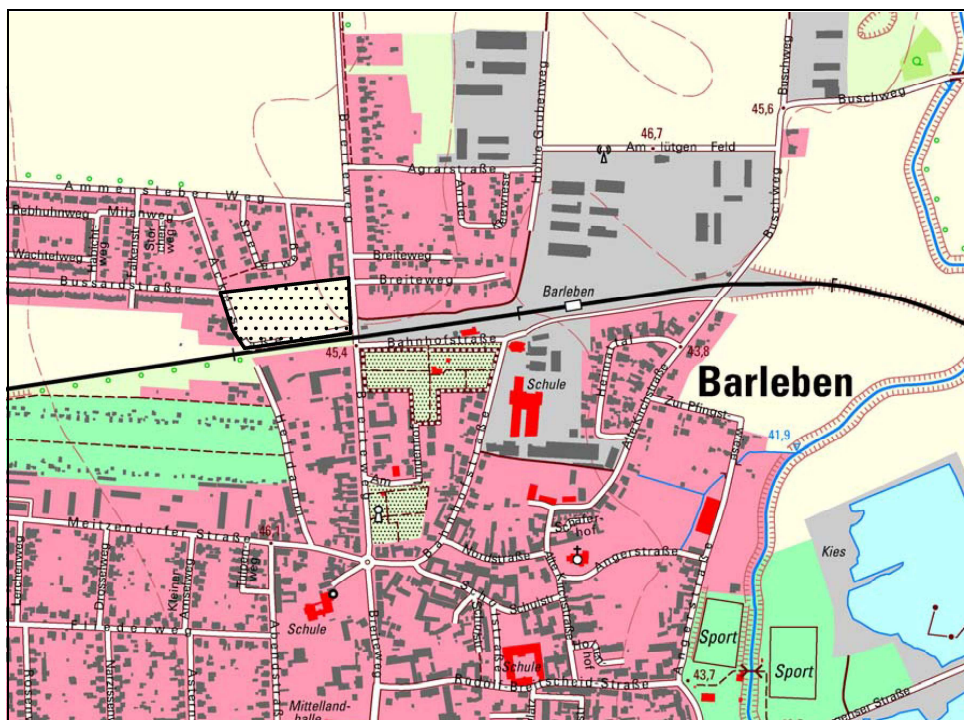




Bauleitplanung der Gemeinde Barleben Landkreis Börde

Bebauungsplan Nr.40 für das Gebiet zwischen Ackerstraße und Breitweg in der Ortschaft Barleben im Verfahren nach § 13a BauGB

2.Entwurf – Juni 2024



[TK 10/2016] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A 18/1 – 14012 / 2010

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl.Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstr. 14a / E-Mail: Funke.Stadtplanung@web.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	4
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	7
3.3. Vegetation und Nutzung	8
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	9
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	9
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	9
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
4.4. Öffentliche Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	11
4.5. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	11
4.6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes	11
4.7. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	12
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	13
6.1. Erschließung	13
6.1.1. Verkehrserschließung	13
6.1.2. Ver- und Entsorgung	13
6.1.3. Brandschutz	14
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	14
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	14
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	15
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	15
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	16
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	16
6.3. Belange der Landwirtschaft	17
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	17
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	18
9. Flächenbilanz	18

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.40 für das Gebiet zwischen Ackerstraße und Breiteweg 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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 20.12.2023 (BGBl. I. Nr.394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 03.07.2023 (BGBl. I. Nr.176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.05.2024 (GVBl. LSA S.128).

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

In der Gemeinde Barleben besteht ein erheblicher Bauflächenbedarf an Wohnbauflächen für die örtliche Entwicklung auf Grundlage des Eigenbedarfes unter Berücksichtigung der gewerblichen Entwicklung im Technologiepark. Dieser wurde im Entwurf des Flächennutzungsplanes beziffert und der Bedarf nachgewiesen. Das Plangebiet ist zur Bedarfsdeckung im Flächennutzungsplan vorgesehen. Grund der Nachfrage ist die stabile Einwohnerentwicklung bei gleichzeitiger Tendenz zur Verkleinerung der Haushalte und die erhöhte Nachfrage nach Wohneigentum insbesondere nach Einfamilienhäusern. Hierfür werden zusätzliche Bauflächen benötigt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Barleben sieht zur Bedarfsdeckung in Barleben Wohnbauflächen an der Schinderwuhne, nördlich des Ammensleber Weges, im Gebiet zwischen der Ackerstraße und dem Breiteweg und an der Pflingstwiese vor. Um den kurzfristigen Bedarf zu decken, soll der innerörtlich gelegene Bereich zwischen der Ackerstraße und dem Breiteweg durch einen Bebauungsplan gesichert werden. Seit Anfang der 90er Jahre ist die Entwicklung der Flächen im Plangebiet vorgesehen. Derzeit stehen in Barleben nicht ausreichend Bauplätze zur Verfügung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zur Deckung des Eigenbedarfes erforderlich.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über einen Bauträger, der einen Erschließungsvertrag mit der Gemeinde Barleben schließt. Gemäß den derzeitigen Planungen ist im Baugebiet die Errichtung von ca. 21 Einfamilienhäusern vorgesehen.

Der Bebauungsplan dient 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 nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.03.2022 gefasst.

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

Durch § 13a BauGB wird den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung im Siedlungsbereich oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Gemäß der einschlägigen Kommentierung sind auch Flächen sogenannter Außenbereiche im Innenbereich einer Überplanung nach § 13a BauGB zugänglich. Um eine solche Fläche handelt es sich im vorliegenden Verfahren. Die Fläche ist allseits von baulichen Nutzungen umgeben. Die Planaufstellung dient damit der Innenentwicklung von Flächen im Sinne des § 13a Abs.1 BauGB.

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

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu erwarten sind.

Die beurteilungsrelevante Grundfläche des Änderungsbereiches beträgt ca. 4.969 m². Sie liegt damit deutlich unterhalb des Wertes von 20.000 m², ab dem eine Vorprüfung nach Anlage 2 des Baugesetzbuches durchzuführen ist. Die Änderung des Bebauungsplanes dient keinem umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben. Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung sind von den Auswirkungen nicht betroffen. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen.

In Auswertung der vorstehenden Prüfungsergebnisse ist die Gemeinde Barleben zu dem Ergebnis gekommen, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 für das Gebiet zwischen Ackerstraße und Breiteweg in der Ortschaft Barleben im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Weiterhin gilt der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzulastenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 570/85 und die Erschließung bis zur Einmündung der Bussardstraße in die Ackerstraße auf dem Flurstück 86/2 der Flur 2, Gemarkung Barleben.

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- im Norden die Südgrenze der Flurstücke 755, 939, 933, 934, 935, 936, 937 und 84/3
- im Osten die Westgrenze des Flurstücks 822 (Breiteweg)
- im Süden die Nordgrenze der Flurstücke 569/85 und 1043 (Bahnanlage)
- im Westen die Ostgrenze der Flurstücke 602/87, 243/87, 408/87, 814 und 87/7 (Bussardstraße)

(alle Flurstücksangaben Flur 2, Gemarkung Barleben)

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

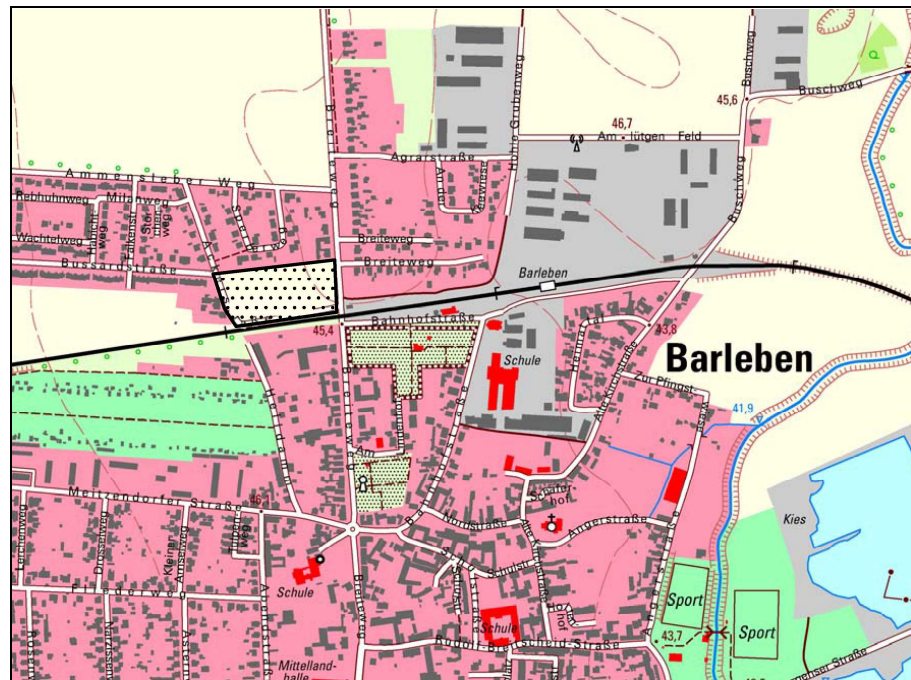
An das Plangebiet grenzt im Norden der Bauungsplan Nr.12 "Ammensleber Weg I" und im Westen der Bauungsplan Nr.3 "Ammensleber Weg" an. Beide Pläne setzen angrenzend allgemeine Wohngebiete fest.

Angrenzende Nutzungen sind:

- im Westen, Norden und Osten allgemeine Wohngebiete
- im Süden die Bahnstrecke Magdeburg – Oebisfelde und südlich Wohnbebauung

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten. In Bezug auf den Schallschutz besteht ein Untersuchungsbedarf aufgrund der angrenzenden Bahnstrecke und des Breiteweges.

Lage des Plangebietes in der Gemeinde



[TK 10/2016] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de/
A18/1-14012/2010

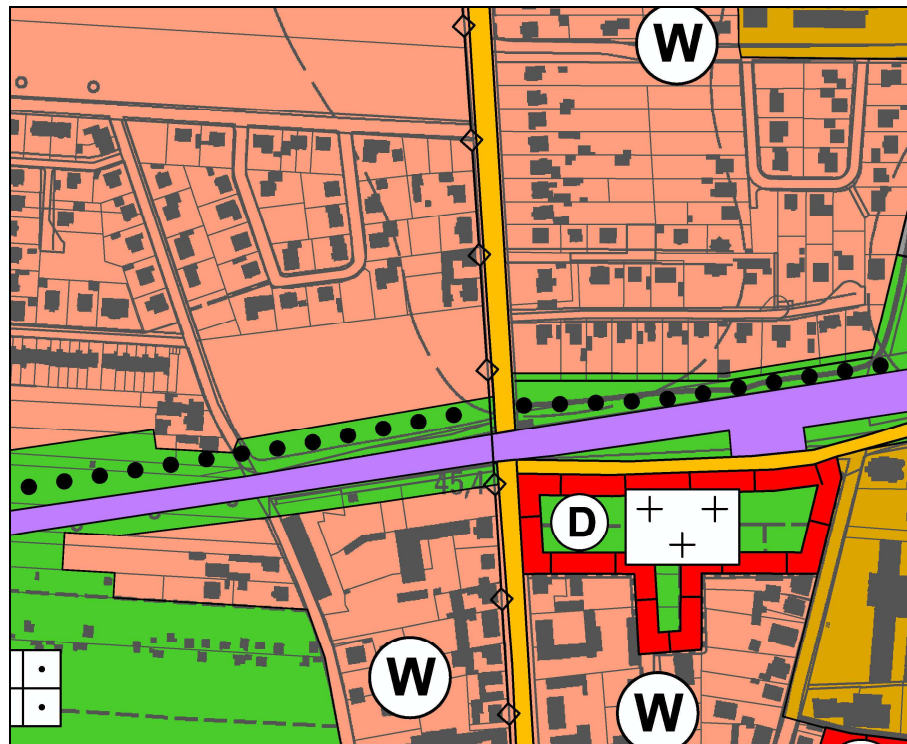
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Barleben stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche und einen Streifen entlang der Bahn als Grünfläche mit integriertem Fußweg dar. Der Bauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Grünfläche ist nicht in der dargestellten Breite vorgesehen, um innerörtliche Flächenpotenziale besser ausnutzen zu können. Hierdurch soll die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für die bauliche Entwicklung minimiert werden. Die konkrete Abgrenzung zwischen Grünfläche und Wohnbaufläche weicht von den Darstellungen des Entwurfes des Flächennutzungsplanes geringfügig ab. Die gewählte Abgrenzung lässt sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Runkel in Ernst-Zinkahn-Bielenberg: BauGB Kommentar zu § 8 Rn.29 führt zur Verbindlichkeit von Darstellungen des Flächennutzungsplanes aus: "Darstellungen sind "grobmaschiger" als Festsetzungen, das regelmäßige Fehlen der Parzellenschärfe verleiht ihnen schon in räumlicher Hinsicht einen geringeren Grad an Verlässlichkeit. Eine rechtssatzmäßige Verbindlichkeit kommt den Darstellungen des Flächennutzungsplanes auch nicht im Verhältnis zur Gemeinde gemäß § 8 Abs.2 Satz 1 ... zu. ... Die insoweit kraft ausdrücklicher gesetzlicher Anordnung gegebene Bindungswirkung ist nicht im Sinne einer rechtssatzmäßigen Anwendung ("Vollzug") der einzelnen Darstellungen des Flächennutzungsplanes, sondern als planerische Fortentwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten

Grundkonzeption der Gemeinde zu verstehen (vgl. BVerwG Beschluss vom 20.07.1990 -4N 3/88)." Runkel a.a.O. führt in Rn. 36 weiter aus: "Mit dem Begriff des Entwickelns ist eine gewisse Freiheit der Gestaltung verbunden. ... Der Bebauungsplan kann in gewissen Grenzen von den Darstellungen abweichen, und zwar von Art und Maß innerhalb der jeweiligen flächenmäßigen Darstellungen als auch von den räumlichen Abgrenzungen." Weiter führt Runkel a.a.O. in Rn. 37 an: "..., so ist für die Frage des "Entwickelns" im Sinne des § 8 Abs.2 Satz 1 die Größenordnung, in der der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweicht, maßgebend. Dabei kann es je nach den Umständen des Einzelfalles darauf ankommen, in welchem Verhältnis die Größe des Baugebietes zur Größe des gesamten Gemeindegebietes oder eines Ortsteiles steht. Handelt es sich lediglich um "Randflächen", kann noch von einem "Entwickeln" ausgegangen werden, anderenfalls wird diese Grenze überschritten." Vorliegend handelt es sich in Bezug zu den im Norden dargestellten Wohnbauflächen um eine solche Randfläche, die noch im Rahmen des Entwickelns bleibt, so dass die geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB ohnehin nicht an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gebunden.

Ausschnitt aus dem Entwurf des Flächen-nutzungsplanes



[TK 10/2019] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de/
A18/1-14012/2010

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist die Aufstellung des Bebauungsplanes raumbedeutsam.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011, im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) vom 28.06.2006 und im sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" vom 16.04.2024 dokumentiert. Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Die Regionalversammlung hat am 13.03.2024 den 4.Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung beschlossen. Am 22.12.2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts freigegeben. Die Entwürfe enthalten in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die gemäß § 3 Abs.1 Nr.4 i.V.m. § 4 Abs.1 Satz 1 Nr.1 Raumordnungsgesetz (ROG) als "sonstige Erfordernisse der Raumordnung" in den Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

Die Ortschaft Barleben ist nicht als zentraler Ort festgelegt. Sie ist daher auf den Eigenbedarf begrenzt. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde der Eigenbedarf beziffert. Das Plangebiet ist Bestandteil der Flächen, die der Deckung des Eigenbedarfes dienen. Seitens der Regionalen Planungsgemeinschaft wurde bemängelt, dass im Plangebiet 21 statt der im Flächennutzungsplan bilanzierten 11 Grundstücke vorgesehen sind. Dies wird teilweise ausgeglichen durch eine verminderte Anzahl von Baugrundstücken im Bebauungsplan Schinderwuhne. Für diesen waren 71 Baugrundstücke bilanziert, umgesetzt werden konnten jedoch nur 65 Baugrundstücke. Der verbleibende Überhang von 5 Bauplätzen wird als nicht raumbedeutsam eingestuft.

Im Regionalen Entwicklungsplan 2006 und im 4.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes ist das Plangebiet kein Bestandteil von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten. Der Bebauungsplan ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 16.144 m². Davon sind 12.313 m² als Wohngebiete festgesetzt. Die Flurstücke befinden sich im Besitz eines Bauträgers. Die Ackerstraße ist im Bestand eine öffentliche Straße.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Gemäß einer nahegelegenen Bohrung kommt im betreffenden Bereich unter der Geländeoberkante bis 1,6 Meter Löss vor. Darunter liegen bis ungefähr 7 Meter unter der Geländeoberkante Sande und Schluffe. Der Ruhewasserspiegel bei der Bohrung lag in 3,9 Meter Tiefe. Es ist eine mäßige bis gute Tragfähigkeit des Bodens zu erwarten. Um eine konkrete Aussage zur Tragfähigkeit des Bodens geben zu können, wird empfohlen, eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen.

Es wird empfohlen, Versickerungsanlagen mit genügend Abstand zu Gebäuden zu errichten. Unterhalb der Lössschichten sind gute Versickerungsbedingungen zu erwarten. Im Bereich von Rigolen ist es erforderlich die Lössschicht bis auf die Sande abzutragen. Grundsätzlich wird für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA- A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft eingeholt werden.

archäologische Belange

Das Plangebiet ist bisher nicht als archäologischer Relevanzbereich bekannt. Trotzdem sind archäologische Funde nicht auszuschließen. Es wird daher auf die Einhaltung der gesetzlichen

Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Nach § 9 Abs.3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

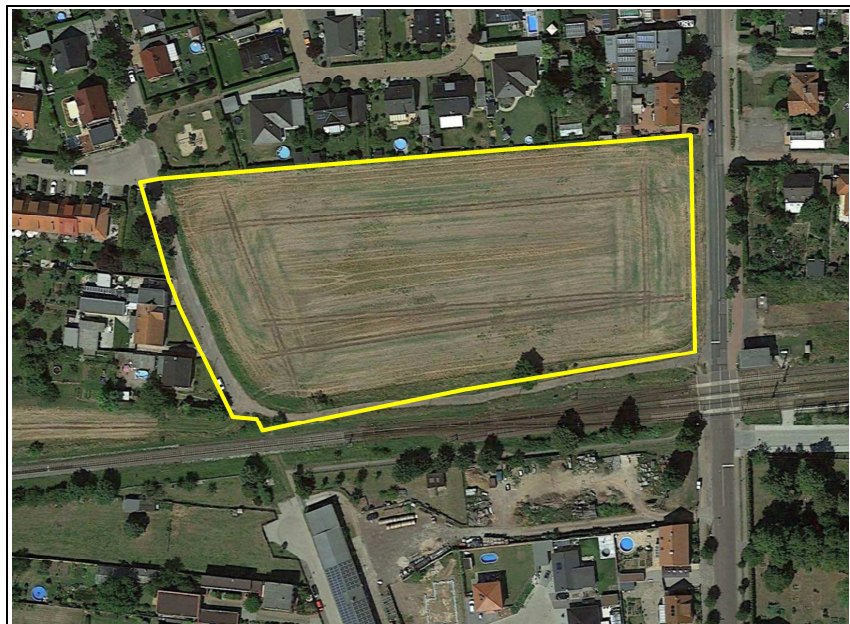
Kampfmittel

Auf der Grundlage der derzeit dem Landkreis Börde vorliegenden Belastungskarten und Erkenntnissen wurde für die Flurstücke 86/2 und 570/85 der Flur 2, Gemarkung Barleben festgestellt, dass diese als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft sind. Somit kann bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ein Kontakt mit Kampfmitteln oder ein Auffinden dieser nicht ausgeschlossen werden. Da jeder Kontakt mit Kampfmitteln schwerwiegende gesundheitliche Schädigungen nach sich ziehen kann, ist es zwingend erforderlich, dass vor Beginn jeglicher erdeingreifenden Maßnahmen der Plan- bzw. Baubereich bauvorbereitend überprüft / sondiert wird. Sofern die örtlichen Gegebenheiten eine bauvorbereitende Sondierung nicht zulassen, ist alternativ eine Baubegleitung einzuleiten. Die Sicherheitsbehörde hat dafür zu sorgen, dass bei den Baumaßnahmen die Gefahren, die von einer möglichen Kampfmittelbelastung ausgehen, für Leib und Leben sowie für schützenswerte Güter so gering wie möglich gehalten werden müssen. Nur durch eine Überprüfung / Sondierung in Verbindung mit einer Beräumung vor Beginn jeglicher erdeingreifenden Maßnahmen ist eine wirksame Gefahrenminimierung gewährleistet. Ein weniger belastendes Mittel ist nicht sichtbar. Eine bauvorbereitende Sondierung / Überprüfung ist nur entbehrlich, wenn nachweislich die Flurstücke bereits durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst oder einer auf Kampfmittelprüfung zugelassenen Firma untersucht und keine Kampfmittel gefunden wurden.

3.3. Vegetation und Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Es handelt sich um eine solitäre Kleinfläche. Die Fläche ist weitgehend ausgeräumt und wird intensiv bewirtschaftet. Der Baum am Südrand des Gebietes befindet sich auf der Grenze des Bahngeländes. Er soll soweit möglich erhalten werden.

Luftbild



[DOP 10/2019] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de)/
A18/1-14012/2010

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. Dieser Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Erweiterungsgebiet Wohnnutzungen einzuordnen. Die Festsetzung erfolgt als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, um im Rahmen der Wohnnutzung Kleintierhaltung als Nebenanlage zulassen zu können.

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

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

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet. Die ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind im Gebiet nicht mit den Planungszielen der Schaffung von Flächen für Wohnnutzungen vereinbar. Aufgrund der vorgesehenen Erschließung über die Ackerstraße ist das Plangebiet nicht für Nutzungen geeignet, die einen erheblichen Zufahrtsverkehr verursachen.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

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

Für allgemeine Wohngebiete empfiehlt die Baunutzungsverordnung als Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete eine Grundflächenzahl von 0,4. Aufgrund der örtlich integrierten Lage und der begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten für den Ort strebt die Gemeinde eine optimale Nutzung bestehender Bauflächenreserven an und setzt daher diese Grundflächenzahl fest. Sie entspricht der festgesetzten Grundflächenzahl im westlich angrenzenden Bebauungsplan Ammensleber Weg II.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht den zulässigen Geschossigkeiten in der näheren Umgebung und ermöglicht die Errichtung der derzeit nachgefragten Bauform der Stadtvillen. In den Bereichen, die an das nördlich vorhandene Gebiet mit eingeschossiger Bebauung angrenzen, sollen maximal Stadtvillen mit zwei Vollgeschossen ohne weitere Nichtvollgeschosse entstehen. Um dieses städtebauliche Ziel umzusetzen, wurde festgesetzt, dass in den Gebietsteilen in denen nur eine Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig ist, Wohn- und Aufenthaltsräume in Geschossebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig sind. Für die Flächen südlich der Erschließungsanlage, die nicht an benachbarte Wohnnutzungen angrenzen, ist diese Einschränkung nicht erforderlich. Entsprechend der festgesetzten Zweigeschossigkeit wurde die Geschossflächenzahl mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Traufhöhe und die Firsthöhe begrenzt. Die Begrenzung erfolgt für die Grundstücke nördlich der Erschließungsstraße auf eine Traufhöhe von 6,25 Meter und eine Firsthöhe von 9,5 Meter. Dies orientiert sich an der Zulässigkeit im Bereich des Bebauungsplanes Nr.12 Ammensleber Weg I für die Flächen, die unmittelbar an den Ammensleber Weg angrenzen, auf denen ebenfalls eine Traufhöhe von 6,25 Meter zulässig ist und die ebenfalls benachbart zu den

Bereichen mit einer Traufhöhe von 4,25 Meter zugelassen wurden. Südlich der Erschließungsstraße sind auch zweigeschossige Gebäude mit einer Traufhöhe bis zu 7 Meter und einer Firsthöhe bis zu 12 Meter städtebaulich vertretbar, da hier nur die Bahnstrecke angrenzt.

Der festgesetzte Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,5 Meter soll die Aufbringung von geneigten Dächern auf die Gebäude entsprechend der angestrebten sich in die dörfliche Umgebung einfügenden Gestaltung sichern, wie dies auch bei den Bestandsobjekten gegeben ist. Als Traufhöhe ist hierbei der Schnittpunkt von Dachhaut und Außenfassade anzunehmen. Der Mindestunterschied von 1,5 Meter erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 Metern eine Dachneigung von mindestens ca. 15 Grad. Gebäude mit Flachdächern sind auf Grundlage dieser Festsetzung nicht zulässig.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für die Fläche nördlich der Erschließungsstraße eine Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt. Diese ermöglicht die am Standort städtebaulich gewünschte Einfamilienhausbebauung, schließt aber standortverträgliche Doppelhäuser nicht aus, wie diese auch im nördlich angrenzenden Gebiet allgemein zulässig sind. Südlich der Erschließungsstraße ist eine Rücksichtnahme auf angrenzende Baustrukturen nicht erforderlich. Hier können alle Hausformen der offenen Bauweise zugelassen werden. 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. Der Abstand zu den Straßenverkehrsflächen und den privatrechtlichen Erschließungsanlagen beträgt 3 Meter. Dies orientiert sich an den bauordnungsrechtlich erforderlichen Abständen. Nach Norden wurde der Abstand differenziert festgesetzt. Gegenüber den Bereichen, in denen von Norden ein Bauabstand von 3 Meter gegeben ist, und gegenüber dem Spielplatz wurde der Abstand auf 3 Meter festgesetzt. Gegenüber den Gebäuden am Sperberweg, die nach Süden ihre Gärten orientiert haben, wurde der Abstand auf 5 Meter vergrößert, um eine erhebliche Beeinträchtigung durch Verschattung zu vermeiden. Die Bautiefe wurde in der Regel mit 20 Meter festgesetzt. Sie ermöglicht damit die Überdachung von Terrassen soweit diese innerhalb der Baugrenzen eingeordnet werden.

Ergänzend wurde festgesetzt, dass Garagen und Carports einen Abstand von 3 Metern zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten sollen. Dies ist für die Zufahrtsseite nach der Garagenverordnung ohnehin erforderlich, soll aber auch für das seitliche Angrenzen von Garagen gelten. Das Ortsbild entlang der Straßen soll nicht durch vorgesezte Garagen beeinträchtigt werden.

4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Wahrung des städtebaulich angestrebten Charakters des Plangebietes als Einfamilienhausgebiet wurde im Plangebiet die Anzahl der in den Gebäuden zulässigen Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen in Einzelhäusern und maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte oder Reihenhaus beschränkt. Dies dient der Sicherung des städtebaulich angestrebten Charakters als Einfamilienhausgebiet. Es ermöglicht durch Einliegerwohnungen in Einzelhäusern ein Mehrgenerationenwohnen, gleichzeitig werden größere Mietobjekte mit mehreren Wohneinheiten ausgeschlossen.

4.4. Öffentliche Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Das Plangebiet wird über die Ackerstraße von Westen erschlossen. Da sich das Baugebiet im Staubereich des Bahnübergangs über den Breiteweg befindet, ist eine Anbindung der allgemeinen Erschließung an den Breiteweg verkehrlich nicht geordnet möglich. Diese erfolgt daher über die Ackerstraße. Von der Ackerstraße abgehend erschließt eine Stichstraße mit einer Straßenraumbereite von 6,5 Meter das Plangebiet. Im Straßenraum ist neben der Mischverkehrsfläche eine Rigolenversickerung für das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen im Straßenseitenraum vorgesehen. Die Straße endet mit einem Wendehammer. Um eine Fußwegeverbindung zum Breiteweg zu sichern, wurde zwischen dem vorgesehenen Wendehammer und dem Breiteweg eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung für einen Fußweg festgesetzt. Gegebenenfalls ist es sinnvoll, eine Durchfahrt für das Müllfahrzeug und die Feuerwehr zum Breiteweg zu ermöglichen.

Eine weitere Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung wurde an der Südgrenze des Plangebietes festgesetzt. Sie soll als Fußwegeverbindung zwischen Ackerstraße und Breiteweg und zur Unterhaltung des Schallschutzwalles dienen.

Im Rahmen der Abstimmung des ersten Entwurfes des Bebauungsplanes wurde bemängelt, dass öffentliche Stellplätze im Plangebiet nicht vorgesehen seien. Diese wurden an der Ackerstraße vorgesehen. Hier wurde eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung der Schaffung öffentlicher Stellplätze festgesetzt. Insgesamt können hier 6 öffentliche Stellplätze eingeordnet werden.

4.5. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Auf der Nordseite der Erschließungsstraße ist eine Grundstückstiefe vorhanden, die die Einordnung von Hinterliegergrundstücken erfordert. Zur Erschließung von jeweils maximal zwei Hinterliegergrundstücken wurden Flächen eingeordnet, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Hinterlieger zu belasten sind. Sie sichern die Zuwegung und die Leitungsführungen zu diesen Grundstücken.

4.6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes

An das Plangebiet grenzt südlich die Bahnstrecke Magdeburg – Oebisfelde an, von der Schallemissionen ausgehen. Weiterhin befindet sich östlich der Breiteweg als innerörtliche Hauptverkehrsstraße.

Zur Beurteilung der Schall-Immissionsvorbelastung wurde ein schalltechnisches Gutachten (ECO AKUSTIK Ingenieurbüro für Schallschutz, Magdeburg, 28.06.2022) erarbeitet. Durch den Schallgutachter wurde in einer Ergänzung des Gutachtens vom 06.05.2024 empfohlen, entlang der Bahnlinie eine 4 Meter hohe Schallschutzanlage zu errichten. Dies wurde über eine Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes zeichnerisch und die Maßnahme textlich festgesetzt. Der Schallschutzwall ist flächendeckend durch Strauchanpflanzungen intensiv zu begrünen. Die Maßnahme sichert die wirksame Abschirmung des Erdgeschosses vor gesundheitsschädlichem Lärm. Trotz der Errichtung des Lärmschutzwalles verbleibt eine Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete. Zur Minderung dieser Überschreitungen werden passive Lärmschutzmaßnahmen auf Grundlage der durch das schalltechnische Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche festgesetzt.

4.7. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Es wurde eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die Flächen zwischen der Begrenzung der Verkehrsflächen, der Begrenzung der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, und den zu diesen Anlagen ausgerichteten Baugrenzen mit Ausnahme von notwendigen Zugängen, Zufahrten und Stellplätzen durch Bepflanzung gärtnerisch zu gestalten sind. Steinschüttungen (Kies- oder Schotterbeete) sind hierbei unzulässig. Dies soll eine Auflockerung des Straßenraumes durch eine Begrünung der angrenzenden Gärten sichern. Sogenannte Kies- oder Schotterbeete (Steinschüttungen) wurden ausgeschlossen, um begrünte Vegetationsflächen zu sichern. Kies- und Schotterbeete tragen zur Aufheizung des Straßenraumes bei und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus.

Nördlich grenzt an das Plangebiet eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Breite von 3 Meter an. Diese soll im Plangebiet durch eine 2 Meter breite Strauchpflanzung arrondiert werden, um eine wirksame Breite und einen Sichtschutz zu gewährleisten.

Die Gemeinde Barleben strebt eine Begrünung der Baugebiete mit Gehölzen an. Es wurde eine Bepflanzung der Baugrundstücke mit je einem hochstämmigen Laubbaum festgesetzt, die eine angemessene Mindestbegrünung des Gebietes sichern soll.

Weiterhin ist der Lärmschutzwall flächendeckend mit einheimischen, trockenheitsresistenten Laubsträuchern zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Hierbei sind die Belange der Deutschen Bahn AG zu berücksichtigen. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Deutsche Bahn AG Konzernrichtlinie (Ril) 882 "Landschaftspflege und Vegetationskontrolle" zu beachten.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert öffentliche Erschließungsmaßnahmen:

- die Herstellung der festgesetzten öffentlichen Straßen einschließlich der Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung und der festgesetzten Fußwege
- die Herstellung von Anlagen der Beseitigung des Niederschlagswassers der öffentlichen Straße und gegebenenfalls der privaten Baugrundstücke, wenn eine geordnete Beseitigung auf den Grundstücken nicht gewährleistet ist
- eine geordnete Ableitung des Schmutzwassers einschließlich der Einleitung in die zentrale Schmutzwasserkanalisation
- die Herstellung von Versorgungsleitungen zum Anschluss der Grundstücke an die Wasserversorgung, Elektroenergieversorgung, gegebenenfalls Gasversorgung und an die Telekommunikationsmedien
- die Gewährleistung des Grundschutzes an Löschwasser aus dem Versorgungsnetz oder die Anlage von Löschwasserbrunnen
- die Herstellung des Schallschutzwalles einschließlich der Begrünung

Die Herstellung der vorgenannten Maßnahmen erfolgt durch einen Erschließungsträger. Sie werden über einen Erschließungsvertrag mit der Gemeinde Barleben gesichert. Der Vorhabenträger hat entsprechende Vereinbarungen mit den Trägern der Ver- und Entsorgung für einen zentralen Anschluss an die Netze abzustimmen.

Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar. Für die Gemeinde Barleben entstehen keine Kosten.

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. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes wird über die im Punkt 4.4. angeführten Straßen gesichert. Durch den Anschluss an den Ackerstraße ist eine geordnete Erschließung gewährleistet. Für Fußgänger, Radfahrer und bei Erfordernis für die Müllabfuhr ist eine Zuwegung zum Breiteweg vorgesehen.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet kann an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. In der Ackerstraße verläuft eine Trinkwasserleitung DN150 PE-HD und im Breiteweg eine Trinkwasserleitung DN100 PE-HD. Aus technischen Gründen kann ein Ringschluss dieser Trinkwasserleitungen erforderlich werden. In Anlehnung an die Planung könnte sich der WWAZ die Herstellung dieser Verbindung in der als Zweckbestimmung Fußweg dargestellten Fläche vorstellen. Zur Sicherung der trinkwasserseitigen Erschließung des Plangebietes ist der Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ erforderlich. Der Erschließungsträger sollte sich rechtzeitig mit dem WWAZ in Verbindung setzen. 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.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH in Helmstedt. Das Plangebiet muss an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Die weiteren Abstimmungen erfolgen Rahmen der Erschließungsplanung.

Gasversorgung: Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Die weiteren Abstimmungen erfolgen Rahmen der Erschließungsplanung.

Telekommunikationsversorgung: Das Plangebiet muss an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Hierfür steht in Barleben ein leistungsfähiges kommunales Breitbandnetz zur Verfügung, in dem auch Ausbaureserven für die Erschließung des Plangebietes vorgesehen sind. In der Ackerstraße befinden sich weiterhin Leitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH. Der Versorgungsträger für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Börde, der die Abfallentsorgung auf den Kommunalservice Landkreis Börde AöR übertragen hat. Der Wendehammer der Straße im Plangebiet wurde so dimensioniert, dass das dreiaxelige Müllfahrzeug geordnet wenden kann.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). In der Ackerstraße sowie im Breiteweg verlaufen Schmutzwasserkanäle. Ein Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation ist möglich. Dieser sollte nach Auffassung der Gemeinde Barleben dafür genutzt werden, den im Süden des Plangebietes im Bereich des Lärmschutzwalles vorhandenen Schmutzwasserkanal DN 200, der nicht durch Grunddienstbarkeiten gesichert ist, in die Erschließungsstraße und den Fußweg zu verlegen. Zur Sicherung der schmutzwasserseitigen Erschließung des Plangebietes ist der Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ erforderlich. Der Erschließungsträger sollte sich rechtzeitig mit dem WWAZ in Verbindung setzen. 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.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Niederschlagswasser der Straßen des Plangebietes soll im Gebiet durch seitlich im Straßenraum angeordnete Rigolen zur Versickerung gebracht werden. Das Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Eine weitere Abstimmung erfolgt im Rahmen der Vereinbarungen zum Erschließungsvertrag.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschatz eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die mittlere Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschatzes erfolgt durch Löschwasserbrunnen und Hydranten.

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 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.40 für das Gebiet zwischen der Ackerstraße und dem Breiteweg der Gemeinde Barleben ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m² suspendiert.

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. Um die weitere Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu minimieren, soll das in die Ortslage von Barleben integrierte Plangebiet optimal ausgenutzt werden.

Der im Plangebiet vorzufindende Biotoptyp Acker intensiv genutzt, hat hinsichtlich des Schutzgutes des Arten- und Biotopschutzes eine geringe Bedeutung. Die Bedeutung des Schutzgutes Boden ist als hoch zu bewerten, da es sich um Böden mit einer hohen Bodenfruchtbarkeit handelt. Der Eingriff in die hochwertigen Böden ist nicht vermeidbar. Auf allen alternativen Standorten in Barleben sind ebenso hochwertige Böden vorhanden. Um das planerische Ziel, die Bereitstellung von Flächen für den bedarfsgerechten Wohnungsbau der Ortschaft Barleben zu sichern, ist die Inanspruchnahme erforderlich. Auf Grund der Regelungen des § 13a BauGB ist eine externe Kompensation nicht erforderlich.

Am Südrand des Plangebietes erstreckt sich entlang der Bahnlinie ein Bereich der als Biotopverbundachse durch den Landschaftsplan eingestuft wurde. Er verläuft südlich des Plangebietes auf dem Bahngelände und wird im Plangebiet durch den zu bepflanzenden Lärmschutzwall arrondiert.

Artenschutz

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst eine von Bebauung umgebene, solitäre Ackerfläche auf der das Vorkommen des Feldhamsters nicht zu erwarten ist, da Ausweichmöglichkeiten beim Anbau von Feldfrüchten fehlen, die für den Feldhamster keine Nahrungsquelle darstellen. Unabhängig davon ist vor Beginn erdeingreifender Arbeiten im Gebiet eine Prüfung auf das Vorkommen von Feldhamstern durchzuführen, da sich die Fläche im Verbreitungsgebiet des Feldhamsters befindet. In Bezug auf europäische Vogelarten weist die Fläche keine Eignung als Brutplatz auf.

Die hier vorkommenden Vogelarten nutzen das zur Bebauung vorgesehene Ackerland als Nahrungshabitat. Sie haben ihre Brutplätze in der Regel auf den bebauten Grundstücken in der Nachbarschaft bzw. in der angrenzenden Ortslage. Für weitere Arten, denen nach § 44 BNatSchG ein besonderer Schutz zu zuerkennen ist, weist das Plangebiet keine Eignung auf. Besondere Maßnahmen zum Artenschutz, um Verstöße gegen die Festlegungen des § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind nicht erforderlich.

6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für die Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als durchschnittlich eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden. Sonstige Belange des Gewässerschutzes sind nicht erkennbar betroffen.

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 der Kommunal-service Landkreis Börde AöR gewährleistet. Sonderabfälle, die das Entsorgungsunternehmen nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

6.2.4. Belange der Luftreinhaltung

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

6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus.

Das Plangebiet ist den Schallimmissionen durch den Straßenverkehr des Breiteweges und dem Schienenverkehr der Bahnstrecke Magdeburg – Oebisfelde ausgesetzt. Zur Beurteilung der Auswirkungen und zur Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen wurde ein schalltechnisches Gutachten (ECO AKUSTIK Ingenieurbüro für Schallschutz, Magdeburg, 28.06.2022) erarbeitet. Das Gutachten wurde durch eine Untersuchung der Schirmwirkung unterschiedlicher Höhen der Lärmschutzanlage vom 06.05.2024 ergänzt.

Der Gutachter führt zusammenfassend aus:

Straßenverkehrslärm:

Es sind Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 durch die Straßenverkehrslärm-Beurteilungspegel um bis zu 10 dB tags und nachts, innerhalb des Bereiches in dem Wohnhäuser errichtete werden können, zu erwarten. Eine Überschreitung der Zumutbarkeitsgrenze von 70/60 dB(A) tags/nachts liegt nicht vor.

Schienenverkehrslärm:

Es sind Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 durch die Schienenverkehrslärm-Beurteilungspegel um bis zu 10 dB tags und 20 dB nachts, innerhalb des Bereiches in dem Wohnhäuser errichtete werden können, zu erwarten. Eine Überschreitung der Zumutbarkeitsgrenze von 70/60 dB(A) tags/nachts liegt im Nachtzeitraum vor. Aus diesem Grund wurde die lärmindernde Wirkung eines Lärmschutzwalls / -wand mit einer Höhe von 3 Meter über Boden geprüft. Durch die aktive Lärminderungsmaßnahme können die Orientierungswertüberschreitungen, innerhalb des Bereiches in dem Wohnhäuser errichtete werden können,

- *auf Höhe des Erdgeschosses tags vermieden werden und nachts auf 6 dB vermindert werden*
- *auf Höhe des 1.Obergeschosses tags auf 6 dB vermindert werden und nachts auf 14 dB vermindert werden.*

Die Zumutbarkeitsgrenzen von 70/60 dB(A) tags/nachts werden nun nicht mehr überschritten. In Bereichen mit Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 sind bei Neubauten die Möglichkeiten aktiven Schallschutzes oder passiven Schallschutzes (zum Beispiel geeignete Gebäudeanordnung, bauliche Schallschutzmaßnahmen — insbesondere für Schlafräume) zu prüfen und im Rahmen der Abwägung festzulegen. Zur Auslegung des passiven Schallschutzes im Plangebiet wurden die zu erwartenden Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 berechnet. Im Gebiet des Bebauungsplanes sind in Bereichen, in denen Wohnhäuser gebaut werden sollen, die folgenden Außenlärmpegel zu erwarten:

- *auf Höhe des Erdgeschosses (2,8 Meter) 50 bis 70 dB(A)*
- *auf Höhe des 1.Obergeschosses (5,6 Meter) 53 bis 70 dB(A)*

Bei der Auslegung der Schalldämmung der Außenbauteile kann von den im Bebauungsplan ausgewiesenen Außenlärmpegeln abgewichen werden, wenn für die konkret vorhandenen Abschirmverhältnisse eine aktuellere Berechnung vorliegt.

Durch den festgesetzten Schallschutzwall und die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen wird ein ausreichender Immissionsschutz gewährleistet.

6.3. Belange der Landwirtschaft

Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einem dauerhaften Flächenverlust von ertragsreichem Ackerland (Schwarzerdeböden). Das Plangebiet wird aktuell als Ackerfläche bewirtschaftet. Die Flurstücke umfassen den Feldblock Nummer DESTLI-05-0847-0049. Die Belange der Landwirtschaft werden somit beeinträchtigt.

Die Bewirtschafter der landwirtschaftlich genutzten Flächen sind rechtzeitig über das geplante Vorhaben zu informieren.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Private Belange umfassen im vorliegenden Fall

- auf der Fläche im Plangebiet:
 - das Interesse an der Realisierung einer Bebauung
- auf den an das Plangebiet angrenzenden Flächen:
 - das Interesse an der Erhaltung von Vorteilen, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben

Die Interessen der Grundeigentümer im Plangebiet werden gefördert. Die Interessen der angrenzenden Grundeigentümer werden durch den Bebauungsplan berührt. Für die nördlich angrenzende Wohnnutzung wird sich das Umfeld verändern. Ein bisheriger Freibereich wird bebaut. Die hiermit verbundenen Lageänderungen überschreiten jedoch nicht den Rahmen, der für Grundeigentümer im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums zumutbar ist.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes wurden zusammenfassend folgende wesentliche Anregungen vorgetragen, die wie folgt berücksichtigt wurden:

1. Erhöhung der Lärmschutzmaßnahme auf 4 Meter → dieser Anregung wurde gefolgt
2. Erschließung des Gebietes vom Breiteweg aus → dieser Anregung wurde nicht gefolgt
Gemäß der Verkehrsuntersuchung für die nördlich der Bahnlinie und westlich des Breiteweges geplanten Baugebiete (Beschluss des Gemeinderates vom 14.12.2021) ist eine Straßenanbindung aller Baugebiete zusammenfassend über einen neuen Minikreisverkehr in Höhe der Anbindung der Agrarstraße vorzusehen. Weitere Zufahrten zum Breiteweg zu den Baugebieten westlich des Breiteweges sind auszuschließen.
3. Schaffung öffentlicher Stellplätze → dieser Anregung wurde gefolgt
Es wurden 6 öffentliche Stellplätze an der Ackerstraße vorgesehen.
4. Herstellung eines Gehweges an der Erschließungsstraße → dieser Anregung wurde nicht gefolgt
Es ist eine separate Fuß und Radwegeverbindung südlich des Lärmschutzwalles zwischen der Ackerstraße und dem Breiteweg vorgesehen. Deren Anbindung an die Ackerstraße wurde in das Plangebiet verlegt.
5. Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung des Gebietes → diese Anregung wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt
6. Reduktion der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 → dieser Anregung wurde nicht gefolgt
Die Grundflächenzahl im angrenzenden Baugebiet Ammensleber Weg II ist ebenfalls mit 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl von 0,4 entspricht dem Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete des § 17 BauNVO.
7. Reduktion der zulässigen Geschossigkeit und der zulässigen Bauhöhen im Baugebiet angrenzend an den Bebauungsplan Nr.12 Ammensleber Weg I → dieser Anregung wurde teilweise gefolgt
Die Geschossigkeit wurde beibehalten. Sie ist auch in den angrenzenden Gebieten zulässig. Die Traufhöhe wurde auf 6,25 Meter und die Firsthöhe auf 9,5 Meter begrenzt. Sie entspricht damit den bestehenden Zulässigkeiten in Teilgebieten des benachbarten Bebauungsplanes

Nr.12 Ammensleber Weg I, in dem ebenfalls Traufhöhen von 6,25 Meter unmittelbar angrenzend an Gebiete zugelassen wurden, deren Traufhöhe auf 4,25 Meter begrenzt ist.

8. Ausschluss von Doppelhäusern auf den Flächen nördlich der Erschließungsstraße → dieser Anregung wurde nicht gefolgt

Auch auf allen an das Plangebiet angrenzenden Bauflächen sind Doppelhäuser gemäß den dort geltenden Bebauungsplänen zulässig. Weiterhin ist festzustellen, dass auch Einzelhäuser in der gleichen Bauform wie Doppelhäuser mit 2 vollständig getrennten Wohnungen errichtet werden können, deren Teilung dann nicht grundrechtlich sondern nach Wohneigentums-gesetz erfolgt.

9. Erhöhung des Abstandes der überbaubaren Flächen zu den Baugrundstücken des Sperberweges im Norden von 3 Meter auf 10 Meter → der Anregung wurde teilweise gefolgt

Der Abstand wurde auf 5 Meter erhöht. Für Baugrundstücke ist es städtebaulich nicht vertretbar, dass diese ihre Gärten nach Norden orientieren müssen, dies sieht auch der benachbarte Bebauungsplan Ammensleber Weg I nicht vor. Im Bebauungsplan Nr. 12 Ammensleber Weg I grenzen nach Süden orientierte Gärten an Bauflächen im Süden an, deren Bauabstand nur 4 Meter beträgt.

Für die im Detail vorgetragenen Anregungen wird auf das Abwägungsprotokoll verwiesen.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.40 für das Gebiet zwischen Ackerstraße und Breiteweg in der Ortschaft Barleben steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Die Belange der Landwirtschaft und des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft werden durch die Ausdehnung des Siedlungsbereiches und die Bodenversiegelungen beeinträchtigt. Hochwertiger landwirtschaftlicher Boden wird der ackerbaulichen Nutzung entzogen. Alternative innerörtliche Standorte stehen jedoch nicht zur Verfügung. Insgesamt rechtfertigen die Belange der Befriedigung der Wohnbedürfnisse den Entzug landwirtschaftliche Böden und die Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	16.145 m ²
• allgemeine Wohngebiete	12.313 m ²
• Straßenverkehrsflächen	1.843 m ²
• Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	686 m ²
• Lärmschutzwall	1.303 m ²

Gemeinde Barleben, Juni 2024