



Bauleitplanung der Gemeinde Barleben

Landkreis Börde

7.Änderung Bebauungsplan Meitzendorf Nr.7 mit örtlicher Bauvorschrift "Ortskern Nordwest" für den Teilbereich der Ladestraße in der Ortschaft Meitzendorf im Verfahren nach § 13a BauGB

Entwurf – Oktober 2023



Lage: [TK 10 / 10/2019] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) 18/1-14012/2010

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

**Begründung zur 7.Änderung des Bebauungsplanes Nr.7
mit örtlicher Bauvorschrift Ortskern Nordwest Meitzendorf
für den Teilbereich der Ladestraße
Gemeinde Barleben, Ortschaft Meitzendorf**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
0. Rechtsgrundlage	3
1. Allgemeines	3
1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes	3
1.2. Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes	3
1.3. Abgrenzung des Plangebietes der Änderung	4
1.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
1.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
2. Bestandsaufnahme	6
2.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	6
2.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	6
2.3. Vegetation und Nutzung	7
2.4. bisherige planungsrechtliche Festsetzungen	7
3. Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes	8
4. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes	8
5. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffent- liche Belange	8
5.1. Erschließung	8
5.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	9
5.3. Belange des Eisenbahnwesens	10
6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	10
7. Flächenbilanz	11

0. Rechtsgrundlage

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes 28.07.2023 (BGBl. I. Nr.221)
- 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 Gesetz vom 21.04.2023 (GVBl. LSA S.209).

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

1. Allgemeines

1.1. Allgemeine Ziele der Planung, Räumlicher Geltungsbereich

Die Ladestraße in Meitzendorf umfasst den ehemaligen Verladebereich des Bahnhofes Meitzendorf. Die Verladung von landwirtschaftlichen Produkten am Bahnhof wurde bereits Anfang der 70er Jahre des 20. Jahrhunderts eingestellt und die Fläche in das Eigentum der Gemeinde überführt. In den 70er Jahren wurden an der Ladestraße Garagen errichtet, die inzwischen teilweise abgebrochen wurden. Der verbleibende Teil der Garagen wird nur teilweise noch genutzt. Die Gemeinde Barleben plant auf dieser Fläche die Errichtung eines Teils des Aktivpfades Meitzendorf mit dem Soccer Court und weiteren Stationen des Aktivpfades. Die Garagen sollen im Rahmen der Gestaltung des Aktivpfades langfristig abgerissen, die Flächen entsiegelt und als Grünflächen für sportliche Zwecke genutzt werden. Da die Ladestraße zur Erschließung nicht mehr erforderlich ist, soll sie als öffentliche Straße entwidmet und eingezogen werden.

Da die Fläche im Bebauungsplan Nr.7 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist, muss der Bebauungsplan geändert werden. Die Planung dient den Belangen von Sport, Freizeit und Erholung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.3 BauGB. Die Planung ist mit einer Entsiegelung von Flächen verbunden, sie fördert die Belange von Boden und Landschaftsschutz. Die Änderung des Bebauungsplanes ist städtebaulich erforderlich.

1.2. Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr.7 Ortskern Nordwest Meitzendorf trat am 26.04.1999 in Kraft. Die bisherige Fassung und die bestehende bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bilden die Beurteilungsgrundlagen für die Bewertung der Veränderungen der 7.Änderung 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 Innenbereich oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Die geplante Änderung beinhaltet die geordnete Nachnutzung der ehemals durch Garagen bebauten Nutzungsbrache im

Siedlungsbereich von Meitzendorf. Die Änderungen dienen 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.

Das beschleunigte Verfahren ist gemäß § 13a Abs.4 BauGB auch für die Änderung von Bebauungsplänen anwendbar. Im Änderungsbereich wird kein Baugebiet oder eine Grundflächenzahl festgesetzt. Die beurteilungsrelevante Grundfläche beträgt somit 0 m².

Sie liegt damit 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 7.Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 Ortskern Nordwest in der Ortschaft Meitzendorf im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

1.3. Abgrenzung des Plangebietes der Änderung

Lage des Plangebietes



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

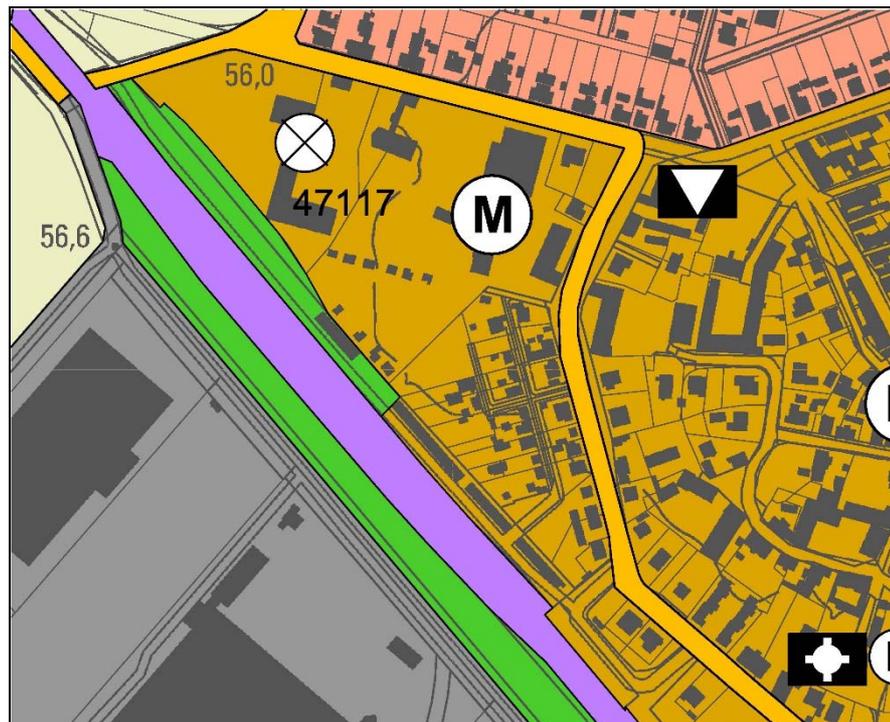
Der Änderungsbereich umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr.7 Ortskern Nordwest Meitzendorf. Er umfasst die Ladestraße und hat eine Größe von ca. 10.819 m².

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 652/125 und 1103 der Flur 4, Gemarkung Meitzendorf.

Der Entwurf der 7.Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt die im Umfeld vorhandenen Nutzungen. Aufgrund der Festsetzungen sind Nutzungskonflikte mit benachbarten Nutzungen nicht erkennbar.

1.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem
Flächennutzungsplan
der Gemeinde
Barleben



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

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Barleben stellt das Plangebiet teilweise als Grünfläche und teilweise als gemischte Baufläche dar. Aus dieser Darstellung wird der Bebauungsplan entwickelt.

1.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Änderung des Bebauungsplanes ist nach vorläufiger planerischer Einschätzung nicht raumbedeutsam. Sie fällt jedoch aufgrund der Plangebietsgröße und der Änderung der Nutzung nicht unter die Regelungen des Rd.Erl. des MLV vom 01.11.2018 -24-20002-01. Die Entscheidung über die Raumbedeutsamkeit trifft die oberste Landesentwicklungsbehörde.

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. 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. Des

Weiteren hat die Regionalversammlung am 28.06.2023 den 3.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Der Entwurf enthält 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. Das Kapitel 4 wurde mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.07.2021 aus dem Gesamtplan herausgelöst und als sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" weitergeführt. Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 28.06.2023 wurde der sachliche Teilplan beschlossen.

Die Ortschaft Meitzendorf ist nicht als zentraler Ort festgelegt. Sie ist daher auf den Eigenbedarf begrenzt. Im Regionalen Entwicklungsplan 2006 und im 3.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes ist das Plangebiet kein Bestandteil von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten. Der geplante Aktivpfad dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Meitzendorf.

2. Bestandsaufnahme

2.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes beträgt ca. 10.819 m². Die Flurstücke befinden sich in gemeindlichem Besitz.

2.2. 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. Durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche, zum Beispiel in Form von Erdfällen, sind im Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht bekannt. In der Umgebung des Gebietes wurde ein Grundwasser-einfluss ab 1,5 bis 2,5 Meter Tiefe festgestellt. Das Landesamt für Geologie und Bergwesen rechnet mit flurnahem Grundwasser (ca. 2-3 Meter unter der Geländeoberfläche).

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).

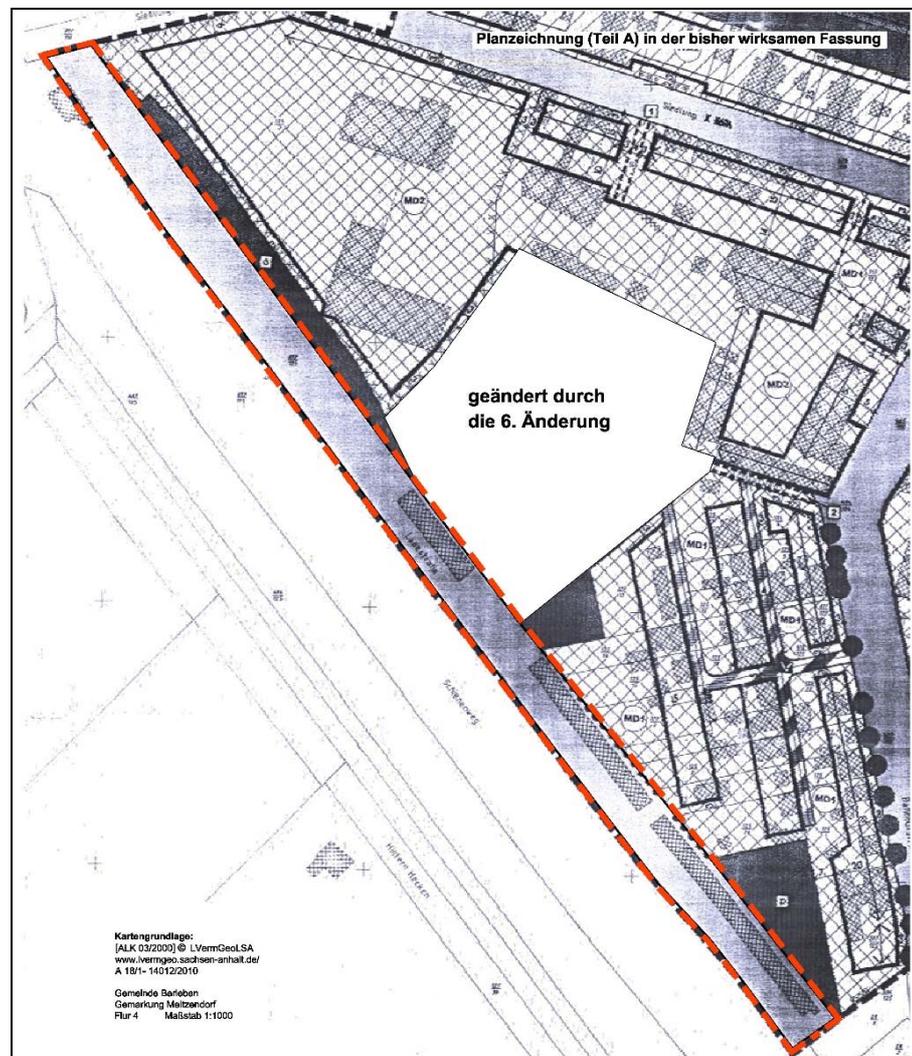
2.3. Vegetation und Nutzung

Das Plangebiet wurde bisher durch Garagen genutzt, die bis auf eine Garagenzeile abgebrochen wurden. Nach Abbruch der Garagen wurde östlich des Weges parallel zu diesem eine Baumreihe aus Linden angepflanzt, die inzwischen einige Lücken aufweist. Darunter wurde eine Rasenfläche angelegt, die regelmäßig gemäht wird. Vereinzelt befinden sich auf der Fläche Sträucher, welche in die Flucht der Baumreihe gepflanzt wurden. Westlich des Weges erstreckt sich zwischen der Gleisanlagen und dem Weg ein verwilderter Grünstreifen mit Gehölzaufwuchs und ungepflegten Wildgräsern. Die Gehölze sind vor allem Wildaufwuchs von Ahorn, Robinie und Weide.

2.4. bisherige planungsrechtliche Festsetzungen

Die Fläche ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.7 Ortskern Nordwest Meitzendorf als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Gegenüber den Bauflächen des Dorfgebietes sind weitestgehend Zufahrtsverbote festgesetzt.

Ausschnitt aus
der wirksamen
Fassung des Be-
bauungsplanes



3. Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Festsetzung der bisher als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Ladestraße als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung für sportliche Zwecke.

Begründung:

Die Gemeinde Barleben beabsichtigt den Bau eines Gesundheits- und Fitnesspfad "Fit durch Meitzendorf" in Kooperation mit den Vereinen, dessen 1.Bauabschnitt die Ladestraße darstellt. Hier soll ein Soccer Court als Sport- und Freizeitangebot für alle Altersgruppen und ein Rodelhügel entlang eines befestigten Weges mit Sitzgruppen entstehen. Der Soccer Court soll durch Banden und Netze umschlossen sein. Es ist eine Einzäunung des Geländes gegenüber der Bahnanlagen geplant. Die vorhandenen Gehölze (Linden) sollen erhalten und ergänzt werden.

Die bisher als Straßenverkehrsfläche gewidmete Ladestraße hat keine Erschließungsfunktion für die angrenzenden Grundstücke. Sie dient zweitweise als Baustellenzufahrt zu Grundstücken des Lindenweges. Zufahrten zu den Baugrundstücken des Lindenweges sind durch Festsetzung des Bebauungsplanes bisher weitestgehend ausgeschlossen. Eine ausnahmsweise Nutzung soll auch weiterhin ermöglicht werden. Dies erfordert keine Festsetzung als Verkehrsanlage.

Aufgrund der Einziehung der Straße und der überwiegenden Nutzung der Flächen für sportliche Zwecke ist die Änderung der Festsetzung des Bebauungsplanes von einer Straßenverkehrsfläche zu einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung für sportliche Zwecke erforderlich.

4. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes

Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert die Herstellung der Sportanlage gemäß der Vorplanung der Landschaftsarchitektin Annett Kriewald, Magdeburg. Hierfür wurden bereits im Jahre 2022 Mittel in Höhe von 224.800,-EUR in den Haushalt eingestellt. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erkennbar erforderlich.

5. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

5.1. Erschließung

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

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

Dies ist gewährleistet.

Verkehrerschließung

Belange der Verkehrerschließung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht wesentlich betroffen. Zwischen der bisher festgesetzten Straßenverkehrsfläche und den Baugebieten am Lindenweg sind weitestgehend Zufahrtsverbote festgesetzt. Die Ladestraße hat daher keine Erschließungsfunktion für diese Grundstücke.

Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

5.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung 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 Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 Ortskern Nordwest Meitzendorf ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren 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 (zusätzlichen) Grundfläche von 20.000 m² suspendiert.

Die vorliegende 7.Änderung des Bebauungsplanes Ortskern Nordwest führt zu einer Aufwertung des Zustandes von Boden, Natur und Landschaft. Aus einer Verkehrsfläche wird eine Grünfläche für sportliche Zwecke. Die Maßnahme soll im Rahmen des gemeindlichen Kompensationsflächenmanagements als Aufwertungsmaßnahme bilanziert werden.

Belange des Artenschutzes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches von Meitzendorf und ist umfangreichen Störeinflüssen durch die angrenzenden Nutzungen ausgesetzt. Für die Avifauna bietet die Fläche Ruhe- und Fortpflanzungsstätten nur für verbreitete Arten. Diese finden ausreichend Möglichkeiten für Ersatzhabitate im räumlichen Zusammenhang. Für nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union - FFH-Richtlinie -geschützte Arten bietet das Plangebiet keinen geeigneten Raum für Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei der Beseitigung der Gehölze zu beachten. Die Verbote des § 39 BNatSchG Bäume oder Gebüsche im Zeitraum vom 01.März bis zum 30.September zu beseitigen, sind zu beachten.

Sollte es zum weiteren Abriss von Garagen kommen, sind die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG zu beachten. Insbesondere auf das Vorkommen von Fledermäusen ist in Vorbereitung von Umbau- und Abrissarbeiten zu achten. Sollten Fledermäuse oder andere Tiere der besonders geschützten Arten vor oder während der Umbau- oder Abrissarbeiten festgestellt werden, sind unverzüglich geeignete Maßnahmen einzuleiten, um das Leben und die Gesundheit der Tiere zu erhalten. Im Zweifelsfall ist die untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen.

Belange des Gewässerschutzes

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers und der Oberflächengewässer. Die Flächen im Plangebiet sind keine "Vorranggebiete für Wasserversorgung". Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten.

Belange der Abfallbeseitigung

Die Belange der Abfallbeseitigung sind nicht betroffen.

Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe ist nicht zu erwarten.

Belange Lärmbekämpfung

Durch sportliche Einrichtungen kann Sport- und Freizeitlärm entstehen. Dieser kann insbesondere von dem geplanten Soccer Court ausgehen. Dieser ist auf der Fläche so einzuordnen, dass erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden können. Dies ist aufgrund der Größe der Fläche problemlos möglich. Belange des Lärmschutzes können auf der Ebene der Umsetzung der Planung Berücksichtigung finden. Die sonstige Nutzung fügt sich in die nähere Umgebung ein, die als Dorfgebiete festgesetzt ist.

5.3. Belange des Eisenbahnwesens

Die Deutsche Bahn weist darauf hin, dass gemäß § 4 Abs.3 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) Eisenbahnen verpflichtet sind, ihre Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. Der räumliche Geltungsbereich befindet sich bahnlinks angrenzend an das Grundstück der Deutschen Bahn Netz AG an der Bahnstrecke Abzweig Glindenberg-Oebisfelde (6409), die im Personen- und Güterverkehr genutzt wird. Die Strecke 6409 wird mit neuer, moderner Sicherungstechnik ausgerüstet. Für dieses Vorhaben ist derzeit die Entwurfsplanung in Erarbeitung. Die Umsetzung erfolgt voraussichtlich ab 2027. Weiterhin wird die Elektrifizierung der Strecke 6409 geplant. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise, etc.) sind stets zu gewährleisten. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe zum Beispiel durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarten Grundstücken führen können.

6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange

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

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

Eine erhebliche Beeinträchtigung privater Belange ist durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

7. Flächenbilanz

	<u>Flächenbilanz vor der Änderung</u>	<u>Flächenbilanz nach der Änderung</u>
Fläche gesamt	10.819 m ²	10.819 m ²
- Straßenverkehrsflächen	10.819 m ²	0 m ²
- Grünflächen mit der Zweckbestimmung für sportliche Anlagen	0 m ²	10.819 m ²

Barleben, Oktober 2023