Mittellandhalle am Breiten Weg wurde das wichtigste Vorhaben zur Förderung von Sport und Kultur in Barleben bereits umgesetzt. Weiterhin wurde im Geltungsbereich des Bauungsplanes ein neuer Sportplatz errichtet und im Jahr 2006 eine Reithalle gebaut. Es fehlt jedoch noch die Sicherung der erforderlichen Freiflächen für den Reitsport, den Hundesport und Sportarten, die bisher in Barleben noch nicht etabliert sind. Ziel des Bauungsplanes ist die Sicherung des Plangebietes für diese Zwecke des Vereinssportes. Der städtebauliche Bedarf an Flächen für sportliche Zwecke wird laut Schöning / Borchard: Städtebau (Seite 89) mit 2,5 bis 24,0 m²/Einwohner beziffert. Die hohe Variationsbreite resultiert aus der Abhängigkeit von besonders flächenintensiven Sportarten. In Barleben wird mit dem Reitsport eine besonders flächenintensive Sportart ausgeübt, weshalb sich die Gemeinde an einem Bedarfswert von ca. 20 m²/Einwohner orientiert. Derzeit stehen in Barleben im Plangebiet selbst und mit der Sporthalle Breiteweg 147 nur 4,3 Hektar an Sportflächen zur Verfügung. Dies ergibt einen Fehlbedarf von 8,7 Hektar, der mit 6,18 Hektar Neuausweisung zumindest überwiegend im Plangebiet gedeckt werden soll.

Konkreter Planungsanlass für die Aufstellung des Bauungsplanes ist neben der allgemeinen Zielsetzung der Sicherung von Flächen für den Sport vor allem der Ersatz der durch den Kiesabbau östlich des ersten Querweges entfallenden Flächen für den Hundesport und den Pferdesport. Im Rahmen des Kiesabbaus wird auch die Burgenser Straße beseitigt. Da die Burgenser Straße eine Verkehrsfunktion über die Gemeindegrenze hinaus besitzt, ist ein Ersatz der Straße erforderlich. Diese Ersatzstraße wurde entsprechend dem mit der Gemeinde Barleben abgestimmten Rahmenbetriebsplan des Kiesabbaus bahnparallel als Straßenverbindung festgesetzt. Sie bedarf der Festsetzung in einem Bauungsplan, da sie über das bergrechtlich genehmigte Abbaufeld (Bergwerkseigentum) hinausreicht.

Barleben ist auf die Nutzung der Flächen des Plangebietes für den Vereinssport angewiesen, da geeignete Alternativstandorte nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen. Im Westen

Barlebens befindet sich der Technologiepark, im Norden grenzt das Landschaftsschutzgebiet Barleber und Jerseber See mit Ohreniederung an, im Osten befindet sich der Kiesabbau und im Süden die Autobahn. Die in geeigneter Lage für sportliche Zwecke zur Verfügung stehenden Flächen sind allein auf das Plangebiet begrenzt.

Der gewählte Standort für sportliche Anlagen im Osten der Ortslage Barleben entspricht den Zielstellungen des Landschaftsplanes. Durch die Einordnung von Nutzungen mit hohem Frei-flächenanteil wird eine Besiedelung der Vernetzungsbereiche des ökologischen Verbund-systems entlang der Großen Sülze vermieden.

Der Bauungsplan ist notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Be-reiches zu gewährleisten. Die Flächen sollen verbindlich für sportliche Zwecke gewidmet wer-den. Weiterhin soll ein städtebauliches Gesamtkonzept durch den Bauungsplan gesichert werden.

2.2 ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Der räumliche Geltungsbereich des Bauungsplanes muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bauungsplanes erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt.

Der Bauungsplan besteht aus zwei Teilungsbereichen, dem Teil A1 und dem Teil A2 in den Fluren 5 und 16 der Gemarkung Barleben. Das Plangebiet Teil A1 umfasst ausschließlich die Flächen für die geplante Straße zum Ersatz der Burgenser Straße. Es grenzt südlich an die Bahnlinie Magdeburg – Oebisfelde an und weist eine Regelbreite von 12 Metern auf. Im west-lichen Bereich wurde zusätzlich ein Pflanzstreifen von 5 Metern Breite festgesetzt.

Der Teilungsbereich A2 wird im Norden und Nordwesten von einem Graben Angerstraße (BA7) begrenzt, wobei eine Teilfläche nordwestlich des Grabens aus dem Flurstück 328/30 (Flur 5) mit einbezogen wurde, die zur Herstellung einer Straßenverbindung zum Flurstück 22/12 (Flur 5) benötigt wird. Im Westen wird das Plangebiet durch die Westseite der Angerstraße bis zur Burgenser Straße begrenzt, die Südseite der Burgenser Straße bis zum Flurstück 57/15 (Flur 16) - dieses einbeziehend - weiter nach Süden entlang der Ostseite des ersten Querweges bis zur Südgrenze des Flurstückes 79/23 (Flur 16), entlang dieser bis zur Großen Sülze weiter nach Süden entlang der Ostgrenze der Großen Sülze. Im Süden durch die Südgrenze der Flurstücke 79/15 und 146 (Flur 16). Im Osten von Süden beginnend durch eine Parallele im Abstand von 120 Metern von der Ostgrenze des ersten Querweges bis zur Burgenser Straße, dort auf einer Parallelen im Abstand von 15 Metern zum Zaun des Sportgeländes weiter nach Norden. Entlang der Nordgrenze der Flurstücke 1718, 1715 und 1711 (Flur 16) nach Westen bis zum Westufer der Schrote. Weiter entlang des Westufers der Schrote nach Norden bis zur Einmündung des Niederschlagswasserableitungsgrabens in die Große Sülze.

An das Plangebiet grenzt im Westen der rechtsverbindliche Bauungsplan Nr.15 Ortskern der Gemeinde Barleben an. Der angrenzende Bauungsplan setzt überwiegend Besondere Wohn-gebiete (WB) fest.

Angrenzende Nutzungen sind:

- im Westen der Ortskern Barlebens und im Südwesten das Wohngebiet in der Grund
 - im Norden die Bahnstrecke Magdeburg-Oebisfelde und zwischen den Teilungsbereichen derzeit noch landwirtschaftliche Nutzfläche, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist
 - im Osten befindet sich - teilweise bis in das Plangebiet hineinreichend - die Kiessandge-winnungsstätte Barleben
 - im Südosten befindet sich der bereits ausgeklebte Bereich der Kiessandgewinnung Barleben
- Beeinträchtigungen der Nutzung von außen sind nicht zu erwarten. Ebenso sind keine erheb-lichen Konflikte der neu festgesetzten Nutzungen mit umgebenden Nutzungen zu erwarten.

2.3. ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG, ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Ortschaft Barleben verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (seit Bildung der Einheitsgemeinde – Teilflächennutzungsplan), der für das Plangebiet unterschiedliche Darstellungen trifft. Der im Bauungsplan als Fläche für sportliche Zwecke festgesetzte Bereich wurde im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Auch in Wohnbauflächen, insbesondere in den angrenzend festgesetzten besonderen Wohngebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Die Festsetzung als Fläche für sportliche Zwecke konkretisiert damit das im Flächennutzungsplan allgemein dokumentierte Planungsziel und lässt sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln. Dies trifft ebenso auf die im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarffläche für sportliche Zwecke dargestellten Bereiche des alten Sportplatzes und des Festplatzes zu. Die allgemeine Darstellung von Flächen für sportliche Zwecke wurde durch den Bauungsplan hinsichtlich der Abgrenzung und der Formulierung als Grünfläche für den alten Sportplatz und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für den Festplatz konkretisiert.

Entlang der Großen Sütze ist im Flächennutzungsplan eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt; die durch die textliche Festsetzung des Gewässerschonstreifens für Maßnahmen des ökologischen Verbundsystems umgesetzt wird.

Eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassung des Bauungsplanes erfordern würden, sind nicht erkennbar. Der Bauungsplan wurde mit der Regionalen Planungsgemeinschaft abgestimmt, er ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

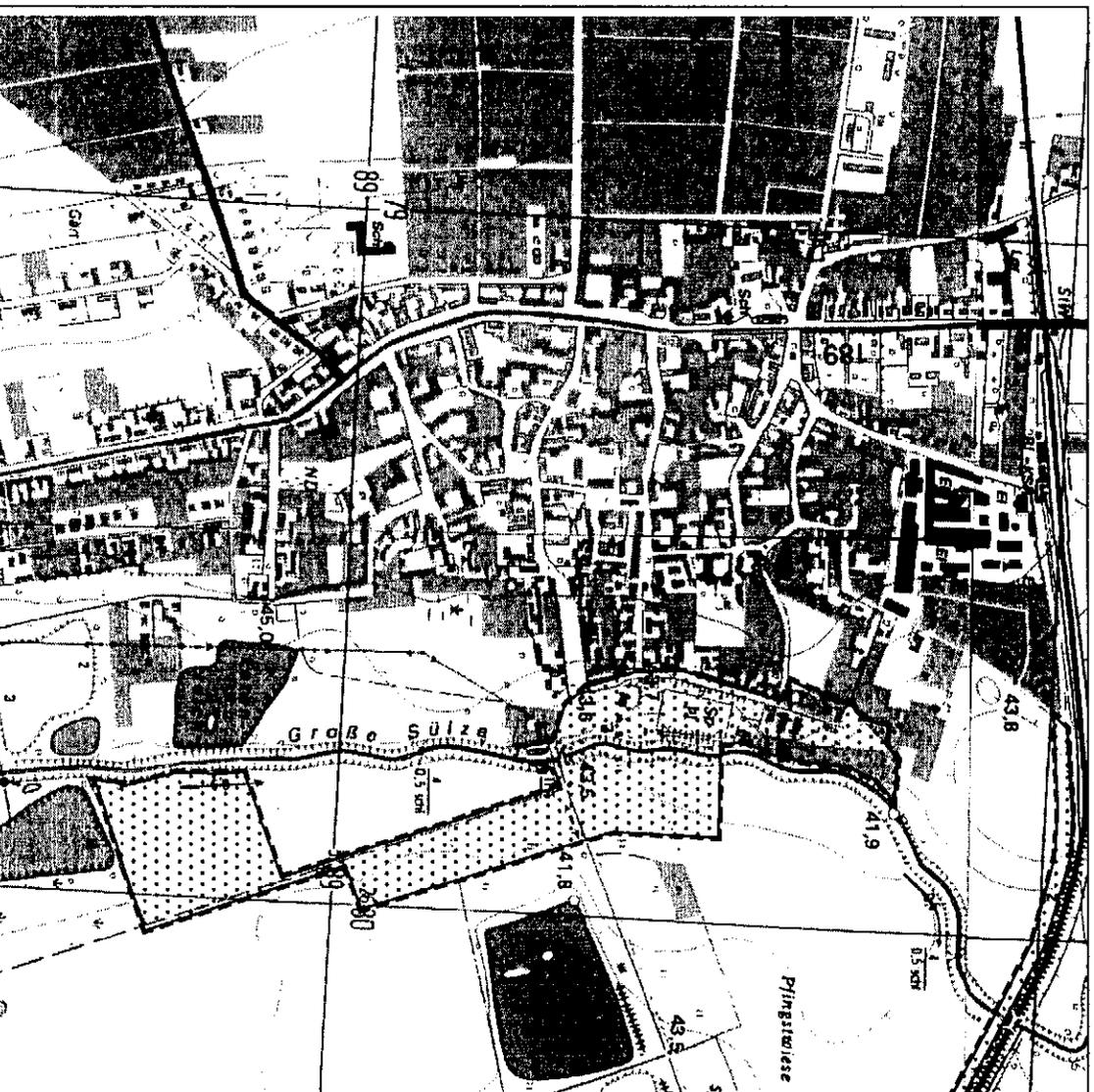
2.4. ZIELE DES LANDSCHAFTSPLANES

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Mittelland aus dem Jahr 2003 umfasst das Gebiet der heutigen Gemeinde Barleben. Er gibt als Zielsetzung für das Plangebiet die Entwicklung von Sportflächen auf den im Bauungsplan festgesetzten Flächen östlich der Großen Sütze vor. Die vorliegende Planung entspricht den Zielen des Landschaftsplanes.

3. RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

3.1. LAGE IN DER GEMEINDE, GELÄNDEVERHÄLTNISSE, OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Das Plangebiet grenzt östlich an die bebaute Ortslage an. Es wird über Straßenschlüsse an die Burgenser Straße und die Breitscheidstraße erschlossen. Die geplante Ersatzstraße für die Burgenser Straße bindet an die Ladestraße an. Das Gebiet liegt auf einer relativ ebenen Fläche innerhalb des Landschaftsraumes der Elbtalaua. Das Oberflächenwasser wird derzeit über die Große Sütze abgeführt bzw. versickert im Plangebiet.



Ausschnitt aus der topographischen Karte (Maßstab 1:10000)

3.2. BODENBESCHAFFENHEIT

Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die geplante Nutzung eignet.

Folgender genereller Aufbau der Bodenoberschichten ist im Plangebiet gemäß der Stellanahme des geologischen Landesamtes zu erwarten:

- oberflächlich Mutterboden 0,5 - 1,0 Meter
- > 10 Meter pleistozäne Sande und Kiese des Elbtales
- darunter Geschiebemergel

Der Untergrund besitzt eine ausreichende Tragfähigkeit. Die Gründungsbedingungen sind unterhalb des Mutterbodens als gut einzuschätzen. Auf eine frostsichere Gründung und eine ausreichende Drainage ist zu achten. Das Grundwasser ist ca. 0,5 - 2 Meter unter Gelände zu erwarten. Die generelle Abflussrichtung verläuft von West nach Ost. Die Geschütztheit ist ungünstig. Einschränkungen aus geologischer Sicht sind im Untersuchungsraum nicht bekannt.

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen ist das Grundwasser aufgrund der Bedeckung mit bindigen Schichten (Auelehm / -mergel, Löss) teilweise gespannt. Nach Starkniederschlägen besteht für große Bereiche die Gefahr von Staunässe. Im Rahmen der Bauplanung sollten genauere Auskünfte zu aktuellen Grundwasserständen und zu Schwankungsamplituden beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft bzw. durch ein Bodengutachten eingeholt werden.

Der Teil des Plangebietes östlich der Großen Sülze und des ersten Querweges befindet sich im Bergwerkseigentumsfeld "Barleben" Rg.-Nr. 804/90/216, in dem die Kies- und Baustoffwerke Barleben zum Abbau von Kiessanden berechtigt sind. Der Bauungsplan umfasst Flächen, auf denen in Abstimmung zwischen dem Abbauberechtigten und der Gemeinde auf einen Abbau verzichtet wird (Flächen des Sportplatzes nördlich der Burgenser Straße), Flächen die ausgiebig bereits aus dem Bergrecht entlassen sind (östlich des ersten Querweges) als auch Flächen, die noch für den Kiesabbau vorgesehen sind (östlich des neuen Sportplatzes) und auf denen der Bauungsplan erst nach der Entlassung aus dem Bergrecht in Kraft tritt.

Beim Plangebietsteil östlich des ersten Querweges handelt es sich um Schwemmlandböden, die nach der Auskiesung der Fläche aufgeschwemmt wurden. Auf diesen Flächen sind erhebliche Bodensetzungen in den nächsten Jahren zu erwarten. An Gründungen von Bauwerken sind besondere Anforderungen zu stellen.

Bodenbelastungen: Für das Flurstück 1058/20 besteht ein Altlastenverdacht. Es handelt sich um die Fläche der Farbspritzerei Gorka MDALIS 153620057160. Die Altlastenfläche wurde im Bauungsplan gekennzeichnet. Außerdem befindet sich östlich des Geltungsbereiches des Bauungsplanes eine Altablagerung "Deponie Eder Große Sülze Barleben" mit der Kennziffer MDALIS 1536200547226. Sie wird jedoch durch den Geltungsbereich des Bauungsplanes nicht berührt.

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Börde ist die Flur 16 der Gemarkung Barleben von ehemaligen Bombenabwurfgebiets erfasst. Vor Beginn jeglicher erdengreifender Maßnahmen ist eine Überprüfung auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern erforderlich.

3.3. GRÖSSE DES GELTUNGSBEREICHES, EIGENTUMSSTRUKTUR

Der Geltungsbereich des Bauungsplanes ist ca. 18,44 ha groß. Das Plangebiet befindet sich teilweise im öffentlichen Eigentum (Wege und Straßenflächen, Flächen westlich der Großen Sülze mit Ausnahme des Flurstückes 1058/20, teilweise im Eigentum der Barleber Kies- und Baustoffwerke sowie teilweise in sonstigem Privateigentum (südlicher Teil des Geltungsbereiches).

4. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Durch die Festsetzungen des Bauungsplanes soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereiches erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die im Abschnitt 2 dargelegt wurden. Im folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

4.1. FLÄCHEN FÜR SPORTANLAGEN

Baugebiete im Sinne der §§3-10 BauGB wurden im Plangebiet nicht festgesetzt. Aufgrund der Zielsetzung der Sicherung von Flächen für sportliche Zwecke wurden im Plangebiet festgesetzt:

- Flächen für Sportanlagen im Sinne des §9 Abs. 1 Nr.5 BauGB
- Grünflächen für sportliche Zwecke im Sinne des §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Unterscheidung zwischen Flächen für Sportanlagen und Grünflächen für sportliche Zwecke wurde nach dem Grad der zulässigen und vorgesehenen Überbauung getroffen.

Als Flächen für Sportanlagen wurde die westlich der Angerstraße bereits errichtete Reithalle festgesetzt. Sie weist einen Überbauungsgrad auf, der die Ausbildung von Grünflächen nicht mehr zulässt.

Alle sonstigen Flächen für den Sport sind überwiegend für eine Freiflächennutzung vorgesehen. Um dies verbindlich festzusetzen, wurden sie als Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung für sportliche Zwecke festgesetzt. Dies schließt jedoch eine bauliche Nutzung nicht aus. Der Begriff Grünfläche deckt sich nicht mit dem Begriff der Grünanlage, er ist weiter gefasst und umfasst wie im vorliegenden Fall auch Sportplätze, die zwar in der Regel begrünt sind, dies aber nicht sein müssen. (vgl. Schlez, Kommentar zum BauGB, §9 Rd.Nr.43)

4.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wurde für die Flächen für Sportanlagen durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschosflächenzahl (GFZ) und der Geschossigkeit festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die Sportfläche mit 0,8 festgesetzt. Dies ist erforderlich, da die Reithalle eine großflächige Versiegelung des Grundstückes beinhaltet und zusätzlich noch Stellplätze herzustellen sind.

Die Geschosflächenzahl (GFZ) beträgt ebenfalls 0,8 und entspricht damit bei eingeschossiger Bebauung der GRZ. Der Bau von oberen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, ist gemäß BauO LSA möglich, da diese nicht auf die GFZ angerechnet werden.

Auch für die Grünflächen wurde textlich der Grad der zulässigen Überbauung eingegrenzt, um den Belangen des Bodenschutzes Rechnung zu tragen. Grundsätzlich wäre ansonsten in Grünflächen für sportliche Zwecke der Umfang der Bebaubarkeit nicht begrenzt. Um ihren Charakter als Grünfläche zu erhalten, ist eine maximal 5- 10% ige Überbauung der Grundstücksfläche durch Gebäude festgesetzt worden. Grünflächen für sportliche Zwecke weisen in der Regel einen Überbauungsgrad von 3% bis zu 50% (zum Beispiel bei Stadien) auf. Der Wert von 10% orientiert sich an einem durchschnittlichen Bebauungsumfang. Südlich der Burgenser Straße wird eine Bebaubarkeit von nur 5% festgesetzt, da die sportliche Nutzung hier nur extensiv erfolgen soll.

4.3. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

Die überbaubaren Flächen sind nur im Bereich der Fläche für Sportanlagen durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung von Baulinien ist nicht erforderlich. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass die Reithalle auch geringfügig erweitert werden kann. Im Bereich der Grünflächen sind keine überbaubaren Flächen festgesetzt worden. Dies ist innerhalb von Grünflächen nicht üblich. Gebäude sind dort bezüglich ihrer Lage keinen Einschränkungen unterworfen. Dies wurde textlich festgesetzt.

5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

5.1. ÖFFENTLICHE VERKEHRSANLAGEN

Straßenverkehrsfläche

Der Bebauungsplan muss die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrserschließung sichern. Die Haupterschließung der Flächen für sportliche Zwecke erfolgt über die Burgenser Straße und die Rudolf-Breitscheid-Straße in das Plangebiet.

Im Plangebiet befinden sich als bestehende Straßen Teile der Burgenser Straße, der Angerstraße und der erste Querweg. Die Angerstraße als vorhandene Straße erschließt die westlich

angrenzenden Bauflächen und Flächen für die sportliche Nutzung im Norden des Plangebietes. Sie endet derzeit im Norden am Abzweig zur Kirchstraße. Für die Erschließung des nördlichen Teiles der Sportanlagen mit der Reithalle und den Flächen für den Pferdesport ist eine Verlängerung der Angerstraße über den Graben Angerstraße hinaus bis zum Anschluss an die Straße Zur Pfingstwiese erforderlich. Durch die Vernetzung dieser Straßen können größere Wendehämmer vermieden werden. Die Überquerung des Grabens bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Die Burgenser Straße verläuft im Plangebiet nach Osten über die Große Sülze und soll dann mit einer Wendeanlage an der Ostseite des Plangebietes enden. Östlich davon beginnen die Flächen für den Kiesabbau. Die Burgenser Straße muss für den Kiesabbau unterbrochen werden. Gemäß dem Rekultivierungsplan des Rahmenbetriebsplanes 1996 für den Abbau von Kiesanden östlich von Barleben ist die Verlegung der Burgenser Straße an den Nordrand des Abbaufeldes vorgesehen. Die neue Burgenser Straße soll an die Kirchstraße mit einer regelrechten Kreuzung zur Ladestraße anbinden und damit eine durchgehende Verkehrsverbindung entlang der Bahnstrecke Magdeburg – Oebisfelde bis zum Breiten Weg bilden. Die Eingriffe in den Naturraum werden damit gebündelt. Ein Ersatz für die Burgenser Straße ist dringend erforderlich. Die Straße erschließt einen Gewerbebetrieb südlich der Autobahn A2 und stellt die Verbindung zur Autobahnauffahrt Magdeburg Rothersee dar. Die geplante Straßenführung befindet sich nur im östlichen Teil innerhalb des Bergwerkfeldes der Kies- und Baustoffwerke Barleben. Sie kann daher nur in diesem Bereich über das bergrechtliche Verfahren gesichert werden. Die Überquerung der Großen Sülze bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung. Bei der Ausführung der Überbrückung sind die Belange des ökologischen Verbundsystems zu beachten. Seitens der Deutschen Bahn AG wurden Bedenken sowohl grundsätzlich gegen die Parallelführung als auch gegen den Anschluss an den Knotenpunkt vorgebracht, denen nicht gefolgt wurde. Der Knotenpunkt in Bahnübergangsnähe ist örtlich bereits vorhanden. Er kann gemäß Ril 815 (Bahnübergangsanlagen planen und instand halten, August 2002) ausgebaut und gemäß BÜSTRA (Richtlinie über Abhängigkeiten zwischen der technischen Sicherung von Bahnübergängen und der Verkehrsregelung an betrachteten Straßenkreuzungen und –eimmündungen) gesichert werden. Dies ist im Rahmen des Straßenausbaus mit der Deutschen Bahn AG abzustimmen.

Die westliche Anbindung über die Große Sülze bis zur Kirchstraße / Ladestraße bedarf der bauplanungsrechtlichen Sicherung über einen Bebauungsplan. Daher wurde ein zweiter Teilgelungsbereich gebildet, der diese Straßenführung umfasst. Er bezieht auch die Flächen innerhalb des Bergwerkfeldes der Barleber Kies- und Baustoffwerke mit ein, um nach deren Entlassung aus dem Bergrecht eine öffentliche Widmung der Straße zu sichern. Durch die neue Straßenverbindung kann ein ausreichender Ersatz für den Entfall der alten Burgenser Straße durch den Bodenabbau gesichert werden.

Von der alten Burgenser Straße nach Süden abgehend, erschließt der erste Querweg weitere Fläche für sportliche Zwecke, er endet in einer Wendeanlage. Gegenstand des Bebauungsplanes ist für den Weg ausschließlich die Sicherung einer öffentlichen Erschließung der Flächen. Das Erfordernis für einen Ausbau des 1. Querweges ist abhängig vom Erschließungsbedarf der angeschlossenen Sportflächen. Über einen Ausbau des Weges oder Zufahrtsbeschränkungen ist gesondert zu entscheiden.

Für die Erschließung des Plangebietes werden weitgehend vorhandene Wegeparzellen genutzt. Zusätzliche neue Wege in größerem Umfang sind nicht erforderlich. Die Burgenser Straße befindet sich im Bereich der Querung der Großen Sülze und westlich davon nicht mehr auf ihrer alten Wegeparzelle.

Verkehrsrflächen besonderer Zweckbestimmung

Als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung wurden der Festplatz am Anger, zwei Flächen für Stellplätze und zwei Fußwege festgesetzt. Für den Festplatz wurde ein Gestaltungsplan erarbeitet, der die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes bildet. Er beinhaltet die Herstellung des Platzes als multifunktional zu nutzenden Platz, der sowohl Festveranstaltungen aufnehmen kann als auch außerhalb dieser Zeiten als Parkplatz genutzt werden kann. Im Eingangsbereich zum Sportplatz und südlich der Burgenser Straße wurden zwei Flächen für öffentliche Stellplätze festgesetzt. Diese sollen sowohl während Festveranstaltungen als auch im normalen Sportbetrieb als Stellplätze genutzt werden.

Die Fußwege östlich des Sportplatzes und in Verlängerung des 1. Querweges nach Süden sollen die Verbindungen des Plangebietes für Fußgänger zu den nördlich des Sportplatzes gelegenen Bereichen und nach Süden offen halten.

5.2. GRÜNFLÄCHEN

Wie bereits vorstehend dargelegt, wurden die im Plangebiet vorgesehenen Flächen für eine sportliche Nutzung vor allem durch die Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung für sportliche Zwecke ausgewiesen. Dies soll die überwiegende Freiflächennutzung der Sportflächen sichern.

Im Bebauungsplan ist für Grünflächen festzulegen, ob sie einer öffentlichen oder privaten Nutzung vorbehalten sind. Der Bebauungsplan geht hier sogar noch einen Schritt weiter. Gemäß §9 Abs.1 Nr.9 BauGB besteht die Möglichkeit, den besonderen Nutzungszweck der Flächen festzusetzen, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern. Im vorliegenden Fall wurde der überwiegende Teil der Grünflächen für Sportanlagen ausdrücklich als private Grünflächen für den Vereinssport festgesetzt. Diese Festsetzung ist erforderlich, da ein wesentliches Ziel der Bebauungsplanaufstellung die Sicherung von Ersatzstandorten für die durch den Kiesabbau von ihnen derzeit genutzten Flächen umzusiedelnden Vereine ist. Gemäß §1 Abs.6 Nr.3 BauGB sind die Belange des Sports als städtebauliche Belange zu beachten. Durch die Festsetzung für Vereine soll vermieden werden, dass durch die Eigentümer die Sportflächen an kommerzielle Betreiber von Sportanlagen veräußert werden und die Vereine, die dringend verlagert werden müssen, keine Flächen mehr finden.

Die Grünflächen für sportliche Zwecke umfassen auch derzeit teilweise bauulich genutzte Flächen. Die bestehenden Nutzungen genießen Bestandsschutz im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen. Das vorhandene Wohngebäude soll im Rahmen der Errichtung der Nordverlängerung der Angerstraße beseitigt werden.

Als öffentliche Grünfläche wurde der Uferbereich des entstehenden Sees und im Norden des Plangebietes Teil A2 der Niederschlagswasserabführungsgraben festgesetzt. Die Festsetzung des Seefürers als öffentliche Grünfläche soll die Möglichkeit einer öffentlichen Zugänglichkeit der Uferbereiche offen halten. Die Anlage von Wegen ist zwar zulässig aber nicht zwingend vorsehen.

5.3. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

Am südlichen Rand des Festplatzes Anger befindet sich die Schmutzwasserpumpstation des Wolnirstedter Wasser- und Abwasserzweckverbandes einschließlich eines Absetzbeckens. Diese Anlagen sollen im Bestand erhalten bleiben. Sie wurden daher als Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser festgesetzt:

5.4. FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Für den Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt wurden in der Planzeichnung zwei Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, auf denen Gehölzrandbereiche und Heckenstrukturen hergestellt werden sollen. Die vorgesehenen Maßnahmen und Ausführungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Durch die festgesetzten Maßnahmen kann ein Anteil der Eingriffe in den Naturhaushalt im Plangebiet ausgeglichen werden.

Weiterhin wurde textlich festgesetzt, dass der Gewässerschonstreifen der Großen Sülze ebenfalls als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorzusehen ist. Hier sind insbesondere die Belange des ökologischen Verbund-

systems für das Land Sachsen-Anhalt bei allen Vorhaben zu berücksichtigen. Dies betrifft sowohl die Gestaltung der Gewässerränder, die frei von zusätzlichen neuen Versiegelungen zu halten sind, als auch die Ausführung von Überbrückungen, bei denen die Belange des Artenschutzes und der Durchlässigkeit für die besonders geschützten Arten zu berücksichtigen sind.

5.5. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wurde ein 5 Meter breiter Streifen südlich der Straßenfläche vorgesehen, die als Ersatz für die Burgenser Straße parallel zur Bahn dienen soll. Der Streifen soll zur Eingrünung der Straße und zur Einfügung in das Landschaftsbild beitragen. Weiterhin leistet der Streifen einen Beitrag zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt.

Auf dem Festplatz Anger wurden die im Rahmen des Ausbaus als Festplatz vorgesehenen Bäume zur Anpflanzung festgesetzt.

5.6. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Im Rahmen der Renaturierung der durch den Kiesabbau abgebauten Flächen wurden östlich des ersten Querweges Biotopstrukturen hergestellt, die einerseits wechselfeuchte Bereiche und andererseits Trockenstandorte beinhalten. Weiterhin wurden Heckenstrukturen hergestellt. Die Rekultivierung weicht erheblich von dem mit der Gemeinde Barleben abgestimmten Wiedernutzbarmachungsgrundriss des Rahmenbetriebsplanes für den Kiesabbau 1996 ab. Die Gemeinde Barleben beabsichtigte bisher die Flächen vollständig für sportliche Zwecke zu nutzen, deshalb war im Rahmenbetriebsplan eine Gestaltung als Grünfläche mit einlassenden Heckenstrukturen vorgesehen.

Im ersten Entwurf des Bauungsplanes war daher die Gemeinde davon ausgegangen, den im Wiedernutzbarmachungsriß angegebenen Planzustand im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit nach Entlassung aus dem Bergrecht herzustellen. Dies hätte jedoch einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt verursacht, der aufgrund der Bedarfsprognose für Sportflächen nicht erforderlich ist. Für die Vereine, die einen Flächenbedarf bei der Gemeinde anmeldet haben, sind die zwischen den Hecken- und Gehölzstrukturen verbleibenden Flächen ausreichend. Deshalb hat die Gemeinde die ursprünglichen Planungsabsichten geändert und die Bereiche mit wertvollen Biotopstrukturen mit Bindungen zur Erhaltung der Gehölze belegt. Um zu den sportlich zu nutzenden Grünflächen zu gelangen, sind gegebenenfalls für Zufahrten geringfügige Eingriffe in die Heckenstrukturen entlang des ersten Querweges erforderlich.

5.7. INKRAFTTRETEN VON FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

In den Geltungsbereich des Bauungsplanes sind teilweise Flächen einbezogen worden, in denen derzeit auf Grundlage eines verbindlichen Rahmenbetriebsplanes Kiesabbau betrieben wird. Die Flächen wurden im Bauungsplan gekennzeichnet. Textlich wurde auf der Rechtsgrundlage des §9 Abs.2 BauGB festgesetzt, dass der Bauungsplan auf diesen Flächen erst nach ihrer Entlassung aus dem Bergrecht in Kraft tritt. Durch diese Festsetzung werden die Belange des Bergbaus entsprechend berücksichtigt. Die Bereiche, in denen der Bergbau abgeschlossen ist, die bereits aus dem Bergrecht entlassen sind, wurden ebenfalls gekennzeichnet, da sie im wesentlichen aus Schwemmland bestehen und auf diesen Flächen somit besondere Vorkehrungen zum Schutz von Gebäuden gegen Bodensenkungen zu treffen sind.

Weiterhin wurde mit dem Flurstück 22/148 ein Flurstück überplant, welches derzeit noch Bahnbetriebszwecken gewidmet ist. Es wird derzeit jedoch nicht für Bahnzwecke genutzt. Die Über-

planung des Flurstückes ist erst nach dessen bahntechnischer Entwidmung bzw. dessen Freistellung von Betriebszwecken zulässig. Die Festsetzungen für dieses Flurstück treten gemäß einer aufgenommenen textlichen Festsetzung erst nach Vorliegen der vorstehenden Voraussetzungen in Kraft.

6. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

6.1. MASSNAHMEN - KOSTEN - FINANZIERUNG

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- den Neubau der Ersatzstraße für die Burgenser Straße einschließlich der Überquerung der Großen Sülze und des Anschlusses an die Kirchstraße sowie der damit verbundenen bahnrechtlichen Sicherungen
- den Neubau bzw. die Sanierung der Erschließungsstraßen soweit dies die Erschließungsfunktion erfordert (Angerstraße einschließlich Verlängerung nach Norden, erster Querweg, Burgenser Straße, Festplatz)
- den Bau der notwendigen Kanäle und Entwässerungsanlagen soweit erforderlich
- den Bau von Wasserversorgungsleitungen entlang der Erschließungsstraßen soweit erforderlich
- den Anschluss an das E-Netz auf der Niederspannungsebene
- die Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft
- die Kompensation der nicht ausgeglichenen Eingriffe in den Naturhaushalt über das Ökoko-nto der Gemeinde Barleben

Die Erschließungskosten werden in der Erschließungsplanung gesondert konkret beziffert. Der Neubau der Ersatzstraße für die Burgenser Straße erfolgt durch den Verursacher der Beseitigung der Burgenser Straße. Der Festplatz und der angrenzende Teil der Burgenser Straße und Angerstraße werden derzeit bereits ausgebaut.

6.2. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN

Das Erfordernis zur Durchführung bodenordnender Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches ist derzeit nicht ersichtlich.

7. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE

7.1. ERSCHLIESSUNG

Die Belange des Verkehrs, des Sports, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.8 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Telekommunikationsnetz soweit dies für die Nutzung erforderlich ist
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies kann gewährleistet werden.

7.1.1. VERKEHRSSERSCHLIESSUNG

Die vorgesehene Verkehrserschließung wurde bereits im Abschnitt 6.1. erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet. Das Bemessungsfahrzeug für die Wendehammer ist das 3-achsige Müllfahrzeug.

7.1.2. VER- UND ENTSORGUNG

Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstедter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet ist an die zentralen Versorgungsanlagen in der Angerstraße angeschlossen. Die geplante Nutzung kann soweit erforderlich durch Erweiterung des Leitungsnetzes versorgt werden.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die E.ON Avacon AG. Für das Plangebiet ist eine Erweiterung des Niederspannungsnetzes erforderlich.

Träger der Gasversorgung ist die E.ON Avacon AG. Das Plangebiet ist an die örtlichen Versorgungsleitungen der Angerstraße angeschlossen. Eine Erweiterung für die Bereiche östlich der Großen Sülze ist nicht vorgesehen.

Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmelde netzes im Bereich der geplanten Bebauung und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, schriftlich dem Fernmeldeamt Magdeburg mindestens 3 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Ohrekreis. Die Verkehrsflächen sind so festgesetzt, dass die Müllfahrzeuge die Baugrundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen können. Das gleiche gilt für die Post.

Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstедter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet ist teilweise an die zentrale Schmutzwasserkanalisation an der Angerstraße angeschlossen. Eine Abwasserdruckleitung verläuft östlich im Abstand von ca. 10 Metern zur Großen Sülze. Die Leitung befindet sich innerhalb des Uferstrandstreifens und ist bei der Bepflanzung zu beachten. Eine bauliche Nutzung ist in diesem Bereich nicht vorgesehen. Für die Schmutzwasserentwässerung des Sportgebietes östlich des Angers ist aufgrund des zu erwartenden geringen Aufkommens derzeit keine Kanalisation geplant. Das Schmutzwasser ist entweder in abflusslosen Sammelgruben zu sammeln oder als Alternative sind Kleinkläranlagen zu prüfen.

Träger der Niederschlagswasserableitung ist ebenfalls der Wolmirstедter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Oberflächenwasser im Plangebiet ist soweit möglich auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Dieser Variante gilt nach Wassergesetz grundsätzlich der Vorrang einzuräumen, eine Versickerung ist jedoch nur möglich, wenn die Versickerungsfähigkeit gegeben ist. Nach Arbeitsblatt ATV-DVWK A138 sind Böden mit einem Durchlässigkeitsbeiwert im Bereich von 10^{-3} m/s bis 10^{-6} m/s und einem Grundwasserflurabstand von mindestens 1 Meter im gesamten Jahr für die Versickerung geeignet. Aufgrund der prognostizierten ungünstigen Untergrundverhältnisse ist eine Versickerung von Niederschlagswässern erst nach einer detaillierten Untersuchung und Prüfung der Standortbedingungen durch ein hydrologisches Gutachten bzw. Bodengutachten empfehlenswert.

7.2. BELANGE DER GEWINNUNG VON OBERFLÄCHENNAHEN ROHSTOFFEN

Die Belange der Gewinnung von oberflächennahen Rohstoffen sind durch den Plan betroffen. Die Planung erfolgt im Einvernehmen mit dem Eigentümer des Bergwerksseigentums an den Klässandrohstoffen. Der Bereich östlich des ersten Querweges wurde bereits ausgekieselt und wieder angespült. Die Flächen wurden weitgehend bis auf Teilflächen im Norden bereits aus

dem Bergrecht entlassen. Dem Bergrecht unterliegen noch die im Plan gekennzeichneten Flächen. Auf diesen Flächen tritt der Bebauungsplan erst nach deren Entlassung aus dem Bergrecht in Kraft. Auf diesen Flächen wird zumindest südlich der Burgenser Straße im Einvernehmen mit dem Bergbaubetrieb derzeit die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung ausgeübt. Der Bebauungsplan trifft hier somit keine neuen Festsetzungen. Auf den Flächen nördlich der Burgenser Straße orientieren sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes am Rahmenbetriebsplan 1996 für den Kiesabbau Barleben. Sie entsprechen somit dem Planzustand nach Abschluss der Auskiesung.

Belange der Rohstoffgewinnung werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

7.3. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Durch den Bebauungsplan werden im Plangebiet keine Ackerflächen der Landwirtschaft entzogen. Durch das Vorhaben werden auch keine landwirtschaftlichen Betriebe von ihren Ackerflächen abgeschnitten. Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Betriebe entstehen nicht.

7.4. BELANGE DES STRASSENBAUAMTES MAGDEBURG

Im Rahmen des ersten Entwurfes des Bebauungsplanes waren die Flächen der Flurstücke 79/36, 79/31, 79/28, 79/25 und 79/23 der Flur 16 mit in den Geltungsbereich einbezogen. Diese Flächen sind gemäß dem Planfeststellungsbeschluss vom 09.11.1994 als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen für den Bau der Bundesstraße B189 festgesetzt. Ursprünglich beabsichtigte die Gemeinde diese Flächen außerhalb der hergestellten Hecken mit in die Flächen für Sportanlagen einzubeziehen. Hierfür besteht derzeit jedoch noch kein Bedarf. Die Flächen wurden daher aus dem Plangebiet ausgegliedert.

7.5. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF UMWELTBELANGE - UMWELTVERTRÄGLICHKEIT -

Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzgesetzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Die wesentlichen Auswirkungen wurden im Umweltbericht als Teil B der Begründung behandelt. In der Begründung wird ergänzend hierzu auf das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz) Bezug genommen.

Schutzgut Mensch

Lärmschutz:

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Die Problematik des Sport- und Freizeitlärms hat eine zunehmende Bedeutung für den Immissionsschutz, da die Lärmerzeugung vornehmlich in die Erholungszeiten der Bevölkerung fällt.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich an Lärmimmissionsorten:

- Wohngebiet In der Grund (südwestlich des Plangebietes)
 - Das Wohngebiet wurde als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Abstand zum nächsten Immissionsort beträgt 140 Meter. Damit führen die vorgesehenen sportlichen Nutzungen zu keinen Beeinträchtigungen.
 - Bebauung westlich der Angerstraße
- Im Bebauungsplan Nr. 15 wurde diese Bebauung als Besonderes Wohngebiet festgesetzt. Damit sind tagsüber die Werte des Mischgebietes und nachts die Werte des Allgemeinen Wohngebietes einzuhalten. Da die Sportanlagen tagsüber betrieben werden, sind die Ab-

standsforderungen für Mischgebiete maßgeblich. Seitens des Landesverwaltungsamtes wurde ein Abstand zum Mischgebiet von 35 Metern als erforderlich erachtet. Diese Abstandsforderungen werden durch das vorhandene Fußballfeld unterschritten, welches jedoch Bestandsschutz hat. Neue Fußballfelder werden nicht in der Nähe der Wohnbebauung geplant. Die Flächen nördlich des bestehenden Sportplatzes sind bisher für den Reitsport vorgesehen. Hierfür werden keine besonderen Abstände für erforderlich erachtet. Die Einordnung weiterer Sportanlagen ist möglich, wenn ein ausreichender Puffer zur Angerstraße eingehalten wird.

Der Bauungsplan sieht neben den Sportanlagen auch die Errichtung einer Ersatzstraße für den Entfall der Burgenser Straße vor. Diese Ersatzstraße soll unmittelbar südlich der Bahnstrecke eingeordnet werden. Der auf dieser Straße zu erwartende Verkehr wird dem einer Anliegerstraße entsprechen. Erhebliche Lärmimmissionen sind nicht zu erwarten. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass in der Abrundungssatzung Kirchstraße für die südlich an die Straße angrenzenden Wohngebäude bereits ein passiver Schallschutz nach Norden aufgrund der Lage an der Bahnlinie festgesetzt wurde.

Belange der Erholung:

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der Ortschaft Barleben und wird derzeit auch zur Erholung genutzt. Die Belange der Erholung betreffen hier die aktive Erholung bei der Ausübung sportlicher Betätigung und die Erholung als Spaziergänger am Rand des Sees oder der an einer Badestelle Interessierten. Die Belange der Erholung bei sportlicher Betätigung werden durch die Aufstellung des Bauungsplanes erheblich gefördert. Ziel des Bauungsplanes ist die Sicherung von Flächen für sportliche Zwecke. Die Belange ruhiger Erholung in Natur und Landschaft werden ebenfalls gefördert. Der Bauungsplan sieht Wege und Straßen vor, die aufgrund der geringen Verkehrsdichte auch durch Fußgänger genutzt werden können.

Die Belange der an einem öffentlichen Freibad interessierten Bewohner Barlebens sollen erst am Nordufer des Sees Berücksichtigung finden. Das Westufer ist hierfür nur eingeschränkt geeignet. Ein öffentlicher Badebetrieb müsste über die Straßen des Ortskernes angefahren werden und verursacht dort nicht unerhebliche Beeinträchtigungen. Weiterhin sind die Gewässerrandbereiche aufgrund des Bestandes an Schilfbereichen als geschützte Biotope im Sinne des §37 NatSchG LSA einzustufen. Ein öffentliches Freibad wurde daher im Geltungsbereich des vorliegenden Bauungsplanes nicht berücksichtigt.

7.5.1. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Der Bauungsplan muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung des Bauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung im Plangebiet wird im Umweltbericht dokumentiert.

Die Bewertungsmethodik basiert auf dem Bewertungsmodellis Sachsen-Anhalt (Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW 42.2-22302/2 vom 16.11.2004).

In der Bestandsdarstellung wurden sowohl die planerischen Rahmenbedingungen als auch die aktuelle Situation der Schutzgüter erläutert. Insbesondere wurde eine detaillierte Biotypenkartierung durchgeführt, die im Weiteren auch Grundlage für die Eingriffsbilanzierung ist.

Es werden die erheblichen Auswirkungen prognostiziert, die sich bei der Umsetzung der planungsrechtlich geschaffenen Möglichkeiten ergeben können.

Das Landschaftsbild wird teilweise landschaftsgerecht neu gestaltet, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten sind.

Durch die Ausführung der Bauvorhaben gehen Teile der aktuellen Biotopsubstanz verloren, was als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten ist. Es werden ca. 0,85 ha Kleingartenflächen bzw. Gartenflächen, ca. 0,38 ha Ruderalfluren, ca. 0,22 ha Gebüsche und Baumgruppen, ca. 1,39 ha mesophile Grünlandflächen, ca. 0,49 ha Scherrasen und ca. 3,42 ha Acker beansprucht. Die höherwertigen Bereiche (Röhrichte, Gehölze) bleiben aber zum großen Teil erhalten.

Die Herstellung von Verkehrsflächen und der Bau von Vereinsgebäuden bzw. weiteren befestigten Flächen führt zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme von ca. 1,54 ha derzeit biologisch aktiver Bodenfläche, was als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten ist.

Bei den übrigen Schutzgütern: Wasser, Klima, Lufthygiene, Kultur- und Sachgüter ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Nach der Vorstellung von Entwicklungsalternativen und Vermeidungsmaßnahmen bzw. Schutzmaßnahmen wurden vier Maßnahmen definiert, von denen sich drei im Plangebiet befinden, um die Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren.

Maßnahme 1: Randbepflanzung Acker Südwest
Herstellung eines Gehölzsaumes vorwiegend aus Straucharten. Größe ca. 0,85 ha.

Maßnahme 2: Randbepflanzung östlich Sportplatz
Herstellung einer Hecke aus Baum- und Straucharten. Größe ca. 0,31 ha.

Maßnahme 3: Randbepflanzung südlich neuem Burgenser Weg
Herstellung einer Hecke aus Baum- und Straucharten. Größe ca. 0,13 ha.

Die Maßnahme 4 grenzt südlich an den Nordteil des Plangebietes an. Sie sieht vor: Randbepflanzung südlich neuem Burgenser Weg – externe Maßnahme, Herstellung einer Hecke aus Baum- und Straucharten. Größe ca. 0,15 ha.

Die Maßnahme 4 wurde nicht mit in das Plangebiet einbezogen. Im Flächennutzungsplan ist der betroffene Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Entscheidung, ob die Fläche für die externe Kompensationsmaßnahme genutzt wird oder der Ausgleich im Rahmen des Ökokontos Barleben erfolgt, soll mit der Planung für das betroffene Wohngebiet östlich der Kirchstraße erfolgen. Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll dieser Entscheidung nicht vorgegriffen werden.

Die Gegenüberstellung der Bestandsbewertung (Tabelle 4 des Umweltberichtes) und der Bewertung der geplanten Situation (Tabelle 5 des Umweltberichtes) zeigt, dass für die Gesamtfläche aller Teilbereiche inkl. externer Kompensationsflächen dem Bestandswert von 1.391.374 Wertpunkten 1.268.116 Wertpunkte für die Planung gegenüber stehen. Insgesamt kann festgestellt werden, dass nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen ein Eingriff von 123.258 Wertpunkten bestehen bleibt, der im Rahmen des Ökokontos der Gemeinde Barleben ausgeglichen werden soll.

8. AUSWIRKUNGEN 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.

Diese privaten Belange werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Er bewirkt eine wertsteigernde Umwandlung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in Flächen für den Sport.

Anregungen zum Planinhalt wurden von einem Bürger als betroffener Grundstückseigentümer und dem NABU e.V. vorgebracht, wobei es sich bei der vom NABU e.V. abgegebenen Stellungnahme im wesentlichen um Belange von Natur und Landschaft handelt. Die Anregungen des Bürgers richten sich gegen die Einbeziehung seines Grundstückes in den Bebauungsplan, welches im Bergwerkfeld gelegen ist. Der Bebauungsplan tritt in diesem Bereich erst mit der

Entlassung aus dem Bergrecht in Kraft. Die Fläche wird dann den Zustand gemäß dem festgestellten Wiedernutzbarmachungsrisso aufweisen. Die Anregung zur Erhaltung des derzeitigen Zustandes entbehrt damit der Grundlage. Die Belange des Bergbaus sind als Ziele der Raumordnung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu beachten.

9. ABWÄGUNG DER BETEILIGTEN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE

Bei dem Bebauungsplan Sportplatzkomplex Anger Gemeinde Barleben steht die Sicherung von Flächen für eine sportliche Nutzung im Vordergrund. Die Sicherung dieser Flächen für eine sportliche Nutzung ist dringend erforderlich. Die Belange der Sicherung von Rohstofforkommen (§1 Abs.6 Nr.8 BauGB) werden beachtet. Die Planung erfolgt im Einvernehmen mit dem Abbaunehmen. Die Belange des Immissionsschutzes werden beachtet. Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen sind nicht zu erwarten. Die Umweltbelange werden nur geringfügig beeinträchtigt. Der Eingriff ist an dieser Stelle erforderlich, da an anderer Stelle in der Gemeinde Barleben keine geeigneten Flächen für den Sport zur Verfügung stehen. Der Ersatz für den Eingriff wird auf anderen Flächen sichergestellt. Private Belange werden nicht erkennbar beeinträchtigt.

10. FLÄCHENBILANZ

	Fläche ins-gesamt	davon Neu- ausweisung	Flächen im Gebiet des Bergrechtes
<u>Gesamtfläche</u>	18,44 ha	8,37 ha	2,47 ha
• <u>Gemeinbedarfsfläche</u>			
- Fläche für Sportanlagen	0,38 ha	0,38 ha	-
• <u>Grünflächen</u>			
- öffentliche Grünflächen überwiegend mit Erhaltensbindung	1,01 ha	0,02 ha	0,32 ha
- private Grünflächen für den Vereinssport ohne Erhaltensbindungen	9,88 ha	5,47 ha	0,71 ha
- private Grünflächen mit Erhaltensbindungen	1,17 ha	-	-
• <u>Wasserflächen</u>	0,56 ha	-	0,35 ha
• <u>Straßenverkehrsflächen</u>			
- Straßen	2,39 ha	1,05 ha	0,42 ha
- Parkplätze	0,14 ha	0,14 ha	-
- Festplatz	0,55 ha	-	-
- Fußweg	0,79 ha	0,33 ha	0,08 ha
• Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1,57 ha	0,98 ha	0,34 ha

Barleben, im Dezember 2007


Keindorff
Bürgermeister

