

## B E S C H L U S S V O R L A G E

**BV-0070/2022**  
**öffentlich**

Amt:	Bau- und Ordnungsamt
Bearbeiter:	Kathrin Eckert

Datum:	25.08.2022
Aktenzeichen:	61 26

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel.	enthal.
Ortschaftsrat Barleben	22.09.2022							
Bauausschuss	27.09.2022							
Hauptausschuss	04.10.2022							
Gemeinderat	11.10.2022							

vom Mitwirkungsverbot nach §33 KVG LSA betroffen:

Mitzeichnung der Ämter / Bereiche:						
Hauptamt (HA)	Finanzen (FIN)	Bau- und Ordnungsamt (BOA)	Bürgerservice (SV)	Unternehmer-büro / GM (UB / GM)	Hochbau / Wirtschaftshof (HB / WiHof)	Schulen (SCHU)

### Gegenstand der Vorlage:

Bebauungsplan Nr. 40 für das Gebiet "zwischen Ackerstraße und Breiteweg" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben  
Entwurfs- und Auslagebeschluss

### Beschluss

1. Der Gemeinderat bestätigt den Entwurf den Bebauungsplan Nr. 40 für das Gebiet "zwischen Ackerstraße und Breiteweg" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben in der beigefügten Form und billigt die Begründung.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 für das Gebiet "zwischen Ackerstraße und Breiteweg" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben und deren Begründung sind gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen (Beteiligung der Öffentlichkeit).
3. Parallel ist die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Frank Nase  
Bürgermeister

Siegel

Sachverhalt

## **Bebauungsplan Nr. 40 für das Gebiet "zwischen Ackerstraße und Breiteweg" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben**

### **Entwurfs- und Auslagebeschluss**

Die Einleitung des Verfahrens ist am 22.03.2022 beschlossen (BV-0072/2021) worden. Nach erfolgter Ausfertigung des städtebaulichen Vertrages (BV-0071/2021), wurde der Aufstellungsbeschluss im April 2022 bekanntgegeben.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Gebietserschließung und Bebauung mittels Einfamilien-/Doppelhäusern. Zur Umsetzung des Vorhabens ergibt sich die Notwendigkeit zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen durch einen Bebauungsplan. Das entsprechende Planverfahren erfolgt gemäß § 13a BauGB.

Aufgrund des unmittelbaren Angrenzens der Bahnstrecke Magdeburg – Oebisfelde bestand das Erfordernis einer schalltechnischen Untersuchung i.V.m. der Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen. Das Gutachten liegt vor, die Ergebnisse wurden in der beigefügten Entwurfsfassung berücksichtigt.

Auszug aus der Begründung:

#### **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 Gestaltung in der dörflichen 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 Straßenraum 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.

Weitere Einzelheiten sind den Anlagen zu entnehmen.

Mit Verweis auf die Sachverhaltsdarstellung zum Aufstellungsbeschluss sei nochmals der Hinweis erlaubt, dass die Gebietserschließung unter Berücksichtigung des aktuell vorhandenen öffentlichen Verkehrsnetzes erfolgt. Vorgesehen ist derzeit die Verkehrsführung über die Ackerstraße auf den Ammensleber Weg und dann vorerst einmündend in den Breiteweg. Zu beachten ist, dass im Zuge der beigefügten Entwurfsfassung eine zusätzliche Anbindung an den Breiteweg vorgesehen wurde, als Zweckbestimmung wurde „Zufahrt und Ausfahrt für das Müllfahrzeug“ dargestellt. Die Begründung verweist unter Ziffer 4.4. darauf „... 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. ...“ Gleichwohl wurde der Wendehammer so dimensioniert, dass die Nutzung auch durch ein dreiachsiges Müllfahrzeug möglich ist. Grundsätzlich dürfte anzunehmen sein, dass hierzu im Zuge der Trägerbeteiligung entsprechende Hinweise und / oder Anregungen vorgetragen werden.

Weiteres ist innerhalb der künftigen Verkehrsführungen entsprechend des Konzeptes zum Breiteweg nördlich der Bahnlinie i.V.m. der Vorplanung des Abschnittes Breiteweg Nord-Nord zu betrachten bzw. umzusetzen.

**Die Anhörung des Ortschaftsrates Barleben erfolgt im Sinne des § 84 Absatz 2 Ziffer 3 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA).**

**Begründung für Status „nicht öffentlich“: ./.**

**Rechtsgrundlage: §§ 3 und 4 BauGB**

**Finanzielle Auswirkungen**

Kosten der Bearbeitung in EUR	«75,00»
-------------------------------	---------

**Kosten der Maßnahme**

JA       NEIN

1) Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs- /Herstellungskosten)	2) Jährliche Folgekosten/ -lasten	3) Finanzierung		4) Einmalige oder jährliche Haushaltsbelastung (Mittelabfluss/Kapitaldienst/ Folgelasten oder kalkulatorische Kosten)
		Eigenanteil Objektbezogene Einnahmen		
		(i.d.R.= Kreditbedarf)	(Zuschüsse/ Beiträge)	
€	€	€	€	€

im Ergebnishaushalt	im Finanzhaushalt	betreffende
<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> JA	Buchungsstelle
<input type="checkbox"/> NEIN	<input type="checkbox"/> NEIN	

### **Anlagen**

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 für das Gebiet "zwischen Ackerstraße und Breiteweg" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben (Begründung und Planzeichnung)