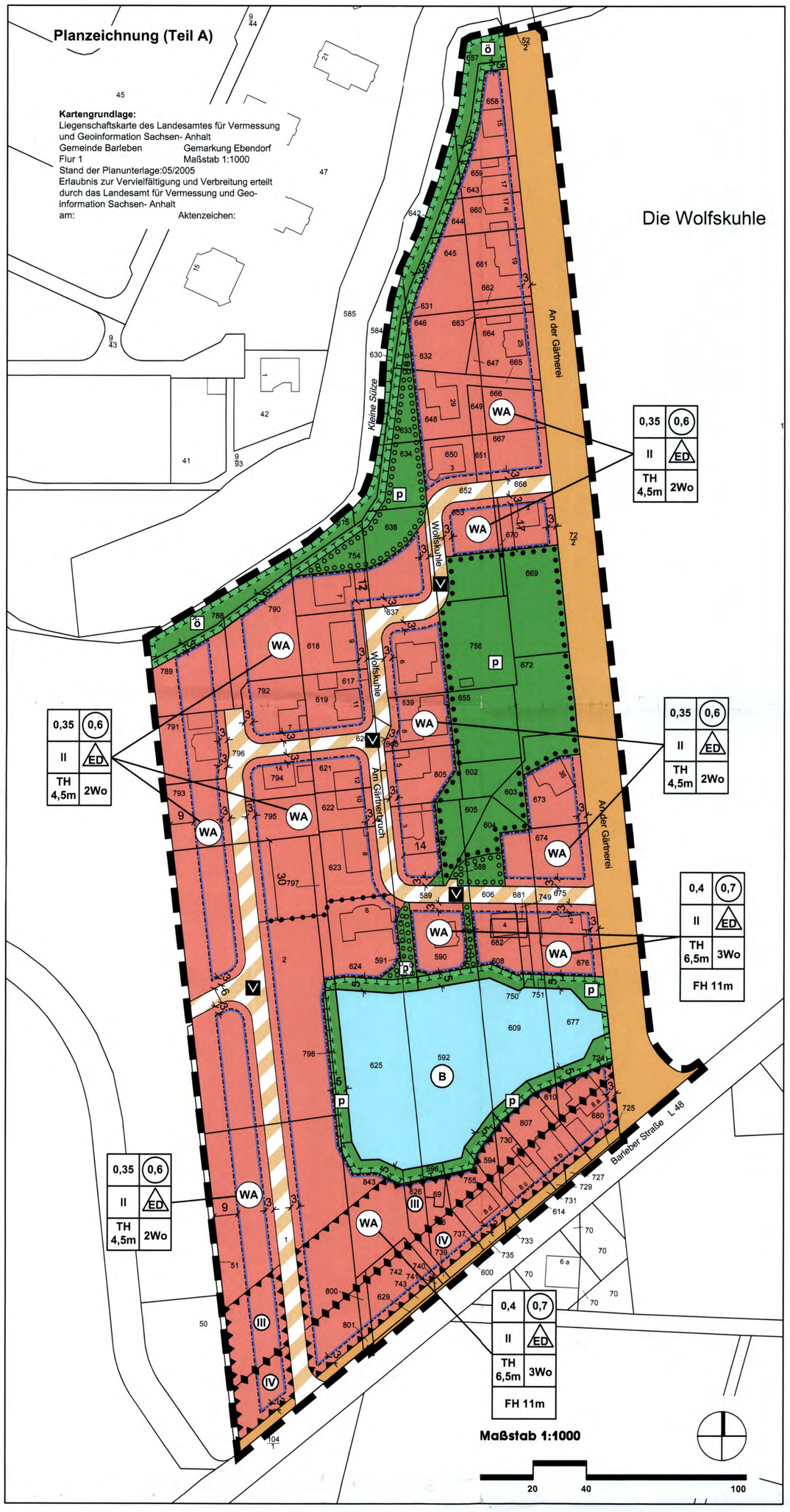
Planzeichnung (Teil A)



Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen- Anhalt
Gemeinde Barleben — Gemarkung Ebendorf
Flur 1 — Maßstab 1:1000
Stand der Planunterlage:05/2005
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geo-information Sachsen- Anhalt
am: — Aktenzeichen:

Für den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes

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

Irxleben, den 10.05.2006

Funke
Architekt für Stadtplanung

Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß §3 Abs.2 BauGB am 22.09.2005

Barleben, den 16.05.2006

Keindorff
Bürgermeister

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Barleben, den 16.05.2006

Keindorff
Bürgermeister

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "An der Gärtnerei" beschlossen.

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

Barleben, den 16.05.2006

Keindorff
Bürgermeister

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen.

vom 01.11.2005 bis 01.12.2005 gemäß §3 Abs.2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)

Barleben, den 16.05.2006

Keindorff
Bürgermeister

Inkraftgetreten

Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 15.06.2006 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Barleben, den 20.06.2006

Keindorff
Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt

durch eine öffentliche Bürgerversammlung am am 25.10.2005

Barleben, den 16.05.2006

Keindorff
Bürgermeister

Als Satzung beschlossen.

vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß §10 BauGB am 20.04.2006

Barleben, den 16.05.2006

Keindorff
Bürgermeister

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 (§9Abs.1 Nr.1 BauGB)

0,35 — Grundflächenzahl (GRZ) (Zahlenangabe als Beispiel)

0,6 — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (GFZ) (Zahlenangabe als Beispiel)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 6,5m — Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (Zahlenangabe als Beispiel)

FH 11m — Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

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

ED — nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)

4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Gebäude (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

2Wo — nur 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig (Zahlenangabe als Beispiel)

5. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

6. Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

p — private Grünfläche
Zweckbestimmung: Obstbaumwiese

ö — öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Unterhaltungsstreifen der Kleinen Sülze

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

Wasserfläche

8. 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 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9. sonstige Planzeichen

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissions-schutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

III — Lärmpegelbereich für textliche Festsetzung (Zahlenangabe als Beispiel)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

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

II. Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs.6 BauGB)

B — Geschütztes Biotop (§36 NatSchGLSA)

Pflanzliste

Bäume und Großsträucher		Sträucher und Gehölze	
Quercus petraea	- Traubeneiche	Kolkwitza amabilis	- Perlmuttstrauch
Carpinus betulus	- Hainbuche	Cornus mas	- Kornelkirsche
Tilia cordata	- Winterlinde	Corylus avellana	- Haselnuß
Acer ampestre	- Feldahorn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Salix caprea	- Salweide	Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Prunus avium	- Vogelkirsche	Ilex aquitolium	- Stechpalme
Euonymus europaeus	- Paffenhütchen	Prunus spinosa	- Schlehdorn
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball
Gehölze entlang der Fließgewässer		Ligustrum vulgare	- Liguster
Alnus glutinosa	- Schwarzerle	Rosa canina	- Hundsrose
Salix caprea	- Salweide	Rubus fruticosus	- Brombeere
Salix alba	- Silberweide	Rosa canina	- Wildrose
Salix daphnoides	- Reifweide	Berberis superba	- Berberitze
Salix viminalis	- Korbweide	Lonicera caerula	- Heckenkirsche
Salix cinerea	- Aschweide	**Sträucher und Gehölze für Privatbereiche**	
Acer campestre	- Feldahorn	Buddleia spec.	- Sommerflieder
Sambucus nigra	- Schw. Holunder	Forsythia spec.	- Forsythie
Bodendecker		Magnolia spec.	- Magnolie
Berberis candidula	- Berberitze	Prunus triloba	- Mandel-bäumchen
Calluna vulgaris	- Besenheide	Syringia vulgaris	- Edelflieder
Cornus stolonitera	- Hartriegel	Spirea arguta	- Schneespiere
Cotoneaster dammeri	- Kriechmispel		
Hypericum calycinum	- Johanniskraut		
Erica spec.	- Winterheide		

Satzung der Gemeinde Barleben über die 2. Änderung des Bebauungsplanes "An der Gärtnerei" im Ortsteil Ebendorf

Auf Grund des §10 des Baugesetzbuches vom 23.September 2004 (BGBl. I, S.2414) in der zuletzt geänderten aktuellen Fassung, wird nach Beschlußfassung durch den Gemeinderat vom ~~20.04.2006~~ die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes "An der Gärtnerei" im Ortsteil Ebendorf bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:

Ausgefertigt: Barleben, den 16.05.2006

Keindorff
Bürgermeister

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

§1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
(1) Gemäß §1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten Ausnahmen gem. §4 Abs.3 Nr.1,4 und 5 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig sind.

(2) Im Plan festgesetzte Höhenangaben beziehen sich jeweils auf die mittlere Höhe der Oberkante der anliegenden öffentlichen Verkehrsfläche gemessen an der Begrenzungslinie.

§2 Bauweise, überbaubare Flächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
(1) Gemäß §22 Abs.1 Nr.4 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässigen Einzel- oder Doppelhäuser abweichend von §22 Abs.2 BauNVO nur eine Länge von maximal 25m aufweisen dürfen.

§3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
(1) Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang der Kleinen Sülze ist naturnah zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern der untenstehenden Pflanzliste zu bepflanzen.
(2) Der als Biotop geschützte ehemalige Steinbruch einschließlich der Böschungsbereiche ist nach den Anforderungen des Naturschutzgesetzes zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.
(3) Auf mindestens 25% der unbebauten privaten Grundstücksfläche sind Pflanzflächen mit geschlossener Bepflanzung (einheimische Sträucher, Stauden, klein- und mittelkronige Laubbäume) aus untenstehender Pflanzliste anzulegen.

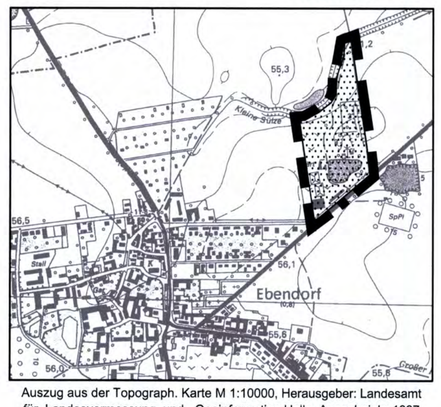
§4 Bindungen für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
(1) Auf jedem privaten Grundstück ist mindestens 1 hochstämmiger, einheimischer Laubbaum oder 2 Obstbäume (Hochstamm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(2) Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern und innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetation dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind nachzupflanzen.

§5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
(1) Gemäß §9 Abs.1 Nr. 24 BauGB sind in dem festgesetzten Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel 66- 70 dB(A)) und in dem festgesetzten Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61- 65 dB(A)) Vorhaben nur zulässig, wenn sie die Anforderungen an die Lärmschalldämmung von Außenbauteilen für die vorgenannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 Abschnitt 5 erfüllen.
(2) Ausnahmen von Abs. 1 sind zulässig, wenn im konkreten Einzelfall die Unterschreitung der Orientierungswerte vor den Fassaden schutzwürdiger Nutzungen durch die besonderen baulichen Verhältnisse (Abschirmungen durch das Gebäude selbst oder durch vorgelagerte Bauten) nachgewiesen wird.
(3) Gemäß §9 Abs.1 Nr. 24 BauGB sind in den festgesetzten Lärmpegelbereichen III und IV Lüftungsöffnungen von Schlafräumen (auch Kinderzimmern) die zur Barleber Straße orientiert sind mit schallgedämpften Lüftungsöffnungen auszustatten, die die Anforderungen der jeweiligen Lärmpegelbereiche erfüllen. Ausnahmen sind zulässig, wenn der Raum über mindestens ein Fenster verfügt, vor dem geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) nachts anliegen.

Gemeinde Barleben Ortsteil Ebendorf
Bebauungsplan "An der Gärtnerei"
2.Änderung

Urschrift

Stand Mai 2006



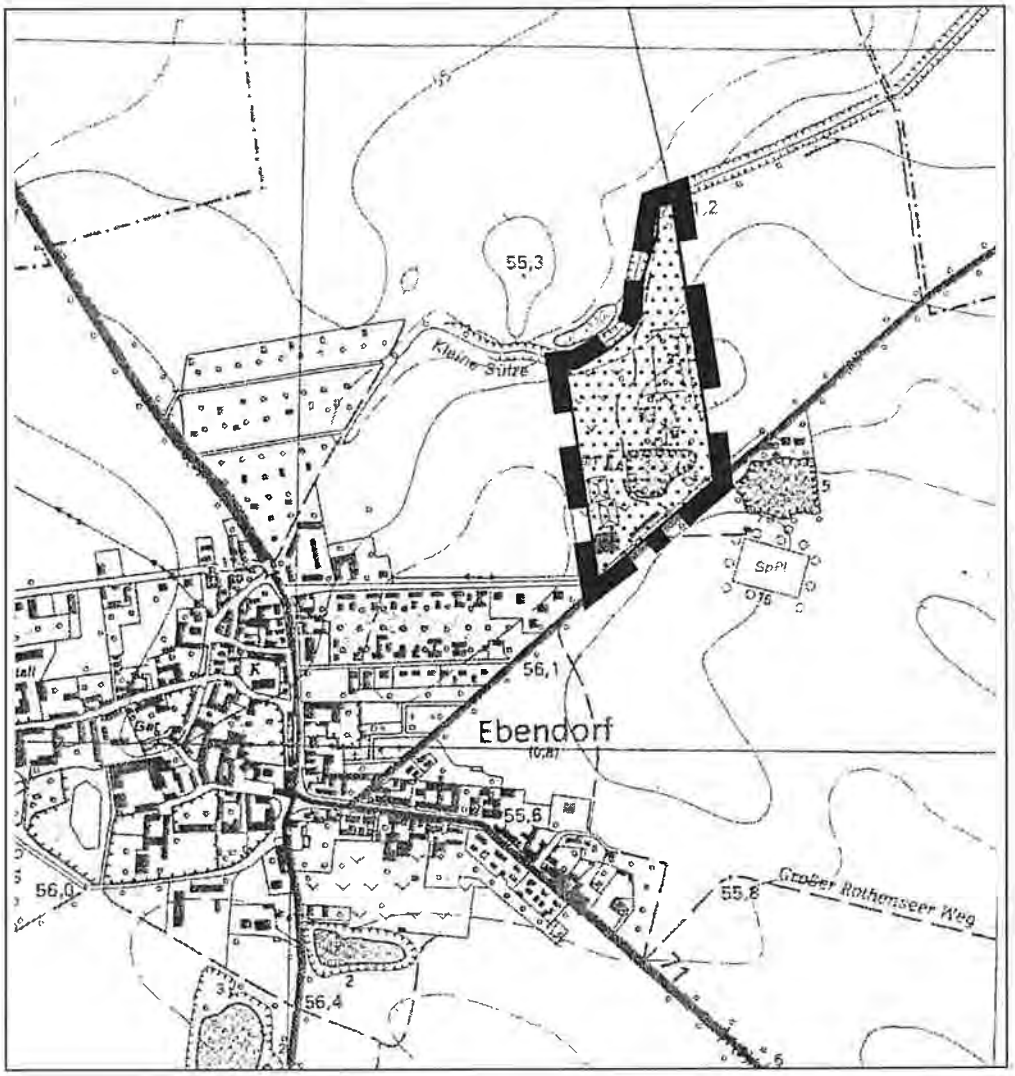
Auszug aus der Topograph. Karte M 1:10000, Herausgeber: Landesamt für Landesvermessung und Geoinformation Halle Ausgabejahr 1997
Vervielfältigungsgenehmigung erteilt am 19.03.1997 AZ: LVD/1/100/97

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J.Funke, Abendstr.14a, 39167 Irxleben, T:039204 8941, F:039204 8944

Bauleitplanung der Gemeinde Barleben - Ortsteil Ebendorf

2.Änderung des Bebauungsplanes An der Gärtnerei

Satzung Januar 2006



Ausschnitt aus der topografischen Karte — Maßstab 1:10000

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung Dipl.Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Telefon Nr. 039204/8941 Fax 8944

Inhaltsverzeichnis

		Seite
0.	Rechtsgrundlage	3
1.	Allgemeines	3
1.1.	Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes	3
1.2.	Abgrenzung des Plangebietes der Änderung	4
1.3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.	Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes	5
2.1.	Art der baulichen Nutzung	5
2.2.	Behebung von Mängeln des bisherigen Bebauungsplanes	6
3.	Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes	7
4.	Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	7
4.1.	Erschließung	7
5.	Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf Umweltbelange – Umweltverträglichkeit -	8
5.1.	Belange des Umweltschutzes	8
5.2.	Naturschutz und Landschaftspflege	9
6.	Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	9
7.	Abwägung der privaten und öffentlichen Belange	9
8.	Flächenbilanz	10
9.	Umweltbericht	11

0. Rechtsgrundlage

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt aufgrund der §§ 2,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBL.I.S.2414) unter Berücksichtigung der nachfolgenden Änderungen in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58) jeweils in der aktuellen Fassung.

1. Allgemeines

Einführend sei darauf hingewiesen, dass das vorliegende Planverfahren die 2.Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes ist. Zu begründen sind daher ausschließlich die vorgenommenen Änderungen, nicht aber die bereits bisher im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen, die nur übernommen werden.

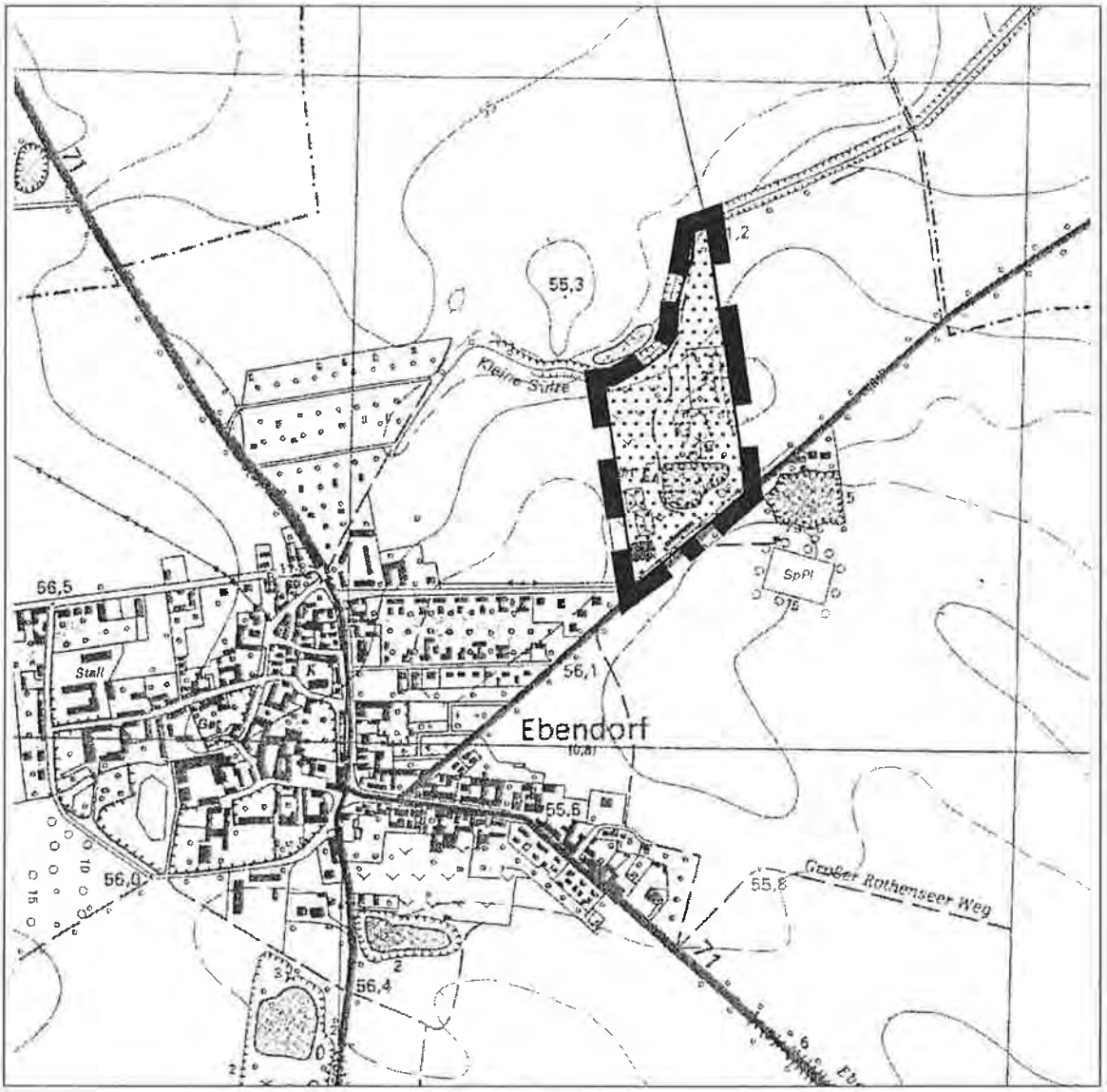
1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan An der Gärtnerei der ehemals selbständigen Gemeinde Ebendorf wurde im Jahre 1998 erarbeitet und erlangte mit Bekanntmachung am 08.03.1999 Rechtsverbindlichkeit. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 52.634 m^2 und ist überwiegend als Reines Wohngebiet festgesetzt. Seit 1999 wurde das Plangebiet erschlossen und weitgehend bebaut. Ledigleich ein Teilbereich im Südwesten des Plangebietes ist noch nicht erschlossen.
Planungsanlass für die 2.Änderung des Bebauungsplanes ist die festgesetzte Art der baulichen Nutzung. Bisher wurden die Bauflächen als Reine Wohngebiete festgesetzt. Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen. Selbst nicht störende gewerbliche Tätigkeiten wie Büros können nur ausnahmsweise zugelassen werden. Diese starke Einschränkung der Nutzung ist gerade vor dem Hintergrund der Notwendigkeit der Förderung selbständiger Tätigkeiten (Ich-AG) nicht sinnvoll. Gerade bei kleineren nicht störenden gewerblichen Tätigkeiten wie Makler- und Versicherungsdienste, Dienstleistungen zum Beispiel Schreibbüros etc. ist die beginnende Selbständigkeit auf eine Arbeitsmöglichkeit in der Wohnung angewiesen, die in Reinen Wohngebieten allgemein unzulässig ist.
Weiterhin ist zu verzeichnen, dass die vorhandene Immissionssituation durch die Barleber Straße und die Bundesautobahn A2 die Ausweisung von Reinem Wohngebiet nicht zugelassen hätte, da in der Kommentierung zur Baunutzungsverordnung (BauNVO) von Ernst, Zinkahn, Bielenberg einhellig davon ausgegangen wird, dass Reine Wohngebiete nur dort festgesetzt werden dürfen, wo die Richtwerte des Beiblatts 1 der DIN18005 für Reine Wohngebiete eingehalten werden.
Nicht zuletzt schränken auch Reine Wohngebiete die gewerbliche Entwicklung in der Ortslage Ebendorf und im Technologiepark unberechtigt stark ein, obwohl die Richtwerte durch den vorhandenen Verkehrslärm ohnehin nicht einzuhalten sind.
Das Erfordernis zur Änderung der Art der baulichen Nutzung ermöglicht gleichzeitig durch eine Neufassung des Bebauungsplanes bestehende Mängel des Planes bezüglich der Eindeutigkeit und der Erforderlichkeit von Festsetzungen auszuräumen, dies betrifft zum Beispiel die fehlende Geschlossenheit der Baugrenzen, die Festsetzung des Grundstücks des Steinbruches insgesamt als Gewässer ohne randliche öffentliche Grünflächen, die Vermeidung von Doppelungen zwischen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen und der Entfall textlicher Festsetzungen für die gemäß §9 BauGB keine Ermächtigungsgrundlage besteht bzw. die durch Fachgesetze bereits hinreichend geregelt werden.

1.2. Abgrenzung des Plangebietes der Änderung

Der Änderungsbereich umfasst das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes "An der Gärtnerei". Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 5,8 Hektar.

Ausschnitt aus der topographischen Karte (Maßstab 1:10000)



Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden das Wohngebiet Mühlenfeld
- im Westen das Wohngebiet Die kleine Mühlenbreite
- im Osten landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Süden die Barleber Straße und südlich davon ein weiterer ehemaliger Steinbruch und landwirtschaftliche Nutzfläche

Der Entwurf der 2.Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt die im Umfeld vorhandenen Nutzungen. Aufgrund der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten sind Nutzungskonflikte mit benachbarten Nutzungen nicht erkennbar.

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

Der Flächennutzungsplan der zum Zeitpunkt der Aufstellung noch selbständigen Gemeinde Ebendorf stellt für den Änderungsbereich Wohnbaufläche dar. Der geänderte Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Der Bebauungsplan lässt gegenüber der bisherigen Fassung keine zusätzliche Bebauung zu. Gegenstand der Änderung ist die Art der baulichen Nutzung von Reinem in Allgemeines Wohngebiet. Belange der Raumordnung werden davon nicht berührt.

2. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes

2.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan in der bisher rechtsverbindlichen Fassung setzt als Art der baulichen Nutzung Reine Wohngebiete gemäß §3 BauNVO fest. Gemäß §3 Abs.1 BauNVO dienen Reine Wohngebiete ausschließlich dem Wohnen. Andere Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig und nur insoweit als sie den Bedürfnissen des Gebietes dienen. Die Ausnahmen wurden durch textliche Festsetzung weitgehend ausgeschlossen.
Diese sehr starke Eingrenzung auf die Wohnnutzung geht auf städtebauliche Konzepte der Funktionstrennung zurück, die in der ersten Hälfte des 20.Jahrhunderts entstanden und insbesondere nach dem Zweiten Weltkrieg in Deutschland konsequent angewendet wurden. In der Folge hat dies insbesondere im Bereich der Wohnnutzung zu monostrukturierten Wohngebieten geführt, so genannten Schlafstätten, in denen tags das öffentliche Leben fast vollständig zum Erliegen kommt. Wie bereits einführend festgestellt, ermöglicht diese starke Einschränkung auch keine nicht störende gewerbliche Tätigkeit obwohl von derartigen Nutzungen keine wesentliche Beeinträchtigung der Wohnruhe ausgeht. Vor dem Hintergrund des Erfordernisses der Förderung selbständiger Tätigkeiten in Zeiten erheblicher Erwerbslosigkeit ist dies nicht sinnvoll, da gerade zu Beginn der Selbständigkeit die Wohnung auch oft der Arbeitsplatz ist.
Für dörfliche Siedlungen sind Reine Wohngebiete grundsätzlich ungeeignet, da gerade für das Dorf die Mischung von sich gegenseitig nicht störenden Nutzungen typisch ist. So ist auch die Festsetzung Reiner Wohngebiete allgemein in Bebauungsplänen seit den 80er Jahren des 20.Jahrhunderts nur noch in Ausnahmefällen erfolgt, in denen dies städtebaulich erforderlich ist.
Dieses Erfordernis ist bei dem vorliegenden Bebauungsplan nicht gegeben.
Auch werden die immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen zur Festsetzung von Reinen Wohngebieten nicht eingehalten, da die Immissionssituation durch den Verkehr der Barleber Straße die Einhaltung der Richtwerte des Beiblatts 1 der DIN18005 nicht ermöglicht.
Auch Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind neben der Wohnnutzung jedoch auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften. Ausnahmsweise können auch sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe und Anlagen der Verwaltung zugelassen werden.
Die Struktur eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht am ehesten der Struktur gewachsener Ortsteile. Die Mischung aus Wohnen, Versorgung und nicht störendem Gewerbe kommt den Bedürfnissen der Bewohner wesentlich mehr entgegen als die Monostruktur von Reinen Wohngebieten. Durch die Ansiedlung von Läden (Verkauf von Brot, Zeitungen etc.), Betrieben (z.B. Friseur) und Praxen (z.B. Arzt) werden die Kommunikation und soziale Kontakte gefördert.
Der zulässige Störgrad von Betrieben ist in Allgemeinen Wohngebieten eindeutig auf nicht störende Betriebe begrenzt, womit auszuschließen ist, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnnutzung entstehen können. Die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe wurden durch textliche Festsetzung ausgeschlossen, da sie dem angestrebten Charakter des Gebietes widersprechen.

2.2. Behebung von Mängeln des bisherigen Bebauungsplanes

Geschlossenheit der Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baugrenzen, Baulinien oder Bebauungstiefen bestimmt werden (§23 Abs.1 BauNVO). Im bisherigen Bebauungsplan fehlte diese Abgrenzung teilweise gegenüber den privaten Grünflächen. Die Baugrenzen bildeten keine geschlossene umgrenzte Fläche. Dies wurde dadurch behoben, dass die Baugrenzen auf die Nutzungsartengrenze zwischen der Grünfläche und der Wohnbaufläche gelegt wurde. Eine zusätzliche Einschränkung der überbaubaren Flächen tritt damit nicht ein. Es handelt sich nur um eine Klarstellung.

Entfall der öffentlichen Grünfläche um den Steinbruch und Festsetzung als Wasserfläche

Die Flächen um das geschützte Biotop Steinbruch nördlich der Barleber Straße in Ebendorf waren bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Eine öffentliche Nutzung wird jedoch für die Fläche nicht angestrebt, da sie dem Schutzstatus als geschütztes Biotop unterliegen. Die Fläche soll eingezäunt bleiben und nicht öffentlich zugänglich sein. Da die bisher als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächenteile im Liegenschaftskataster auch mit als Gewässer verzeichnet sind, werden sie als Bestandteil des Gewässers mit als Wasserfläche festgesetzt.

Festsetzung der Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan

Die bisherige Fassung des Bebauungsplanes enthielt den Verweis auf die im schalltechnischen Gutachten dargelegten Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ohne die Festsetzung ihrer räumlichen Begrenzung. Ein Verweis ist im Satzungsrecht jedoch nur auf gesetzliche und satzungsrechtliche Regelungen, nicht aber auf Fachgutachten zulässig, da diese unbestimmte Rechtsbegriffe enthalten. Die Lärmpegelbereiche wurden daher in der Planzeichnung des Bebauungsplanes und die Maßnahmen des Schallschutzes in den textlichen Festsetzungen festgesetzt, so dass der Verweis auf das Gutachten entfallen kann. Die Ergebnisse des Gutachtens sind damit vollständig in die Planung eingeflossen.

Konkretisierung des Bezugspunktes für Höhenangaben

Für die Höhenangaben ist eine Konkretisierung zur Angabe des Bezugspunktes erforderlich. Die derzeit festgesetzte Geländeoberkante ist kein hinreichend bestimmter Bezugspunkt und daher im Bebauungsplan unzulässig. Gemäß §18 Abs.1 BauNVO ist ein Bezugspunkt zwingend zu bestimmen. Es wurde daher die mittlere Höhe der angrenzenden Straße an der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Entfall von nicht erforderlichen textlichen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen in der bisherigen Fassung enthalten vielerlei Dopplungen zu bereits in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen, die entfallen können. Weiterhin wurden teilweise Gesetzestexte wiedergegeben oder nur Erläuterungen dargelegt, die ebenfalls entbehrlich sind. Dies betrifft insbesondere:

- die Art der baulichen Nutzung
  Sie ist gemäß der festgesetzten Baugebietsart in der BauNVO geregelt und bedarf daher keiner textlichen Festsetzung. Festgesetzt wurden lediglich die Abweichungen von §4 BauNVO.
- die Grundflächenzahl, die Geschoßflächenzahl, die Trauf- und Firsthöhen, die überbaubaren Flächen und die maximale Anzahl der Wohnungen pro Gebäude sind in der Planzeichnung hinreichend festgesetzt, sie bedürfen keiner zusätzlichen textlichen Festsetzung.
- Die abweichende Bauweise wurde textlich festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen zu überbaubaren Flächen sind nicht erforderlich, da sie in der Planzeichnung festgesetzt wurden.
- Die Gestaltung der Verkehrsflächen ist Gegenstand der Straßenplanung und bedarf keiner textlichen Festsetzung im Bebauungsplan.
- Für die Festsetzung von Zeitpunkten für die Bepflanzung von Grünflächen in Bebauungsplänen besteht keine gesetzliche Ermächtigung. Den Gemeinden steht dafür das Pflanzgebot gemäß §178 BauGB zur Verfügung. Ebenso ist ein Verweis auf den Erläuterungs-

bericht (gemeint ist die Begründung) unzulässig, da dieser unbestimmte Rechtsbegriffe enthält.
- Ebenso unzulässig ist der Verweis auf eine Pflanzliste des Erläuterungsberichtes. Die Pflanzliste wurde daher in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Der Schutz des Biotops Steinbruch ist durch das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt geregelt und bedarf somit keiner Festsetzung im Bebauungsplan.
- Der Schutz des Mutterbodens ist in §202 BauGB geregelt und bedarf daher keiner Festsetzung im Bebauungsplan.
- Die Festsetzungen zu den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die Maßnahmen des Schallschutzes wurden entsprechend der gesetzlichen Anforderungen unter Beibehaltung der Inhalte neu formuliert.
- Die Hinweise zu archäologischen Funden sind gesetzlich geregelt und bedürfen daher ebenfalls keiner Aufnahme in den Bebauungsplan.

Insgesamt konnte somit die Anzahl der textlichen Festsetzungen reduziert werden.

3. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes

Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert keine ergänzenden Erschließungsmaßnahmen.

4. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

4.1. Erschließung

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

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

Dies ist gewährleistet.

Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung wurde dem hergestellten Straßennetz angepasst. Wesentliche Änderungen wurden nicht vorgenommen. Eine ausreichende Erschließung ist damit gesichert.

Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Versorgungsanlagen wurden im Plangebiet bereits verlegt. Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf die Wasserversorgung.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet ist an das E-Netz angeschlossen. Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf die Versorgung mit Elektroenergie.

Träger der Gasversorgung ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet ist an das Gasversorgungsnetz angeschlossen. Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf die Gasversorgung.

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

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

Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Die Schmutzwasserleitungen befinden sich im öffentlichen Straßenraum. Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf die Schmutzwasserentsorgung.

Träger der Regenwasserabführung ist die Gemeinde Barleben. Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf die Niederschlagswasserentsorgung.

5. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf Umweltbelange – Umweltverträglichkeit -

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

5.1. Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang

- die Reinhaltung der Gewässer
- die Abfallbeseitigung
- die Luftreinhaltung und
- die Lärmbekämpfung.

(vgl. Schmidt-Aßmann in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, §1 Rdnr.250)

Reinhaltung der Gewässer

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers und der Oberflächengewässer.
Die Flächen im Plangebiet sind keine "Vorranggebiete für Wasserversorgung".
Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das ist durch den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet. Zur Reinhaltung der Gewässer muss außerdem gewährleistet sein, dass das Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird. Aufgrund der bereits ausgeübten Nutzung ist eine Beeinträchtigung nicht zu erkennen.

Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Ohrekreis gewährleistet. Sonderabfälle im Sinne von §15 Abs.3 KrW-AbfG, die die Gemeinde nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind nicht zu erwarten.

Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund der Wohngebietsnutzung sind erhebliche Umweltauswirkungen durch Luftverschmutzung nicht zu erwarten.

Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Lärmquellen, die die Wohnnutzung im Plangebiet wesentlich stören können, sind durch die Festsetzungen bereits berücksichtigt.

5.2. Naturschutz und Landschaftspflege

Der Bebauungsplan muss in der geänderten Fassung die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes 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 Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch den Zustand der natürlichen Lebensgrundlagen Wasser, Luft und Klima, Boden, Vegetation und Tierwelt bestimmt. Entscheidend für die Beurteilung ist ein Vergleich der bisherigen Festsetzungen mit den geänderten Festsetzungen.
Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange

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

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

Beeinträchtigungen privater Belange sind durch die Änderung nicht erkennbar.

7. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Bei der Änderung des Bebauungsplanes An der Gärtnerei Gemeinde Barleben Ortsteil Ebendorf steht die Zielsetzung, den Bebauungsplan sowohl bezüglich der Art der baulichen Nutzung als auch bezüglich der Rechtsgrundlagen an die derzeit bestehenden Planungsziele anzupassen. Eine geordnete Erschließung des Plangebietes ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet. Die Änderung des Bebauungsplanes verursacht keinen Eingriff in den Naturhaushalt. Wesentliche Beeinträchtigungen von privaten oder öffentlichen Belangen sind somit nicht erkennbar.

8. Flächenbilanz

	Flächenbilanz vor der Änderung	Flächenbilanz nach der Änderung
Gesamtfläche des Änderungsbereiches	57.981 m²	57.981 m²
Bauflächen		
- Reine Wohngebiete	32.261 m²	-
- Allgemeine Wohngebiet (bestehende Reine Wohngebiete)	-	32.261 m²
Verkehrsflächen		
- Straßenverkehrsfläche	6.742 m²	6.742 m²
- verkehrsberuhigte Bereiche	4.011 m²	4.011 m²
Grünflächen		
- private Grünflächen	8.763 m²	8.763 m²
- allgemeine öffentliche Grünflächen	2.992 m²	1.418 m²
Wasserflächen		
- Wasserflächen	3.212 m²	4.786 m²

9. Umweltbericht zur 2.Änderung des Bebauungsplanes An der Gärtnerei - Gemeinde Barleben Ortsteil Ebendorf

		Seite
9.1.	Inhalt und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes	11
9.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	12
9.3.	Ergänzende Angaben	13

9.1. Inhalt und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

Ziele der Änderung des Bebauungsplanes:

- Darstellung von Allgemeinen Wohngebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anstelle von Reinen Wohngebieten
- Behebung von Planungsmängeln des bisherigen Bebauungsplanes

Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes:

1. Änderung der Art der baulichen Nutzung von Reinen Wohngebieten zu Allgemeinen Wohngebieten
2. Behebung von Planungsmängeln des bisherigen Bebauungsplanes
   - Geschlossenheit von Baugrenzen
   - Entfall der festgesetzten öffentlichen Nutzung um den Steinbruch und Festsetzung als Wasserfläche
   - Festsetzung von Lärmpegelbereichen im Bebauungsplan
   - Konkretisierung des Bezugspunktes für Höhenangaben
   - Entfall von nicht erforderlichen textlichen Festsetzungen

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

• Plangebiet gesamt	57.981 m²
Wohngebiete	32.261 m²
Verkehrsflächen	10.753 m²
Grünflächen	10.181 m²
Wasserflächen	4.786 m²

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

- Schutz des Mutterbodens
  die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf dieses Ziel des Umweltschutzes

- Minimierung der Bodenversiegelung
  die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf dieses Ziel des Umweltschutzes
- Schutz des Oberflächenwassers und des Grundwassers
  die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf dieses Ziel des Umweltschutzes
- Schutz von Arten und Biotopen
  die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf dieses Ziel des Umweltschutzes
- Schutz des Landschaftsbildes
  die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf dieses Ziel des Umweltschutzes
- Schutz des Menschen
  Vermeidung von Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Lärm und Abgase: durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet sind störende Nutzungen unzulässig, eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung wird vermieden
- Schutz von Kultur und Sachgütern
  die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf dieses Ziel des Umweltschutzes

9.2. 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

- Die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotopschutz, Landschaftsbild, Klima sowie Kultur- und Sachgüter sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Eine Bestandsaufnahme ist somit nicht erforderlich. Auch Wechselwirkungen sind nicht erkennbar.
- Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)
  Vorbelastungen durch den Verkehrslärm der Autobahn A2 und der Barleber Straße beeinträchtigen ein ungestörtes Wohnen im Plangebiet. Die Orientierungswerte der DIN18005 Beiblatt 1 für Reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts bezogen auf den Verkehrslärm werden nicht eingehalten.

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. Umweltrelevant sind folgende Änderungen:

- Änderung der Reinen Wohngebiete in Allgemeine Wohngebiete

Durch die vorgenannte Änderung ist folgende Auswirkung zu erwarten:

- Durch die Änderung von Reinen Wohngebieten in Allgemeine Wohngebiete erhöhen sich die für das Plangebiet anzunehmenden Orientierungswerte für Lärmimmissionen um 5 dB(A). Da die Orientierungswerte aufgrund der Vorbelastungen durch den Straßenverkehr auch zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht eingehalten wurden, hätte eine Festsetzung von Reinen Wohngebieten vorliegend nicht erfolgen dürfen. Weiterhin sind die

für Allgemeine Wohngebiete vorgegebenen Orientierungswerte der DIN18005 Beiblatt 1 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts in Bezug auf den Verkehrslärm einzuhalten. Da auch dies im Bestand nicht gewährleistet ist, wurden Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gegenüber dem Verkehrslärm festgesetzt. Die in Bezug auf den Gewerbelärm einzuhaltenden Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete unterschreiten mit 40 dB(A) nachts die durch den Verkehrslärm einzuhaltenden Werte, die Tagwerte sind gleich. Durch die im 4.Bebauungsplan des Technologieparks Ostfalen festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete im Plangebiet eingehalten. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung wird damit vermieden. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf andere Schutzgüter bzw. Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen.

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

- Festsetzung von Lärmpegelbereichen und passivem Lärmschutz gegenüber dem Verkehrslärm

d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

sind nicht erkennbar

9.3. 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 die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, dass 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 umfasst an umweltrelevanten Festsetzungen allein die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Reinen Wohngebieten in Allgemeine Wohngebiete. Betroffen sind hier lediglich die Belange des Immissionsschutzes. Andere Schutzgüter sind nicht betroffen. Durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten und zusätzlichen Maßnahmen zum Schutz gegen den Verkehrslärm wird ein ausreichender Schutz der Wohnnutzung vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm festgesetzt.

Gemeinde Barleben, Mai 2006

Keindorff
Bürgermeister

GEMEINDE BARLEBEN 6 Landkreis Ohrekreis

Zusammenfassende Erklärung zur 2.Änderung des Bebauungsplanes An der Gärtnerei - Gemeinde Barleben Ortsteil Ebendorf

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Daten zum Verfahren	1
2.	Ziele und Notwendigkeit der 2.Änderung des Bebauungsplanes	1
3.	Beurteilung der Umweltbelange	2
4.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	2
5.	Berücksichtigung von Anregungen aus Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit	3
6.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	4
7.	Abschließende Beurteilung	4

Gemäß §10 Abs.4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Daten zum Verfahren

- Änderungsbeschluss 26.05.2005
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss 22.09.2005
- Auslegung vom 01.11.2005 bis zum 01.12.2005
- Satzungsbeschluss 20.04.2006
- Veröffentlichung der Inkraftsetzung 15.06.2006

2. Ziele und Notwendigkeit der 2.Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan An der Gärtnerei der ehemals selbständigen Gemeinde Ebendorf wurde im Jahre 1998 erarbeitet und erlangte mit Bekanntmachung am 08.03.1999 Rechtsverbindlichkeit. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 52.634 m^2 und ist überwiegend als Reines Wohngebiet festgesetzt. Seit 1999 wurde das Plangebiet erschlossen und weitgehend bebaut. Lediglich ein Teilbereich im Südwesten des Plangebietes ist noch nicht erschlossen.
Planungsanlass für die 2.Änderung des Bebauungsplanes ist die festgesetzte Art der baulichen Nutzung. Bisher wurden die Bauflächen als Reine Wohngebiete festgesetzt. Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen. Selbst nicht störende gewerbliche Tätigkeiten wie Büros können nur ausnahmsweise zugelassen werden. Diese starke Einschränkung der Nutzung ist gerade vor dem Hintergrund der Notwendigkeit der Förderung selbständiger Tätigkeiten (Ich-AG) nicht sinnvoll. Gerade bei kleineren nicht störenden gewerblichen Tätigkeiten wie Makler- und Versicherungsdienste, Dienstleistungen zum Beispiel Schreibbüros etc. ist die beginnende

Selbständigkeit auf eine Arbeitsmöglichkeit in der Wohnung angewiesen, die in Reinen Wohngebieten allgemein unzulässig ist.
Weiterhin ist zu verzeichnen, dass die vorhandene Immissionssituation durch die Barleber Straße und die Bundesautobahn A2 die Ausweisung von Reinem Wohngebiet nicht zugelassen hätte, da in der Kommentierung zur Baunutzungsverordnung (BauNVO) von Ernst, Zinkahn, Bielenberg einhellig davon ausgegangen wird, dass Reine Wohngebiete nur dort festgesetzt werden dürfen, wo die Richtwerte des Beiblatts 1 der DIN18005 für Reine Wohngebiete eingehalten werden.
Nicht zuletzt schränken auch Reine Wohngebiete die gewerbliche Entwicklung in der Ortslage Ebendorf und im Technologiepark unberechtigt stark ein, obwohl die Richtwerte durch den vorhandenen Verkehrslärm ohnehin nicht einzuhalten sind.
Das Erfordernis zur Änderung der Art der baulichen Nutzung ermöglicht gleichzeitig durch eine Neufassung des Bebauungsplanes bestehende Mängel des Planes bezüglich der Eindeutigkeit und der Erforderlichkeit von Festsetzungen auszuräumen, dies betrifft zum Beispiel die fehlende Geschlossenheit der Baugrenzen, die Festsetzung des Grundstücks des Steinbruches insgesamt als Gewässer ohne randliche öffentliche Grünflächen, die Vermeidung von Doppelungen zwischen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen und der Entfall textlicher Festsetzungen für die gemäß §9 BauGB keine Ermächtigungsgrundlage besteht bzw. die durch Fachgesetze bereits hinreichend geregelt werden.

3. Beurteilung der Umweltbelange

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.
Der Bebauungsplan hat keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Zustand von Natur und Landschaft. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Belange des Schutzgutes Mensch betroffen. Die Planänderung beinhaltet die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete statt Reiner Wohngebiete. Dies ermöglicht eine um 5 dB(A) höhere Immissionsbelastung. Die Richtwerte gemäß DIN18005 für Reine Wohngebiete werden aufgrund der hohen Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet nicht eingehalten.
Auch Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind neben der Wohnnutzung jedoch auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften. Ausnahmsweise können auch sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe und Anlagen der Verwaltung zugelassen werden.
Die Struktur eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht am ehesten der Struktur gewachsener Ortsteile. Die Mischung aus Wohnen, Versorgung und nicht störendem Gewerbe kommt den Bedürfnissen der Bewohner wesentlich mehr entgegen als die Monostruktur von Reinen Wohngebieten. Durch die Ansiedlung von Läden (Verkauf von Brot, Zeitungen etc.), Betrieben (z.B. Friseur) und Praxen (z.B. Arzt) werden die Kommunikation und soziale Kontakte gefördert.
Der zulässige Störgrad von Betrieben ist in Allgemeinen Wohngebieten eindeutig auf nicht störende Betriebe begrenzt, womit auszuschließen ist, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnnutzung entstehen können. Die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe wurden durch textliche Festsetzung ausgeschlossen, da sie dem angestrebten Charakter des Gebietes widersprechen.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- keine Maßnahmen erforderlich

5. Berücksichtigung von Anregungen aus Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden von der Oberen Immissionsschutzbehörde folgende Anregungen vorgetragen:

1. Bei der Ortsbesichtigung wurden weder gewerbliche Nutzungen noch Versorgungseinrichtungen wie Läden, Gaststätten u. dgl. innerhalb des Plangebietes vorgefunden, die eine Reduzierung des Schutzanspruches für die Wohnnutzungen und damit eine Änderung der Art der baulichen Nutzung des Gebietes begründen würden. Die vorgefundene Nutzungsart entspricht einem reinen Wohngebiet und sollte daher auch entsprechend beibehalten werden.
   In einem reinen Wohngebiet sind gemäß § 13 Abs. 1 BauNVO Räume innerhalb von Wohnnutzungen für freiberuflich Tätige zulässig. Es bedarf daher keiner Änderung des Nutzungscharakters des Wohngebietes. Die Festsetzung als reines Wohngebiet steht somit der Ausübung freiberuflicher Tätigkeiten nicht entgegen.

   - Nach Auffassung der Gemeinde Barleben ist dies nur teilweise zutreffend. Im Plangebiet befinden sich mehrere angemeldete Gewerbebetriebe, wie aus dem Gewerberegister hervor geht. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung erfolgt keineswegs um bereits entstandene Betriebe im Wohngebiet zu sanktionieren, sondern um die Nutzungsmöglichkeiten im Wohngebiet zu erweitern. Dies setzt nicht notwendigerweise das Vorhandensein solcher Einrichtungen voraus. Weiterhin geht es hierbei nicht ausschließlich um freiberuflich Tätige, die Gemeinde möchte das Gebiet allgemein für weitere nichtstörende Nutzungsmöglichkeiten öffnen, wie das einem Wohngebiet dörflicher Prägung grundsätzlich besser entspricht. Der Anregung konnte daher nicht gefolgt werden.

2. Die Umwandlung von einem reinen Wohngebiet (WR) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) bedeutet hinsichtlich des Lärmschutzes, dass die Wohnnutzungen ein höheres Maß an Lärmimmissionen hinzunehmen haben. So gelten hinsichtlich zu erwartendem Gewerbelärm folgende Immissionsrichtwerte: Reines Wohngebiet (WR) tags 50 dB(A), nachts 35 dB(A); Allgemeines Wohngebiet (WA) tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)

   - Es ist zutreffend, dass die Immissionsrichtwerte für Reine Wohngebiete um 5 dB(A) unter denen Allgemeiner Wohngebiete liegen, jedoch gewährleistet auch die Einhaltung der Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete eine ausreichende Wohnruhe. Hier ist vor allem darauf hinzuweisen, dass sich Ebendorf im Verdichtungsraum Magdeburg befindet (LEP 1999) und dass in Verdichtungsräumen konkurrierende Nutzungsansprüche in Einklang zu bringen sind, dies bedeutet auch die gegenseitige Rücksichtnahme. Weiterhin ist festzustellen, dass die Festsetzung Reiner Wohngebiete im Plangebiet bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits rechtswidrig war. Die Festsetzung Reiner Wohngebiete setzt voraus, dass die in Reinen Wohngebieten anzustrebende besondere Wohnruhe auch gewährleistet ist. Bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes lagen die durch die Bundesautobahn BAB2 verursachten Immissionen mit 49 dB(A) bis 43 dB(A) (vom Südrand zum Nordrand) im Plangebiet nachts ganz erheblich über den Richtwerten des Beiblattes 1 der DIN18005. Auch die Landesstraße L48 verursacht in einem ca. 150 Meter breiten Korridor erhebliche Beeinträchtigungen mit Immissionswerten bis zu 58 dB(A) nachts. Unter diesen

Rahmenbedingungen von einer schützenswerten Wohnruhe auszugehen, die die starke Einschränkung der Nutzung, wie sie in Reinen Wohngebieten vorzufinden ist, rechtfertigt, ist nicht sachgerecht.

6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

- keine -

7. Abschließende Beurteilung

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotopschutz, Klima, Luft, Kultur und Sachgüter. Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen bleiben aufgrund der Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete unterhalb der Grenze wesentlicher Beeinträchtigungen.