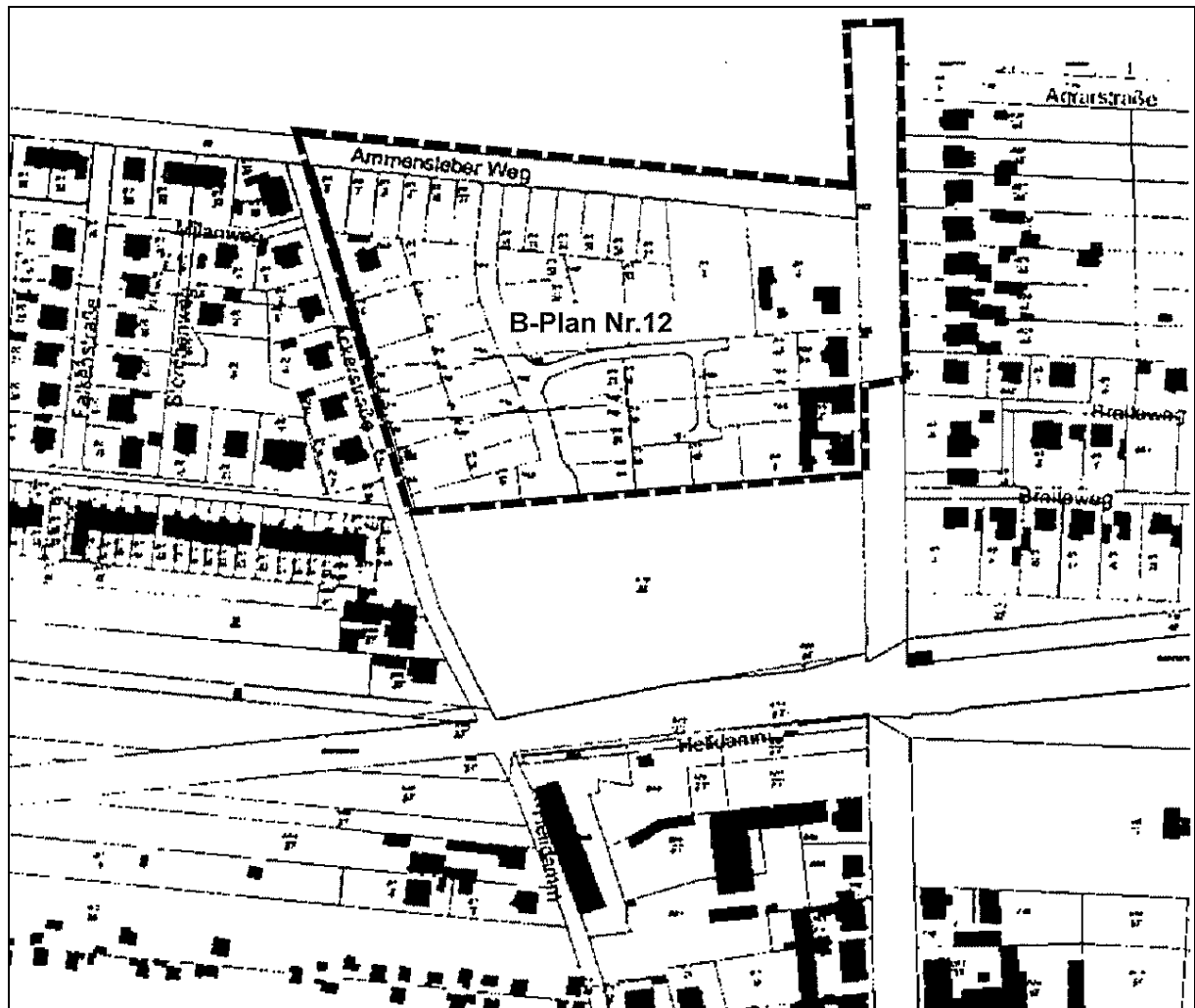


BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 12 DER GEMEINDE BARLEBEN FÜR DAS GEBIET „AMMENSLEBER WEG I“ IN DER ORTSCHAFT BARLEBEN - ENTWURF -

Fassung für den Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat



Stand: 16. April 2009

Ausgearbeitet durch:

JÄNICKE UND BLANK

ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG

BLÜCHERPLATZ 9 A

24105 KIEL

TEL. 0431/57091-90, FAX: 57091-99

1. RECHTSGRUNDLAGEN UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN.....	3
2. LAGE DES PLANGEBIETES.....	5
3. ZIELE DER RAUMORDNUNG.....	6
4. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	7
5. STÄDTEBAULICHES PLANUNGSKONZEPT.....	8
6. GRÜNORDNUNG UND UMWELTÜBERWACHUNG.....	9
7. LÄRMSCHUTZ	13
8. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN.....	16
8.1. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	16
8.2. Bauweise und örtliche Bauvorschriften.....	17
8.3. Grünplanung.....	18
8.4. Verkehr.....	18
9. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	19
9.1. Schmutz- und Regenwasser.....	20
9.2. Trink- und Löschwasserversorgung.....	21
9.3. Strom- und Gasversorgung.....	21
9.4. Telekommunikation.....	23
9.5. Müllentsorgung.....	23
10. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN.....	23
10.1. Bodenordnung.....	23
10.2. Verkehrserschließung.....	23
10.3. Altlasten.....	23
10.4. Kampfmittelverdachtsflächen.....	23
10.5. Bodendenkmalpflege.....	24
10.6. Geschützte Tierarten.....	24
11. UMWELTBERICHT	
(als gesondertes Dokument, Ausarbeitung Landschaftsarchitekt W. Westhus, Magdeburg)	25

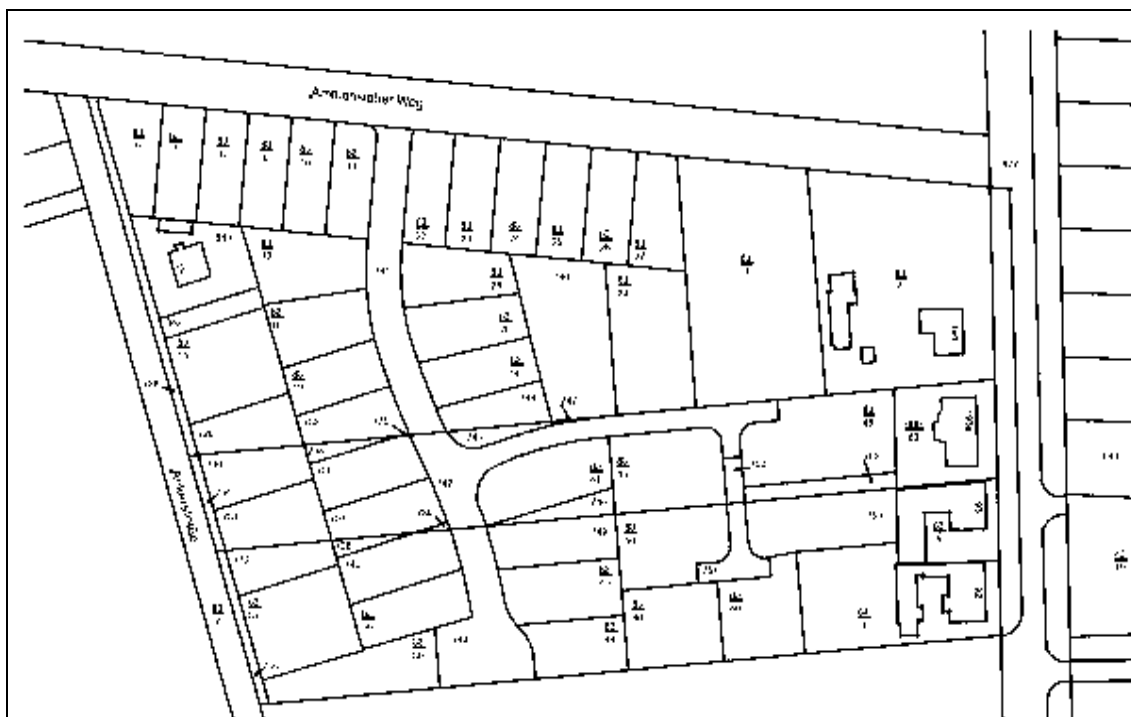
1) RECHTSGRUNDLAGEN UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 12 wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichnung (PlanZV) und der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauOLSA) in den jeweiligen Fassungen aufgestellt.

Der **Aufstellungsbeschluss** durch den Gemeinderat der ehemals selbständigen Gemeinde Barleben (seit dem 1. Juli 2004 zwischenzeitlich Gemeinde Mittelland, seit dem 2. Juni 2005 wieder Gemeinde Barleben, bestehend aus den Ortschaften Barleben, Ebendorf und Meitzendorf) erfolgte bereits am **26. Mai 1994**.

Die anschließende Planungsphase erwies sich als äußerst schwierig. Vor allen Dingen führten die sehr unterschiedlichen wirtschaftlichen Interessen sowie Planungsvorstellungen der Vorhabenträger und privaten Eigentümer zu erheblichen Änderungen z. B. der Erschließungs- und Bauungskonzepte und auch konnten der Gemeinde auf Grund des geplanten Eingriffes in Natur und Landschaft keine verlässlichen Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsflächen vorgelegt werden. Der zögerliche Planungsablauf führte daher erst in den Monaten Oktober/November 2000 zu einer erstmaligen **frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**.

Auch nach Abschluss dieses Beteiligungsverfahrens konnte das Aufstellungsverfahren zum B-Plan Nr. 12 nicht in einem angemessenen Zeitrahmen fortgeführt werden. Zwar wurde die bis dahin noch unbebaute Fläche entsprechend des damaligen Bauungskonzeptes aufgeteilt und vermessen (vgl. eingefügten Planauszug der Liegenschaftskarte), aber der darauffolgende Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung erfolgte nicht mehr, weil der damalige Eigentümer und Investor eines Großteils der Flächen Insolvenz anmeldete.

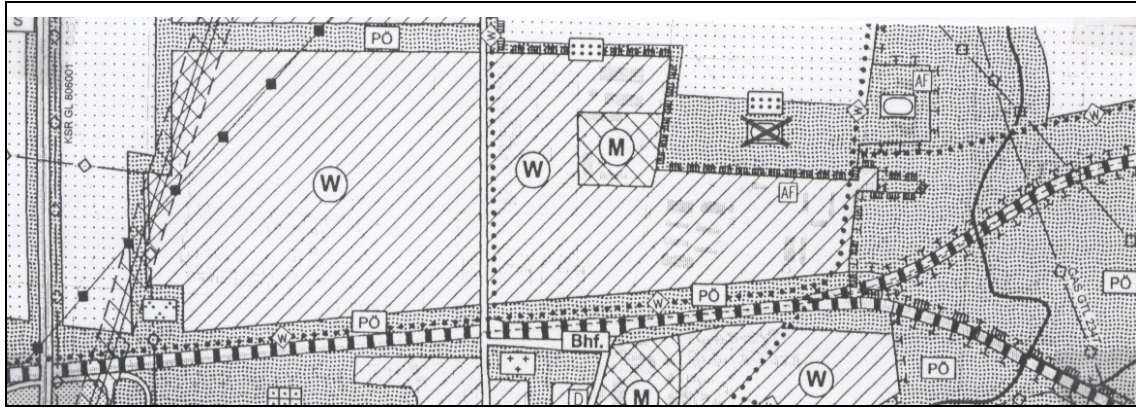


Erst im Dezember 2007 konnte die ortsansässige Barlebener Grundstücksentwicklungs- und Verwertungsgesellschaft mbH die ca. 2,1 ha große Fläche erwerben, so dass nunmehr das Verfahren mit einem zwangsläufig geänderten Erschließungs- und Bauungskonzept weitergeführt werden kann.

Die vormals ab dem 1. Mai 1992 bestehende Verwaltungsgemeinschaft Mittelland mit den Gemeinden Barleben, Ebendorf und Meitzendorf hat sich seit dem 1. Juli 2004 zu einer Gesamtgemeinde entwickelt, deren Rat nunmehr auch das beschlussfassende Gemeindeorgan ist. Dieses gilt auch für das weitere Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des B-Plan Nr. 12.

Das Landesverwaltungsamt des Landes Sachsen-Anhalt hat mit Bescheid vom 22. April 2004 den neu aufgestellten Flächennutzungsplan über das Plangebiet der damaligen Gemeinde Barleben genehmigt. Entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB werden die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 12 - „Ammensleber Weg I“ - aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für den jetzigen Ortsteil Barleben entwickelt. Ebenso werden die Darstellungen des Landschaftsplanes über das Gebiet der vormaligen Verwaltungsgemeinschaft Mittelland beachtet (festgestellt bzw. gebilligt durch den Gemeinderat im Sommer 2003).

PLANAUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



In der Fortführung des Aufstellungsverfahrens zum B-Plan Nr. 12 werden die gesetzlichen Änderungen des BauGB berücksichtigt. Danach ist gemäß § 2 a BauGB die Erstellung eines **Umweltberichtes** erforderlich. Dieses gilt auch für das vorliegende Verfahren. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil dieser Begründung und als Kapitel 11 Bestandteil dieser Fassung.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne eine **Umweltprüfung** durchzuführen. Dieses ist bereits erfolgt. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in dem vorgenannten Umweltbericht dargelegt. Um die Belange der Umwelt und den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft beurteilen zu können, ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt, die in dem Umweltbericht integriert ist.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** erfolgte am **29. April 2008** nach § 3 (1) BauGB. Bei dieser Veranstaltung wurde die Bevölkerung über die aktuellen allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Die von der Planung berührten **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** wurden mit Schreiben vom **11. April 2008** entsprechend § 4 (1) BauGB nach der Beteiligung im Jahr 2000 nochmals an der Planung beteiligt.

Die in diesen beiden Verfahrensschritten vorgebrachten Äußerungen, Anregungen und Hinweise wurden auf ihren städtebaulichen Belang geprüft und soweit sie für die weitere Planung relevant sind, flossen sie in die Inhalte der Planfassung und der Begründung ein.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **23. Juni 2008** den **Entwurfs- und Auslegungsbeschluss** gefasst und gleichzeitig bestimmt, dass entsprechend § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** zu beteiligen sind. Die **Auslegung** erfolgte in der Zeit vom **28. Juli** bis einschließlich **29. August 2008**. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **4. Juli 2008** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Nach Prüfung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zur 1. öffentlichen Auslegung wurde der Planentwurf **geändert und ergänzt**. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen der Planinhalte vorgebracht werden können. Als Folge davon hat gemäß § 4 a (3) BauGB auf **Beschluss des Gemeinderates vom 18. Dezember 2008** der Entwurf in der Zeit vom **23. Januar 2009 bis einschließlich 9. Februar 2009** erneut ausgelegt. Die durch die Änderung und Ergänzung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **9. Januar 2009** nochmals zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

In seiner Sitzung vom fasste der Rat der Gemeinde Barleben den abschließenden **Satzungsbeschluss** über den Bebauungsplan Nr. 12 für das Gebiet „Ammensleber Weg I“.

2. LAGE DES PLANGEBIETES

Die Ortsmitte von Barleben liegt ca. 2 km nördlich der Stadtgrenze von Magdeburg und etwa 1 km nördlich der Bundesautobahn A 2 Hannover – Berlin, die in Ost-West-Richtung zwischen Magdeburg und Barleben verläuft. Über die B 189, die durch ein Anschlusskreuz mit der A2 verbunden ist, kann Barleben verkehrlich sehr gut erreicht werden. Ebenso ist über die neue B 189 in nördliche Richtung die Stadt Wolmirstedt und darüber hinaus Stendal zu erreichen.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Barleben und umfasst im Wesentlichen die Grundstücke der westlich des Breiteweges bis zur Ackerstraße.

Das Plangebiet stellt derzeit eine unbebaute große Lücke im Siedlungsgefüge von Barleben dar und verhindert somit eine Verbindung des Neubaugebietes westlich der Ackerstraße mit anderen Baugebieten des Ortes.



Ammensleber Weg
Blick in östliche Richtung zum Breiteweg



Ackerstraße
Blick in nördliche Richtung zum Ammensleber Weg

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden
durch die nördliche Grenze des Flurstückes der Verkehrsanlage Ammensleber Weg.
- im Osten
durch die Verkehrsanlage Breiteweg (teilweise westlich und teilweise östlich der Flurstücksgrenze, vgl. westliche Geltungsbereichsgrenze B-Plan Nr. 16). „Beamtensiedlung“.
- im Süden
durch die nördliche Grenze des Flurstücks 570/85.
Der Abstand zur Eisenbahnlinie beträgt etwa 95,0 m.
- im Westen,
durch die Verkehrsanlage Ackerstraße (vgl. östliche Geltungsbereichsgrenze B-Plan Nr. 3).

Entlang des Breiteweges besteht eine Bebauung die von dieser Straße aus erschlossen wird. Auch an der Ackerstraße ist ein Grundstück mit einem Wohnhaus bebaut. Ansonsten ist die gesamte restliche frühere Ackerfläche nicht bebaut.

Das Gelände des Plangebietes ist eben und liegt auf einer mittleren Höhenlage von ca. 45,0 m über NN.

Südlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke 6409 Glindenberg – Oebisfelde. Wie die Deutsche Bahn AG in ihrer Stellungnahme vom 16.05.2008 zum B-Plan anmerkt sind derzeit keine Planungen angedacht, welche das im Bebauungsplan dargestellte Wohngebiet betreffen. Die Strecke soll zukünftig mit Elektronischer Stellwerkstechnik (ESTW) ausgerüstet werden, im Bereich Barleben soll es aber in diesem Zusammenhang keine Änderungen am Spurplan geben.

3. **ZIELE DER RAUMORDNUNG**

Die Gemeinde Barleben gehört nach dem Landesentwicklungsplan (LEP – LSA) der Verdichtungsraum um die Landeshauptstadt Magdeburg an. Nach den Zielen der Landesentwicklung ist in den Verdichtungsräumen unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschaftsentwicklung anzustreben. Dabei soll eine gesunde räumliche Struktur, wie z. B. eine Bautätigkeit innerhalb bereits durch Baugebiete geprägten Umgebung, sichergestellt werden. Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.

Diese landesplanerischen Ziele finden sich auch in den Zielen des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg (REP MD) wieder. Die Gemeinde Barleben ist im REP MD als Siedlungsschwerpunkt festgesetzt. Barleben ist Haltepunkt des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs und befindet sich im Verdichtungsraum Magdeburg (vgl. Pkt. 5.1.2.1). Der Verdichtungsraum ist durch eine hohe Bevölkerungsdichte, ein vielfältiges Arbeitsangebot, eine Vielzahl von Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen, Einrichtungen der Versorgung und Betreuung und durch eine sich gegenseitig beeinträchtigende Ausweitung der Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen gekennzeichnet (vgl. LEP-LSA Pkt. 3.1.2, REP MD Pkt. 5.1.2). Die Gemeinde Barleben gehört zu den Siedlungsschwerpunkten und kann daher Wohnbauflächen über den örtlichen Bedarf hinaus ausweisen. Die Gemeinde weist zudem einen Bevölkerungsanstieg seit dem Jahr 1990 auf, der sich zum größten Teil durch Zuzug begründet.

Die Struktur des Plangebietes und ihre Lage zu Haltestellen für Bus und Bahn sowie die Nähe zu Einrichtungen des öffentlichen Lebens – z. B. Verwaltung, Läden, Bildung etc. – entspricht den Vorgaben der Landesplanung und ist aus raumordnerischer Sicht zulässig.

Auch die Grundsätze der Raumordnung entsprechend § 1 des Raumordnungsgesetzes werden gewahrt. Darin heißt es u. a.:

- Der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben.
- Verdichtete Räume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkt zu sichern.

Das Plangebiet entspricht diesen Merkmalen. In ihrer Stellungnahme vom 13. Mai 2008 bestätigt auch die „Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg“, dass das Planvorhaben mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

4. **PLANUNGSANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Die Gemeinde verfolgt in ihrer Ortsentwicklungsplanung zielgerichtet die Bebauung von geeigneten Flächen in ihrem Siedlungsgebiet. Dazu werden Bebauungspläne aufgestellt und für den Bereich des Ortskernes wurde das Sanierungsgebiet ausgewiesen.

Auch strebt die Gemeinde vorrangig eine bauliche Innenentwicklung an vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich. Die bisher nicht bebauten Flächen im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 12 sind bisherige ungenutzte private Ackerflächen. Die Fläche wird an zwei Seiten durch vorhandene Baugebiete begrenzt und liegt zwischen dem Ammensleber Weg im Norden und der Bahnlinie im Süden. Sie weist daher keine direkte Verbindung zur offenen Landschaft auf. Durch die beabsichtigte Neubebauung erfolgt dementsprechend kein Flächenverbrauch in der freien Landschaft.

Der Beschluss zur Aufstellung des B-Plan Nr. 12 wurde bereits im Mai 1994 gefasst. Vor allen Dingen auf Grund der unterschiedlichen Privateigentümer, ihren verschiedenen wirtschaftlichen Interessen und Planungsabsichten führten seitdem zu einem sehr zögerlichen Aufstellungsablauf, der letztendlich etwa um das Jahr 2000 durch die Insolvenz des Eigentümers über den weitaus größten Anteil der Flächen des Plangebietes zum Stillstand kam.

Nach dem zum Ende des Jahres 2007 erfolgten Erwerb der Flächen durch die ortsansässige Barlebener Grundstücksentwicklungs- und Verwertungsgesellschaft mbH, kann nunmehr die Gemeinde Barleben das Verfahren zur Aufstellung des B-Plan Nr. 12 weiterführen. Dadurch ergibt sich für die Gemeinde die Möglichkeit den städtebaulichen Missstandes im Norden ihres Siedlungsgebietes durch eine der Umgebung angepasste neue Wohnbebauung zu beheben, die Baugebiete abzurunden und die Verkehrsanbindung zum westlich gelegenen Neubaugebiet „Ammensleber Weg II“ (B-Plan Nr. 3) endlich vollständig auszubauen (siehe oberes Foto auf Seite 5).

Neben den vorgenannten Ortsplanungszielen sind aber auch die früheren städtebaulichen Ziele für das Plangebiet weiterhin relevant. Diese gaben schon damals vor:

- Die maßstäbliche Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.
- Die Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.
- Den Schutz vor Verkehrslärm.
- Die Beachtung der umweltschützenden Belange, wie z. B. schonender und sparsamer Umgang mit dem Boden.

Somit folgt die Gemeinde auch den Vorgaben und Grundsätzen des Baugesetzes, wie auch der Raumordnung bzw. der Landesplanung. Die übergeordneten Ziele der Raumordnung sehen die Nachverdichtung und Fortentwicklung der Siedlung vor allen Dingen bei einer nahen Lage zu Haltestellen für den öffentlichen Nahverkehr und Einrichtungen des öffentlichen Lebens vor.

Die Entwicklungsziele der Gemeinde Barleben über ihre nördlich der Bahnlinie gelegenen Gebiete wurden zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zum B-Plan Nr. 12 auch in dem städtebaulichen Rahmenplan „Barleben-Nord“ dargestellt. Dieser Plan wurde bereits zu Beginn des Jahres 1995 vom Gemeinderat gebilligt, seine Ziele haben, dieses muss angemerkt werden, jedoch lediglich einen selbstbindenden Charakter für die Kommune.

Entsprechend den Grundsätzen der Bauleitplanung stellt die Gemeinde im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB den vorliegenden Bebauungsplan auf, um die zukünftige städtebauliche Ordnung vorzugeben und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erschließung und Bebauung der brachliegenden Flächen und auch eine Weiterentwicklung des Bestandes, gerade in diesem Teil der Ortslage, zu ermöglichen.

5. **STÄDTEBAULICHES PLANUNGSKONZEPT**

Die nördlich der Bahnlinie gelegenen Siedlungsgebiete der Ortschaft Barleben bestehen ausschließlich aus Wohngebieten. Für die Bebauung westlich des Breiteweg mit dem vorwiegend ab etwa 1995 entstandenen „Wohngebiet mit der Gebietsbezeichnung Ammensleber Weg II“ bildet die Trasse des Ammensleber Weges die nördliche Siedlungsgrenze. Der größte Teil der bisher unbebauten Flächen des vorliegenden Plangebietes des B-Plan Nr. 12, gelegen zwischen dem „Wohngebiet Ammensleber Weg II“ und der Baureihe am Breiteweg, stellt derzeit noch eine etwa 200,0 m lange und 150,0 m breite Siedlungslücke dar.

Die Erschließung des Gebietes wird über die vorhandenen, angrenzenden Straßen erfolgen, wobei der Ammensleber Weg im Zuge der Entwicklung des Gebietes vollständig ausgebaut und auch die Breite der Ackerstraße entsprechend ihrer Funktion angemessen erweitert werden soll.

Die Erschließung und Bebauung des Plangebietes erfordert keinen Aus- oder Umbau des Breiteweges. Eine Umgestaltung dieser wichtigen örtlichen Straße ist nur langfristig beabsichtigt und unterliegt einem gestalterischen Gesamtkonzept für den Straßenzug des Breiteweges innerhalb des bebauten Ortsteiles.

Entsprechend der Bauweise in den Nachbargebieten soll auch das Plangebiet mit einer, je nach Lage im Gebiet, bis zu zweigeschossigen Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden. Die inneren Flächen werden durch eine Wohnstraße in U-Form ringförmig vom Ammensleber Weg aus erschlossen.

Weitere Inhalte des Planungskonzeptes sind:

- Die weitestgehende Schaffung einer bebauungsfreien Vorgartenzone entlang den öffentlichen Straßen, z. B. durch von der Straße abgesetzte Garagen.
- Die Einrichtung von rückwärtigen Hausgärten zu Gunsten der Grundstücke Breiteweg 192 bis 193 a.
- Die Einrichtung eines öffentlichen Kinderspielplatzes an der Ackerstraße, der auch für die Bewohner des vorhandenen Neubaugebietes „Ammensleber Weg“ sehr gut fußläufig erreichbar ist.
- Im Rahmen konkreter Baumaßnahmen ist die Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Verkehrsflächen (Gehwege, Stellflächen, Parkplätze, Zufahrten zu Garagen/Carports u. a.) sollten mit einem versickerungsfähigen/Wasserdurchlässigen Material versehen werden.

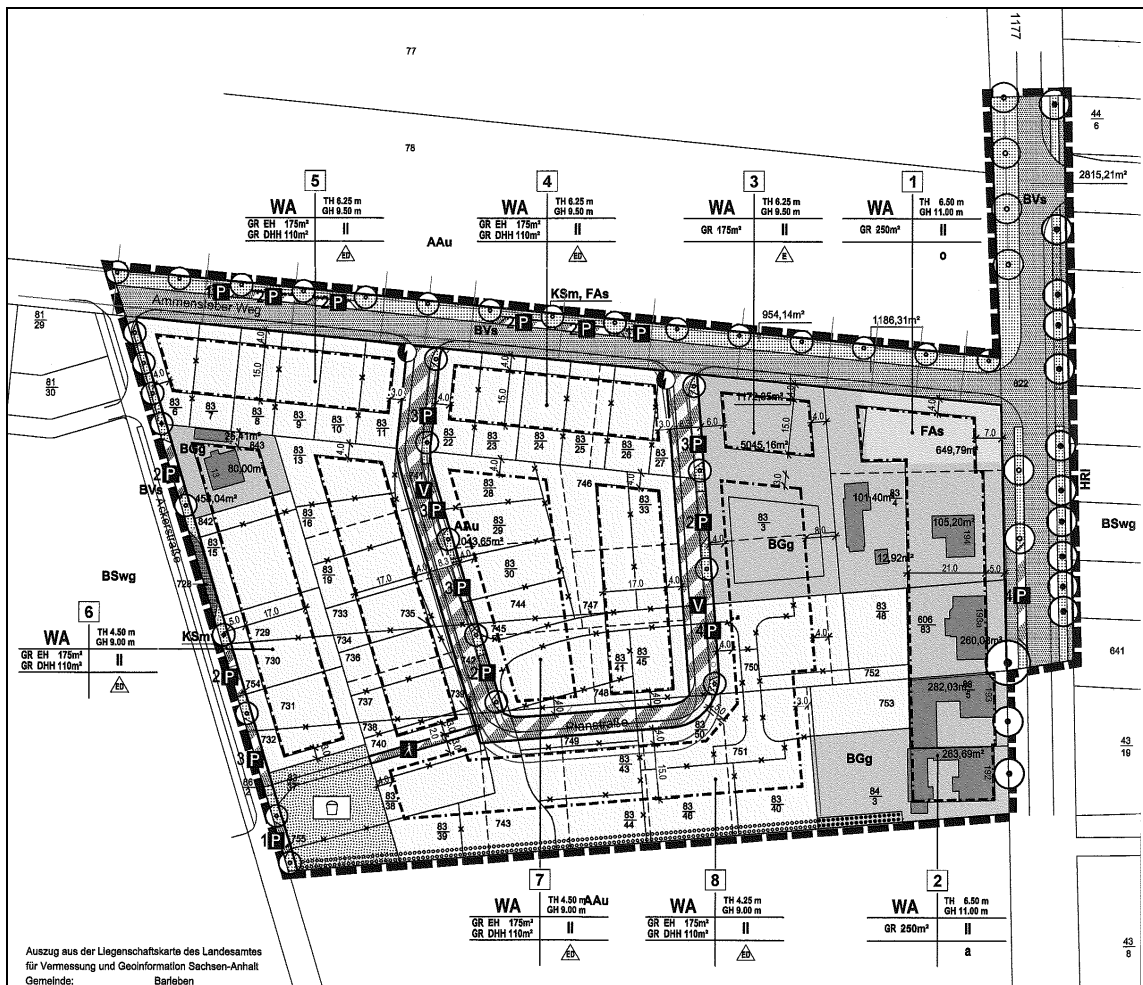
Zu der Eisenbahntrasse im Süden des Gebietes besteht ein etwa 95,0 m breiter Abstand. Die Anlage eines aktiven Lärmschutzes gegenüber der Bahn ist nicht erforderlich, wie frühere Lärmschutzuntersuchungen zum damaligen Planungsstand des B-Plan Nr. 12 oder auch im Verfahren zum B-Plan Nr. 16 zum östlich des Breiteweges gelegenen Wohngebiet „Beamstensiedlung“ ergeben haben und zwar hier für die Grundstücke in vergleichbarer Lage zur nahen Bahnlinie.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bereich des unbebauten Teils des Plangebietes nur in der Ackerstraße und im vorhandenen Neubaugebiet „Ammensleber Weg II“ in diesen westlichem Abschnitt des Ammensleber Weges vorhanden. Es ist vorgesehen, die Leitungen bzw. Kanäle für den bisher unbebauten Teil des Plangebietes über den Ammensleber Weg an dieses vorhandene Ver- und Entsorgungssystem anzuschließen. Im Breiteweg dagegen sind bisher nur Versorgungsleitungen verlegt. Es ist vorgesehen zur Entsorgung der bebauten Grundstücke an dieser Straße zu einem späteren Zeitpunkt auch hier die erforderlichen Kanäle zu verlegen.

6. GRÜNNORDUNG

Die geplante Bebauung bedeutet für die bisher unbebaute Fläche einen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft. Um die Belange der Umwelt beurteilen zu können, wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2 a BauGB ist bereits auf der Grundlage des bisherigen Planungsstandes erfolgt. Prüfung und Bericht wurden ausgearbeitet vom **Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. Wolfram Westhus**, aus Magdeburg.

Der **Umweltbericht mit zeichnerischer Darstellung des Bestandes** ist als Kapitel 11 ein gesonderter Teil dieser Begründung.



Nach dem Baugesetzbuch sollen Bauleitpläne dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 (5) Satz 1 BauGB). Dieser Planungsleitsatz wird u. a. durch folgende Grundsätze der Bauleitplanung konkretisiert wie z. B.:

- die Erhaltung und Gestaltung des Ort- und Landschaftsbildes
- die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft, des Bodens und des Klimas sowie die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen. So wurden z. B. die Flächen begangen um ein etwaiges Vorkommen von Feldhamstern oder die Bedeutung des Pflanzengebietes für den Lebensraum von Vögeln festzustellen (vgl. Ziffer 2.1.2, Seite 6 des Umweltberichtes).

Die sogenannte „Bodenschutzklausel“ (§ 1 a (2) BauGB) gebietet darüber hinaus einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden; Bodenversiegelungen sind dabei auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Das Verhältnis der sogenannten naturschutzrechtlichen „Eingriffsregelung“ zum Baurecht wird in § 18 und 20 NatSchG LSA in Verbindung mit §§ 18 bis 20 i. B. § 21 BNatSchG und § 1 Abs. 6 und 7 BauGB geregelt. Die Eingriffsregelung ist auf der Ebene der Bauleitplanung abschließend zu behandeln, die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege und die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 1 (7) BauGB) zu berücksichtigen.

Zur ordnungsgemäßen Vorbereitung von Baumaßnahmen wird der Bebauungsplan Nr. 12 aufgestellt.

Durch die Erschließung von Wohnbaugrundstücken auf isolierten Flächen (gegrenzt durch die umgebenden Straßen Breiteweg, Ammensleber Weg und Ackerstraße ohne direkte Verbindung zur offenen Landschaft) wird der Flächenverbrauch von Flächen in der offenen Landschaft reduziert.

Mit den folgenden grundsätzlichen **Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen** sollen die Eingriffe durch die geplante Bebauung reduziert werden. Ausführlich werden die Maßnahmen im Umweltbericht unter den Ziffern 4.1 bis 4.8 erläutert.

Die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie weitere konkrete **Maßnahmen zur Grünordnung** und dem extern erforderlichen **Ausgleich** (siehe Umweltbericht unter Ziffer 7.1 im Kapitel 11 dieser Begründung) sind in die Planzeichnung, wie auch in den Textteil zum Bebauungsplan eingeflossen soweit sie als Festsetzungen bauplanungsrechtlich relevant und übernahmefähig sind.

Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nicht bei derartigen textlichen Empfehlungen erfolgt, die eindeutig konkrete Maßnahmen zur Pflege beinhalten, wie z. B. die Entfernung der Mahd innerhalb von 14 Tagen, Nichtverwendung von Düngemitteln, Beschränkung der Zufütterung für Tiere, Abschleppungszeitraum, Ausbesserung der Grasnarbe oder Ausschluss für Kompostlagerung. In diesen Punkten wird auf die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 7.1 des Umweltberichtes verwiesen.

Zur Beurteilung der Eingriffe und Ableitung der Ausgleichsmaßnahmen wurde auf der Grundlage der „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004“ eine Kompensationsberechnung durchgeführt. Diese ist im Umweltbericht unter Ziffer 7.2 beigefügt.

Die vorgesehene Realisierung der Planinhalte bedeutet einen Eingriff in den Naturhaushalt, der nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden kann. Aus diesem Grund sind **externe Ausgleichsmaßnahmen** (Ersatzmaßnahmen) notwendig. Nach der Kompensationsberechnung (vgl. Ziffer 7.2 des Umweltberichtes im Kapitel 11 dieser Begründung zum B-Plan) besteht ein Ausgleichserfordernis von 127.773 Werteinheiten gem. der „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ vom 16.11.2004. Diese Richtlinie wurde am 24.11.2006 letztmalig aktualisiert in dieser Fassung angewendet. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen auf 2 Maßnahmenflächen realisiert werden. Die Fläche befindet sich östlich der Ortslage von Barleben im Bereich nördlich der Zusammenführung der Bahnlinien Magdeburg - Stendal und Abzweiger Magdeburg - Barleben - Haldensleben.

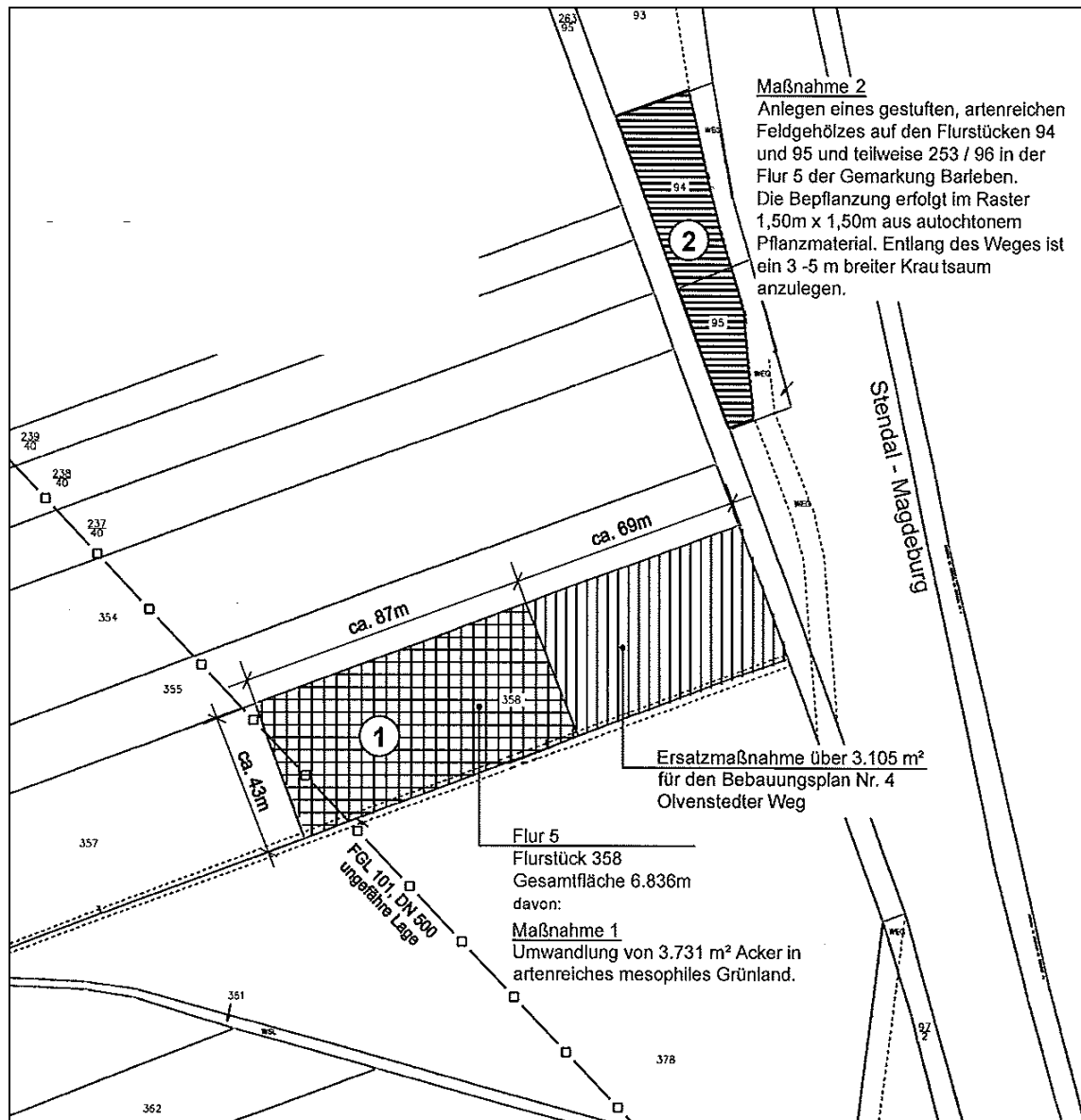
Die Flächen liegen in der Gemarkung Barleben in der Flur 5 auf dem Flurstück 358 (Maßnahme 1) und den Flurstücken 94 und 95 sowie auf einer Teilfläche von 253/96 (Maßnahme 2). Insgesamt weisen die Ausgleichsflächen eine Größe von 6.141 m² auf.

Das Flurstück 358 ist 6.836 m² groß. Hiervon wurden bisher 3.105 m² vormalige Ackerfläche als Ersatzmaßnahme für den erforderlichen Ausgleich im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 4 – Gebiet Olvenstedter Weg – der Gemeinde Barleben in Anspruch genommen und als extensives Grünland angelegt. Somit verbleiben für den Ausgleichsbedarf des vorliegenden B-Plan Nr. 12 für die Maßnahme 1 noch 3.731 m². Das **Entwicklungsziel** der Maßnahmen ist auf der Fläche 1 die Umwandlung in ein artenreiches, mesophiles Grünland und auf der Fläche 2 in ein artenreiches Feldgehölz.

Beachtet werden muss bei der Maßnahmenfläche Nr. 1 die Lage der Ferngasleitung (FGL 101 – DN 500) im westlichen Randbereich der Fläche.

Untersucht und bewertet wurden auch mögliche Auswirkungen auf geschützte Tierarten, wie z. B. Feldhamster durch zukünftige Maßnahmen im geplanten Baugebiet, wie auch auf den externen Maßnahmenflächen 1 und 2.

Lage der externen Ausgleichsflächen



Rein rechnerisch kann mit den beiden festgesetzten Maßnahmen der Eingriff nicht ausgeglichen werden. Es wurde dieser Lösung aber unter Beachtung von Punkt 3.2 (verbal – argumentative Zusatzbewertung und –bilanzierung) der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ vom 16.11.2004 durch die Untere Naturschutzbehörde mit der folgenden Begründung zugestimmt.

Durch die Gewinnung und Pflanzung des Feldgehölzes mit autochthonen Pflanzenmaterial, ist gesichert, dass ein für den Naturschutz hoch wertvolles Feldgehölz entsteht, dass sich an der potentiellen natürlichen Vegetation orientiert.

Dieser besondere Wert des Feldgehölzes durch die Verwendung von autochthonen Pflanzmaterial ist im verwendeten Bewertungsmodell nicht fassbar. Auch sind für den Eingriffsverursacher erhöhte Aufwendungen durch die Werbung und Pflanzung von Wildpflanzen verbunden.

Weiterhin wird mit der Umsetzung den beiden geplanten Maßnahmen ein vorhandener Komplex an Ausgleichsmaßnahmen (Ausbau der BAB 2 und der B 189) abgerundet und so auch aufgewertet. Dieser räumliche Bezug kann ebenfalls nicht in den verwendeten Modell angerechnet werden.

Aus diesen Gründen wurden die beiden festgesetzten Maßnahmen vom 21.08.2008 mit der UNB abgestimmt und anerkannt. Es wurde festgestellt, dass die Eingriffe durch das Vorhaben mit den ausgewiesenen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können.

Im Flächennutzungsplan wird der Bereich der Ausgleichsflächen großflächig als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Flächen für den Biotopverbund“ sowie als geeignete „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt. Sie ist somit für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen von der Landschafts- und Flächennutzungsplanung als geeignet vorgesehen.

Die Gemeinde hat gemäß § 4 c BauGB die Pflicht eine **Umweltüberwachung** durchzuführen. Zu überwachen sind die erheblichen Umweltauswirkungen; die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Für die Durchführung nutzbar sind dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § Abs. 3 BauGB.

Grundlage für die Umweltüberwachung ist neben dem § 4c des BauGB (in der aktuellen Fassung) auch die Richtlinie zur Umsetzung der §§ 18 bis 22 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und Sicherung des nachhaltigen Erfolgs der durchgeführten Maßnahmen vom 27.02.2005.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden B-Plan Nr. 12 sind die Maßnahmen, Kontrollen und Zuständigkeiten tabellarisch aufgeführt.

Schutzgut	Maßnahme	Zeitpunkt der Kontrolle	Verantwortlich	Art der Kontrolle
Mensch	Ausweisung von passiven Lärmschutzmaßnahmen in den betroffenen Bereichen	Mit Vorlage des Bauantrages	Bauordnungsamt des Landkreises als Baugenehmigungsbehörde	Kontrolle des Bauantrages auf Einhaltung der Lärmschutzmaßnahmen
	Einhaltung der Vorgaben und Grenzwerte des Schallschutzgutachtens	Ständig	Gemeinde Barleben	Beobachtung der Verkehrsmengen auf dem Breitenweg
Tiere und Pflanzen	Nutzung von uv-armen Leuchtmitteln bei der Straßen und Wegebeleuchtung	unmittelbar nach der Bauausführung und alle 5 Jahre	Gemeinde Barleben	Kontrolle vor Ort
	Festsetzungen von Pflanzgeboten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes: • Straßenbaumbepflanzung • Pflanzgebotstreifen entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs.	unmittelbar nach der Bauausführung und alle 5 Jahre	Gemeinde Barleben	Kontrolle vor Ort
Boden	Ausweisung von externen Ausgleichsmaßnahmen • Umwandlung von Acker in Grünland • Anlegen eines Feldgehölz aus autochthonen Gehölzen.	Die Umwandlung ist zum Zeitpunkt der Bauausführung zu überprüfen und die Pflegemaßnahmen durch eine Kontrolle alle 3 Jahre	Gemeinde Barleben	Kontrolle vor Ort

Sollten sich bei den Kontrollen Abweichungen von den Prognosen und Entwicklungszielen ergeben, dann können diese wie folgt berücksichtigt werden:

- Ergreifen von Abhilfemaßnahmen an dem realisierten Vorhaben (nachsorgende Komponente), wie zum Beispiel eine Änderung der Pflege, Nachpflanzungen usw.
- Gezielte Änderung des Bebauungsplanes
- Berücksichtigung der Abweichungen bei der regulären Fortschreibung des Bebauungsplanes.
- Weiterentwicklung des methodischen Instrumentariums der Umweltfolgenabschätzung.

Bei festgestellten Abweichungen der Prognosen und Entwicklungsziele ist im Einzelfall im Zusammenarbeit mit den jeweiligen Fachbehörden über die notwendigen Maßnahmen zu durch die Gemeinde zu entscheiden.

7. **LÄRMSCHUTZ**

Ein wichtiges Ziel der Planung sind Planfestsetzungen, die gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Um Nutzungskonflikte zu angrenzenden Gebieten und dem vorhandenen und zu erwartenden Fahrverkehr zu vermeiden, ist bereits im Jahre 1997 ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden. Zu der damaligen Zeit war die Funktion des Breiteweg noch die einer Bundesstraße (B189 alt), über die gegenüber der heutigen Zeit noch ein beträchtliches höheres Verkehrsaufkommen liegt. Dieses Gutachten, wie auch das im Rahmen der Aufstellung des B-Plan Nr. 16 für das auf der östlichen Seite des Breiteweges anschließende Baugebiet der „Beamtensiedlung „ im Jahr 2002 erstellte Schallgutachten werden für die Beurteilung des Immissionsschutzes des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 12 als Grundlage genutzt. Das damalige schalltechnische Gutachten vom 25. Juli 1997 und auch das Gutachten vom 21. März 2002 - für den B-Plan Nr. 16 - legen Immissionsrichtwerte fest, die sich an der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Fassung Mai 1987) orientieren. Demnach sind für den gesamten Bereich mit seiner Gebietsausweisung „allgemeines Wohngebiet“ folgende Orientierungswerte festgelegt:

55 dB (A) für die Tageszeit (6.00 – 22.00 Uhr)

45 dB (A) für die Nachtzeit (22.00 – 6.00 Uhr)

Außerdem können bei der Bewertung von Verkehrslärm als Obergrenze die Immissionsgrenzwerte (IGW) nach § 2 Absatz 1 der 16. BImSchV herangezogen werden, da davon ausgegangen werden kann, dass diese Durchführungsverordnung rechtlich insoweit nicht strittig ist. Bei einer festgesetzten Nutzungsart für das gesamte Plangebiet, nämlich das des „allgemeinen Wohngebietes“ gelten nach dieser Verordnung

59 dB (A) für die Tageszeit

49 dB (A) für die Nachtzeit

Für die aktuelle Beurteilung des Schallschutzes für das Plangebiet des vorliegenden B-Plan Nr. 12 eignet sich das Gutachten vom März 2002, für das Gebiet des B-Plan Nr. 16 – aufgestellt durch das Ingenieurbüro für Schallschutz GmbH, Magdeburg- , da die Rahmenbedingungen für beide Plangebiete grundsätzlich gleich sind.

Die Gemeinde Barleben plante mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Beamtensiedlung“ neben einer Bestandssicherung auch die Neuausweisung von Wohnbauflächen im Gebiet nördlich der Bahnstrecke Magdeburg-Haldensleben-Oebisfelde und auf der östlichen Seite des Breiteweges. Der Bebauungsplan wurde am 20. April 2006 von der Gemeinde als Satzung beschlossen und erlangte nach anschließender Bekanntmachung im gleichen Jahr Rechtsgültigkeit.

In der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros wurde damals, und dieses gilt auch heute noch, auf die verkehrslärmtechnischen Belange für die städtebauliche Planung (Sicherstellung der Verträglichkeit der geplanten Wohngebiete mit vorhandenen Schallimmissionen durch die o. g. Bahnlinie und durch die Straße Breiteweg) hingewiesen. Das Gutachten des Ingenieurbüros kann bei Bedarf im Bau- und Serviceamt der Gemeinde Barleben eingesehen oder angefordert werden.

Dieses Kapitel enthält auf den folgenden Seiten den Auszug einer Tabelle über die Orientierungswerte (OW) nach der DIN 18005 und dem Immissionsgrenzwert (IGW) nach der 16. BImSchV sowie Ausschnitt aus dem Lageplan zur Rasterlärmkarte mit Angabe der Bereiche von nachts zu erwartenden Schallwerten nach dB (A) sowie Immissionsorte (IO)

Relevant für die Ermittlung des Immissionsschutzes im Plangebiet des B-12 sind in erster Linie wegen des Straßenverkehrslärms die zum Vergleich herangezogenen Immissionsorte 20 bis 28 (Breiteweg, Haus Nr. 17 bis 25), sowie wegen des Eisenbahnlärms die Immissionsorte 29 bis 33 im benachbarten Geltungsbereich des B-Plan Nr. 16 und hier ersichtlich in der Tabelle 5 auf Seite 8 bzw. der Tabelle in der Anlage 2, Seite 2 (siehe nachfolgende Seite), des Gutachtens vom März 2002.

Beurteilungspegel ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen nach OW gemäß DIN 18005 und IGW nach 16 BImSchV

IO	SW	Fas- sade	Nutz- tung	OW		IGW		Lr, ohne LSW		OW-Überschreit. ohne LSW		IGW-Überschreit. ohne LSW	
				T/N dB(A)	T/N dB(A)	T/N dB(A)	T/N dB(A)	Tag in dB(A)	Nacht in dB(A)	Tag in dB(A)	Nacht in dB(A)	Tag in dB(A)	Nacht in dB(A)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
IO18	1.OG	S	WA	55 / 45	59 / 49	52,1	43,9	-	-	-	-	-	-
	EG	W	WA	55 / 45	59 / 49	54,9	46,3	-	1,3	-	-	-	-
IO19	1.OG	W	WA	55 / 45	59 / 49	56,2	47,5	1,2	2,5	-	-	-	-
	EG	W	WA	55 / 45	59 / 49	54,6	46,1	-	1,1	-	-	-	-
IO20	1.OG	W	WA	55 / 45	59 / 49	55,9	47,3	0,9	2,3	-	-	-	-
	EG	W	WA	55 / 45	59 / 49	54,7	46,1	-	1,1	-	-	-	-
IO21	1.OG	W	WA	55 / 45	59 / 49	56,0	47,4	1,0	2,4	-	-	-	-
	EG	W	WA	55 / 45	59 / 49	54,9	46,4	-	1,4	-	-	-	-
IO22	1.OG	W	WA	55 / 45	59 / 49	56,1	47,6	1,1	2,6	-	-	-	-
	EG	W	WA	55 / 45	59 / 49	54,9	46,5	-	1,5	-	-	-	-
IO23	1.OG	W	WA	55 / 45	59 / 49	56,2	47,7	1,2	2,7	-	-	-	-
	EG	W	WA	55 / 45	59 / 49	55,2	46,8	0,2	1,8	-	-	-	-
IO24	1.OG	W	WA	55 / 45	59 / 49	56,4	48,0	1,4	3,0	-	-	-	-
	EG	W	WA	55 / 45	59 / 49	55,6	47,3	0,6	2,3	-	-	-	-
IO25	1.OG	W	WA	55 / 45	59 / 49	56,8	48,4	1,8	3,4	-	-	-	-
	EG	W	WA	55 / 45	59 / 49	55,6	47,4	0,6	2,4	-	-	-	-
IO26	1.OG	W	WA	55 / 45	59 / 49	56,8	48,5	1,8	3,5	-	-	-	-
	EG	W	WA	55 / 45	59 / 49	55,4	47,4	0,4	2,4	-	-	-	-
IO27	1.OG	W	WA	55 / 45	59 / 49	56,6	48,5	1,6	3,5	-	-	-	-
	EG	W	WA	55 / 45	59 / 49	55,4	47,5	0,4	2,5	-	-	-	-
IO28	1.OG	W	WA	55 / 45	59 / 49	56,6	48,7	1,6	3,7	-	-	-	-
	EG	W	WA	55 / 45	59 / 49	56,1	48,5	1,1	3,5	-	-	-	-
IO29	1.OG	W	WA	55 / 45	59 / 49	57,1	49,5	2,1	4,5	-	0,5	-	0,5
	EG	S	WA	55 / 45	59 / 49	53,9	49,5	-	4,6	-	0,6	-	0,6
IO30	1.OG	S	WA	55 / 45	59 / 49	54,9	50,5	-	5,5	-	1,5	-	1,5
	EG	O	WA	55 / 45	59 / 49	49,6	46,4	-	1,4	-	-	-	-
IO31	1.OG	O	WA	55 / 45	59 / 49	49,4	47,3	-	2,3	-	-	-	-
	EG	W	WA	55 / 45	59 / 49	50,2	45,5	-	0,5	-	-	-	-
IO32	1.OG	W	WA	55 / 45	59 / 49	51,5	46,6	-	1,6	-	-	-	-
	EG	S	WA	55 / 45	59 / 49	52,5	49,4	-	4,4	-	0,4	-	0,4
IO33	1.OG	S	WA	55 / 45	59 / 49	53,6	50,4	-	5,4	-	1,4	-	1,4
	EG	O	WA	55 / 45	59 / 49	48,9	46,6	-	1,6	-	-	-	-
IO33	1.OG	O	WA	55 / 45	59 / 49	50,1	47,8	-	2,8	-	-	-	-
	EG	O	WA	55 / 45	59 / 49	50,1	47,8	-	2,8	-	-	-	-

Die Bewertungen zeigen, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 für den Tag erwartungsgemäß für den größten Teil der zu bebauenden Flächen des B-Plangebietes Nr. 12 eingehalten werden. Überschreitungen gibt es nur im Bereich Breiteweg. Somit erfordern diese Überschreitungen Maßnahmen des passiven Schallschutzes im Sinne von baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen nach § 9 (1) 24 BauGB. Dieses kann durch Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung oder durch bauliche Maßnahmen an der Fassade erfolgen. In jedem Fall müssen diese Maßnahmen mindestens sicherstellen, dass in Abhängigkeit von der Raumnutzung die Anhaltswerte für den Innenschallpegel für Räume in Wohngebieten nach der VDI-Richtlinie 2719 (Fassung März 1986) eingehalten werden. Im **Teil B des B-Plan Nr. 12** werden deshalb die Maßnahmen textlich festgesetzt.

Die ebenfalls zur Abwägung heranziehbare Bewertung nach Immissionsgrenzwerten gem. 16. BImSchV ergibt überhaupt keine Überschreitung der Tages- und Nachtwerte. Maßgebende Überschreitungen gibt es hier lediglich entlang der Bahnlinie auf Grundstücken deren Gebäude ca. 55,0 m von der Bahnstrecke entfernt liegen. Vergleichsweise wurde bei einem ca. 80,0 m entfernt stehenden Gebäude keine Überschreitung, verursacht durch Eisenbahnlärm, ermittelt.

Im vorliegenden B-Plan Nr. 12 beträgt der Abstand der Gebäude zur Bahnlinie mindestens 110,0 m. Der Abstand zur Grundstücksgrenze beträgt etwa 95,0 m.

Die Geräuscheinmissionen, ausgehend von der südlich verlaufenden Eisenbahnlinie, haben daher keine Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet zur Folge. Die Bewertung der Gutachten vom Juli 1997 und vom März 2002 ergeben beide keine Überschreitungen der Tag- und Nachtwerte bei diesen Abständen.

Die detaillierte Ermittlung und Bewertung der Geräusche kann dem Gutachten vom März 2002 entnommen werden. Falls erforderlich, kann das umfassende Gutachten mit der differenzierten Berechnung der Beurteilungspegel im Bauamt der Gemeinde Barleben eingesehen werden.

Da neben dem vom Breiteweg ausgehenden Verkehrslärm auch der des Ammensleber Weges Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke haben wird, sind textliche Festsetzungen im Teil B der Planfassung für passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen für die Teilgebiete 1 bis 5.

Die Einhaltung der Vorgaben für den passiven Schallschutz muss im Baugenehmigungsverfahren durch die zuständigen Fachbehörden geprüft werden.



8. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

8.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich des B-Planes Nr. 12 wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. Auf Grund unterschiedlicher, differenzierter Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird das Plangebiet in 8 Teilgebiete untergliedert. In Anlehnung an den **baulichen Bestand** und der Bauweise auf den Grundstücken am Breiteweg ist die Errichtung von Gebäuden in den Teilgebieten 1 in offener Bauweise und in dem Teilgebiet 2 in abweichender Bauweise vorgesehen. Auf den bisher unbebauten Flächen der Teilgebiete 3 bis 8 - Ausnahme das Grundstück in der Ackerstraße mit dem vorhandenen Haus Nr. 13 - ist ausschließlich eine **Einzel- und Doppelhausbauweise** geplant.

Da das Plangebiet, wie auch die vorhandenen Nachbargebiete insgesamt, vorwiegend dem Wohnen dienen soll, werden die ausnahmsweise nach § 4 (3) BauNVO zulässigen **Nutzungsarten** wie Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch **Baugrenzen** umgrenzt. Diese sogenannten Baufelder oder auch Baufenster werden, die teilweise je nach Lage grenzübergreifend ausgelegt sind, festgesetzt.

Das zukünftige Erscheinungsbild des Gebietes und die Gebäudestruktur sollen dem Ortsbild von Barleben und speziell dem der nördlich der Bahn gelegenen Siedlungsgebiete entsprechen. Um dieses durch entsprechende Festsetzungen möglichst zu gewährleisten, wird die **maximal zulässige überbaubare Grundfläche** in absoluten Quadratmeterzahlen festgesetzt. Die Werte für die Grundfläche werden hierbei je nach Struktur und vorgesehener Bauweise der vorhandenen oder geplanten Bebauung in den jeweiligen Teilgebieten differenziert festgesetzt. Die Werte betragen je nach Lage im Gebiet und vorhandener oder geplanter Grundstücksgröße auf den bisher unbebauten Flächen (Teilgebiete 3 bis 8) bis zu 175 m² für die Grundfläche von Einzelhäusern. Auf der Basis von einzuhaltenden Mindestgrundstücksgrößen entspricht dieses einer GRZ von 0,32 für das kleinstmögliche Grundstück in den vorgenannten Teilgebieten. Bei dem Bau von Doppelhäusern beträgt die maximal zulässige Grundfläche 110 m² je Haushälfte. Dieses entspricht einer GRZ von 0,37 für ebenfalls das kleinstmögliche Grundstück. Einen Sonderfall stellen die Teilgebiete 1 und 2 am Breiteweg dar. Hier wird die Grundfläche auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung in diesem Bereich auf höchstens 250 m² festgesetzt.

In den Teilgebieten 3 bis 8, in denen eine Neubebauung vorgesehen ist, wird zur weiteren Regelung der Nutzungsdichte und zur Förderung der Durchgrünung des Wohngebietes die **Mindestgröße der Grundstücke** festgesetzt. Diese beträgt für eine Bebauung mit Einzelhaus mindestens 550 m² und mit Doppelhaus je Haushälfte 300 m².

Die **Anzahl der Vollgeschosse** beträgt in allen Teilgebieten maximal 2 Geschosse.

Das zulässige Volumen und Erscheinungsbild der zukünftigen Gebäude bzw. ihre dreidimensionalen Abmessungen sind durch eine Kombination der Festsetzungen über die

- maximale Grundfläche
- Geschossigkeit
- Trauf- und Gebäudehöhen und
- zulässige Dachneigung

in ausreichendem Maße bestimmt. Durch die Festsetzungen soll den Bewohnern eine bessere Möglichkeit gegeben werden, neben der Wohnfläche im Erdgeschoss auch im oberen Geschoss adäquate Räume für Wohnzwecke zu entwickeln. Dabei bestimmen in erster Linie die Festsetzungen der **maximalen Trauf- und Gebäudehöhen** das Aussehen der zukünftigen Häuser.

Auf die Festsetzung einer maximal zulässigen **Geschossfläche** wird verzichtet, da das Maß der Nutzung in diesem Fall ausreichend definiert ist durch die Regelung der maximalen Grundfläche, Trauf- und Gebäudehöhen sowie Angabe über die maximale Anzahl der Vollgeschosse und der zulässigen Dachneigungen.

Als weitere Regelung der Nutzungsdichte, insbesondere zu Gunsten einer gebietsverträglichen Ausnutzung der künftigen Baugrundstücke und der Belastung des Gebietes durch den ruhenden und fließenden Verkehr, wird in allen Teilgebieten die maximale **Anzahl der Wohnungen** in Wohngebäuden festgesetzt. Diese beträgt in den Teilgebieten 1 und 2 mit vorhandener Bebauung bei einer zukünftig zulässigen Zweigeschossigkeit höchstens 6 Wohneinheiten. In den Teilgebieten 3 bis 8 sind dagegen zur Steuerung der Nutzungsdichte, der angestrebten Bauweise und des angemessenen Bedarfs von Flächen für den ruhenden Verkehr, maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und maximal eine Wohnung je Haushälfte eines Doppelhauses zulässig.

8.2. Bauweise und örtliche Bauvorschriften

Die bestehende und zukünftigen Bebauung im Plangebiet soll in ihrer Bauweise und Gestaltung sowie in ihrer Ensemblewirkung eine positive Entwicklung des Ortsbildes unterstützen. Hierbei liegt das Augenmerk bei der bestehenden Bebauung in der Bewahrung und behutsamen Weiterentwicklung des vorhandenen und bei der künftigen Bebauung in der Einfügung in vorhandene Strukturen der baulichen Nachbarschaft.

Die Baustruktur, wie auch die grundsätzliche Architektur des einzelnen Gebäudes bzw. das Erscheinungsbild des Siedlungsgebietes soll durch **Festsetzungen zur Bauweise** und vor allen Dingen durch **örtliche Bauvorschriften** gesichert werden.

Festgesetzt wird auf den bisher unbebauten Flächen in den Teilgebieten 3 bis 8 eine Bebauung mit **Einzel- und Doppelhäusern**. Auf Grund der vorhandenen Bebauung und ihrer Stellung auf den Grundstücken wird entlang des Breiteweges in dem Teilgebiet 1 dagegen eine zweigeschossige Bebauung in **offener Bauweise** ermöglicht, wobei der Abstand zur Nachbargrenze gem. § 9 (1) 2 a BauGB i. V. m. § 6 (5) BauOLSA 3,0 m aus ortsgestalterischen Gründen betragen darf. Abgeleitet von ähnlichen gestalterischen Gründen wird im Teilgebiet 2 eine **abweichende Bauweise** festgesetzt, die die Errichtung von Gebäuden in Anlehnung an den Bestand ohne seitlichen Grenzabstand ermöglicht. Jedoch wird in beiden Teilgebieten über die Festsetzung der **maximalen Gebäudehöhe** sichergestellt, dass die zukünftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung entspricht, wie z. B. auf der Ostseite des Breiteweges. In allen Teilgebieten werden zugunsten einer maßstäblichen Höhenentwicklung auch die **Höhen der Gebäude und der Traufen** festgesetzt.

Wie bereits mehrfach erwähnt, wird sowohl für die bestehende wie auch die künftige Bebauung und Gestaltung der Gebäude bzw. des gesamten Wohngebietes eine gewisse Einheitlichkeit angestrebt, die einen Bezug zur vorhandenen Ortsgestaltung in dieser Ortslage von Barleben herstellt, aber auch individuell erforderliche und wirtschaftlich verträgliche Bauweisen ermöglicht. Vorgegeben wird ein **Gestaltungsrahmen**, der u. a. folgende wesentliche Festsetzungen beinhaltet:

- Fassadengestaltung in rotem, braunem oder weißem Verblendermauerwerk sowie hellgetöntem Außenputz sowie auf Teilflächen auch Verkleidungen mit Holz,
- Die Verwendung von Glas- und Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie in Verbindung mit der Fassadengestaltung und Dacheindeckung ist in allen Teilgebieten zulässig,
- Geneigte Dächer mit einem Winkel von 25° bis 50° differenziert nach Teilgebieten und einer Eindeckung mit Dachziegeln in den Farbtönen Rot, Braun oder Anthrazit. Ebenso die Zulässigkeit bewachsener Gründächer mit geringerer Neigung,
- Gestaltung der Dachaufbauten,
- Möglichst bebauungsfreie Vorgartenzonen durch Einschränkungen bei der Einrichtung von Garagen und Carports auf den Grundstücken,
- Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Einfriedigungen und Grundstückszufahrten (siehe Kapitel 8.3).

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 85 der BauOLSA für den Geltungsbereich des B-Plan Nr. 12 beziehen auch die Gestaltung der Stellplatzanlagen für Fahrzeuge und Grundstückszufahrten sowie Grundstückseinfriedigungen und Standorte für die Abfallentsorgung ein.

8.3. Grünplanung

Im Umweltbericht (siehe Kapitel 11) werden unter Ziffer 7.1 Vorschläge für textliche Festsetzungen zur Grünplanung aufgeführt. Diese sind, soweit ihr Inhalt eine bauplanungsrechtliche Grundlage aufweist bzw. sie städtebaulich relevant sind, in die Planzeichnung oder im Textteil übernommen worden.

Für die zeichnerisch und textlich festgesetzten Bepflanzungen gilt grundsätzlich die Verwendung **standortgerechter heimischer Pflanzsorten**.

Die zeichnerischen Festsetzungen werden, soweit erforderlich, ergänzt durch textliche Festsetzungen. So werden z. B. die Kronengrößen der in den Straßen zu pflanzenden Laubbäume auf Grund örtlicher Rahmenbedingungen bestimmt. Insbesondere im Breiteweg ist die Pflanzung einer zweiten Baumreihe auf der westlichen Straßenseite mit der selben Baumart (Winterlinde) gegenüber der einseitig auf der Ostseite vorhandenen Baumreihe vorgesehen. Planungsziel ist der Ausbau des Straßenzuges zu einer wirklichen Allee.

Im südlichen Abschnitt der Ackerstraße soll ein gebietsübergreifender **Kinderspielplatz** auf einer ca. 800 m² großen Fläche angelegt werden. Die grundsätzliche Art der Bepflanzung wird auch hier festgesetzt.

Im gesamten Baugebiet kann das anfallende **Regenwasser** von versiegelten Flächen und von Dachflächen, von denen keine Ablagerungen von Schadstoffen ausgehen, auf den jeweiligen Grundstücken versickern oder auch verwendet werden. In den vergangenen Jahren realisierte Bauvorhaben in diesem Teil der Ortslage haben die gute Versickerungsfähigkeit des Bodens ergeben.

Im gesamten Geltungsbereich sind für die **Straßen- und Wegebeleuchtung** von öffentlichen Verkehrsflächen nur Lampentypen mit uv-armen, insektenverträglichen Leuchtmitteln zulässig.

Neben der Entwicklung des Ortsbildes dienen insgesamt die grünplanerischen Festsetzungen der **Verminderung des Eingriffs** in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (vgl. Kapitel 6). Die Realisierung der Planinhalte bedeutet aber insgesamt einen Eingriff, der innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes nicht ausgeglichen werden kann. Deshalb ist die Entwicklung einer **externen Ausgleichsfläche** erforderlich. Vorgesehen ist die Inanspruchnahme des Flurstücks 358 in der Flur 5 der Gemarkung Barleben (siehe Kapitel 6). Die Fläche befindet sich östlich der Ortslage im Bereich nördlich der Zusammenführung der beiden Bahnlinien.

8.4. Verkehr

Alle am **Breiteweg** gelegenen bebauten Grundstücke werden über diesen erschlossen. Lediglich an dem Eckgrundstück zum Ammensleber Weg ergibt sich eine Alternative. Dem Breiteweg zugeordnet sind 4 öffentliche Parkplätze.

Die in der Planzeichnung dargestellte Gestaltung des Breiteweg ist als langfristiges Umgestaltungskonzept zu verstehen. Es entspricht dem des bereits im benachbarten B-Plan Nr. 16 für das Baugebiet der „Beamtensiedlung“ entwickelten Konzept. Entscheidend geprägt wird dieses Konzept von der vorhandenen Winterlinden-Baumreihe auf der östlichen Straßenseite mit beiderseits angelegten Fuß- und Radweg sowie einer 6,50 m breiten Fahrbahn in etwa der Mitte des Profils. Es ist bisher vorgesehen, in dieser Art auch die westliche Straßenrandfläche zu gestalten, um letztendlich den Straßenzug des Breiteweges wie in seinem südlichen Ortsabschnitt vorhanden, auch am nördlichen Ortsausgang in einer Baumallee zu führen.

Eine langfristig zu betrachtende Umgestaltung des Breiteweges kann nur unter Beachtung der vorhandenen Versorgungsleitungen und in Abstimmung mit deren Trägern erfolgen.

Außerdem ist vorgesehen – auch wenn der Zeitpunkt bisher nicht festgelegt ist – im Breiteweg Schmutz- und Regenwasserkanäle zu verlegen. Auch dieser Aspekt der bisher fehlenden Entsorgungskanäle ist bei einer späteren Umgestaltung des Straßenzuges unbedingt zu beachten. Die einzelnen Maßnahmen sollten bei der Bedeutung des Breiteweges als örtliche Hauptverkehrsstraße auch aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und zeitlichen Begrenzung gebündelt und koordiniert werden.

Die bisher unbebaute Fläche des Plangebietes mit seinen Teilgebieten 3 bis 8 wird zukünftig direkt über den **Ammensleber Weg** und im inneren des Gebietes über eine u-förmige, verkehrsberuhigt ausgebaute Ringstraße erschlossen. Eine Baumreihe auf der nördlichen Straßenseite des Ammensleber Weges soll den Straßenraum begrenzen und die Durchgrünung des Gebietes unterstützen. Der bisher unvollständig ausgebaute Ammensleber Weg dient als Haupteerschließungsstraße auch für das westlich anschließende, vorhandene „Wohngebiet Ammensleber Weg II“. Die Einmündung in die übergeordnete Straße Breiteweg soll im Zuge des Ausbaus nach den verkehrlichen Erfordernissen entsprechend gestaltet werden. Dem Ammensleber Weg sind 10 öffentliche Parkplätze zugeordnet.

Die südlich des Ammensleber Weges gelegenen Bauflächen werden über eine **Wohnstraße (Planstraße)** erschlossen, die als verkehrsberuhigte Verkehrsfläche ausgewiesen wird. Das vorgeschlagene Profil weist eine Fahrbahnbreite von 8,30 m Breite auf. Bei einer verminderten Geschwindigkeit ist ein störungsfreier Begegnungsfall von LKW/PKW gewährleistet, da der durch ein Flachbord getrennte Bürgersteig zum Überfahren einbezogen werden kann. In einer etwa 2,25 m breiten Verkehrsgrünfläche sollen Einzelbäume den Straßenverlauf unterstützen und zu einer Durchgrünung des Gebietes beitragen. Zwischen den Bäumen werden für die ca. 20 Wohneinheiten insgesamt 12 ebenfalls 20 öffentliche Parkplätze eingerichtet. Die Planstraße ist mit der Ackerstraße und dem Spielplatz über einen Fußweg verbunden.

Die **Ackerstraße** im Westen des Plangebietes dient neben der Erschließung der bereits bebauten Grundstücke auch zur Erschließung der an ihr liegenden Grundstücke des Teilgebietes 6. Die Straße ist bereits größtenteils ausgebaut. Um jedoch den Begegnungsfall LKW/PKW bei vermindelter Geschwindigkeit zu ermöglichen, ist eine zum Einen Verbreiterung der gegenwärtigen Fahrfläche auf 4,00 m und zum Anderen die Einrichtung von Straßenaufweitungen in einer Breite von 4,75 m notwendig. Die Verbreiterungsfläche sowie ein 2,25 m breiter Verkehrsgrünstreifen, mit Festsetzungen für Baumpflanzungen sowie Möglichkeiten für Längsparkbuchten mit insgesamt 8 Parkplätzen befindet sich im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 12. Der Straßenraum der Ackerstraße, einschließlich der Flächen im Nachbargelände (Geltungsbereich B-Plan Nr. 3), wird im Endausbau eine Breite von ca. 9,80 m betragen.

Im gesamten Plangebiet werden **42 öffentliche Parkplätze** gesondert ausgewiesen. Diese Anzahl wird durch den Ausbau von Längsparkbuchten in den Grünstreifen entlang der Straßen geschaffen, um den Parkplatzbedürfnissen der zukünftigen Bewohner in ausreichendem Umfang zu genügen.

Die **privaten Stellplätze** sind auf den jeweiligen Grundstücken selbst zu errichten. In allen Teilgebieten soll der Mindestabstand von Garagen und überdachten Stellplätzen mindestens 5,0 m zur Erschließungsfläche betragen. Hierdurch besteht die Möglichkeit eine weitere Abstellfläche im Bereich der Zufahrt für zusätzliche Fahrzeuge - z. B. für den Zweitwagen - zu schaffen und somit die öffentlichen Verkehrsflächen zu entlasten.

9. **TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

Alle technischen Infrastruktureinrichtungen, wie Gas, Wasser, Elektrizität, Post und Abwasser, müssen im Plangebiet neu errichtet bzw. gelegt werden und an das örtliche Ver- und Versorgungsnetz angeschlossen werden. Die Verlegung der Leitungen soll in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen erfolgen. Beabsichtigt ist der Anschluss an vorhandene öffentliche Kanäle im Ammensleber Weg und in der Ackerstraße am westlichen Rand des Plangebietes.

Der Anschluss an vorhandene Versorgungsleitungen, wie z. B. Frischwasser, Strom, Telekommunikation etc., ist sowohl in östliche Richtung zum Breiteweg, als auch in westliche Richtung zum Ammensleber Weg und der Ackerstraße gegeben.

9.1. Schmutz- und Regenwasser

Träger der Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist der Wolmirstedter **Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ)**.

Die Entsorgung der Baugebiete wird zukünftig im Trennsystem erfolgen. Die an der Ackerstraße gelegenen Grundstücke im Teilgebiet 6 werden direkt an den vorhandenen Kanal in dieser Straße angeschlossen.

Die restlichen Grundstücke in den Teilgebieten 3 bis 5 und 7 und 8 werden über neu zu verlegende Kanäle im Straßenraum des Ammensleber Weges und in der noch auszubauenden Planstraße ebenfalls an den vorhandenen Kanal in der Ackerstraße angeschlossen. Der vorhandene Kanal ist nach derzeitigem Kenntnisstand auf eine Nennweite von DN **200** bereits ausgelegt. Über ein Freigefälle wird das Schmutzwasser in die Mischwasserkanalisation im Helldamm eingeleitet. Der Kanal verläuft im Straßenzug Helldamm-Schulstraße-Angerstraße und letztendlich bis zum „Pumpwerk **Alte Kirchstraße**“.

Die direkt am Breiteweg gelegenen und bebauten Grundstücke sind derzeit nicht an ein öffentliches Entsorgungssystem angeschlossen.

Das Abwasserbeseitigungskonzept des WWAZ für die Gemeinde Barleben sieht eine Änderung der Ableitung des Schmutzwassers aus dem Wohngebiet „Ammensleber Weg II“ vor. Dies betrifft zukünftig auch das Plangebiet einschließlich der Grundstücke am Breiteweg. Das Schmutzwasser wird im Freigefälle von der Ackerstraße entlang der Bahnlinie bis zum Breiteweg abgeleitet und dort über eine Abwasser Pumpstation durch die Bahnlinie in den südlichen Breiteweg gepumpt.

Zur Sicherung der Abwasserentsorgung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ erforderlich sowie eine nach den Prämissen des WWAZ erstellte Planung.

Die Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers kann auf den Grundstücks- und Freiflächen erfolgen. Eine **Regenwasserversickerung** wird als möglich erachtet. Das auf den Einzelgrundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist in geeigneten Fällen entsprechend des § 150 (4) Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt zu versickern. Für eine ordnungsgemäße Beseitigung des Regenwassers ist nach § 151 (3) Wassergesetz LSA der Grundstückseigentümer verpflichtet.

Die Wasserwirtschaft des Landkreises Börde weist in ihrer Stellungnahme vom 6. Mai 2008 zusätzlich darauf hin, dass nach § 137 (5) Wassergesetz LSA die Versickerung von Regenwasser von Wohngrundstücken über Anlagen in der Regel erlaubnisfrei ist (Ausnahme sind Oberflächenwasser von Hofflächen, welche nicht über eine belebte Bodenzone abgeführt werden sollen.)

Es ist vorgesehen das **Oberflächenwasser der Straßen** einer straßenbegleitenden Rigolenleitung zuzuführen. Bodenuntersuchungen haben ergeben, dass der Untergrund für die Versickerung des Regenwassers geeignet ist. Die Versickerung von Regenwasser über Anlagen, wie z. B. Rigolen, Sickermulden etc. stellt eine Gewässerbenutzung (Grundwasser) dar und bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung. Gesetzliche Grundlagen hierfür sind die §§ 4 und 5 des Wassergesetzes LSA.

Eine flächenhafte Versickerung (z. B. in Fahrbahnrandstreifen) bedarf keiner wasserrechtlichen Erlaubnis. Es ist für den Fall des Berechnungsregens der Nachweis zu führen und der Genehmigungsbehörde vorzulegen.

Die bauliche Ausführung der Versiegelung der sonstigen zu befestigenden Flächen, wie z. B. der Wege, Zuwege, Stellplätze, ist dahingehend zu orientieren, dass eine Durchlässigkeit gegeben ist und somit eine teilweise Versickerung bei entsprechendem Untergrund ermöglicht wird. Die textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes sehen dieses vor.

9.2. Trink- und Löschwasserversorgung

Entlang des Breiteweges verläuft eine **Trinkwasserhauptleitung** DN 800 St der **Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH** (TWM). Bei Bepflanzungen im Breiteweg sind diese Leitung und die erforderlichen Schutzabstände zu beachten. Ggf. sind Schutzmaßnahmen mit der TWM abzustimmen, um Beschädigungen der Leitung auszuschließen. Die externe Ausgleichsfläche könnte durch eine weitere Trinkwasserhauptleitung DN 800 St der TWM berührt werden. Hier ist bei künftigen Bepflanzungen ebenfalls auf die Lage der Leitung zu achten. Ebenfalls zu beachten sind die Lage der Anodenkabel und -felder des kathodischen Korrosionsschutzes der Trinkwasserleitungen. Hier ist rechtzeitig vor Baubeginn, die Abstimmung mit der TWM zu suchen.

Träger der Versorgung mit Trinkwasser ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Zur Sicherung der Trinkwasserversorgung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ sowie eine nach den Prämissen des WWAZ erstellte Planung erforderlich.

Im Breiteweg liegt eine Trinkwasserleitung DN 100 AZ, an die angeschlossen werden kann. Im östlichen Abschnitt des Ammenleber Weges und der Planstraße sind Wasserversorgungsleitungen neu zu verlegen.

Die Grundstücke entlang der Ackerstraße sollen an die dort vorhandene Leitung angeschlossen werden.

Die **Löschwasserversorgung** ist nach den bestehenden technischen Regeln auszulegen. Die Versorgung des Gebietes mit Löschwasser kann im Brandfall aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz nach derzeitigem Sachstand seitens des WWAZ bislang nicht gewährleistet werden. Es besteht die Möglichkeit zum Nachweis der Ergiebigkeit der vorhandenen Hydranten entsprechende Messungen durch Fachfirmen ausführen zu lassen. Die Kosten hierfür trägt der Antragssteller. Die Erreichbarkeit aller Grundstücke ist im Brandfall von den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen gegeben.

Ansonsten ist die Löschwasserversorgung entsprechend den festgelegten bzw. ausgewiesenen Gebieten und Nutzflächen anhand der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches, Arbeitsblatt W405 Nr. 4.4 Tabelle, sicherzustellen bzw. zu bevorraten. Ist die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Netz nicht sichergestellt, kann eine Bereitstellung aus unerschöpflichen bzw. erschöpflichen Löschwasserstellen abgesichert werden, wenn die Entnahmeverrichtung jederzeit frostfrei bleiben.

Die Bereitstellung von Feuerlöschwasser wird auf der Grundlage der AVB Wasser V § 1 Abs. 2 sowie der gültigen Satzung des WWAZ nicht abgesichert. Auch wenn die Gemeinde grundsätzlich für die Sicherstellung des Löschwasserbedarfes zuständig ist, so hat innerhalb der bisher unbebauten Gebiete der Erschließungsträger die Bereitstellung einer vorgeschriebenen Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Die geeigneten Maßnahmen hierfür und deren Kosten sind von ihm zu prüfen und in jedem Fall mit dem WWAZ abzustimmen.

Die **Brandbekämpfung** erfolgt in erster Linie durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Barleben.

9.3. Strom- und Gasversorgung

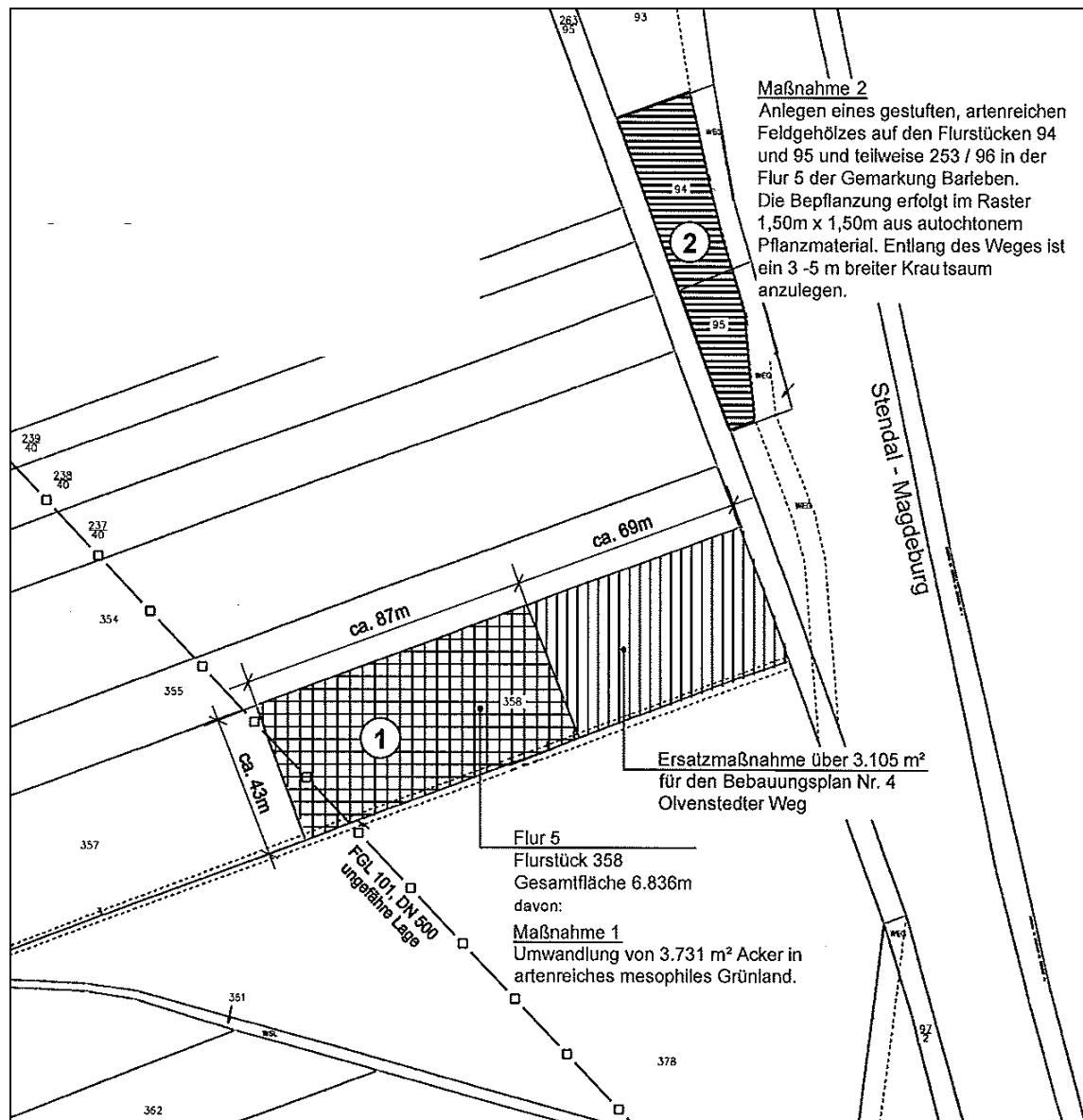
Träger der Versorgung mit Strom und Gas ist die **E-ON/AVACON Netz GmbH**. Im Breiteweg liegt eine Mitteldruckgasleitung sowie Niederspannungsstromkabel und eine Mittelspannungsstromleitung. Die vorhandenen Leitungen des Versorgungsträgers sind bei der künftigen Bautätigkeit zu beachten. Vor Baubeginn und vor Aufgrabungen im Bereich der Leitungen ist rechtzeitig eine Leitungsauskunft sowie die Zustimmung bei der E-ON/AVACON einzuholen. Die Leitungen dürfen nicht überbaut oder überpflanzt werden und die Hinweise zu erforderlichen Schutzmaßnahmen sind zu beachten. Auch muss der Zugang zu den Anlagen ständig gewährleistet sein.

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas und Strom mit Leitungsverlegung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist technisch möglich. Zur Versorgung mit Strom ist das Aufstellen von zwei Kleinverteilerschränken (KVS) in den Bereichen der Einmündungen der Planstraße A in den Ammensleber Weg vorgesehen. Maßnahmen sollten mindestens 10 Wochen vor Baubeginn mit dem Versorgungsträger abgestimmt werden.

Eine Umgestaltung des Straßenraumes des Breiteweges ist derzeit nicht vorgesehen und daher nur als langfristiges gemeindliches Planungsziel anzusehen. Bei einem Umbau des Straßenzuges wären die Aspekte der Versorgungsleitungen einzubeziehen.

Die GDMcom weist im Auftrag der Verbundnetz Gas AG in ihrer Stellungnahme vom 19.08.2008 auf die Lage der Ferngasleitung FGL 101, DN 500 im südwestlichen Bereich der für den naturschutzrechtlichen Ausgleich vorgesehenen Fläche hin. Die Ferngasleitung verläuft in einem Kabelschutzrohr auf dem Flurstück 358 in der Flur 5 der Gemarkung Barleben. Die Fläche befindet sich östlich der Ortslage im Bereich der Bahnlinien.

Lage der externen Ausgleichsflächen und der Ferngasleitung



Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der FGL mit Einschränkungen bei geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu rechnen ist. Die Abstimmung zur Ausführung der verschiedenen Maßnahmen hat so zu erfolgen, dass die verschiedenen Arbeiten mindestens 6 Wochen vor dem beabsichtigten Baubeginn der GDMcom mit den Ausführungsunterlagen schriftlich anzuzeigen sind. In dieser Phase der Arbeiten werden die Ansprechpartner, die vor Ort tätig werden, benannt.

9.4. Telekommunikation

Der Ausbau eines Telekommunikationsnetzes im Plangebiet ist technisch möglich. Alle Grundstücke können an das Leitungsnetz angeschlossen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Netzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, TNL Dresden, möglichst 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

9.5. Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird im Auftrag des Landkreises durch die Abfallentsorgung „Untere Ohre“ GmbH vorgenommen. Die Restmülltonnen werden direkt zum Müllheizkraftwerk nach Magdeburg gefahren. Für ordnungsgemäße Sammlung und Entsorgung von Sondermüll ist der Erzeuger selbst verantwortlich. Im Bauantragsverfahren werden die Erfordernisse der Ver- und Entsorgung im Einzelfall geregelt.

10. **BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN**

10.1. Bodenordnung

Soweit erforderlich werden bodenordnende Maßnahmen durch die Barlebener Grundstücksentwicklungs- und Verwertungsgesellschaft mbH und die Gemeinde Barleben oder privatrechtlich durchgeführt.

10.2. Verkehrerschließung

Maßnahmen für die öffentliche Verkehrerschließung sind erforderlich und werden durch die Barlebener Grundstücksentwicklungs- und Verwertungsgesellschaft in Abstimmung mit der Gemeinde Barleben und den betroffenen Fachbehörden durchgeführt.

10.3. Altlasten

Altlasten oder Altablagerungen sind zum derzeitigen Planungsstand nicht bekannt.

Werden bei Baumaßnahmen oder Erdbaumaßnahmen Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese der zuständigen Behörde, dem Umweltamt des Bördekreises, anzuzeigen.

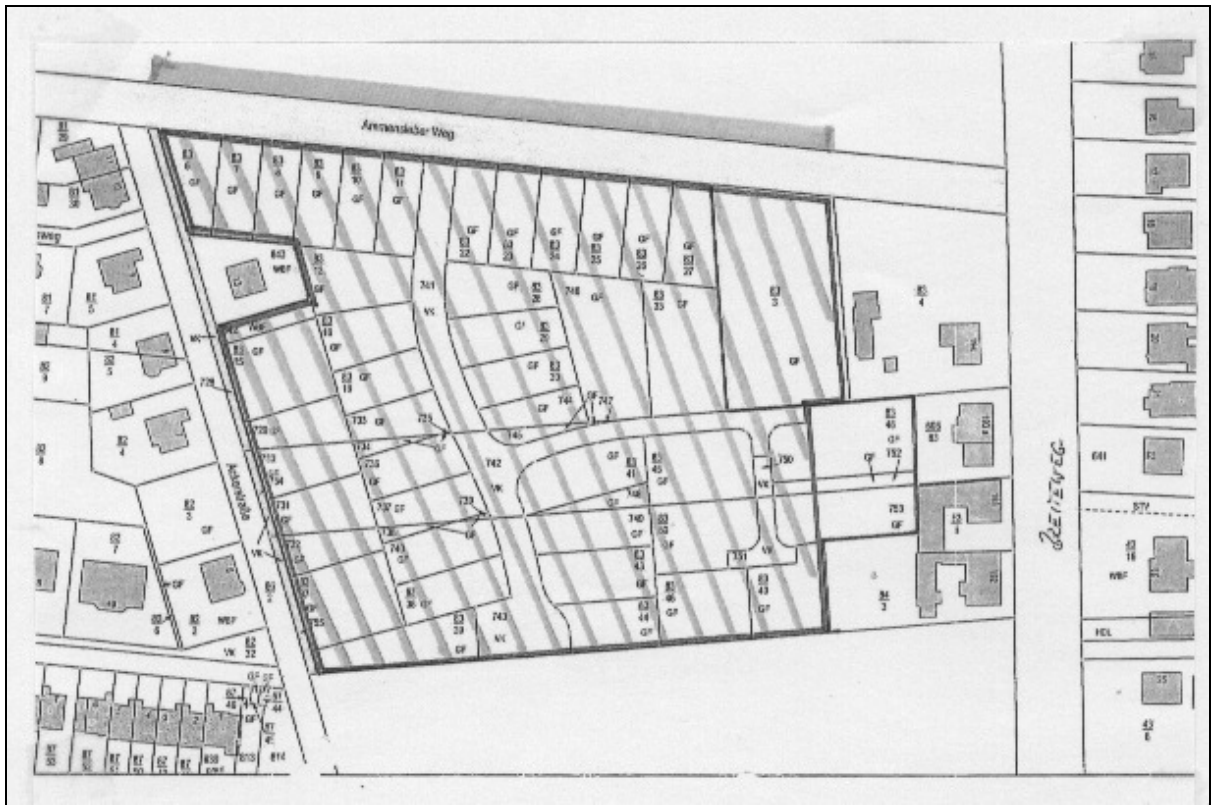
10.4. Kampfmittelverdachtsflächen

Auf der Grundlage der zu der Gemarkung vorliegenden Belastungskarten wird die Planfläche als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft.

Es ist zu beachten, dass bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Kampfmitteln oder Resten davon gerechnet werden muss. Die Flächen sollten vor Beginn der Maßnahmen auf Kampfmittelbelastung durch das Technische Polizeiamt Magdeburg überprüft werden. Dafür ist rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen der Antrag über das Ordnungsamt des Landkreises Börde zur Überprüfung einzureichen. Es gelten die allgemeinen Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung vom 27.04.2005 im Falle des Auffindens von Kampfmitteln.

Die grundsätzliche Beachtung dieser Hinweise gilt vor allen Dingen bei Maßnahmen in den Teilgebieten 1 und 2 sowie auf dem Flurstück 843 in der Ackerstraße Nr. 13. Die anderen Flächen im Geltungsbereich des B-Planes werden lt. einem Schreiben des Ordnungsamtes des Landkreises Börde vom 15.08.2008 zwischenzeitlich durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst sondiert. Die dabei aufgefundene Munition wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst geborgen und einer Vernichtung zugeführt.

Nach dem derzeitigen Stand der Technik ist davon auszugehen, dass auf dieser Fläche keine Kampfmittel mehr zu finden sind. Insoweit bestehen aus Sicht des Ordnungsamtes keine Bedenken gegen die weitere Nutzung der im eingefügten Übersichtsplan schraffierten Teilfläche.



10.5. Bodendenkmalpflege

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) wies in seiner Stellungnahme vom 21. April 2008 darauf hin, dass auf Grund der topographischen Situation begründete Anhaltspunkte, archäologische Befunde im Plangebiet vorhanden sind. Unter Aufsicht des LDA wurde im Dezember 2008 eine archäologische Baugrunduntersuchung in dem Vorhabengebiet durchgeführt. Diese hatte zum Ergebnis, dass keine grundsätzlichen Einwände gegen das geplante Vorhaben bestehen. Eine weitergehende Dokumentation ist daher nicht notwendig.

In einer Stellungnahme vom 11. Februar 2009 im Rahmen der 2. öffentlichen Auslegung weist das Landesamt jedoch daraufhin, dass bei z. B. nachfolgenden Hochbaumaßnahmen die bauausführenden Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen sind. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales „bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen“. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

10.6. Geschützte Tierarten

Nach § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu fangen, zu verletzen oder zu töten. Nach § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Bauflächen sollten daher unmittelbar vor dem Baubeginn durch ein dafür geeignetes und darauf spezialisiertes Fachbüro auf vorhandene Hamsterbaue kontrolliert werden. Bei den bereits erfolgten Begehungen wurden keine oberflächlichen Hamsterbaue gefunden. Da die Besiedelung von Ackerflächen durch den Europäischen Feldhamster je nach der auf dem Acker angebauten Kultur oder der Anwendung von Rodentiziden jedoch starken Schwankungen unterliegt, kann eine spätere Besiedelung trotzdem nicht völlig ausgeschlossen werden.

11. **UMWELTBERICHT**

Auf den nachfolgenden Seiten wird als **gesondertes Kapitel** in die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Umweltbericht mit dem Stand vom 14. April 2009 eingefügt. Ausgearbeitet wurde der Bericht durch den **Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. Wolfram Westhus, Alexander-Puschkin-Str. 16, 39108 Magdeburg**.

Barleben im April 2009

.....
F.- U. Keindorff
- Der Bürgermeister -