

**Satzung der Gemeinde Barleben über den Bebauungsplan Nr. 27 "Am lütgen Feld - Süd" in der Ortschaft Barleben**

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches vom 23.09. 2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung der letzten Änderung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 27.09.2018 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 "Am lütgen Feld - Süd" in der Ortschaft Barleben, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.

**Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**

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

- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 5 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind.
- Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Mischgebieten Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig sind.
- Gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen in den Mischgebieten nicht wesentlich und das Wohnen in den allgemeinen Wohngebieten nicht stören. Unzulässig sind Vergnügungsstätten.
- Als Bezugspunkt für Höhenangaben wird die mittlere Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Straße gemessen an der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten die Traufhöhe der Hauptgebäude über dem Bezugspunkt um mindestens 1,80 m geringer sein muss als die Firsthöhe des jeweiligen Gebäudes über dem Bezugspunkt.
- Im Plangebiet sind Wohn- und Aufenthaltsräume in Geschossebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird ein erweiterter Bestandsschutz für folgende bestehende bauliche Anlagen festgesetzt:
  - die mit [1] bezeichnete vorhandene gewerbliche Nutzung im genehmigten Umfang,
  - die mit [2] bezeichnete Funksemdemastanlage.
 Für die vorbezeichneten Anlagen sind Änderungen und Erneuerungen zulässig soweit durch die Nutzungen das umgebende Wohnen nicht wesentlich gestört wird (Anwendung der Mengelregelung in den allgemeinen Wohngebieten).

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

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

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

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

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

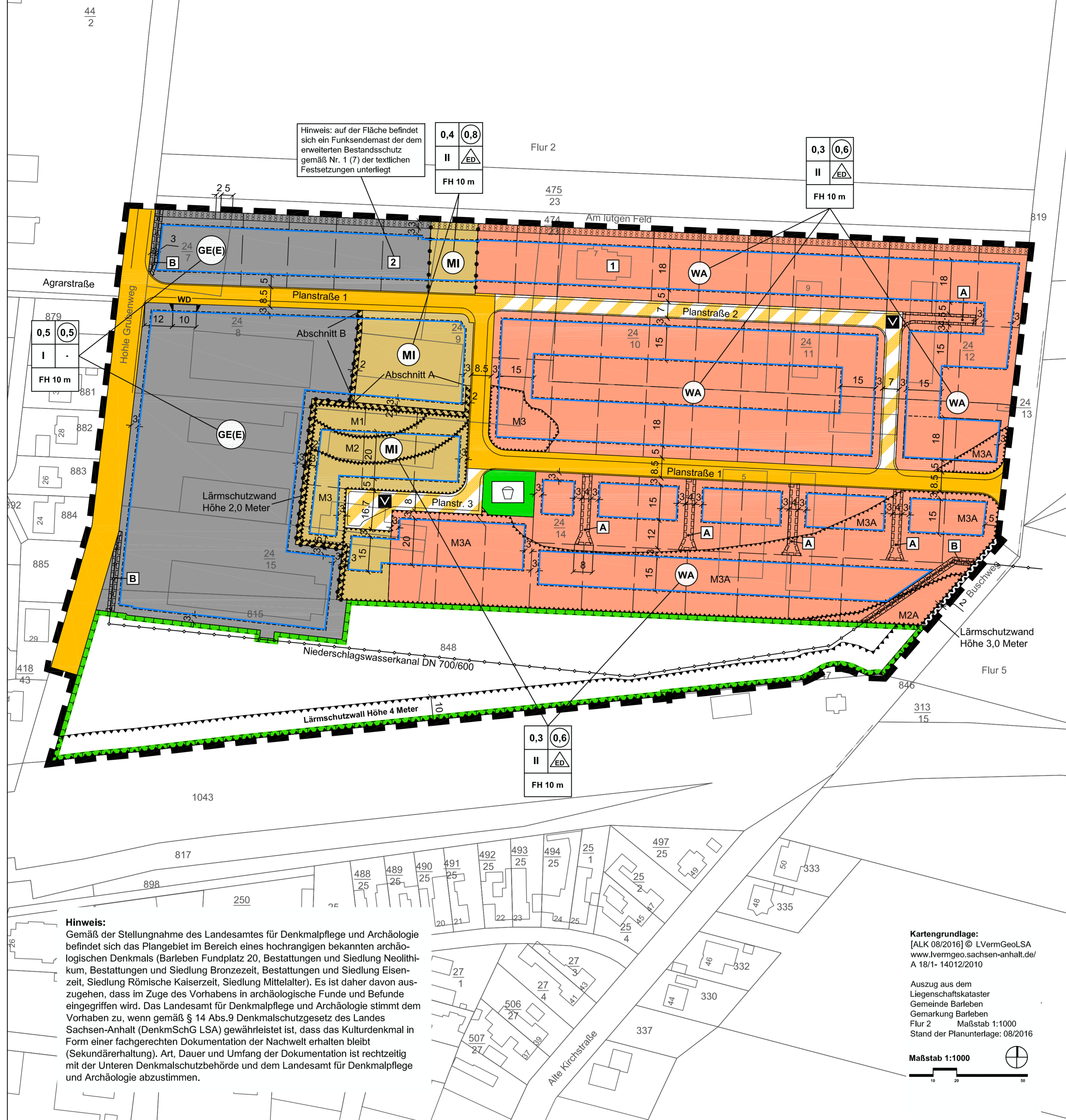
- Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurde dem Ökotope der Gemeinde Barleben zugeordnet.
  - Auf einer Teilfläche von 8.400 m<sup>2</sup> ist eine mehrreihige Streuobstwiese auf Extensivgrünland anzulegen. Die Pflanzung ist im Raster von 10 x 10 Meter vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.
  - Der auf der Fläche festgesetzte Lärmschutzwand auf einer Teilfläche von 3.733 m<sup>2</sup> ist zu einem Flächenanteil von 20% mit Feldgehölzinseln aus einheimischen standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Auf einem Flächenanteil von 80% sind Gras- und Staudenflur mit standortgerechten Sorten zu entwickeln.
  - Die verbleibenden Fläche sind im Rahmen des Ökotope mit geeigneten Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu gestalten.
- Die vorbezeichnete Maßnahme 1. ist der Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt durch den Bebauungsplan Nr. 16 "Beamtenriedlung" zuzuordnen. Die vorbezeichnete Maßnahme 2 ist dem Plangebiet zuzuordnen. Die Maßnahme 3 wird den Eingriffen in den Naturhaushalt an anderer Stelle im Rahmen des Ökotope zugeordnet.
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes mit der im Plan bezeichneten Maßnahme Lärmschutzwand ein Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4 Meter in durchgehend geschlossener Bauweise zu errichten ist. Der Lärmschutzwand ist gem. § 4 zu begründen. In Abschnitten, in denen eine ausreichende Breite für den Wall nicht zur Verfügung steht, kann abweichend auch eine Lärmschutzwand oder eine Kombination aus Lärmschutzwand und -wand errichtet werden.
- Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes mit der im Plan bezeichneten Maßnahme Lärmschutzwand eine Lärmschutzwand mit der im Plan bezeichneten Höhe in durchgehend geschlossener Bauweise zu errichten ist. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Festsetzung einer Lärmschutzwand in dem im Plan bezeichneten Abschnitt A nur für den Zeitraum der Fortsetzung der Nutzung der angrenzenden Halle als Streugutlager gilt. Mit Aufhebung der Nutzung der Halle als Streugutlager kann die Lärmschutzwand entfallen. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Festsetzung einer Lärmschutzwand in dem im Plan bezeichneten Abschnitt B erst nach Aufhebung der Nutzung der angrenzenden Halle als Streugutlager gilt. Bis dahin ist die Fläche Bestandteil des Wirtschaftshofes.

**§ 6 Besondere Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des gesamten Plangebietes erhöhte Anforderungen an die Lärmschalldämmung von Außenbauteilen für Gebäude mit schützenswerten Nutzungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes bestehen, die im Folgenden näher beziffert werden.
  - Auf den mit M1 und mit M2 bezeichneten Flächen sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien,...) und Öffnungen Schlafräumen auf den Seiten, die zur maßgeblichen Lärmquelle nach schalltechnischem Gutachten orientiert sind, unzulässig. Ausnahmsweise können Schlafräume zugelassen werden, wenn sie über schalldämmte Lüftungsöffnungen/ -anlagen verfügen. Die Außenbauteile von Gebäuden mit Wohnnutzungen müssen ein resultierendes Schalldämmmaß von 50 dB auf der mit M1 und von 45 dB auf der mit M2 bezeichneten Fläche aufweisen. Für die mit M 2A bezeichnete Fläche gelten die vorstehenden Festsetzungen nur für die Obergeschosse oberhalb des Erdgeschosses.
  - Auf den mit M3 bezeichneten Flächen müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit Wohnnutzungen ein resultierendes Schalldämmmaß von 40 dB aufweisen. Außenwohnbereiche sind auf der zur Lärmquelle orientierten Seite unzulässig. Für die mit M 3A bezeichneten Flächen gilt dies nur für die Obergeschosse oberhalb des Erdgeschosses.
- Im gesamten Plangebiet außerhalb der vorbezeichneten Gebiete müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit Wohnnutzungen ein resultierendes Schalldämmmaß von 35 dB aufweisen.
- Ausnahmen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass dieser Schutz aufgrund von Abschirmungen oder der zur Lärmquelle abgewandten Lage der Außenbauteile oder des geringeren Schutzbedürfnisses der Räume nicht erforderlich ist.

**Planzeichnung (Teil A)**



**Hinweis:**  
Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie befindet sich das Plangebiet im Bereich eines hochrangigen bekannten archäologischen Denkmals (Barleben Fundplatz 20, Bestattungen und Siedlung Neolithikum, Bestattungen und Siedlung Bronzezeit, Bestattungen und Siedlung Eisenzeit, Siedlung Römische Kaiserzeit, Siedlung Mittelalter). Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie stimmt dem Vorhaben zu, wenn gemäß § 14 Abs.9 Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Art, Dauer und Umfang der Dokumentation ist rechtzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen.

**Kartengrundlage:**  
[ALK 08/2016] © L VermGeoLSA  
www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/  
A 18/1- 14012/2010

Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster  
Gemeinde Barleben  
Gemarkung Barleben  
Flur 2 - Maßstab 1:1000  
Stand der Planunterlagen: 08/2016

**Maßstab 1:1000**

**Planzeichnerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)**

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

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)  
(Einschränkungen nach § 1 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen)
- MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)  
(Einschränkungen nach § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen)
- GE/E** Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)  
(Einschränkungen nach § 1 Abs. 2 u. 3 der textlichen Festsetzungen)
- 0,4** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 0,8** Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH 10m** Gesamthöhe baulicher Anlagen über Bezugspunkt gem. § 1 Abs. 4 Textliche Festsetzungen als Höchstmaß

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

- Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
keine Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- wd** Zufahrtbereich für den Winterdienst

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

- öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: Spielplatz

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7. sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - aktiver Schallschutz
- Umgrenzung von Flächen für Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - passiver Schallschutz mit Maßnahmenbezeichnung
- Umgrenzung der Flächen, die mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belasten sind
- Geh- Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Hinterlieger  
Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Kanals
- Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße der baulichen Nutzung in Baugebieten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



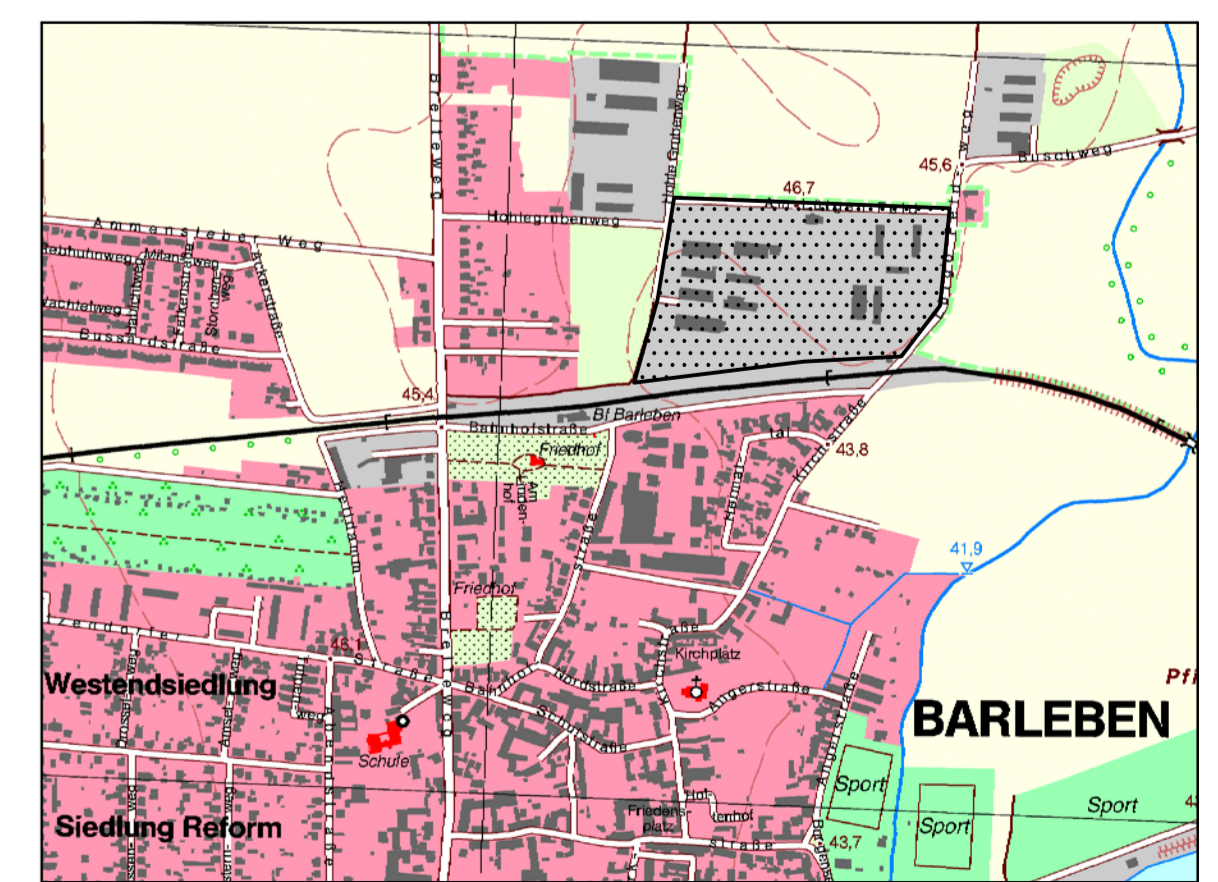
**Gemeinde Barleben**  
Landkreis Börde

**Bauleitplanung der Gemeinde Barleben**

**Bebauungsplan Nr. 27**  
"Am lütgen Feld - Süd"  
in der Ortschaft Barleben  
im Verfahren nach § 13a BauGB

**Abschrift der Urschrift**

Maßstab:1:1.000



Planverfasser:  
Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung; Dipl.-Ing. J. Funke  
39167 Irxleben, Abendstraße 14a  
Lage im Raum: TK 10 / 07/2010 © L VermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A 18/1- 14012/2010

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Am lütgen Feld - Süd" in der Ortschaft Barleben im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.	Für den Entwurf des Bebauungsplanes	Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen.	Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen.	Als Satzung beschlossen.
vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.05.2013, der Aufstellungsbeschluss wurde bekanntgemacht am 18.06.2013	Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung Dipl.Ing. Jacqueline Funke 39167 Irxleben / Abendstraße 14a	vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 26.06.2018	vom 06.07.2018 bis 07.08.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 27.06.2018 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)	vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 10 BauGB am 27.09.2018
Barleben, den 08.11.2018 gez. Frank Nase L.S. Der Bürgermeister	Irxleben, den 08.11.2018 gez. J. Funke L.S. Architekt für Stadtplanung	Barleben, den 08.11.2018 gez. Frank Nase L.S. Der Bürgermeister	Barleben, den 08.11.2018 gez. Frank Nase L.S. Der Bürgermeister	Barleben, den 08.11.2018 gez. Frank Nase L.S. Der Bürgermeister
<b>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.</b>	<b>Inkrafttreten</b>	<b>Planerhaltung § 215 BauGB</b>		<b>Die Übereinstimmung mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.</b>
	Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 11.01.2019 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.	Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.		
Barleben, den 08.11.2018 gez. Frank Nase L.S. Der Bürgermeister	Barleben, den 14.01.2019 gez. Frank Nase L.S. Der Bürgermeister	Barleben, den Der Bürgermeister		Barleben, den



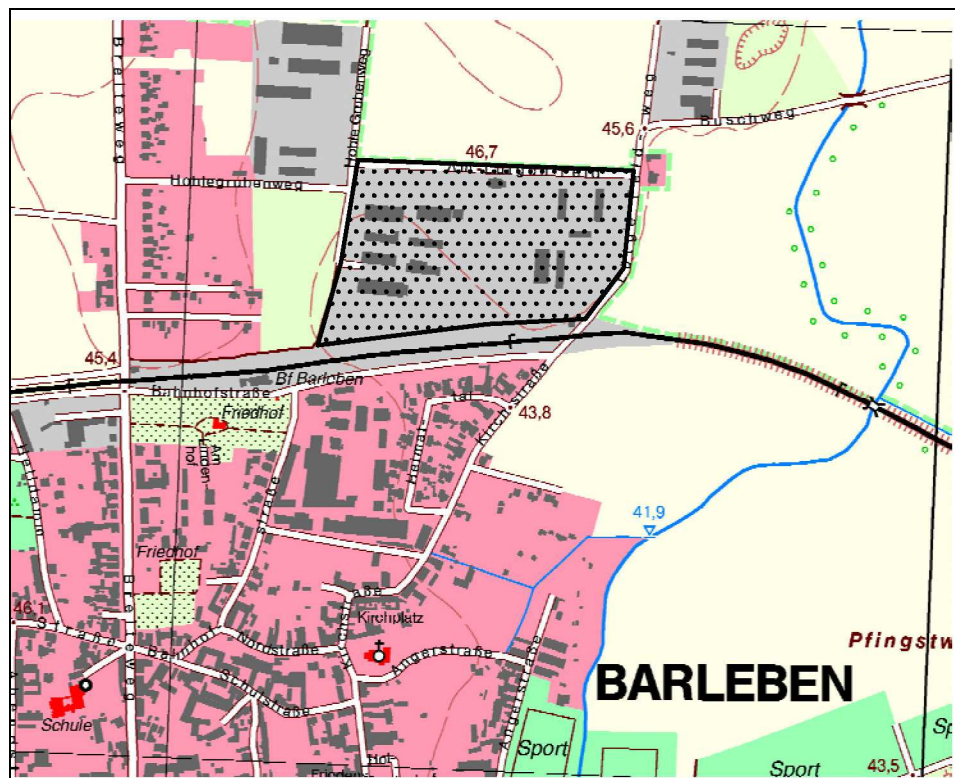


## Bauleitplanung der Gemeinde Barleben

### Bebauungsplan Nr.27

"Am lütgen Feld - Süd" in der Ortschaft Barleben  
im Verfahren nach § 13a BauGB

ABSCHRIFT DER URSCHRIFT



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

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jaqueline Funke  
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911650

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
3. Bestandsaufnahme	8
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	8
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	8
3.3. Entwässerung und Vegetation	10
3.4. Nutzungen	10
3.5. Leitungen und Kanäle	11
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	11
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	11
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	11
4.1.2. Mischgebiete	11
4.1.3. Eingeschränkte Gewerbegebiete	12
4.1.4. Maß der baulichen Nutzung	13
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	13
4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	14
4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen	14
4.5. Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz	15
4.6. Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	15
4.7. Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	16
4.8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
4.9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	17
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	17
6.1. Erschließung	17
6.1.1. Verkehrserschließung	17
6.1.2. Ver- und Entsorgung	17
6.1.3. Brandschutz	19
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	19
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	19
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	20
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	20
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	20
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	21
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	22
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	23
9. Flächenbilanz	24

## **Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.27 "Am lütgen Feld - Süd" in der Ortschaft Barleben - Gemeinde Barleben**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288).

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

### **2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

#### **2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Barleben befindet sich im Norden der Ortschaft Barleben zwischen dem Hohle Grubenweg und dem Buschweg südlich des Weges Am lütgen Feld. Das Gebiet ist derzeit überwiegend bebaut. Die Bebauung begann in den 60er Jahren des 20. Jahrhunderts. Nach der Bildung der LPG wurde die Tierhaltung zunehmend aus den Stallungen im Ort an den Ortsrand verlegt. Nördlich der Bahnlinie entstanden Stallanlagen, Lager- und Bergehallen sowie offene landwirtschaftliche Lagerplätze im Plangebiet. Nach 1990 wurde die Tierhaltung im Wesentlichen eingestellt. Die aus der LPG gebildete Agrargenossenschaft konzentrierte sich auf den Standort nördlich der Agrarstraße. Die Hallen im Gebiet wurden zum Teil gewerblich nachgenutzt bzw. die Nutzung der Hallen im Südosten des Gebietes eingestellt. Die gewerbliche Nutzung erfolgte zunächst für eine Kranbaufirma, diverse Lager- und Handelsbetriebe, Kfz-Betriebe und Baubetriebe. Nach Aufgabe des Standortes der Kranbaufirma wurde die Hallen im Nordwesten für den Standort des Wirtschaftshofes der Gemeinde Barleben nachgenutzt. Im Jahr 2010 wurde im Norden eine Mobilfunkanlage errichtet.

Bereits seit der Aufstellung des ersten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Barleben im Jahr 2004, umfassend die heutige Ortschaft Barleben, bestand das Ziel, das Plangebiet als Wohnbaufläche zu entwickeln. Das gesamte Gebiet ist im derzeit noch wirksamen fortgeltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Barleben in der bis 2004 bestehenden Abgrenzung als Wohnbaufläche dargestellt. Eigentumsrechtliche Hindernisse führten bisher dazu, dass die ursprüngliche Planungsabsicht nicht umgesetzt werden konnte. Gewerbliche Nutzungen verfestigten sich insbesondere mit der Ansiedlung des Wirtschaftshofes und der Errichtung einer Mobilfunkanlage, so dass die Planungsabsicht einer vollständigen Nutzung als Wohngebiet nicht mehr vollständig umsetzbar ist. Inzwischen sind durch Grundstückstauschverträge die Voraussetzungen geschaffen worden, das Gebiet entwickeln zu können. Die verfestigten gewerblichen Nutzungen sind dabei zu berücksichtigen. Diese umfassen den Wirtschaftshof der Gemeinde Barleben, die Firma Leide Hausbau GmbH und die Mobilfunkanlage.

Das Plangebiet ist neben der Alten Ziegelei im Süden der Ortschaft Barleben einer der beiden Standorte, an dem die Ausschöpfung von Innenentwicklungspotentialen zur Befriedigung des Wohnbedarfes in der Ortschaft Barleben möglich ist. Aufgrund der Berücksichtigung bestehender Nutzungen enthält der Bebauungsplan eingeschränkte Gewerbegebiete, Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete. Konflikte mit den umgebenden Nutzungen bestehen durch den Wirtschaftshof der Gemeinde, dessen Ausfahrt zum Hohle Grubenweg führt. Westlich grenzen allgemeine Wohngebiete an. Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, neben der Schaffung von Wohnbauland die bestehende Konfliktlage zu mindern.

Das Plangebiet umfasst eine größere, derzeit mit Hallen bebaute Fläche, die zur Nutzung als Wohngebiet erschlossen werden muss. Eine bauliche Nutzbarkeit des Plangebietes erfordert somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Herstellung von Erschließungsanlagen. Das Gebiet befindet sich in nördlicher Randlage der Ortschaft Barleben. Es eignet sich vor allem für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern. Angrenzend an den Wirtschaftshof, der in seiner zukünftigen Ausdehnung als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt ist, wurden Mischgebiete eingeordnet. Diese sollen eine Verbindung von Wohnen und Arbeiten (z.B. für kleinere Handwerksbetriebe) ermöglichen. Insgesamt ist eine Parzellierung in ca. 50 bis 58 Einfamilienhausgrundstücke (max. 52 Grundstücke im Wohngebiet und 6 Grundstücke im Mischgebiet) und eine größere gemischte Nutzungseinheit vorgesehen.

Der Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken in Barleben wurde im Rahmen der Bearbeitung des Vorentwurfes der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ermittelt. Der Bebauungsplan dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Barleben.

Allgemein dient er der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Der Plan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

## **2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Diese Voraussetzungen sind im Plangebiet gegeben.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches der Ortschaft Barleben, Gemeinde Barleben und wurde durch landwirtschaftliche Stallanlagen und Lagerplätze und später durch weitere gewerbliche Betriebe baulich genutzt. Die geplante Nutzung ist eine Nachnutzung von Siedlungsflächen. Sie entspricht somit den Zielen der Förderung der Innenentwicklung der Gemeinde.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

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

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan Nr.27 der Gemeinde Barleben beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 19.628 m<sup>2</sup>. Er bleibt damit unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Eine Vorprüfung ist somit nicht erforderlich.

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet, Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in der Regel in diesen Gebietsarten nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden und von Wohn- und Betriebsgebäuden sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB. Das nächste FFH-Gebiet DE 3936301 "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" befindet sich in einer Entfernung von ca. 4 Kilometer und ist durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht betroffen.

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes betrug die zulässige Grundfläche 20.642 m<sup>2</sup>. Der Landkreis Börde hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB darauf hingewiesen, dass nach Auffassung des Landkreises erhebliche Umweltauswirkungen in Bezug auf die Belange der Gesundheit durch die im Plangebiet bestehenden Beeinträchtigungen vorhanden sind, die die Durchführung einer Umweltprüfung erfordern würden. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass ein Umweltprüfungserfordernis nur besteht, wenn diese erheblichen Beeinträchtigungen nach Umsetzung der Planung zurückbleiben und in der Abwägung gegenüber anderen Belangen zurückgestellt würden. Dies ist vorliegend nicht gegeben. Der Bebauungsplan sieht umfassende Maßnahmen zum Schutz der Wohnnutzung vor. Die betroffenen Umweltbelange werden entsprechend berücksichtigt.

Da die im Vorentwurf des Bebauungsplanes zulässige Grundfläche von 20.642 m<sup>2</sup> den Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> nur geringfügig überschritten hat und allein dadurch die Notwendigkeit der Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB eingetreten ist, wurde geprüft, eine größere Rechtssicherheit durch Einhaltung des Grenzwertes von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche zu erreichen. Es wurde eingeschätzt, dass unter Berücksichtigung der Prägung der Umgebung auf den gewerblichen Bauflächen eine GRZ von 0,5 nicht überschritten werden sollte. Dies ermöglicht eine Gesamtversiegelung von 75% der Grundstücksflächen und reicht für die in eine Wohnumgebung integrierte gewerbliche Nutzung aus. Hierdurch wurde die durch den Bebauungsplanentwurf festgesetzte Grundfläche auf 19.628 m<sup>2</sup> reduziert, womit die Vorprüfungspflicht nach § 13a BauGB entfallen kann. Die Entscheidung zur Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB basiert somit allein auf den vorstehenden drei Kriterien, die durch die Planung zweifelsfrei erfüllt werden.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben. Mit Beschluss des Gemeinderates Barleben vom 15.12.2016 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB festgelegt.

### **2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne**

Das Gebiet wird begrenzt durch:

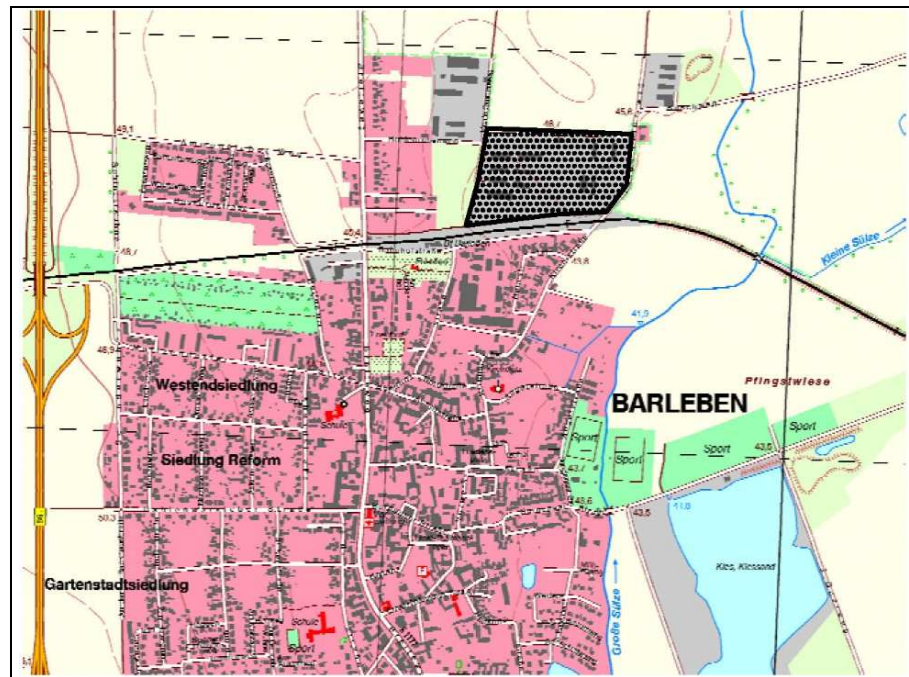
- im Norden durch die Südgrenze des Flurstücks 474/23 (Wegefläche Am lütgen Feld)
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstückes 819 (Buschweg) und eine Parallele im Abstand von 2 m östlich der Westgrenze des Flurstücks 846 (Wegefläche Buschweg)
- im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks 1043 und 847 (Bahnanlage der DB AG)
- im Westen durch die Ostgrenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Beamten-siedlung Flurstücke 418/43, 885, 884, 883, 882, 881, 880, 879, 893 und 44/2

(alle vorgenannten Flurstücke Gemarkung Barleben, Flur 2)

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

An das Plangebiet grenzt unmittelbar westlich der rechtsverbindliche Bauungsplan Nr.16 "Beamtensiedlung" an. Der Bauungsplan setzt angrenzend an den Wirtschaftshof allgemeine Wohngebiete fest. Mit dieser Nutzung bestehen Konflikte im Bestand durch das Aneinandergrenzen von allgemeinen Wohngebieten und dem Wirtschaftshof. Die Konflikte werden durch den vorliegenden Bauungsplan nicht verschärft. Eine Konfliktlösung ist jedoch nicht möglich, da sich der Bestand auf den Flächen verfestigt hat.

Lage in der Gemeinde



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

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Westen Wohngebiete,
- im Nordwesten das Betriebsgelände der Agrar- Genossenschaft eG Magdeburg- Nord
- im Norden Ackerflächen im Landschaftsschutzgebiet
- im Nordosten ein Wohngebäude mit Tierhaltung im Außenbereich
- im Osten Grünlandflächen
- im Süden Bahnanlagen

Bodenrechtlich relevante Spannungen bestehen zwischen dem Wirtschaftshof und den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten. Diese Nutzungen sind im Bestand vorhanden.

## 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der fortgeltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Barleben stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Nordwestlich grenzen gemischte Bauflächen an. Das im Bauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die festgesetzten Mischgebiete und eingeschränkten Gewerbegebiete weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Sie ergeben sich aus bestehenden, am Standort verfestigten Nutzungen, deren Beseitigung mittelfristig nicht zu erwarten ist.

Der Bauungsplan ist gemäß § 13 a Abs.2 Nr.2 BauGB nicht an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gebunden. Gleichwohl ist festzustellen, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Dies wurde im Rahmen der



Aufstellung des Bebauungsplanes geprüft. Der für die Gemeinde Barleben in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan berücksichtigt im Vorentwurf die vorhandenen Nutzungen stärker und stellte für den westlichen Teil des Gebietes gemischte Bauflächen dar. Die Abweichungen des Bebauungsplanes durch die Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten ergeben sich aus der schalltechnischen Beurteilung des Plangebietes. Im schalltechnischen Gutachten (ECO Akustik - Ingenieurbüro für Schallschutz, Barleben) wurde festgestellt, dass der Wirtschaftshof der Gemeinde in Mischgebieten nicht zulässig ist, da insbesondere der Winterdienst aufgrund erforderlicher Ausfahrten während der Nachtzeiten Wohnnutzungen wesentlich stört. Die Berücksichtigung der Ergebnisse der schalltechnischen Beurteilung gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Durch die Festsetzung als eingeschränkte Gewerbegebiete sowie durch die Festsetzung einer Ausfahrt für den Winterdienst an einem konfliktarmen Standort können die bestehenden Konflikte gemindert werden.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde der Flächenbedarf an Wohnbauflächen für Barleben ermittelt. Insgesamt wurde ein Bedarf von 325 Bauplätzen in der Ortschaft Barleben prognostiziert. Die aktuelle Prognose geht von einem Bedarf von 286 Wohnungen aus. Das Plangebiet deckt nur einen geringen Anteil dieses Bedarfes und greift somit endgültigen planerischen Entscheidungen der Gemeinde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes nicht vor.

Ausschnitt aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Barleben (Ortschaft Barleben)



## 2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen. Gemäß der Stellungnahme der Obersten Landesentwicklungsbehörde ist der Bebauungsplan raumbedeutsam.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vom 28.06.2006 dokumentiert. Im Rahmen der Neuaufstellung Regionalen Entwicklungsplanes liegt ein erster Entwurf vor.

Barleben befindet sich im Verdichtungsraum Magdeburg, hat jedoch keine zentralörtliche Funktion. Die Entwicklung von Barleben ist daher auf die Eigenentwicklung beschränkt. Das Plangebiet dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Barleben.



Im Jahr 2012 wurde für die Gemeinde Barleben ein Vorentwurf für einen neuen Flächennutzungsplan erarbeitet. Dieser wurde aufgrund des Erfordernisses der Anpassung des Landschaftsschutzgebietes und später aus Gründen der Haushaltskonsolidierung nicht fortgeführt. Die damals angenommenen Prognosedaten sind aufgrund der Entwicklung der letzten Jahre nicht mehr aktuell. Die Gemeinde Barleben beabsichtigt das Aufstellungsverfahren für einen neuen Flächennutzungsplan im Jahr 2018 wieder zu beginnen, soweit hierfür beantragte Fördermittel gewährt werden. Die Prognosen von 2012 wurden im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr.31 Schinderwuhne – Süd überarbeitet. Bis zum Jahr 2030 wurde dabei ein Bedarf von 286 Wohnungen für die Ortschaft Barleben ermittelt. Der Bebauungsplan Nr.27 "Am lütgen Feld" trägt zur Deckung dieses Bedarfes bei. Er entspricht wie der Bebauungsplan Nr.30 "Alte Ziegelei" dem Ziel der Gemeinde Barleben, möglichst innerörtliche Bauflächen zu reaktivieren, um eine weitere Ausdehnung in den Außenbereich zu minimieren.

Die Ermittlung zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes im Jahr 2012 ging davon aus, die im Gebiet vorhandenen Gewerbebetriebe vollständig zu erhalten. Dies ist nicht mehr vorgesehen. Das innerörtliche Flächenpotential kann hierdurch auf bis zu 52 Bauplätze in den allgemeinen Wohngebieten erhöht werden. Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass für die Betriebe teilweise ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt wurde und gegebenenfalls 14 der 52 Bauplätze nicht in der nächsten Zeit zur Verfügung stehen. Im Mischgebiet ist unter Beachtung der bestehenden Nutzung die Errichtung von bis zu 6 Wohngebäuden möglich. Der Gesamtumfang bleibt deutlich unter dem ermittelten Eigenbedarf von 286 Baugrundstücken insgesamt. Das Plangebiet ist somit Bestandteil einer geordneten Eigenentwicklung. Die Nachnutzung innerörtlicher Siedlungsflächen entspricht dem landesplanerischen Ziel des Bodenschutzes.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur**

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.27 beträgt ca. 7,78 Hektar. Die Grundstücke befinden sich in gemeindlichem Besitz und im Besitz von fünf Privateigentümern, die einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Barleben zur Entwicklung des Gebietes geschlossen haben.

#### **3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen**

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen bei natürlichem Bodenaufbau im Plangebiet oberflächlich Lößböden über Geschiebemergel an. Die natürlichen Bodenverhältnisse sind jedoch durch anthropogene Einflüsse stark verändert.

Das Plangebiet selbst war bereits bebaut. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Böden eine für die geplante Nutzung ausreichende Tragfähigkeit aufweisen. Für Bauvorhaben wird zur genaueren Erkundung der Tragfähigkeit ein Baugrundgutachten empfohlen.

##### archäologische Bodendenkmale

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie zum Flächennutzungsplan befindet sich das Plangebiet im Bereich eines hochrangigen bekannten archäologischen Denkmals (Barleben Fundplatz 20, Bestattungen und Siedlung Neolithikum, Bestattungen und Siedlung Bronzezeit, Bestattungen und Siedlung Eisenzeit, Siedlung Römische Kaiserzeit, Siedlung Mittelalter). Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie stimmt dem Vorhaben zu, wenn gemäß § 14 Abs.9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form

einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Art, Dauer und Umfang der Dokumentation ist rechtzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen. Um Planungssicherheit zu erreichen, schlägt das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie vor, in einem ersten Schritt unter Aufsicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie eine archäologische Baugrunduntersuchung (1. Dokumentationsabschnitt) in dem Vorhabengebiet durchzuführen. Nach einer Dokumentation und Untersuchung dieser Schnitte können genauere Angaben über Vorhandensein und Erhaltung der archäologischen Befunde und Funde getroffen werden, die dann in einem 2. Schritt dokumentiert werden müssen.

#### Bodenbelastungen

Das Plangebiet beinhaltet Flächen, die im Altlastenkataster des Landkreises Börde als Altstandort Nr.150830 4 0547171 "LPG Tankstelle Barleben" und als archivierter Altstandort Nr.150830 4 0047168 "ehemaliger Rinder- und Schweinestall" verzeichnet sind. Für das Plangebiet wurde daher eine orientierende Untersuchung auf Bodenbelastungen durch das Büro Umweltberatung Dr. Marmodee - Analytisches Labor GmbH im Auftrag der Gemeinde Barleben durchgeführt. Die Untersuchung wurde mit dem Bericht vom 19.10.2017 dokumentiert. Insgesamt wurden zwei Rammkernsondierungen im Bereich der in den Jahren 1997 bis 1999 rückgebauten Tankstelle und Rammkernsondierungen im Bereich der Jauchegruben und Melkstandes durchgeführt. Weiterhin wurden Bodenproben bis in eine Tiefe von 35 cm entnommen.

Der Gutachter stellt zusammenfassend fest: *"In Anwendung der Prüfwerte des Anhangs 2, Tabelle 1.4 BBodSchV für Wohngebiete bzw. für Kinderspielflächen besteht keine Gefährdung des Schutzgutes "Boden". Somit ist der Wirkungspfad Boden - Mensch nicht beeinträchtigt. Im Bereich" zwischen der Planstraße 1 und der Planstraße 2 im Südteil des Flurstückes 24/11 und in den südlich angrenzenden Flächen des Flurstücks 24/14 "sind ... bei Übersichtsuntersuchungen in einer Tiefe von 0 bis 35 cm unter GOK erhöhte Werte von PAK festgestellt worden. ... Daher wird empfohlen, diesen Bereich bezüglich der horizontalen und vertikalen Ausbreitung der Belastung engmaschiger zu untersuchen. Dabei kann eine Einzeluntersuchung der bereits vorhandenen Proben ... erste Anhaltspunkte bezüglich der horizontalen Ausbreitung liefern. Das betroffene Bodenmaterial ist entsprechend der Ergebnisse der empfohlenen engmaschigeren Untersuchung zu verwerten oder zu entsorgen. Insgesamt ist für das Areal des Bebauungsplans Nr.27 "Am lütgen Feld — Süd" nach BBodschV Anhang 2, Wirkungspfad Boden - Mensch, Tabelle 1.4 Prüfwerte für Kinderspielflächen bzw. Wohngebiete der Altlastverdacht ausgeräumt."*

#### Kampfmittel

Der Landkreis Börde hat eine Auswertung auf der Grundlage der zu dieser Flur und zu diesen Flurstücken vorliegenden Belastungskarten vorgenommen und festgestellt, dass die Flurstücke 24/11 und 24/12 als Kampfmittelverdachtsflächen ausgewiesen sind. Auf Grund der Gefahren, die von Kampfmitteln ausgehen, ist es zwingend erforderlich, dass vor Beginn jeglicher erdeingreifenden Maßnahmen der Baubereich bauvorbereitend sondiert wird. Sofern die Bodenbeschaffenheit dies nicht zulässt, ist eine Baubegleitung erforderlich. Ein weniger belastendes Mittel ist nicht ersichtlich. Zur Vorgehensweise sind die Hinweise der Stellungnahme des Landkreises Börde vom 31.01.2017 zum Bebauungsplan zu beachten, die in der Gemeinde Barleben zur Einsicht zur Verfügung steht. Für die Flurstücke 24/7, 24/8, 24/9, 24/10, 24/13, 24/14, 24/15, 47/2, 474/23, 815 und 848 konnte keine Belastung mit Kampfmitteln oder Resten davon festgestellt werden. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen auf diesen Flurstücken nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Im Bereich Barleben sind umfangreiche Kampfmittelverdachtsflächen bekannt und auch im direkten Umfeld zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Kampfmittelverdachtsflächen ausgewiesen. Die Größe und Lage dieser Flächen begründen aber noch nicht weitergehende bauvorbereitende Prüfarbeiten. Einzel- oder Zufallsfunde können allerdings nicht ganz ausgeschlossen werden. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie ausgeschlossen werden kann, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfm-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.



### 3.3. Entwässerung und Vegetation

#### Wasser

Das Plangebiet entwässert derzeit teilweise in die örtliche Kanalisation, teilweise versickert das Niederschlagswasser. Aufgrund der stark bindigen Bodenoberschichten sind die Bedingungen zur Versickerung des Niederschlagswassers weniger günstig.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten und außerhalb von Gebieten für die ein Hochwasserrisiko besteht.

#### Vegetation

Seit der Nutzungsaufgabe der Gebäude im Südosten des Plangebietes hat sich aufgrund der unterlassenen Pflege auf dem Grundstück eine Ruderalvegetation durchsetzt mit Schutthaufen und anthropogenen, vegetationsfreien Flächen entwickelt. Hierdurch sind auf dem Luftbild aus dem Jahr 1992 noch erkennbare versiegelte Flächen inzwischen teilweise überwuchert. Die Flächen im Norden am Weg Am lütgen Feld werden wie die Flächen im Westen des Plangebietes intensiv gewerblich genutzt.

#### Fauna

Das Plangebiet ist eingezäunt und Bestandteil des Siedlungsgebietes der Ortschaft Barleben. Faunistisch ist das Vorhandensein von Vogelquartieren und gegebenenfalls von Sommerquartieren von Fledermäusen möglich. Die Abbrucharbeiten sind daher nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen.

### 3.4. Nutzungen

Derzeit wird das Plangebiet durch folgende Betriebe genutzt:

- Wirtschaftshof der Gemeinde Barleben  
drei Hallen und Freiflächen zum Abstellen von Kommunaltechnik und zur Lagerung von Streugut und Baustoffen auf den Flurstücken 24/7, 24/8, 24/9 und 24/15
- Leide Hausbau GmbH  
einschließlich eines Dachdeckerunternehmens als Büroräume und zum Abstellen von Technik auf dem Grundstück Am lütgen Feld 7, Flurstück 24/10
- Lager für Gebrauchtkfz und Schrott ohne Genehmigung,  
Am lütgen Feld 9, Flurstück 24/11
- Nutzungsbrachen  
auf den Flurstücken 24/14 und 24/12 (Scherrasenflächen, Ruderalflächen, abgängige Bebauung und versiegelte Flächen)
- Trafohaus Buschweg  
Flurstück 24/13
- Heckenanpflanzungen und Grünlandbewirtschaftung  
Flurstück 848

Das Flurstück 848 der Flur 2, Gemarkung Barleben ist für Maßnahmen des Ökokontos Barleben vorgesehen.

### **3.5. Leitungen und Kanäle**

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Kanäle, die teilweise die Baugebiete queren und im Rahmen der Erschließung des Gebietes berücksichtigt oder neu verlegt werden müssen. Hierbei handelt es sich um Niederspannungsleitungen der Avacon AG auf den Privatgrundstücken entlang des Weges Am lütgen Feld, des Buschweges und Anschlussleitungen der Gebäude. Diese befinden sich überwiegend im Bereich der Wegeflurstücke und können somit erhalten bleiben. Sie sind bei der Errichtung der Lärmschutzwand im Buschweg zu berücksichtigen, soweit sie noch in Funktion sind.

Weiterhin befindet sich ein 20 kV Kabel im Bereich der Privatgrundstücke entlang des Buschweges und am Südrand der Maßnahmenfläche innerhalb der für den Lärmschutzwall vorgesehenen Fläche. Das Kabel ist nicht durch Grunddienstbarkeiten gesichert. Wenn eine Erhaltung des 20 kV Kabels erforderlich ist, ist es zu verlegen so dass die Errichtung des Lärmschutzwalles nicht behindert wird.

Auf der Fläche, die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen sind, und auf Bauflächen entlang des Buschweges befindet sich ein Niederschlagswassersammler DN 600/700, der funktionstüchtig zu erhalten ist.

## **4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### 4.1.1. Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Ostteil des Plangebiet überwiegend Wohnnutzungen einzuordnen. Die Festsetzung erfolgte als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, um im Rahmen der Wohnnutzung nichtstörende gewerbliche Nutzungen zulassen zu können (zum Beispiel Praxen, Büros).

In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet. Von den ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind hingegen nicht alle im Plangebiet städtebaulich verträglich. So sollen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden. Gartenbaubetriebe mit ihrem Flächenbedarf eignen sich nicht für den innerörtlich in Barleben befindlichen Standort. Tankstellen sind im Wohngebiet nicht mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Einordnung eines ruhigen Wohngebietes vereinbar. Diese beiden Nutzungen wurden gemäß § 1 Abs.6 BauNVO aus der Zulässigkeit ausgeschlossen.

#### 4.1.2. Mischgebiete

Im Übergangsbereich zwischen den eingeschränkten Gewerbegebieten und den allgemeinen Wohngebieten wurden Mischgebiete festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist die Nutzung der Flächen für die Ansiedlung von Handwerks- und Kleingewerbebetrieben, die Wohnen und Arbeiten am Standort verbinden. Hierdurch soll ein Übergang von den gewerblichen Nutzungen des Wirtschaftshofes zu den Wohnnutzungen im Plangebiet geschaffen werden. Ziel ist die



Schaffung von einem ausgeglichenen Verhältnis zwischen diesen Nutzungen bei gegenseitiger Rücksichtnahme.

In Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs.3 Nr.2 BauGB, in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauGB außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereiche.

Der Zulässigkeitskatalog ist damit sehr weit gefasst. Das Plangebiet eignet sich aufgrund des Angrenzens an Wohnnutzungen und der von Hauptverkehrsstraßen abgelegenen Lage nicht für alle in Mischgebieten zulässigen Nutzungen. Mit dem Ausschluss von Tankstellen im Mischgebiet soll vermieden werden, dass diese Nutzungen zusätzlichen Verkehr in das Plangebiet ziehen. Eine weitere Einschränkung ist bei den Vergnügungsstätten vorzunehmen. Aufgrund des hohen Anteils von Wohnnutzung ist das Plangebiet kein geeigneter Standort für Vergnügungsstätten.

#### 4.1.3. Eingeschränkte Gewerbegebiete

Im Rahmen der Erarbeitung des schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan wurde festgestellt, dass der Störgrad des im Plangebiet vorhandenen Bau- und Wirtschaftshofes der Gemeinde eine Einordnung der Nutzung in ein Mischgebiet nicht zulässig ist. Ein unmittelbares Angrenzen von allgemeinen Wohnnutzungen und Wirtschaftshof ist nicht zulässig. Hauptverursacher von Störungen ist hierbei der Winterdienst, der auch zur Nachtzeit Fahrbewegungen auf dem Wirtschaftshof erfordert. Für den Bau- und Wirtschaftshof in seinen zukünftig vorgesehenen Abgrenzungen wurde daher ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

In Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO sind allgemein zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Der im Plangebiet vorhandene, öffentliche Betrieb fällt unter die Zulässigkeit auch wenn er kein Gewerbe im Sinne der Gewerbeordnung darstellt. Aufgrund des Angrenzens an schützenswerte Nutzungen ist der Störgrad des Betriebes einzuschränken. Der Betrieb darf das Wohnen in den Mischgebieten nicht wesentlich und in den allgemeinen Wohngebieten nicht stören. Dies entspricht den verordnungsrechtlichen Regelungen der TA Lärm. Um diesen Schutzanspruch bei uneingeschränktem Betrieb zu gewährleisten, wurde eine Lärmschutzwand zwischen dem Betrieb und dem neu festgesetzten Mischgebiet eingeordnet.

Auszuschließen sind im eingeschränkten Gewerbegebiet Vergnügungsstätten, für die sich das Plangebiet aufgrund der durch Wohnnutzungen geprägten Umgebung nicht eignet.

#### 4.1.4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit, der Firsthöhe und eines Mindestunterschiedes zwischen Traufhöhe und Firsthöhe festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Dies ist für die geplante Nutzung als Einfamilienhausgebiet nicht erforderlich. Die Grundflächenzahl wurde mit 0,3 festgesetzt. Der Gesamtversiegelungsgrad der Wohngrundstücke ist hiermit auf 45% begrenzt.

In den Mischgebieten wurde das Maß der baulichen Nutzung differenziert festgesetzt. In den Bereichen, die überwiegend dem Wohnen dienen sollen, orientiert sich die GRZ mit 0,3 an den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten. In den stärker gewerblich geprägten Bereiche wurde die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten wurde die GRZ mit 0,5 festgesetzt. Dies ist für eine gewerbliche Nutzung in einem überwiegend durch Wohnen geprägtem Umfeld ausreichend. Die Versiegelung der Grundstücke wird durch die Festsetzung auf 75% begrenzt. Dabei ist der Bestandsschutz zu beachten, der teilweise bereits einen Versiegelungsgrad von ca. 80% beinhaltet. Die Geschossigkeit wurde in den Wohn- und Mischgebieten auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der in der Umgebung vorhandenen Prägung und ermöglicht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in der derzeit bevorzugten zweigeschossigen Bauweise. Für die gemischte Bebauung soll ebenso eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht werden, um Büronutzungen in den Erdgeschossen mit Wohnnutzungen in den Obergeschossen verbinden zu können. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt. Nichtvollgeschosse sind gemäß § 20 Abs.3 BauNVO nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten ist eine Geschossigkeit mit einem Vollgeschoss ausreichend, da der Wirtschaftshof der Gemeinde ausschließlich ebenerdig betrieben wird.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde die Firsthöhe auf 10 m begrenzt, dies soll gewährleisten, dass bei einer Zweigeschossigkeit nicht zusätzlich noch ein ausgebautes Dachgeschoss entsteht, da das Plangebiet ausschließlich dem Einfamilienhausbau dienen soll. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses keine Wohn- und Aufenthaltsräume zulässig sind.

Der festgesetzte Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,8 m in den Wohn- und Mischgebieten soll die Aufbringung von geneigten Dächern auf die Gebäude entsprechend der angestrebten sich in die dörfliche Umgebung einfügenden Gestaltung sichern. Als Traufhöhe ist hierbei der Schnittpunkt von Dachhaut und Außenfassade anzunehmen. Der Mindestunterschied von 1,8 m erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 m eine Dachneigung von ca. 20 Grad.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind im Bestand Gebäude mit geringeren Dachneigungen vorhanden, die erhalten bleiben sollen. Auf die Festsetzung für diese Gebiete wurde daher verzichtet.

#### 4.2. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die Bauweise wurde für die unterschiedlich festgesetzten Arten der baulichen Nutzung differenziert festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten wird eine Einzel- oder Doppelhausbebauung zugelassen. Dies soll verhindern, dass das in Ortsrandlage befindliche Gebiet stärker verdichtet wird. Diese Zielsetzung wird durch eine Begrenzung der zulässigen Wohnungen in den Einzel- oder Doppelhäusern gewährleistet.

Für die eingeschränkten Gewerbegebiete ist die Festsetzung einer Bauweise nicht erforderlich. Die bestehenden Hallen weisen teilweise Längen von über 50 Meter auf, die einer bestimmungsgemäßen Nutzung für den Wirtschaftshof entsprechen.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Einfamilienhausbebauung nicht erforderlich.



Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. In den Wohn- und Mischgebieten wurde in der Regel eine Tiefe der überbaubaren Flächen von 15 Metern festgesetzt. Bei einer Ausrichtung der Grundstücke nach Norden wurde die überbaubare Fläche auf 18 Meter erhöht, um für die Einordnung von Gärten nach Süden eine größere Flexibilität zu ermöglichen. Abweichend davon wurde auf den größeren Baugrundstücken südlich und nordwestlich des Spielplatzes eine Bautiefe von 20 Metern festgesetzt. Dies soll die Errichtung von größeren Einfamilienhäusern oder gemischt genutzten Gebäuden auf den größeren Grundstücken ermöglichen.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten und für die bestehende Streuguthalle im Mischgebiet wurden die überbaubaren Flächen offen gestaltet. Dies entspricht der bestimmungsgemäßen Nutzung für den Wirtschaftshof.

Die überbaubaren Flächen halten in der Regel zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 3 Metern. Bei den nördlich an Erschließungsstraßen angrenzenden Baugrundstücken wurde dieser Abstand auf 5 Meter erhöht, um durch einen größeren Abstand zu ermöglichen, dass Wohnräume nach Süden ausgerichtet werden können und gleichzeitig eine Wahrung der Privatsphäre der Wohnnutzung gewährleistet wird.

Textlich wurde ein Mindestabstand von Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Dies soll gewährleisten, dass Garagen nicht unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden und hierdurch das Ortsbild an den Straßen beeinträchtigen.

#### **4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Zur Wahrung des städtebaulich angestrebten Charakters des Plangebietes als Einfamilienhausgebiet wurde in den allgemeinen Wohngebieten die Anzahl der in den Gebäuden zulässigen auf maximal zwei Wohnungen beschränkt. Dies dient der Sicherung des städtebaulich angestrebten Charakters als Einfamilienhausgebiet. Es ermöglicht durch Einliegerwohnungen ein Mehrgenerationenwohnen, gleichzeitig werden größere Mietobjekte mit mehreren Wohneinheiten ausgeschlossen.

#### **4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen**

Das Plangebiet wird vom Breiteweg über die Agrarstraße an das Straßennetz angeschlossen. Im Plangebiet ist eine Verlängerung der Agrarstraße nach Osten vorgesehen. Derzeit erfolgt die Weiterführung über den Weg Am lütgen Feld. Dieser bindet nördlich versetzt zur Einmündung der Agrarstraße an den Hohle Grubenweg an. Der Weg Am lütgen Feld ist für eine Erschließung des Plangebietes nicht geeignet, da an diesen Weg nur südlich angebaut werden kann und die Erschließungsfunktion nur einseitig nutzbar wäre. Weiterhin entspricht die versetzte Einmündung am Hohle Grubenweg nicht den Zielsetzungen einer sicheren Verkehrsführung. Die Erschließung erfolgt daher über eine neu anzulegende Verlängerung der Agrarstraße nach Osten. Diese verschwenkt hinter der vorhandenen Streuguthalle nach Süden und verläuft nach Osten zum Buschweg. Die Verkehrsfläche für die Planstraße wurde in einer Breite von 8,5 Metern festgesetzt. Folgender Straßenquerschnitt liegt dieser Festsetzung zu Grunde:

0,5 Meter Randstreifen  
5,5 Meter Fahrbahn einschließlich Gossen  
2,5 Meter Gehweg

gesamt 8,5 Meter Straßenraumbreite

Die Straße bindet beiderseits an Straßen an, so dass keine Wendeanlage erforderlich ist. Von der Straße abgehend erschließt ein schleifenförmiger Wohnweg (Planstraße 2) weitere Grundstücke nordöstlich der Straße. Die Breite des Straßenraumes beträgt 7,0 Meter, die vorgesehene

Ausbaubreite der Mischverkehrsfläche 5,5 Meter. Ein weiterer Wohnweg, der in einem Wendehammer für das dreiachsige Müllfahrzeug endet, erschließt weitere Bauflächen südlich der Streuguthalle. Hierdurch kann eine bedarfsgerechte Erschließung der Wohngrundstücke gesichert werden. Separate öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen. Bei einer Fahrbahnbreite von 5,5 Metern ist ein einseitiges Parken im Straßenraum der Anliegerstraße möglich.

#### **4.5. Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz**

Gemäß der bisherigen Sach- und Beschlusslage soll in den größeren neuen Wohngebieten grundsätzlich ein Kinderspielplatz vorgesehen werden. Im Plangebiet ist die Herstellung eines Kinderspielplatzes erforderlich. Hierfür ist im Plangebiet eine zentral gelegene Fläche mit einer Größe von 416 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Fläche ist für einen gebietsintegrierten, kleineren Spielplatz ausreichend.

#### **4.6. Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Im Plangebiet und im Umfeld des Gebietes befinden sich Lärmquellen, die die Wohnnutzung im Plangebiet erheblich beeinträchtigen können. Dies sind:

- der Schienenverkehrslärm der Bahnstrecke Magdeburg - Oebisfelde,
- der Gewerbelärm des Bau- und Wirtschaftshofes der Gemeinde Barleben und
- der Lärm des landwirtschaftlichen Betriebsgeländes der Agrar- Genossenschaft nordwestlich des Plangebietes.

Unter Berücksichtigung der Lärmquellen wurde das Gebiet in eingeschränkte Gewerbegebiete, Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete gegliedert. Zur Beurteilung der Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet wurde ein "Schalltechnisches Gutachten zur Ermittlung der Immissionsvorbelastung für den Bebauungsplan Nr.27 Am lütgen Feld - Süd" durch das Büro Eco Akustik Barleben (Stand 15.11.2016) erarbeitet. Hauptlärmquelle ist der Schienenverkehr südlich des Plangebietes. Ohne die Einordnung einer aktiven Lärmschutzanlage gegenüber dem Bahnverkehr ist die Einordnung von Wohngebieten nicht zulässig, da die Beurteilungspegel tags bis 65 dB(A) und nachts bis 60 dB(A) betragen. Bei Beurteilungspegeln über 60 dB(A) tags wären Außenwohnbereiche (Terrassen etc.) unzulässig. Die Einordnung eines Lärmschutzwalles zur Bahnstrecke ist somit eine grundsätzliche Voraussetzung für die Anlage eines Einfamilienhausgebietes, dass in der Regel Außenwohnbereiche in Form von ebenerdigen Terrassen umfasst. Er wurde unter Bezugnahme auf den vorhandenen, benachbarten Wall des Baugebietes Beamtensiedlung mit einer Höhe von 4 Metern festgesetzt. Am Buschweg ist eine Verlängerung nach Norden erforderlich, für die eine Lärmschutzwand vorgesehen ist.

Gegenüber dem Bau- und Wirtschaftshof der Gemeinde Barleben wurde eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 Metern festgesetzt. Die erforderliche Abschirmung betrifft zunächst die noch bestandsgeschützte Streuguthalle im Mischgebiet. Mit dem Entfall der Nutzung dieser Halle kann die Lärmschutzwand auf die Grenze zwischen den eingeschränkten Gewerbegebieten und den Mischgebieten versetzt werden. Diese Lärmschutzwand schützt Außenwohnbereiche nicht ausreichend. Es wurde daher eine Erhöhung geprüft. Auch bei einer Erhöhung auf 3,5 Meter kann ein ausreichender Schutz für die Außenwohnbereiche nicht gewährleistet werden, weshalb auf eine Erhöhung verzichtet wurde. Stattdessen wurde auf den angrenzenden Bereichen der Flächen M 1 und M 2 Außenwohnbereiche ausgeschlossen.

Auf den Lärm der landwirtschaftlichen Betriebsstätte wurde durch die Anordnung eingeschränkter Gewerbegebiete im angrenzenden Bereich reagiert.

Trotz vorstehender aktiver Schallschutzmaßnahmen wird ein ausreichender Immissionsschutz nicht gewährleistet. Dies betrifft sowohl den Schutz der Obergeschosse vor dem Schienenlärm

und den Schutz der Gebäude gegenüber dem Gewerbelärm des Wirtschaftshofes. Hierfür wurden passive Lärmschutzmaßnahmen durch erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen von Wohngebäuden und durch den Ausschluss von Öffnungen von Schlafräumen zur lärmzugewandten Seite im erforderlichen Umfang festgesetzt.

#### **4.7. Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind**

Im Süden des Plangebietes südlich der Planstraße 1 verbleibt eine Grundstückstiefe von über 50 Metern, die die Einordnung von Hinterliegergrundstücken ermöglicht. Diese sollen zu jeweils zwei Grundstücken über private Zuwegungen erschlossen werden. Diese Zuwegungen werden Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, zu Gunsten der Hinterlieger in einer Breite von 4 Metern (Ausbaubreite 3 Meter) festgesetzt.

Im Nordosten östlich der Planstraße 2 ergänzt eine Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Hinterlieger zu belasten ist, das öffentliche Straßennetz. Die Breite wurde mit 4,5 Metern festgesetzt, da ein Einbiegen auf seitlich angeordnete Grundstücke erforderlich ist. Hierdurch können drei Baugrundstücke erschlossen werden.

Weiterhin wurden für den bestehenden Niederschlagswasserkanal Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind festgesetzt, soweit Bauflächen betroffen sind. Die Breite des Leitungsrechtes beträgt 3 Meter. Es ermöglicht die Erhaltung und Sicherung des bestehenden Kanals. Ein Ersatz ist auf der schmalen Flächen nicht möglich und auch nicht vorgesehen, beim Erfordernis der Neuverlegung soll der Kanal in öffentliche Flächen verlegt werden.

#### **4.8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Süden wurde in das Plangebiet das Flurstück 848 einbezogen. Das Flurstück ist dem Ökoko-Konto der Gemeinde Barleben zugeordnet. Das Flurstück hat eine Gesamtgröße von 14.467 m<sup>2</sup>. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr.16 "Beamtensiedlung" ist bereits eine Teilfläche von 8.400 m<sup>2</sup> für eine Streuobstwiese auf Extensivgrünland festgesetzt. Weiterhin sind auf einer Teilfläche von ca. 2.200 m<sup>2</sup> Anpflanzungen von Strauchhecken im Rahmen des Ökoko-Kontos durchgeführt worden. Für das vorliegende Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.27 "Am lütgen Feld - Süd" ist die Inanspruchnahme einer Teilfläche von 3.733 m<sup>2</sup> für den Lärmschutzwall erforderlich. Der Lärmschutzwall soll durch standortgerechte Gehölze bepflanzt und begrünt werden. Insgesamt ist durch die vorbezeichneten drei Maßnahmen die Maßnahmenfläche fast vollständig belegt.

#### **4.9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Verminderung von Eingriffen in das Landschaftsbild wurde an der Nordgrenze des Plangebietes eine Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Breite von 3 Metern gegenüber der offenen Landschaft festgesetzt. Auf den Flächen soll eine landschaftsgerechte Hecke angepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Die zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan wird durch eine textliche Festsetzung zur Art der Hecke ergänzt.



## **5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten**

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert an öffentlichen Maßnahmen:

- die Herstellung der festgesetzten Erschließungsanlagen einschließlich der Ergänzung der Anlagen der Ver- und Entsorgung
- die Herstellung des Spielplatzes
- die Herstellung des Lärmschutzwalles und der festgesetzten Lärmschutzwand

Die Kosten der vorstehenden Erschließungsmaßnahmen werden im Rahmen der Erschließungsplanung für das Baugebiet beziffert. Die Erschließung wird über einen Erschließungsträger realisiert, der einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Barleben geschlossen hat. Der Abschluss eines Erschließungsvertrages ist vorgesehen.

Die Grundstücksverhältnisse wurden in einem Tauschvertrag mit der Gemeinde Barleben bereinigt. Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

## **6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**

### **6.1. Erschließung**

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs.6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs.6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

#### **6.1.1. Verkehrerschließung**

Die Verkehrerschließung des Plangebietes wurde bereits unter Punkt 4.4. der Begründung dargelegt. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen kann eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert werden.

#### **6.1.2. Ver- und Entsorgung**

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Für das Plangebiet ist die Neuanlage eines Trinkwassernetzes im neu festgesetzten öffentlichen Straßenraum erforderlich. Hierzu kann an die in der Agrarstraße befindliche Trinkwasserleitung angeschlossen werden. Die Zuleitung ist ausreichend für die Versorgung der Wohnnutzungen. Bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben, welche einen erhöhten

Trinkwasserverbrauch haben, sollte im Vorfeld einer Ansiedlung eine Prüfung auf Anschlussmöglichkeit erfolgen.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon AG. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Eine Erweiterung ist entlang der neuen Erschließungsstraßen erforderlich. Die Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Eine Erweiterung ist im Bereich der neuen Erschließungsstraßen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen. In den Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 Meter für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Die Telekom beabsichtigt die mögliche Erschließung des Wohngebietes, den Breitbandausbau mittels Festnetz FTTH –Technologie (Glasfasernetz) vorzunehmen. Die notwendigen Netzinvestitionen gehen zu Lasten der Telekom. Nach dem möglichen Ausbau stehen in dem bezeichneten Gebiet Breitband-Anschlüsse mit bis zu 1000 MBit/s im Download und bis zu 500 MBit/s im Upload zur Verfügung.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Börde. Das Plangebiet ist über die festgesetzten Straßen durch die Müllabfuhr gut erreichbar. Die Kurvenradien der Straßen und der Wendehämmer wurden für das dreiachsige Müllfahrzeug dimensioniert.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Für das Plangebiet ist die Errichtung einer Schmutzwasserkanalisation mit Anschluss an die zentrale Schmutzwasserableitung in der Agrarstraße erforderlich. Die Abstimmungen zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung. Bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben, welche einen erhöhten Trinkwasserverbrauch und daraus abgeleitet, einen ggf. hohen Abwasseranfall verursachen können, sollte im Vorfeld einer Ansiedlung eine Prüfung auf Anschlussmöglichkeit erfolgen.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Für die Entwässerung des Plangebietes ist eine planerische Untersuchung über Art und Umfang der Niederschlagswasserbeseitigung erforderlich. Das Niederschlagswasser ist im Plangebiet separat zu erfassen und dem Vorfluter westlich des Buschweg zu zuführen.

Bei einer Versickerung des Niederschlagswassers wird gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen empfohlen, vorab standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 durchzuführen.

Im Süden des Plangebietes verläuft ein Niederschlagswasserkanal DN 600/700 des WWAZ. Die Leitung befindet sich überwiegend innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Im Westen des Plangebietes am Hohle Grubenweg tangiert der Kanal das Gewerbegebiet. Die überbaubare Fläche wurde hier auf einen Abstand von 3 Metern zurück genommen. Auch die Fläche für den Lärmschutzwall wurde so angepasst, dass die Leitung nicht überschüttet wird. Im Bereich des Wohngebietes wurde ein Korridor von 3 Metern als Fläche, der mit Leitungsrechten zu belasten ist festgesetzt, dies sichert die Erhaltung des vorhandenen Kanals. Im Falle eines Ersatzes des Kanals soll er allerdings in den öffentlichen Straßenraum verlegt werden. Der WWAZ weist darauf hin, dass dem WWAZ zu den im Plangebiet verlaufenden Regenwasserkanälen keine hinreichenden Bestandsunterlagen vorliegen. Hieraus können sich Lageabweichungen ergeben, die ggf. Einfluss auf getroffene Festlegungen im Planentwurf haben, z.B. Baugrenze des Flurstücks 24/7 von 3m im Bereich des vorhandenen Regenwasserkanals.

Der WWAZ weist allgemein zur Wasserversorgung und zur Schmutzwasser- und Niederschlagswasserentsorgung darauf hin, dass zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ eine

vertragliche Vereinbarung abzuschließen ist, in der fachliche Probleme der äußeren und inneren Erschließung für Trinkwasser, Schmutzwasser, Niederschlagswasser und deren Finanzierung geregelt werden. Die Projektierung und Herstellung der Anlagen hat nach den Prämissen des WWAZ anhand eines Anforderungskataloges für Erschließungsgebiete zu erfolgen. Nach erfolgter Projektierung sind die Planungsunterlagen dem WWAZ zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen. Grundsätzlich besteht zur trink- und abwasserseitigen Erschließung des Plangebietes erheblicher Abstimmungsbedarf zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ. Daher sollte der Erschließungsträger rechtzeitig mit dem WWAZ Kontakt aufnehmen.

### 6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundsatz eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundsatzes soll über das Trinkwasserversorgungsnetz oder Löschwasserbrunnen gesichert werden. Die Bereitstellung von Feuerlöschwasser wird auf der Grundlage der AVB WasserV § 1 Abs.2 sowie der gültigen Satzung durch den WWAZ nicht abgesichert. Die im System befindlichen Hydranten dienen dem Netzbetrieb, wie Leitungsspülungen und werden als technische Hydranten geführt. Der Nachweis der Löschwasserversorgung ist separat zu führen. Es besteht die Möglichkeit zum Nachweis der Ergiebigkeiten der vorhandenen Hydranten entsprechende Messungen durch Fachfirmen ausführen zu lassen. Die Kosten hierfür trägt der Antragsteller.

Der Sachverhalt ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

## 6.2. **Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.27 der Gemeinde Barleben ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

### 6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>, dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> suspendiert. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist die Förderung der Innenentwicklung von Städten durch Nachnutzung von Brachflächen in den Orten bevor eine Entwicklung in den Außenbereich erfolgt. Damit soll der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Schutz der Bodenfunktion gefördert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den vorstehenden Ausführungen. Durch die Inanspruchnahme eines Brachflächengrundstückes, welches ehemals mit Stallanlagen bebaut war



und sich im Siedlungsbereich der Ortschaft Barleben befindet, und durch eine maßvolle Verdichtung des Innenbereiches wird ein überwiegend in seiner Bodenfunktion nachhaltig beeinträchtigter Bereich wieder einer geordneten baulichen Nutzung zugeführt, wodurch andere Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches mit intakter Bodenfunktion erhalten bleiben können.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert.

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### Belange des Artenschutzes

Nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten, die den Zugriffsverboten des § 44 Abs.5 BNatSchG unterliegen, wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Bestandsaufnahme nicht festgestellt.

#### 6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorrang- oder Vorsorgegebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als mittel eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden.

#### 6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Börde gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

#### 6.2.4. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Wohngebiete, Mischgebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

#### 6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Im Plangebiet sind mit den allgemeinen Wohngebieten immissionsempfindliche Nutzungen vorgesehen, die Störungen aus dem Plangebietsumfeld und dem Plangebiet selbst ausgesetzt sind. Die wesentlichen Lärmverursacher sind:

- der Schienenlärm der südlich angrenzenden Bahnstrecke Magdeburg - Oebisfelde,
- der Betriebslärm (Gewerbelärm) des Bau- und Wirtschaftshofes der Gemeinde Barleben im Plangebiet und
- der Betriebslärm der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebsstätte der Agrar- Genossenschaft.

Im Plangebiet sind zur Minderung der Konflikte folgende Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen:

- Gliederung des Gebietes in eingeschränkte Gewerbegebiete, Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete,
- Einordnung eines Lärmschutzwalles zur Bahnanlage im Süden und einer Lärmschutzwand am Buschweg und
- Einordnung einer Lärmschutzwand zwischen dem Bau- und Wirtschaftshof der Gemeinde und dem angrenzenden Mischgebiet.

Zur Beurteilung der Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet wurde ein "Schalltechnisches Gutachten zur Ermittlung der Immissionsvorbelastung für den Bebauungsplan Nr.27 Am lütgen Feld - Süd" durch das Büro Eco Akustik Barleben (Stand 15.11.2016) erarbeitet. Der Schallgutachter hat festgestellt, dass trotz der aktiven Lärmschutzmaßnahmen Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen durch den Gewerbelärm in allen Geschossebenen und durch den Schienenlärm in den nicht durch den Wall wirksam geschützten Obergeschossen bestehen. Zunächst wurde hierfür geprüft, ob eine weitere Minderung durch städtebaulich verträgliche aktive Lärmschutzmaßnahmen sinnvoll ist. Dies wurde verworfen. Eine Erhöhung der Lärmschutzwand gegenüber dem Gewerbelärm auf 3,5 Meter würde noch immer keinen ausreichenden Schutz von Außenwohnbereichen gewährleisten, weshalb die vorgesehene Höhe von 2 Metern beibehalten wurde. Der Lärmschutz wird hier durch einen Ausschluss von Außenwohnbereichen auf der Nordseite der Gebäude, Festsetzungen zur Ausrichtung von Wohn- und Schlafräumen und Festsetzungen zum passiven Lärmschutz gewährleistet.

Eine weitere Erhöhung des Lärmschutzwalles an der Bahnstrecke wurde ebenfalls als nicht städtebaulich verträglich eingestuft. Da die Erdgeschosse ausreichend durch den Lärmschutzwall vom Schienenlärm abgeschirmt sind, ist für die Obergeschosse ein passiver Lärmschutz und der Ausschluss von Außenwohnbereichen zumutbar.

Durch den Landkreis Börde, Untere Immissionsschutzbehörde wurde bemängelt, dass gegenüber dem Baugebiet des Bebauungsplanes Nr.16 Beamtensiedlung keine Schutzmaßnahmen festgesetzt wurden. Dieser Sachverhalt ist nicht dem vorliegenden Bebauungsplan anzulasten, da die gewerbliche Nutzung bereits vor dem Heranrücken der Wohnbebauung des Bebauungsplanes Beamtensiedlung vorhanden war und die gewerbliche Nutzung im Bebauungsplan Nr.27 nur bestandsorientiert festgesetzt wird. Die Untersuchungen hierzu hätten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.16 Beamtensiedlung erfolgen müssen. Der bestehenden gewerblichen Nutzung können keine zusätzlichen Maßnahmen des Lärmschutzes auferlegt werden. Insoweit neue gewerbliche Nutzungen im Gewerbegebiet beantragt werden, sind die Regelungen der TA Lärm zu beachten. Dies bedeutet, dass neue gewerbliche Nutzungen nur genehmigungsfähig sind, wenn die Richtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten in der Beamtensiedlung eingehalten werden. Aufgrund der Konfliktlage besteht hier ein erhöhtes Untersuchungserfordernis im Rahmen von Bauantragsverfahren. Gleichwohl kann der Sachverhalt im vorliegenden Bebauungsplan Nr.27 nicht gelöst werden, da weder der bestehenden gewerblichen Nutzung noch der bestehenden Wohnbebauung entsprechende Maßnahmen angelastet werden können. Im neu im Bebauungsplan Nr.27 festgesetzten Wohn- und Mischgebiet rückt die Wohnbebauung an die gewerbliche Nutzung heran, so dass die Wohnnutzung zur Durchführung entsprechender Schutzmaßnahmen verpflichtet ist.

Durch den Landkreis Börde wurde weiterhin bemängelt, dass die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche teilweise bogenförmig über Baugrundstücke verläuft. Dieser Verlauf ist durch die ermittelten Lärmpegelbereiche gemäß dem schalltechnischen Gutachten begründet. Die Zuordnung gesamter Baugrundstücke zu einem Lärmpegelbereich würde die Festsetzung von zusätzlichem passivem Lärmschutz für Gebäudeteile und Gebäudeseiten bewirken, für die dieses Lärmschutzerfordernis nicht besteht. Die Abgrenzung ist geometrisch einwandfrei. Sie lässt sich mit hinreichender Genauigkeit aus der Planzeichnung entnehmen.

## **7. 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. Dazu gehören:

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes war den Bürgern Gelegenheit gegeben, Anregungen vorzutragen. Von drei betroffenen Grundstückseigentümern wurden Anregungen vorgetragen.

Die Eigentümerin des Grundstückes Am lütgen Feld 7 wies auf das bestehende Gewerbeobjekt hin, dass auch weiterhin gewerblich genutzt werden soll. Es wurde hierfür die Festsetzung der gewerblichen Nutzung angeregt.

Die Gemeinde Barleben weist darauf hin, dass eine dauerhafte Verfestigung der gewerblichen Nutzung an diesem Standort nicht den gemeindlichen Zielen entspricht. Für die gewerbliche Nutzung wurde in § 1 Abs.7 der textlichen Festsetzungen ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt, der eine dauerhafte Sicherung der ausgeübten Nutzung gewährleistet. Dabei wurde auf die Regelung von Gemengelagen verwiesen, nach denen auch in allgemeinen Wohngebieten der Wohnnutzung eine erhöhte Lärmbelastung zugemutet werden kann. Der zulässige Störgrad wurde gegenüber den allgemeinen Wohngebieten von nicht störend auf nicht wesentlich störend angehoben, wie dies einer Wohnbebauung in Mischgebieten entspricht. Dem Anliegen des Betriebes wurde hierdurch Rechnung getragen.

Die Eigentümerin regte weiterhin an, auf die Planstraße 2 auf dem Flurstück 24/10 zu verzichten, da dieses Flurstück über die Straße Am lütgen Feld erschlossen sei.

Dieser Anregung wurde nicht gefolgt. Die Straße Am lütgen Feld beinhaltet keine ausgebaute Erschließungsanlage, sondern einen behelfsweise ertüchtigten Feldweg, der als Erschließungsanlage für eine Wohnnutzung erst noch hergestellt werden müsste. Hiermit ist in gleicher Weise das Entstehen von Erschließungskosten verbunden wie mit der Herstellung der geplanten Planstraße 2. Die Kosten müssten jedoch ausschließlich auf die südlich angrenzenden Grundstücke umgelegt werden, da die Flächen nördlich des Weges landwirtschaftlich genutzt werden und sich im Landschaftsschutzgebiet befinden. Hierdurch würden unwirtschaftliche Erschließungsaufwendungen entstehen. Der Ausbau der Straße ist auch nicht mit den Zielen des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes vereinbar. Gegenüber der angrenzenden offenen Landschaft ist das Gebiet einzugrünen. Dies kann mit der Einordnung einer Straße am Rand des Plangebietes nicht gewährleistet werden, so dass die Einordnung der Planstraße 2 zur Sicherung einer geordneten Erschließung des Gesamtgebietes erforderlich ist.

Der Eigentümer des Flurstücks 24/11 legte dar, dass er das Flurstück weiterhin gewerblich nutzen möchte. Er regte an, auf die Planstraße 2 zu verzichten.

Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden. Die derzeitige gewerbliche Nutzung erfolgt ohne Genehmigungsgrundlage. Die Gebäude wurden als landwirtschaftliche Betriebsgebäude errichtet. Genehmigungen für eine Nutzungsänderung in gewerbliche Nutzungen liegen nicht vor. Eine Sicherung der ungenehmigten gewerblichen Nutzung am Standort ist nicht mit den



Planungszielen der Gemeinde Barleben zur Entwicklung eines Wohngebietes vereinbar. Zur Erschließung des Baugebietes wird die Planstraße 2 benötigt. Hierzu wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen. Ein Ausbau der Werkhalle zu Wohnnutzungen ist nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Am Standort soll ein Einfamilienhausgebiet entstehen. Werkhallen fügen sich vom Baukörper in das geplante Gebiet nicht ein.

Die Eigentümerin des Flurstückes 24/12 regte an, die nördliche Baugrenze auf dem Flurstück weiter nach Norden zu verschieben, um eine größere Flexibilität der Anordnung der Gebäude nördlich der Planstraße 2 zu ermöglichen.

Dieses Anliegen wurde geprüft und der Anregung allgemein für alle Wohngrundstücke nördlich von Erschließungsstraßen gefolgt. Die Tiefe der überbaubaren Flächen wurde auf den Grundstücken auf 18 Meter erhöht, so dass die Gebäude auch weiter im Norden angeordnet werden können. Für ihre Grundstücksfläche regt sie die Erhöhung der Baufeldtiefe auf ca. 20m, südlich der Planstraße 2 an. Dies wurde nicht berücksichtigt, da dies in gleicher Weise für alle Grundstücke südlich der Straßen erfolgen müsste. Städtebauliches Ziel für die südlich an die Straßen angrenzenden Grundstücke ist es, dass die Gebäude an den Straßen errichtet werden und südlich davon auf allen Flächen Gärten von Bebauung frei bleiben. Die Eigentümerin regte weiterhin an, die überbaubaren Flächen entlang des Nord-Süd-Abschnittes der Planstraße 2 zu verbinden, um die Flexibilität der Grundstücksaufteilung zu erhöhen. Dies ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und wurde berücksichtigt.

Eine weitere Anregung beinhaltete, das östliche Ende der Planstraße 2, das für den Ringschluss nicht benötigt wird, als Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, festzusetzen. Hierzu bestehen keine städtebaulichen Bedenken. Die Festsetzung wurde entsprechend geändert. Eine geordnete Erschließung für diesen Teil kann auch über eine private Erschließung gesichert werden. Hiermit wird die Anregung zum Verzicht auf den Abstand von 3 Metern von Garagen zu den öffentlichen Straßen gegenstandslos, da der betroffene Straßenteil keine öffentliche Verkehrsfläche mehr ist. Allgemein soll diese Festsetzung beibehalten werden, um zu verhindern, dass vorgeschobene Garagenbauten das Straßenbild prägen. Es wird auf § 3 der Garagenverordnung des Landes Sachsen-Anhalt verwiesen, die einen Abstand von 3 Metern fordert, der somit ohnehin bauordnungsrechtlich einzuhalten ist.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes wurden keine Stellungnahmen aus der beteiligten Öffentlichkeit abgegeben.

## **8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

Bei der Aufstellung des Bauungsplanes Nr.27 "Am lütgen Feld - Süd" in der Ortschaft Barleben steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Weiterhin können durch die innerörtliche Verdichtung zusätzliche Bauflächen entstehen. Das Gebiet ist zwar erheblich dem Lärm durch den Schienenverkehr und den Wirtschaftshof ausgesetzt, unter Berücksichtigung des aktiven und passiven Lärmschutzes ist eine Wohnnutzung städtebaulich vertretbar. Insbesondere kommt der Nachnutzung von Siedlungsbereichen im Rahmen der Abwägung eine erhebliche Bedeutung zu. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist derzeit nicht erkennbar.

## 9. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	77.783 m <sup>2</sup>
• allgemeine Wohngebiete	32.857 m <sup>2</sup>
• Mischgebiete	6.190 m <sup>2</sup>
• eingeschränkte Gewerbegebiete	15.305 m <sup>2</sup>
• Straßenverkehrsfläche	6.023 m <sup>2</sup>
• Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	2.372 m <sup>2</sup>
• öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz	416 m <sup>2</sup>
• Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14.467 m <sup>2</sup>
davon Fläche für den Lärmschutzwall	3.733 m <sup>2</sup>
• Lärmschutzwand	153 m <sup>2</sup>
• überbaubare Grundflächen	
in den allgemeinen Wohngebieten (32.857 m <sup>2</sup> x 0,3)	9.857 m <sup>2</sup>
in den Mischgebieten (2.610 m <sup>2</sup> x 0,4 + 3.580 m <sup>2</sup> x 0,3)	2.118 m <sup>2</sup>
in den eingeschränkten Gewerbegebieten (15.305 m <sup>2</sup> x 0,5)	<u>7.653 m<sup>2</sup></u>
	19.628 m <sup>2</sup>

Barleben, November 2018

gez. Frank Nase (Siegel)

Frank Nase

Bürgermeister