

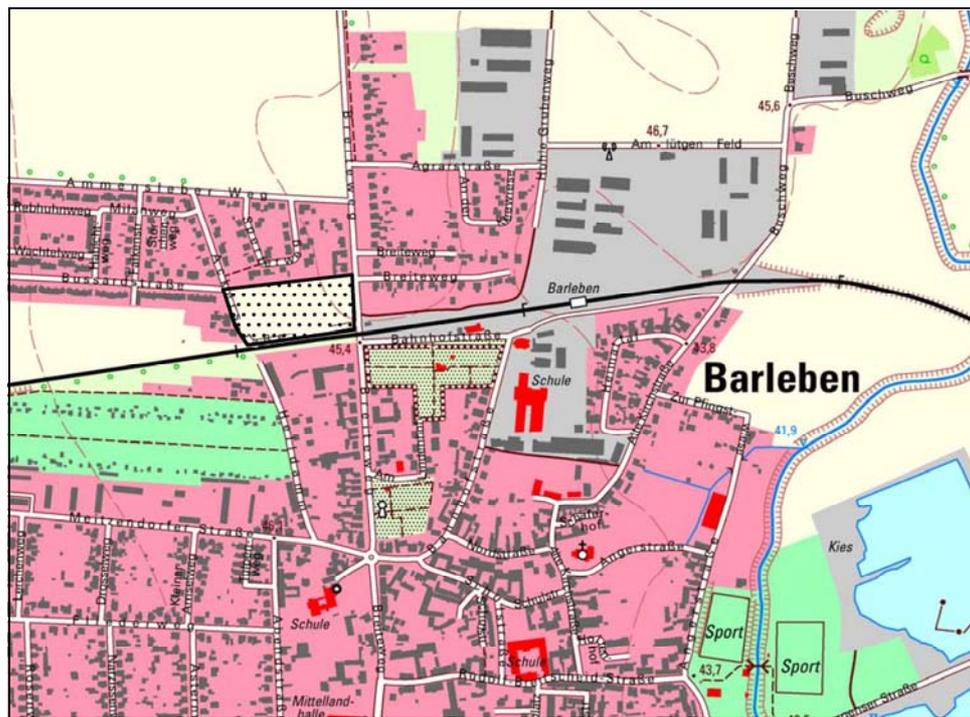


Bauleitplanung der Gemeinde Barleben

Landkreis Börde

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

Entwurf – August 2022



[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, Tel. 039204 911660, Fax 039204 911650

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	7
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	8
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	8
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
4.4. Öffentliche Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	10
4.5. Von Bebauung und Bepflanzungen freizuhaltende Flächen	10
4.6. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	10
4.7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes	10
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	11
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	11
6.1. Erschließung	11
6.1.1. Verkehrserschließung	12
6.1.2. Ver- und Entsorgung	12
6.1.3. Brandschutz	12
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	13
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	13
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	14
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	14
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	14
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	14
6.3. Belange der Landwirtschaft	15
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	15
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	16
9. Flächenbilanz	16

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 2 des Gesetzes 26.04.2022 (BGBl. I. S.674)
- 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), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.06.2022 (GVBl. LSA S.133)

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 derzeit ein erheblicher Bauflächenbedarf an Wohnbauflächen für die örtliche Entwicklung auf Grundlage des Eigenbedarfes. 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 dringend benötigt.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes 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 parallel zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes 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. Der bisher wirksame, fortgeltende Flächennutzungsplan Barleben sieht das Plangebiet ebenfalls überwiegend als Wohnbaufläche vor. 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. 22 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. 5.431 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.

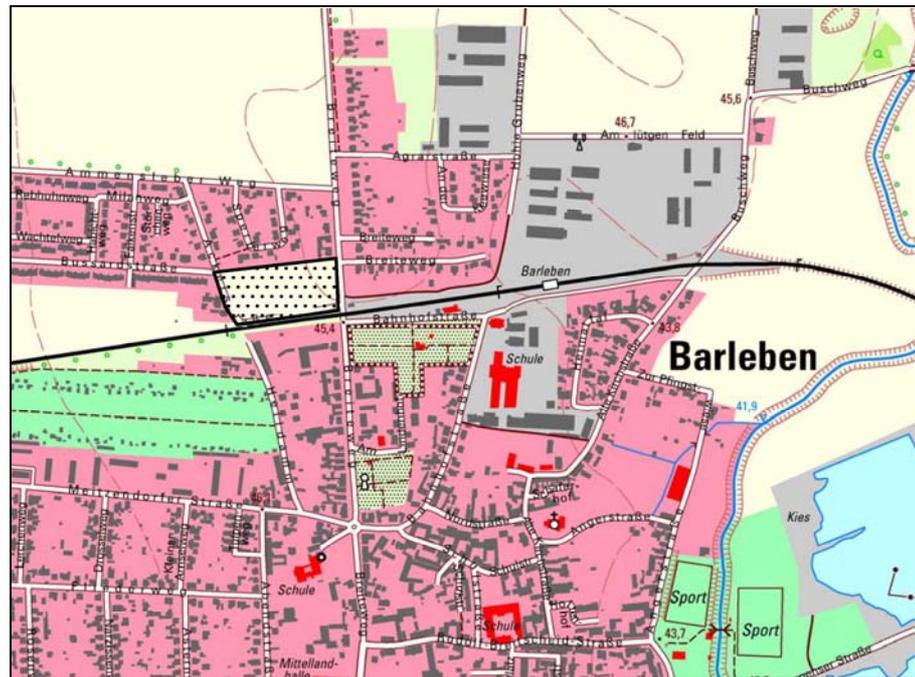
An das Plangebiet grenzt im Norden der Bebauungsplan Nr.12 "Ammensleber Weg I" und im Westen der Bebauungsplan Nr.3 "Ammensleber Weg" an. Beide Pläne setzen angrenzend allgemeine Wohngebiete fest.

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



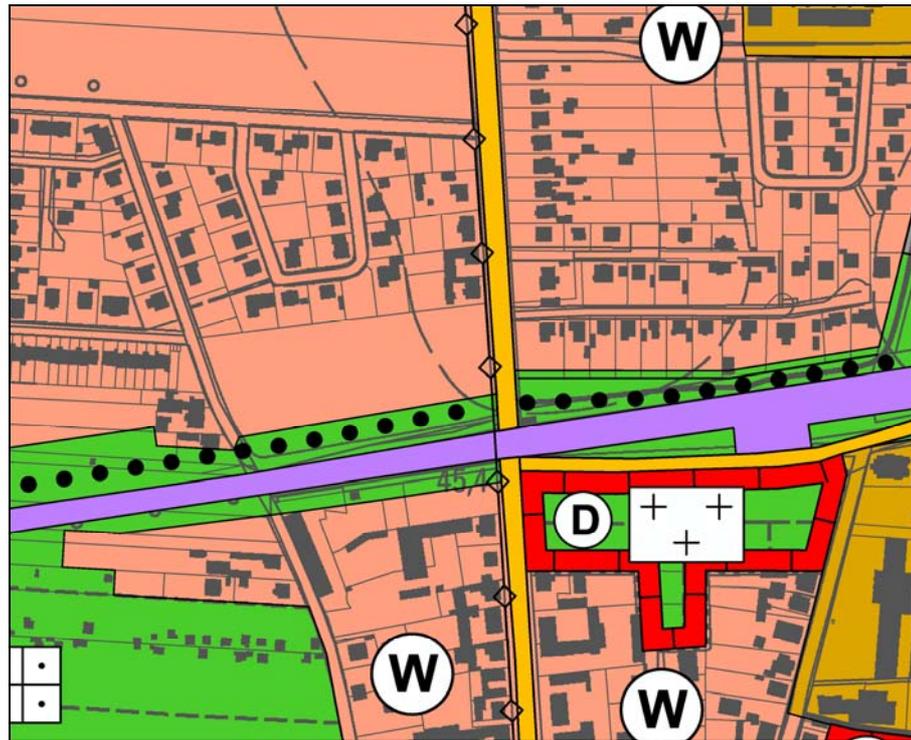
[TK 10/2016] ©
L.VermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de/
A18/1-14012/2010

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der fortgeltende Flächennutzungsplan Barleben stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche und einen Streifen entlang der Bahn als Grünfläche dar. Der Bebauungsplan wird überwiegend 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.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB nicht an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gebunden. Gleichwohl ist festzustellen, dass die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde die Fläche berücksichtigt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Ausschnitt aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes



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

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß einer vorläufigen planerischen Einschätzung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes raumbedeutsam. Über die Raumbedeutsamkeit entscheidet abschließend die oberste Landesentwicklungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) vom 28.06.2006 dokumentiert. Weiterhin zu beachten ist der 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 29.09.2020 einschließlich des Zentrale-Orte-Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung.

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. Im Regionalen Entwicklungsplan 2006 und im 2.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 Bauungsplanes beträgt ca. 16.144 m². Davon sind 13.578 m² als Wohngebiete festgesetzt. Die Flurstücke befinden sich im Besitz eines Bauträgers. Die Ackerstraße ist im Bestand eine öffentliche Straße.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Zur Bebaubarkeit liegen bisher nur allgemeine Angaben vor. Im Plangebiet stehen oberflächlich Schwarzerdeböden über feinsandigen bis schwach schluffigem Löß an, die bis eine Tiefe von 2,1 bis 2,5 Meter reichen. Sie werden überwiegend unterlagert von Mittelsanden. Es ist eine mäßige bis gute Tragfähigkeit des Bodens zu erwarten. In der Umgebung des Gebietes wurde ein Grundwassereinfluss ab 2,1 bis 2,5 Meter Tiefe festgestellt.

Es wird empfohlen, Versickerungsanlagen mit genügend Abstand zu Gebäuden zu errichten. 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).

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 Zweck

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 Firsthöhe und eines Mindestunterschiedes zwischen Traufhöhe und Firsthöhe festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete empfiehlt die Baunutzungsverordnung 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.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der Prägung 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 Firsthöhe begrenzt. Die Begrenzung erfolgt für die Grundstücke nördlich der Erschließungsstraße auf 10 Meter. Sie orientiert sich an den Gebäuden in der Umgebung, die überwiegend eingeschossig sind, jedoch teilweise ein geneigtes Dach mit einer Firsthöhe von ca. 9 bis 10 Meter aufweisen. Südlich der Erschließungsstraße sind auch zweigeschossige Gebäude mit 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 auch standortverträgliche Doppelhäuser nicht aus. 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, den privatrechtlichen Erschließungsanlagen und nach Norden zu der vorhandenen Bebauung beträgt 3 Meter. Dies orientiert sich an den bauordnungsrechtlich erforderlichen Abständen. 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 und zur Unterhaltung der Schallschutzwand dienen.

4.5. Von Bebauung und Bepflanzungen freizuhaltende Flächen

Nördlich angrenzend an die Lärmschutzwand ist ein Streifen von 1 Meter Breite gemessen von der Lärmschutzwand von baulichen Anlagen, einschließlich Nebenanlagen sowie von Gehölzpflanzungen freizuhalten. Einfriedungen zwischen den anliegenden Grundstücken, die im Winkel von 90 Grad auf die Lärmschutzwand zulaufen, sind zulässig. Der Streifen dient der Unterhaltung der Lärmschutzwand von der Nordseite. Unzulässig ist die Bepflanzung der Lärmschutzwand durch Kletterpflanzen.

4.6. 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 zugunsten der Hinterlieger zu belasten sind. Sie sichern die Zuwegung und die Leitungsführungen zu diesen Grundstücken.

4.7. 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 empfohlen entlang der Bahnlinie eine 3 Meter hohe Lärmschutzwand 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. Die Maßnahme sichert die wirksame Abschirmung des Erdgeschosses vor gesundheitsschädlichem Lärm. Trotz der Errichtung einer Lärmschutzwand 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.

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 der Schallschutzwand

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 (Grundschatz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebietes wird über die im Punkt 4.4. angeführten Straßen gesichert. Durch den Anschluss an den Ackerstraße ist eine geordnete Erschließung gewährleistet.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Für die zentrale Erschließung des Plangebietes sind vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ erforderlich.

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 dreiachsige Müllfahrzeug geordnet wenden kann.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Für die zentrale Erschließung des Plangebietes sind vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ erforderlich.

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 Grundschutzes 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 Biototyp 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.

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. 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 Bauungsplanes 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 Bauungsplan ausgewiesenen Außenlärmpegeln abgewichen werden, wenn für die konkret vorhandenen Abschirmverhältnisse eine aktuellere Berechnung vorliegt.

Durch die festgesetzte Lärmschutzwand und die festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen 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 Bauungsplanes 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 Bauungsplan 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 Bauungsplanes wird den Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

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	13.578 m ²
• Straßenverkehrsflächen	1.854 m ²
• Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	551 m ²
• Lärmschutzwand	162 m ²

Gemeinde Barleben, August 2022