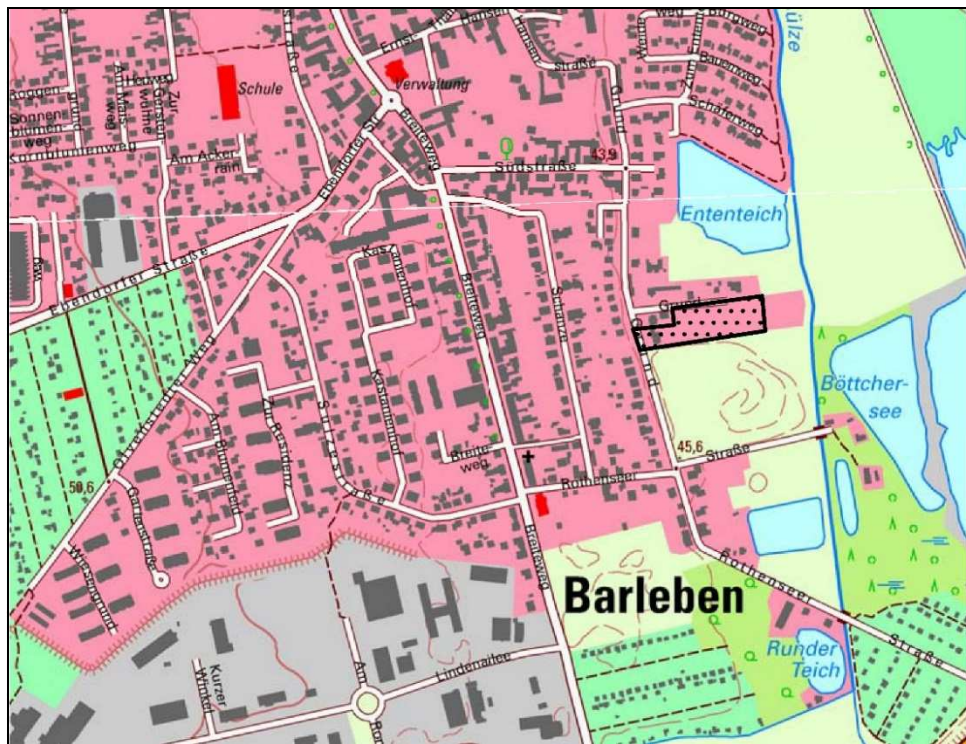




## Bauleitplanung der Gemeinde Barleben Landkreis Börde

### Bebauungsplan Nr.41 "östlich Grund 6" in der Ortschaft Barleben

Satzung – Juli 2024



[TK 10/2018] © LVermGeoLSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/)) A18/1 - 14012/2010

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl.Ing. Jaqueline Funke  
39167 Irxleben, Abendstraße 14a, E-Mail [Funke.Stadtplanung@web.de](mailto:Funke.Stadtplanung@web.de)

# TEIL A

## Begründung zum Bebauungsplan Nr.41 "östlich Grund 6" in der Ortschaft Barleben, Gemeinde Barleben

### Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlage	3
2. Allgemeines	3
2.1. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	3
2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Belange der Raumordnung	4
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	6
3.1. Lage in der Gemeinde	6
3.2. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung	6
3.3. Darstellungen des Landschaftsplanes	7
3.4. Böden, Bodenbelastungen, Kampfmittel, Archäologie	7
4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
4.1. Art der baulichen Nutzung	9
4.2. Maß der baulichen Nutzung	10
4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
4.4. Straßenverkehrsflächen, Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	11
4.5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen	11
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen – Kosten	11
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	12
6.1. Erschließung	12
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	13
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	15
8. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange	16
9. Flächenbilanz	16
Umweltbericht zum Bebauungsplan	17

## **1. Rechtsgrundlage**

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.05.2024 (GVBl. LSA S.128).

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

## **2. Allgemeines**

### **2.1. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes**

Auf der Ostseite der Straße Grund befindet sich nördlich der ehemaligen Deponie das Grundstück Grund 6, das mit einem Wohnhaus bebaut ist und dessen gestalteter Garten sich fast bis zur Großen Sülze in einer Tiefe von 230 Meter erstreckt. Im Bereich des Gartens befinden sich Teiche (mit teilweise Folienabdichtung), Nebengebäude für Tierhaltung, Gartenhäuser und Geräteschuppen. Das Grundstück wird im Norden und Süden durch Thujahecken eingegrenzt und ist eingezäunt. Der Eigentümer beabsichtigt das pflegeintensive, große Grundstück deutlich zu verkleinern und eine weitere bauliche Nutzung der Gartenbereiche zu ermöglichen. Die Gemeinde Barleben hat dieses Anliegen geprüft. Da die Fläche als gestaltete Gartenanlage Bestandteil des Siedlungsbereiches ist, ist die Nachverdichtung dieser Fläche im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sinnvoll.

Die Große Sülze erfüllt eine wichtige Funktion der Vernetzung von Biotopen. Vom Gewässer soll daher der gleiche Mindestabstand wie auf den nördlich angrenzenden Grundstücken eingehalten werden. Ein weiteres Heranrücken an die Große Sülze soll vermieden werden.

Insgesamt sollen im Plangebiet drei bis vier weitere Grundstücke für Einfamilienhäuser entstehen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist städtebaulich erforderlich. Sie deckt einen bestehenden Wohnungsbedarf und dient der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Die bauliche Nutzung des Grundstückes wird unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und des Gewässerschutzes neu geordnet.

Die Entwicklung der Bauflächen erfolgt durch einen Vorhabenträger, der einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Barleben abgeschlossen hat.

### **2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Flurstücke 2272, 2273, 2274, 2275 und 2277 (teilweise) der Flur 16, Gemarkung Barleben.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird gebildet durch:

- im Norden die Süd- und Ostgrenze des Flurstücks 60/111 und die Südgrenze des Flurstücks 60/36

- im Osten von der Westgrenze des Flurstücks 2276 und deren Fortsetzung bis zur Südgrenze des Flurstücks 2277
  - im Süden von der Nordgrenze des Flurstücks 2278
  - im Westen von der Ostgrenze des Flurstücks 1700 (Straße Grund)
- (alle Flurstücke Flur 16, Gemarkung Barleben)

An den Geltungsbereich grenzen an:

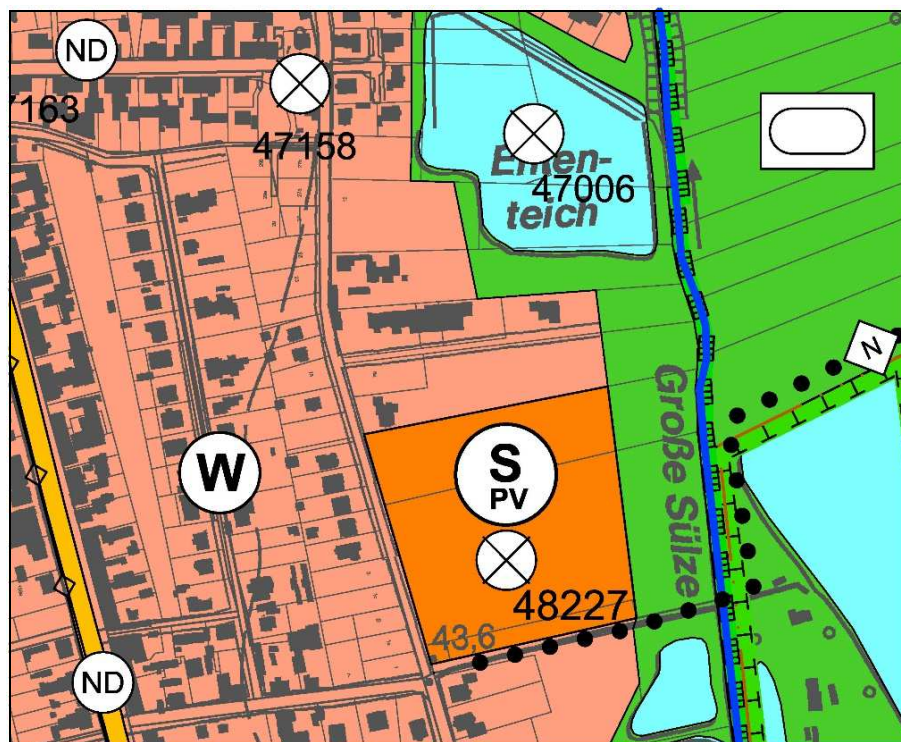
- im Norden und Westen Wohnbauflächen
- im Osten Grünflächen bis zur Großen Sülze
- im Süden Grünland auf einer ehemaligen Deponie

Westlich grenzt an das Plangebiet der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Westlich der Grund" an. Der Geltungsbereich umfasst die Straße Grund. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung allgemeine Wohngebiete fest. Konflikte mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nicht erkennbar. Beeinträchtigungen der schützenswerten Nutzung durch benachbarte Nutzungen sind nicht erkennbar. Südöstlich des Plangebietes verläuft die Bundesautobahn A 2 in einer Entfernung von ca. 600 Metern. Entlang der Bundesautobahn A 2 wurde eine Lärmschutzwand errichtet.

### 2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Belange der Raumordnung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Barleben stellt das Baugebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



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

Das Wohngebiet befindet sich am Rand des Siedlungsbereiches der Ortschaft Barleben. Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011, im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) vom 28.06.2006 und im

sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" vom 16.04.2024 dokumentiert. Davon ausgenommen sind die Regelungen des Regionalen Entwicklungsplanes zur Windenergie, die mit Urteil des Oberverwaltungsgerichtes vom 18.11.2015 verworfen wurden. Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

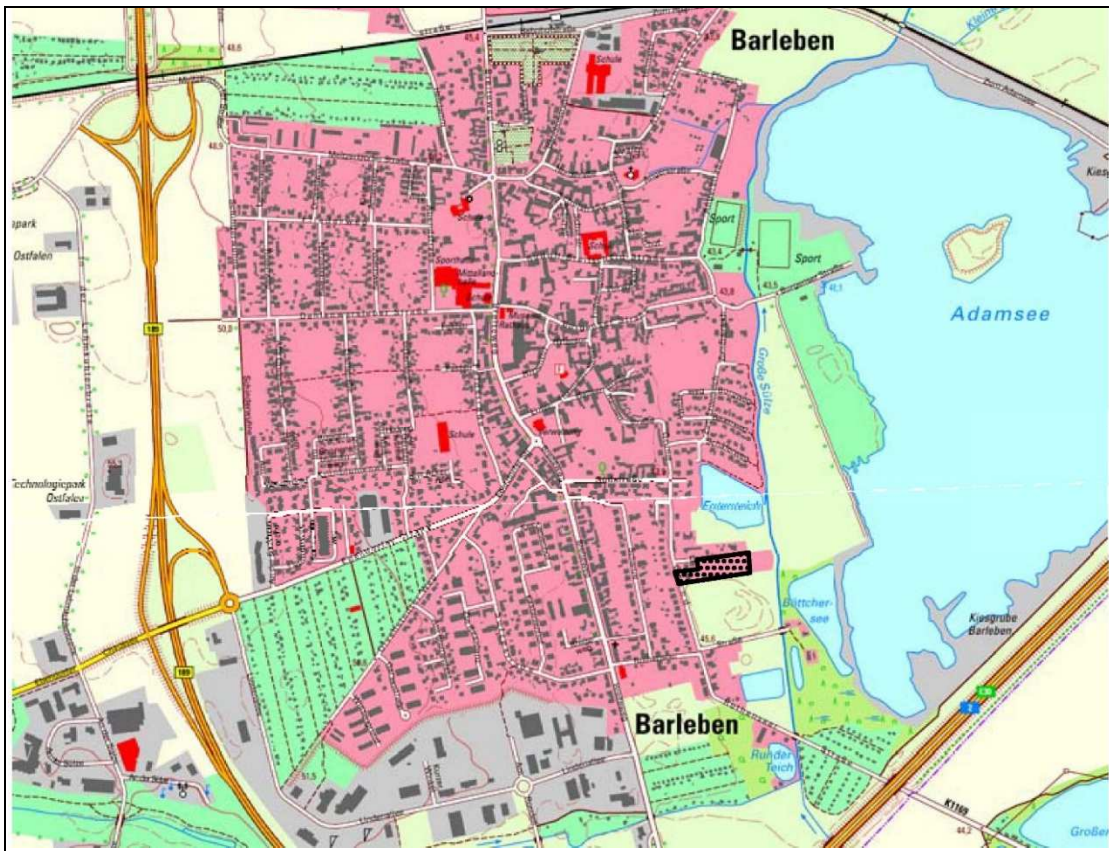
Die Regionalversammlung hat am 13.03.2024 den 4. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung beschlossen. Am 22.12.2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes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

Das Kapitel 5.4 wurde mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.09.2022 aus dem Regionalen Entwicklungsplan herausgelöst. Es wird als sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg" weitergeführt. Ein Planentwurf hierfür liegt noch nicht vor.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsgebietes von Barleben. Standortkonkrete Ziele der Raumordnung bestehen für das Gebiet nicht. Die Planung dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Barleben. Die Ziele der Raumordnung werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

### 3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

#### 3.1. Lage in der Gemeinde



TK 10/2018 © LVermGeoLSA AZ: 18/1-14012/2010

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Barleben am Ostrand der Ortschaft Barleben. Das Gebiet wird über die Straße Grund erschlossen.

#### 3.2. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt 7.698 m<sup>2</sup> groß. Das Plangebiet umfasst die Wohngrundstücke und die südlich angrenzende Zuwegung. Die Zuwegung auf dem Flurstück 2277 ist derzeit ein durch ein Tor abgeschlossener unbefestigter Weg. Die Flurstücke 2272, 2273, 2274 und 2275 werden als ein Wohngrundstück mit großem Garten genutzt.

Im Plangebiet sind an Gehölzen vorhanden:

- zwei Thujahecken an der Südgrenze des Flurstücks 2275 und der Nordgrenze der Flurstücke 2275 und 2272
- Kiefern und Obstgehölze im Bereich der Flurstücke 2275, 2273 und 2272
- eine großkroniger Laubbaum auf dem Flurstück 2274 (die Art konnte aufgrund fehlender Zugänglichkeit nicht bestimmt werden)

Auf dem Flurstück 2275 befinden sich neben dem großflächigen Wohngebäude und den Terrassen einschließlich eines Schwimmbades eine folienabgedichtete Teichanlage mit Pavillon, verschiedene Nebengebäude an der Nord- und Südgrenze sowie auf den Flurstücken 2273 und

2274 Gebäude und Volieren für die Tierhaltung und Teile einer Niederschlagswasserver-sickerung.

### **3.3. Darstellungen des Landschaftsplanes**

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Mittelland vom Februar 2003 sieht für das Plangebiet in Karte 4a keine Maßnahmen vor. Als Entwicklungsziel ist in Karte 3 des Landschafts-planes die Sicherung und Revitalisierung von Gewässern und Gewässerrandstreifen festgelegt. Der Bereich entlang des Gewässers Große Sülze wird nicht in den Geltungsbereich des Bauungsplanes einbezogen. Die Ziele des Landschaftsplanes werden somit berücksichtigt.

### **3.4. Böden, Bodenbelastungen, Kampfmittel, Archäologie**

#### Böden

Zur Bebaubarkeit liegen bisher nur allgemeine Angaben vor. Im Plangebiet stehen oberflächlich Auelehmböden an, die bis in eine Tiefe von 1,5 bis 2,0 Meter reichen. Sie werden überwiegend unterlagert von Mittelsanden. Es ist eine mäßige bis gute Tragfähigkeit des Bodens zu erwarten. Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Gelände-oberfläche sind dem Landesamt für Geologie und Bergwesen im Bereich des Vorhabens nicht bekannt. Auelehme haben eine sehr große Frostempfindlichkeit, was zu Setzungen am Bauwerk führen kann. Das Landesamt für Geologie und Bergwesen empfiehlt daher Baugrundunter-suchungen durchführen zu lassen. Diese geben Aufschluss u.a. über die Tragfähigkeit, Ver-formung, Frostempfindlichkeit und Wasserdurchlässigkeit des Bodens.

Das Grundwasser ist unterhalb der Auenlehmschichten in 1,5 bis 2 Meter Tiefe zu erwarten. Es wird empfohlen, Versickerungsanlagen mit genügend Abstand zu Gebäuden zu errichten. Grund-sätzlich 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 Grund-wasserstand (MHGW) kann beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft eingeholt werden.

#### Bodenbelastungen

Das Flurstück 2277 ist Bestandteil des Grundstücks der ehemaligen Müllkippe Grund, die im Altlastenkataster unter der Nummer 15080404 48227 erfasst ist. Auf dem Flurstück wurde ausschließlich die Zuwegung festgesetzt. Die Fläche befindet sich am Rand der Müllkippe, der nicht von den Müllablagerungen betroffen ist.

#### archäologische Belange

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen befinden sich im Um-feld des Plangebietes gemäß § 2 DenkmSchG LSA geschützte bedeutende archäologische Kulturdenkmale.

Dabei handelt es sich um folgende, über Begehungen, Luftbilder, archäologische Ausgrabungen bekannte Fundstellen:

Barleben Fundplatz 14:

Nördlich des Bauungsplanes befand sich eine über Lesefunde bekannt gewordene mittelalter-liche Siedlung, die zusammen mit anderen gleichzeitigen Fundplätzen der Barleber Gemarkung

darauf schließen lässt, dass auf dem Gemeindegebiet von Barleben mehrere Dörfer oder Weiler bestanden.

#### Barleben Fundplatz 23:

Im Bereich Alte Ziegelei südwestlich des Bebauungsplanes wurden 2023 Untersuchungen durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass im Bereich "Alte Ziegelei" der größte Teil der urgeschichtlichen Siedlung zerstört wurde. Südlich davon, im Bereich der Kleingärten und sicherlich darüber hinaus in den Bereich des Plangebietes ist die Erhaltung der Befunde wohl noch sehr gut. Es ist hier mit Siedlungsbefunden zu rechnen, die bis in das beginnende Neolithikum (Linienbandkeramik, ca. 5100 v.Chr.) zurückreichen.



Lage der bisher bekannten Fundplätze in der Nähe des Plangebietes in Barleben

Baumaßnahmen im Plangebiet führen voraussichtlich zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen des Kulturdenkmales. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA sind archäologische Kulturdenkmale im Sinne des DenkmSchG LSA zu schützen, zu erhalten und zu pflegen (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Hierbei erstreckt sich der Schutz auf die gesamte Substanz des Kulturdenkmales einschließlich seiner Umgebung, soweit dies für die Erhaltung, Wirkung, Erschließung und die wissenschaftliche Forschung von Bedeutung ist. Aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie kann dem Vorhaben unter der Bedingung zugestimmt werden, dass vorgeschaltet / begleitend zur Baumaßnahme entsprechend § 14 Abs.9 eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie durchgeführt wird (Sekundärerhaltung). Die Dokumentation ist gemäß § 5 Abs.2 DenkmSchG LSA durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie durchzuführen. Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorische Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen begünstigten Bauherrn und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen.

Ergänzend wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Nach § 9 Abs.3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb



dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

#### Kampfmittel

Auf der Grundlage der dem Landkreis Börde vorliegenden Belastungskarten und Erkenntnisse wurde für die Flurstücke 2272, 2273, 2274, 2275, 2277 der Flur 16 Gemarkung Barleben festgestellt, dass diese als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft sind.

Bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen kann ein Kontakt mit Kampfmitteln oder ein Auffinden dieser nicht ausgeschlossen werden. Da jeder Kontakt mit Kampfmitteln schwerwiegende gesundheitliche Schädigungen nach sich ziehen kann, ist es zwingend erforderlich, dass vor Beginn jeglicher erdeingreifenden Maßnahmen der Plan- bzw. Baubereich bauvorbereitend überprüft / sondiert wird. Sofern die örtlichen Gegebenheiten eine bauvorbereitende Sondierung nicht zulassen, ist alternativ eine Bauleitung einzuleiten.

Die Sicherheitsbehörde hat dafür zu sorgen, dass bei den Baumaßnahmen die Gefahren, die von einer möglichen Kampfmittelbelastung ausgehen, für Leib und Leben sowie für schützenswerte Güter so gering wie möglich gehalten werden müssen. Nur durch eine Überprüfung / Sondierung in Verbindung mit einer Beräumung vor Beginn jeglicher erdeingreifenden Maßnahmen ist eine wirksame Gefahrenminimierung gewährleistet. Ein weniger belastendes Mittel ist nicht sichtbar. Eine bauvorbereitende Sondierung / Überprüfung ist nur entbehrlich, wenn nachweislich diese Flurstücke bereits durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst oder einer auf Kampfmittelprüfung zugelassenen Firma untersucht und keine Kampfmittel gefunden wurden.

## **4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **4.1. Art der baulichen Nutzung**

#### allgemeine Wohngebiete

Das Plangebiet wurde entsprechend der Zielsetzung zur Errichtung von Einfamilienhäusern als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung fügt sich in die Umgebung ein. In allgemeinen Wohngebieten sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Die allgemein zulässigen Nutzungen fügen sich in die nähere Umgebung ein. Ausgeschlossen werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Das Plangebiet soll über eine privatrechtliche Zuwegung von der Straße Grund erschlossen werden. Die Fläche eignet sich daher nicht für Nutzungen, die mit einem erheblichen Publikumsverkehr verbunden sind.

#### **4.2. Maß der baulichen Nutzung**

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

Für allgemeine Wohngebiete empfiehlt die Baunutzungsverordnung eine Grundflächenzahl von 0,4. Dies ist für das am Rand der Ortslage befindliche Wohngebiet bei der angestrebten Einfamilienhausbebauung nicht erforderlich. Für diese Bauform ist eine Grundflächenzahl von 0,3 ausreichend.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies ermöglicht die Errichtung der derzeit nachgefragten Bauform der Stadtvillen. Im Plangebiet sollen maximal Stadtvillen mit zwei Vollgeschossen ohne weitere Nichtvollgeschosse entstehen. Um dieses städtebauliche Ziel umzusetzen, wurde festgesetzt, Wohn- und Aufenthaltsräume in Geschossebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig sind. Entsprechend der festgesetzten Zweigeschossigkeit wurde die Geschossflächenzahl mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe begrenzt. Die Begrenzung erfolgt auf 10 Meter. Sie orientiert sich an den Gebäuden in der Umgebung, die überwiegend eingeschossig sind, jedoch teilweise ein geneigtes Dach mit einer Firsthöhe von ca. 9 bis 10 Meter aufweisen.

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

#### **4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Als Bauweise wurde für das Plangebiet eine Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt. Diese ermöglicht die am Standort städtebaulich gewünschte Einfamilienhausbebauung, schließt aber auch standortverträgliche Doppelhäuser nicht aus. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Einfamilienhausbebauung nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. Der Abstand zur Straße Grund, den privatrechtlichen Erschließungsanlagen und nach Nordwesten zu der vorhandenen Bebauung beträgt 3 Meter. Dies orientiert sich an den bauordnungsrechtlich erforderlichen Abständen. Die Bautiefe wurde mit 20 Meter festgesetzt. Sie ermöglicht damit die Überdachung von Terrassen soweit diese innerhalb der Baugrenzen eingeordnet werden.

Ergänzend wurde festgesetzt, dass Garagen und Carports einen Abstand von 3 Metern zur Straße Grund einhalten sollen. Dies ist für die Zufahrtsseite nach der Garagenverordnung ohnehin erforderlich, soll aber auch für das seitliche Angrenzen von Garagen an die Straße Grund gelten. Das Ortsbild entlang der Straßen soll nicht durch vorgesetzte Garagen beeinträchtigt werden. Entlang der Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, ist dieser Abstand nicht erforderlich.

#### **4.4. Straßenverkehrsflächen, Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind**

Das Plangebiet wird über die Straße Grund erschlossen, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.17 "Westlich der Grund" befindet und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wurde. Eine Einbeziehung in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist somit nicht erforderlich. Straßenverkehrsflächen sind daher nicht festzusetzen.

Die Erschließung der Hinterliegergrundstücke wird über eine Fläche gesichert, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Hinterlieger zu belasten ist. Die Fläche hat eine Breite von 8 Meter und soll durch die begünstigten Grundeigentümer hergestellt und dauerhaft unterhalten werden. Eine öffentliche Widmung ist nicht erforderlich. Die private Zuwegung wird nicht durch eine Wendeanlage abgeschlossen. Sie kann daher nicht durch die Müllabfuhr angefahren werden.

#### **4.5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen**

Durch die Verdichtung der Bebauung im Plangebiet entstehen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die durch die Anpflanzung einer Gehölzhecke aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen teilweise kompensiert werden soll. Die vorhandene Thujahecke innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen verkahlt zunehmend. Sie soll durch eine Hecke aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen ersetzt werden, die eine höhere Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Die im Gebiet vorhandenen Bäume sollen soweit möglich erhalten werden. Für neu gebildete Baugrundstücke soll entweder ein Baum erhalten oder ein neuer Laubbaum angepflanzt werden, um die Prägung des Gebietes als bepflanzte Fläche auch bei einer Bebauung möglichst zu erhalten.

Für die im Gebiet vorhandenen Laubbäume ist die Satzung der Gemeinde Barleben zum Schutz des Baumbestandes auf dem Gemeindegebiet vom 16.12.2011 wirksam. Die Beseitigung von als geschützt eingestuften Bäumen gemäß der Satzung bedarf der Genehmigung der Gemeinde Barleben. Dies betrifft insbesondere den auf dem Flurstück 2274 vorhandenen Laubbaum zu.

Als weitere Maßnahme wurde geprüft, Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen und die Verwendung wasserdichter oder nicht durchwurzelbare Materialien (zum Beispiel Vlies oder Folien) auszuschließen. Hierzu wurde durch den Landesgesetzgeber in der Bauordnung geregelt: "Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind 1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und 2. zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen." Auf diese Festlegung der Bauordnung wird hingewiesen.

### **5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten**

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung der privatrechtlichen Zuwegung zu den Hinterliegergrundstücken
- den Anschluss der Bauvorhaben an die Netze der Ver- und Entsorgung
- die Anpflanzung der festgesetzten Hecken
- die externe Kompensation

Die Herstellung der privaten Straßen und Anschlüsse an die Netze der Ver- und Entsorgung obliegt den begünstigten Bauherren. Die Bauherren sind ebenso für die Anpflanzung der Hecken verantwortlich.

Bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

## 6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

### 6.1. 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 Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung der privaten Grundstücke und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies kann gewährleistet werden.

#### Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch die vorhandene Straße Grund und die privatrechtliche Zuwegung zu den Hinterliegergrundstücken gewährleistet.

#### Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). In der Straße Grund verläuft eine DN100 Wasserversorgungsleitung, von der aus eine Versorgung des Plangebietes möglich ist. Zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser ist zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen. Die Projektierung und Herstellung der Anlagen hat nach den Prämissen des WWAZ anhand eines Anforderungskataloges für Erschließungsgebiete zu erfolgen. Nach erfolgter Projektierung sind die Planungsunterlagen dem WWAZ zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet ist an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen. In der Straße Grund befinden sich 1 kV Versorgungsleitungen. Die näheren Abstimmungen mit der Avacon Netz GmbH erfolgen im Rahmen der Beantragung der Hausanschlüsse.

Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. In der Straße Grund befindet sich eine Gasversorgungsleitung DN125 PE, an die bei Bedarf angeschlossen werden kann. Inwieweit Gasanschlüsse vorgesehen werden, ist im Rahmen der Erschließung zu prüfen.

Träger der Telekommunikationsnetze sind in Barleben die DNS:NET, die Deutsche Telekom Technik GmbH und die MDDSL. Eine Beantragung von Anschlüssen sollte im Rahmen der Erschließung des Gebietes erfolgen. Ein Anschluss an das kommunale Breitbandnetz der Gemeinde Barleben oder ein Anschluss an die Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH ist für das Plangebiet möglich.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Börde. Die Restbehälter sind am Abfuhrtag an der Straße Grund bereitzustellen.

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Aufgrund der Tiefenlage des Schmutzwasserkanals DN300 Stz. in der Straße Grund ist voraussichtlich eine Druckentwässerung erforderlich. Zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes mit Schmutzwasser ist zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen. Die Projektierung und Herstellung der Anlagen hat nach den Prämissen des WWAZ anhand eines Anforderungskataloges für Erschließungs-

gebiete zu erfolgen. Nach erfolgter Projektierung sind die Planungsunterlagen dem WWAZ zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen.

Träger der Niederschlagswasserabführung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet soll soweit möglich im Gebiet zur Versickerung gebracht werden. Gegebenenfalls kann das Niederschlagswasser in eine Senke östlich des Gebietes zur Versickerung geleitet werden.

## **6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

### Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes (Teil B) geprüft und daher an dieser Stelle nur summarisch betrachtet. Der Bebauungsplan beinhaltet die Errichtung von Wohngebäuden auf bisherigen Gartengrundstücken. Hierdurch erfolgt die Versiegelung von Bodenoberfläche durch Zugewungen und bauliche Anlagen, die erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht. Ein Teilausgleich soll durch die Anpflanzung einer Hecke am Rand des Gebietes erfolgen.

### Abgrenzung des Baugebietes nach Osten

Seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Börde wurde die generelle Abgrenzung des Baugebietes nach Osten zur Sülze hin bemängelt. Der Geltungsbereich reiche in zu schützende Bereiche des ökologischen Verbundes entlang der Großen Sülze und widerspräche den Zielen des Landschaftsplanes. Die Abgrenzung wäre um ein Baugrundstück auf die Ostgrenze des Flurstücks 2273 zurückzunehmen.

Auf Grundlage der Überprüfung der Plandokumente und der Abgrenzung ist festzustellen, dass das Plangebiet in der zur Abstimmung gestellten Fassung einen Abstand von mindestens 62 Meter zur Böschungsoberkante der Großen Sülze einhält. Die Ostgrenze des Plangebietes gegenüber der Großen Sülze orientiert sich an der Ostgrenze des nördlich angrenzenden Baugrundstücks, des Flurstückes 60/36. Das Plangebiet rückt nicht näher an die Große Sülze heran als dieses eingefriedete und mit einem Einfamilienhaus bebaute Baugrundstück. Die im Bebauungsplan gewählte Abgrenzung gegenüber den Grünflächen an der Großen Sülze entspricht den Darstellungen und Zielsetzungen des Landschaftsplanes und der Darstellung im Flächennutzungsplan. Unter Abwägung der Interessen des Landschaftsschutzes mit den berechtigten Interessen des Grundeigentümers kann daher kein sachlicher Grund erkannt werden, diesen schlechter zu stellen als das nördlich angrenzende Flurstück. Daher kann den Anregungen nicht gefolgt werden.

Die untere Naturschutzbehörde fordert weiterhin, dass eine Aufhöhung des Geländes östlich des Flurstücks 2273 untersagt wird. Hierzu ist darauf hinzuweisen, dass auf dem Flurstück 2274, das sich östlich des Flurstücks 2273 befindet, eine Niederschlagswasserversickerung angelegt wurde, die wieder verfüllt werden muss. Dies erfordert auch Aufschüttungen. Östlich des Flurstücks 2274 sollten jedoch keine Auffüllungen mehr erfolgen. Diese Fläche befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Außenbereich. Zuständig für die Überwachung ist hier der Landkreis.

Die untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass auf Luftbildern erkennbar ist, dass bereits jetzt Umlagerungen von Erdstoffen und sonstigem Material sowohl auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und darüber hinaus erfolgt sind. Die Umverteilung von

Erdstoffen und sonstigem Material mit der Folge von Überschüttungen und Aufhöhungen von Grundflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, insbesondere im Gewässerrandstreifen der Großen Sülze und unmittelbar daran angrenzenden Teilflächen sowie die Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen (Röhrichte, Kleingewässer, Feuchtbüsche, Hecken / Gehölze wird als nicht zulässig bewertet.

Dieser Sachverhalt ist als ordnungsrechtlicher Belang zu werten, für dessen Überwachung aufgrund der Lage im Außenbereich die Zuständigkeit beim Landkreis Börde liegt.

#### Anwendung der Eingriffsregelung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wurde das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004 in der Fassung der letzten Änderung angewendet.

Die vorliegende Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt wird im Rahmen der Begründung Teil A behandelt, da die durch Anlage 1 des BauGB vorgegebene Gliederung des Umweltberichtes eine Bewertung nach standardisierten Modellen nicht vorsieht. Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbalargumentativ ergänzt.

Die Biotoptypenkartierung ist dem Umweltbericht Punkt 2.1.4. zu entnehmen.

	<b>Ausgangszustand</b>	Flächengröße	Wert/m <sup>2</sup> gem. Bewertungsmodell	Flächenwert
AKC	Ziergarten	5.101 m <sup>2</sup>	6	30.606
BW	bebaute Fläche (Wohnen)	400 m <sup>2</sup>	0	0
BN	bebaute Fläche (Nebengebäude)	374 m <sup>2</sup>	0	0
VWB	befestigte Fläche (Pflaster)	376 m <sup>2</sup>	3	1.128
VWA	unbefestigter Weg	1.343 m <sup>2</sup>	6	8.058
NVY	feuchte Hochstaudenflur, Dominanzbestände nitrophiler Arten	104 m <sup>2</sup>	14	1.456
	<b>Σ Ausgangszustand</b>	<b>7.698 m<sup>2</sup></b>		<b>41.248</b>

	<b>Planzustand</b>	Flächengröße	Wert/m <sup>2</sup> gem. Bewertungsmodell	Flächenwert
BW	Wohngebiet, überbaubare Fläche 7.698 m <sup>2</sup> x0,3=2.309 m <sup>2</sup>	2.309 m <sup>2</sup>	0	0
VWB	befestigter Anteil, Pflaster 7.698 m <sup>2</sup> x0,15=1.155 m <sup>2</sup>	1.155 m <sup>2</sup>	3	3.465
HHB	Baum-Strauch-Hecke aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen	655 m <sup>2</sup>	16	10.480
AKC	sonstige Flächen, Ziergarten	3.579 m <sup>2</sup>	6	21.474
	<b>Σ Planzustand</b>	<b>7.698 m<sup>2</sup></b>		<b>35.419</b>

Flächenwert Ausgangszustand gesamt            41.248  
 Flächenwert Planzustand gesamt                35.419

### Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 41.248 Wertpunkten vor der Planung stehen 35.419 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt verbleibt ein durch die Bebauung verursachter Eingriff in Natur und Landschaft von 5.829 Wertpunkten. Dieser ist vor Beginn der Baumaßnahme über das Ökokonto der Gemeinde Barleben zu kompensieren.

Die Kompensation im Rahmen des Ökokonto soll auf dem Flurstück 1179 der Flur 17 der Gemarkung Barleben erfolgen. Das Flurstück mit einer Fläche von 5.386 m<sup>2</sup> grenzt südlich an den Bebauungsplan Nr.44 für den Bereich "Verlagsstraße 1" und nördlich an die Bundesautobahn A2 an. Im Osten befindet sich eine Kompensationsfläche der Bundesautobahn A2, die durch die Maßnahme nach Westen erweitert werden soll. Im Westen sieht der Bebauungsplan Nr.44 die Herstellung eines Wildkorridors mit einer Heckenabschirmung von der Bundesautobahn A2 vor. Von der derzeit dort in Planung befindlichen Aufwertungsmaßnahme sollen 5.829 Wertpunkte dem Eingriff im Plangebiet zugeordnet werden.

Nachfolgend ist zu prüfen, ob die betroffenen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Landschaftsbild, Klima, Luft und sonstige Kultur- und Sachgüter über die Beurteilung nach dem Biotopwert mit oder nur unzureichend abgedeckt werden. Das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt schreibt hierfür in Anlage 2 die Kriterien für Funktionen besonderer Bedeutung fest. Diese sind im Plangebiet nicht gegeben.

## **7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange**

Private Belange umfassen im vorliegenden Fall

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

Die Interessen der Grundstückseigentümer im Plangebiet werden durch den Bebauungsplan gefördert. Erhebliche Beeinträchtigungen benachbarter Grundstückseigentümer durch den Bebauungsplan sind nicht erkennbar.

## **8. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.41 "östlich Grund 6" in der Ortschaft Barleben, Gemeinde Barleben dient den Belangen der Wohnbedürfnisse und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.2 BauGB). Durch die Planung werden Flächen für drei bis vier Einfamilienhäuser geschaffen. Die Belange einer geordneten Erschließung werden beachtet. Die Belange von Natur und Landschaft werden berücksichtigt. Der Eingriff in den Naturhaushalt kann im Plangebiet nicht vollständig kompensiert werden. Die externe Kompensation erfolgt auf gemeindlichen Grundstücken. Insgesamt rechtfertigen die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Wunsch nach Eigentumsbildung die Aufstellung des Bebauungsplanes.

## **9. Flächenbilanz**

Gesamtfläche	7.698 m <sup>2</sup>
allgemeine Wohngebiete	7.698 m <sup>2</sup>
darin enthalten:	
- Flächen für Anpflanzungen	434 m <sup>2</sup>
- Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	1.343 m <sup>2</sup>



## **TEIL B**

### **Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.41 "östlich Grund 6" in der Ortschaft Barleben, Gemeinde Barleben**

#### **Inhaltsverzeichnis**

	Seite	
1.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	18
1.1.	Ziele des Bebauungsplanes	18
1.2.	Inhalt des Bebauungsplanes	18
1.3.	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	18
1.4.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	19
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	22
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	22
2.1.1.	Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA	22
2.1.2.	Geschützte Biotope	22
2.1.3.	Schutzgut Boden / Fläche	22
2.1.4.	Schutzgut Wasser	23
2.1.5.	Schutzgut Artenschutz und Biotope	24
2.1.6.	Schutzgut Landschaftsbild	25
2.1.7.	Schutzgut Klima, Luft	26
2.1.8.	Schutzgut Mensch	26
2.1.9.	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	26
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	27
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	30
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	30
3.	Ergänzende Angaben	30
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	30
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	31
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	31

## **1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes**

### **1.1. Ziele des Bebauungsplanes**

Allgemeine Planungsziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.41 "östlich Grund 6" in der Ortschaft Barleben ist die Befriedigung der Nachfrage nach Wohnbauland für den Einfamilienhausbau in der Gemeinde Barleben durch die Bebauung eines bisher als Garten genutzten Bereiches durch Einfamilienhäuser.

### **1.2. Inhalt des Bebauungsplanes**

1. Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes für die Errichtung von drei bis vier Einfamilienhäusern mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und maximal zwei Vollgeschossen ohne ausgebautes Dachgeschoss
2. bestandsorientierte Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes für den bebauten Teil des Grundstückes Grund 6
3. Festsetzung einer Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Hinterlieger zu belasten ist, auf dem Flurstück 2277
4. Festsetzung von Anpflanzgeboten für Hecken an der Nord- und Ostgrenze des Gebietes
5. Festsetzung, dass nicht überbaubare und nicht für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen benötigte Flächen gärtnerisch zu gestalten sind

### **1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben**

Die für die vorstehenden Planungsinhalte benötigten Flächen sind in der nachfolgenden Flächenbilanz angeführt:

Gesamtfläche	7.698 m <sup>2</sup>
allgemeine Wohngebiete	7.698 m <sup>2</sup>
darin enthalten:	
- Flächen für Anpflanzungen	434 m <sup>2</sup>
- Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	1.343 m <sup>2</sup>

Unter Berücksichtigung der überbaubaren Flächen und der Grundflächenzahl können im Plangebiet ca. 2.314 m<sup>2</sup> Fläche zusätzlich zum Bestand durch Gebäude oder Nebenanlagen versiegelt werden.

### **1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes**

- Schutzgut Mensch  
gesetzliche Grundlagen:  
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen im Plangebiet und Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten

Art der Berücksichtigung:

Das Plangebiet ist nicht erkennbar erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt, die einen Untersuchungsbedarf auslösen. Die Nutzung ist nicht mit erheblichen Lärmemissionen verbunden.

- Schutzgut Arten und Biotope

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Mahlwinkel und Bertingen (Heimer/Herbstreit 1997), Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Mittelland (Heimer/Herbstreit 2003)

Ziel des Umweltschutzes:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
- der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Das Plangebiet grenzt an das im Regionalen Entwicklungsplan festgelegte Vorbehaltsgebietes für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr.11 Bachabschnitte Kleine

Sülze, Große Sülze, Telzgraben an. Der Landschaftsplan weist das Plangebiet als bebaute Fläche des Siedlungsbereiches aus. Östlich grenzen Grünflächen an.

Art der Berücksichtigung:

Die Abgrenzung zwischen Grünbereichen entlang der Großen Sülze und den für die Bebauung vorgesehenen Flächen orientiert sich am Landschaftsplan.

- Schutzgut Boden / Fläche

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSch AG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Mahlwinkel und Bertingen (Heimer/Herbstreit 1997), Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Mittelland (Heimer/Herbstreit 2003),

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§ 1a Abs. 2 BauGB). Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Für das Plangebiet sind keine gesonderten Maßnahmen des Bodenschutzes vorgesehen.

Art der Berücksichtigung:

Das Plangebiet wird im Bestand teilweise baulich genutzt. Die Nachverdichtung bereits baulich genutzter Flächen entspricht den Zielen des Bodenschutzes.

Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion aufgrund der Auswertung der Bodenkartierungen, Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs, Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB

- Schutzgut Wasser

gesetzliche Grundlagen:

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. dem Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Mahlwinkel und Bertingen (Heimer/Herbstreit 1997), Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Mittelland (Heimer/Herbstreit 2003)

Ziel des Umweltschutzes:

Die Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie wurden in § 27 und § 47 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) umgesetzt. Für nicht künstlich veränderte Oberflächengewässer gelten die Ziele

- der Vermeidung einer Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustandes und
- der Erhaltung oder Erreichung eines guten ökologischen und guten chemischen Zustandes des Gewässers.

Für künstlich veränderte Gewässer wird für vorstehende Ziele jeweils auf das ökologische Potential und den chemischen Zustand abgestellt. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung der Ziele des Gesetzgebers sind im Rahmen der Entwässerungsplanung zu beachten.

Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

- eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustandes vermieden wird,
- alle signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden,
- ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erreicht oder erhalten werden, zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere das Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Die Aussagen zum ökologischen Verbundsystem und zur Freihaltung der Gewässerrandstreifen wurden bereits beim Schutzgut des Arten und Biotopschutzes angeführt.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bauungsplanes:

Freihaltung der Bereiche entlang des Gewässers Große Sülze, Bewertung des Eingriffs in das Schutzgut Grundwasser

- Schutzgut Luft / Klima

gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB), Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Mahlwinkel und Bertingen (Heimer/Herbstreit 1997), Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Mittelland (Heimer/Herbstreit 2003)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bauungsplanes:

Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung im Plangebiet durch zusätzliche Versiegelung und Heizungsanlagen

- Schutzgut Landschaftsbild

gesetzliche Grundlagen:

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Mahlwinkel und Bertingen (Heimer/Herbstreit 1997), Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Mittelland (Heimer/Herbstreit 2003)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bauungsplanes:

Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung des Plangebietes auf das Landschaftsbild

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter  
gesetzliche Grundlagen:  
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter  
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:  
Archäologische Bodendenkmale sind im Plangebiet bisher nicht bekannt.  
verbal argumentative Bewertung der Auswirkungen

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt werden**

### **2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden**

#### 2.1.1. Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA

Durch den Bebauungsplan werden keine Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete (LSG), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete (EC SPA) unmittelbar berührt.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete befinden sich nur außerhalb des Plangebietes und des engeren Umfeldes.

Nächstgelegenes Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet Ohre- und Elbniederung, das östlich des Plangebietes an der Großen Sülze beginnt. Der Abstand zum Plangebiet beträgt ca. 60 Meter. Die zwischenliegenden Flächen sind durch Grünflächen und Gehölzbereiche geprägt. Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet sind nicht zu erwarten.

#### 2.1.2. Geschützte Biotope

Im Plangebiet sind keine geschützten Biotope bekannt.

#### 2.1.3. Schutzgut Boden / Fläche

Bestand:

Das Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Übergang der Landschaftseinheit Magdeburger Börde in das Elbtal. Oberflächlich stehen die lehmig tonigen Substrate des Auelehms mit einer Stärke von ca. 1,5 bis 2,0 Meter an. Östlich des Plangebietes werden diese dann durch die Kiessande des Elbtales unterlagert. Die Tonvorkommen südlich des Plangebietes waren Gegenstand des Bodenabbaus. Durch Tonentnahme für die Ziegelei entstand eine Senke, die später als Müllkippe genutzt wurde. Die Müllkippe ist im Altlastenkataster des Landkreises Börde unter Nr. 15080404 48227 erfasst. Sie betrifft die im Bebauungsplan festgesetzte Zuwegung auf dem Flurstück 2277. Die Flurstücke 2272, 2273, 2274 und 2275 waren nicht Gegenstand des Bodenabbaus und der Verkipfung. Die Böden im Plangebiet sind im Bestand anthropogen überprägt durch Bebauung mit Nebengebäuden, Abgrabungen für Teichanlagen und Oberflächenbefestigungen.

**Bestandsbewertung:**

Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt nach den in § 2 BBodSchG bestimmten Funktionen:

1. natürliche Funktionen als
  - a) Lebengrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
  - b) Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
  - c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers
2. Funktionen als Archiv der Natur und Kulturgeschichte
3. Nutzungsfunktionen als
  - a) Rohstofflagerfläche
  - b) Fläche für Siedlung und Erholung
  - c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung
  - d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die im Plangebiet vorhandenen Böden sind bezüglich ihrer natürlichen Funktionen aufgrund der anthropogenen Überprägung beeinträchtigt. Als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sind die Flächen von geringer bis allgemeiner Bedeutung. Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen ist beeinträchtigt. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit ist das Stoffumwandlungsvermögen gering, es besteht jedoch ein hohes Puffervermögen. Grundwasserleiter unterhalb der Ton-/ Lehmschicht sind sehr gut geschützt.

Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist durch die anthropogene Überprägung beeinträchtigt. Die Nutzungsfunktionen beschränken sich aufgrund der anthropogenen Überprägung auf eine Siedlungsnutzung.

Für die Grundwasserneubildung haben die Böden keine Bedeutung. Insgesamt ist von einer geringen bis allgemeinen Bedeutung in Bezug auf die Bodenfunktion auszugehen.

**Bodenbelastung:**

Das Flurstück 2277 ist Bestandteil einer Fläche, auf der erhebliche Bodenbelastungen angenommen werden. Der Bereich wurde gekennzeichnet.

#### 2.1.4. Schutzgut Wasser

**Bestand:**

**Oberflächenwasser:** Die Große Sülze, ein Gewässer I. Ordnung befindet sich ca. 60 Meter östlich des Gebietes. Sie ist nicht erkennbar von der Planung betroffen.

**Grundwasser:** Im Plangebiet sind keine oberflächennahen, grundwasserführenden Schichten vorhanden. Das Grundwasser wird durch die 1,5 bis 2 Meter starke Ton-/ Lehmschicht, die nahezu undurchlässig ist, geschützt. Das Plangebiet leistet keinen unmittelbaren Beitrag zur Grundwasserneubildung.

**Bewertung:**

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

- der Grundwasserdargebotsfunktion (Ergiebigkeit u. Beschaffenheit des Grundwasserleiters),
- der wasserhaushaltlichen Funktion (Grundwasserneubildung) und
- der Funktion für die Trinkwasserversorgung.

Zur Ergiebigkeit des Grundwassers liegen keine Aussagen vor. Das Plangebiet hat für die Grundwasserneubildung keine Bedeutung. Ein oberflächennaher Grundwasserleiter ist nicht vorhanden. Das Plangebiet hat somit in Bezug auf das Grundwasser nur eine geringe Bedeutung und ist gegen Eingriffe relativ unempfindlich.

2.1.5. Schutzgut Arten und Biotope

Bestand Pflanzen und Biotopausstattung:

Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurden die Biotoptypen im Plangebiet durch terrestrische Begehung außerhalb des eingezäunten Bereiches und Luftbildauswertung innerhalb des eingezäunten Bereiches ermittelt. Das Plangebiet wird durch folgende Biotoptypen geprägt:

- BW durch Wohngebäude bebaute Flächen
- BN durch Nebengebäude bebaute Flächen
- AKC Ziergarten (einschließlich der Thujahecken und des folienabgedichteten Teiches)
- VWA unbefestigter Weg
- NUY Hochstaudenflur nitrophiler Arten im Bereich der Niederschlagswasserver-sickerung



Die vorhandenen Gehölze im Plangebiet bestehen überwiegend aus Obst- und Ziergehölzen. Auf dem Flurstück 2274 befindet sich ein großkroniger Laubbaum, dessen Art aufgrund mangelnder Zugänglichkeit nicht bestimmt werden konnte. Die vorhandenen Biotoptypen sind Bestandteil eines angelegten Gartens. Zu diesem gehört auch der folienabgedichtete Teich.

Luftbild  
(Stand 2018)



[DOP 2018] ©  
LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de)/  
A18/1-14012/2010



**Bewertung:**

Die Biotoptypenausstattung des Plangebietes zeigt überwiegend gering- bis mittelwertige Biotoptypen.

**Bestand Fauna:**

Das Plangebiet gehört dem Siedlungsbereich an und ist überwiegend durch Biotoptypen des Siedlungsbereiches geprägt, die für Tierarten, die nach Gemeinschaftsrecht geschützt sind, nur eine geringe Eignung aufweisen. Eine Betroffenheit ist für die untersuchungsrelevanten Artengruppen nur hinsichtlich der europäischen Vogelarten anzunehmen.

Für nach § 15 Abs.1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grundlage von Bebauungsplänen zugelassen werden, liegt ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden, die diese Funktion sicherstellen. Wird die ökologische Funktion auch weiterhin erfüllt, sind die für die Durchführung des Eingriffs unvermeidbaren Beeinträchtigungen vom Verbot des § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG ausgenommen.

Die europäischen Vogelarten, die potenziell im Gebiet vorkommen, sind Gehölz- und Gebüschbrüter. Sie bauen in der Regel jedes Jahr ihr Nest neu. Die vorhandenen Thujahecken bieten keine geeigneten Voraussetzungen für Brutstätten europäischer Vogelarten. Die Obstbäume und der großkronige Laubbaum weisen hierfür eine Eignung auf. Diese sollen soweit möglich erhalten werden. Das Tötungsverbot ist bereits dadurch gewährleistet, dass eine Beseitigung von Gebüsch und Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten zulässig ist. Dies ist durch § 39 BNatSchG geregelt und bedarf insofern keiner gesonderten Festsetzungen im Bebauungsplan. Ein Hinweis auf diesen Sachverhalt wurde jedoch in der Planzeichnung vermerkt. Da es sich bei den europäischen Vogelarten überwiegend um verbreitete Arten mit geringen Habitatansprüchen handelt, bestehen im räumlichen Zusammenhang ausreichend Alternativen für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten. Insofern ist festzustellen, dass für die prüfrelevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für die europäischen Vogelarten gemäß Art.1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG nicht erfüllt werden.

**Bewertung:**

Aufgrund der intensiven Nutzung des Untersuchungsbereiches hat das Plangebiet für den faunistischen Artenschutz eine geringe Bedeutung.

## 2.1.6. Schutzgut Landschaftsbild

**Bestand und Bewertung:**

Landschaft hat neben ökologischen und nutzungsorientierten Funktionen auch Wirkungen auf den Menschen, die auf das äußere, sinnliche Erleben der Landschaft gerichtet sind. Damit verbunden ist das Bedürfnis der Menschen nach Schönheit, Orientierung, Identifikation und Heimat. Da die menschlichen Sinne durch das Bild dieses Gebietes direkt angesprochen werden, sind die Betrachtung und Bewertung auf den Menschen ausgerichtet.

Die wesentlichen Strukturmerkmale, die hier berücksichtigt werden, sind die naturgeprägten Elemente wie Relief, Topografie, Gewässer, Vegetationsflächen sowie Einzelelemente wie z.B. alte, einzeln stehende Bäume oder kleine Baumgruppen. Die Eigenart einer Landschaft wird aber vor allem durch die für den Naturraum charakteristische Zusammensetzung und Verteilung im Raum bestimmt.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Barleben, der durch eine Vielfalt kleinflächiger Nutzungen geprägt ist. Als wesentliches Gliederungselement wirkt die Große Sülze mit ihren begleitenden Gehölzen, die den Landschaftsraum nach Osten begrenzt. Für den offenen

Landschaftsbereich zwischen der Großen Sülze und dem Plangebiet ist eine öffentliche Zugänglichkeit nicht gewährleistet, so dass das Plangebiet im Landschaftsraum kaum präsent ist. Östlich des Gebietes befinden sich weitere Gehölzbereiche.

Für die Erholung hat der Bereich keine wesentliche Bedeutung. Hinsichtlich der Kriterien, Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes kommt dem Plangebiet eine allgemeine Bedeutung zu.

#### 2.1.7. Schutzgut Klima, Luft

Bestand und Bewertung:

Der Bördekreis gehört zum Großklima des gemäßigten mitteleuropäischen Binnenklimas. Dieses Klima ist kontinental und durch den Übergang zum maritimen Klima geprägt. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 8,6°C, die Niederschlagsmenge 504 mm im durchschnittlichen langjährigen Mittel. Die häufigste Windrichtung ist Südwest bis West bei gleichzeitig hohen mittleren Windgeschwindigkeiten, gefolgt von südöstlichen und südlichen Winden.

Das Gelände um Barleben ist weitgehend eben. Ausgeprägte Luftleitbahnen bestehen nicht. Aufgrund der bestehenden Bebauung leistet das Plangebiet derzeit keinen wesentlichen Beitrag zum Klimaausgleich. Insofern kommt dem Plangebiet klimatisch keine besondere Bedeutung zu.

#### 2.1.8. Schutzgut Mensch

Bestand und Bewertung:

Naherholung: Das Plangebiet selbst hat zur Zeit keine erhebliche Bedeutung als Erholungsraum. Es ist von Bereichen, die zur Erholung genutzt werden, kaum wahrnehmbar.

Lärm: Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Im Südosten des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von 600 Metern die Bundesautobahn A 2. Im Rahmen des sechsstreifigen Ausbaus der Autobahn wurde eine Lärmschutzwand an der Bundesautobahn A 2 errichtet. Erhebliche Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen im Plangebiet werden hierdurch vermieden.

#### 2.1.9. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Bestand und Bewertung:

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen befinden sich im Umfeld des Plangebietes gemäß § 2 DenkmSchG LSA geschützte bedeutende archäologische Kulturdenkmale. Dabei handelt es sich um folgende, über Begehungen, Luftbilder, archäologische Ausgrabungen bekannte Fundstellen:

Barleben Fundplatz 14:

Nördlich des Bebauungsplanes befand sich eine über Lesefunde bekannt gewordene mittelalterliche Siedlung, die zusammen mit anderen gleichzeitigen Fundplätzen der Barleber Gemarkung darauf schließen lässt, dass auf dem Gemeindegebiet von Barleben mehrere Dörfer oder Weiler bestanden.

Barleben Fundplatz 23:

Im Bereich Alte Ziegelei südwestlich des Bebauungsplanes wurden 2023 Untersuchungen durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass im Bereich "Alte Ziegelei" der größte Teil der urgeschichtlichen Siedlung zerstört wurde. Südlich davon, im Bereich der Kleingärten und sicherlich darüber hinaus in den Bereich des Plangebietes ist die Erhaltung der Befunde wohl noch sehr gut. Es ist

hier mit Siedlungsbefunden zu rechnen, die bis in das beginnende Neolithikum (Linienbandkeramik, ca. 5100 v.Chr.) zurückreichen.

## 2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Übersicht über potentielle Vorhabenswirkungen auf die Umwelt

Projektphase / Projektbezug	Auswirkungen	Betroffene Schutzgüter									
		Wirkdauer: t = temporär; d = dauerhaft d = dauerhafte erhebliche Beeinträchtigungen									
		Mensch	Boden	Grundwasser	Oberflächenwasser	Klima/Luft	Pflanzen / Biotope	Tiere	Landschaftsbild	Kultur-/Sachgüter	
<b>Baubedingte Auswirkungen</b>											
Baustelleneinrichtung	Flächenbelegung		t	t	t	t	t	t	t		
	Bodenverdichtung		t	t	t		t	t			
	Bodenantrag		t	t	t		t				
Baubetrieb	Schallemission	t						t			
	Stoffliche Emission	t	t		t	t	t	t			
	Erschütterungen	t						t			
<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>											
Erschließungsstraße, Bebauung	Bodenabtrag und Versiegelung	d	d	d	d	d	d	d	d		
	Errichtung von Gebäuden	d	d	d	d	d	d	d	d		
	Ableitung von Niederschlagswasser			d	d	d	d				
<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>											
gesamtes Plangebiet	Stoffliche Emissionen	d	d	d	d	d	d	d	d		
	Lichtemissionen durch Fahrzeuge und Straßenbeleuchtung	d							d		
	Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses		d	d	d	d					
	Unterbrechung von Sichtbeziehungen	d								d	
	Störungen randlicher Biotopstrukturen							d	d		

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen der Planung können den Naturhaushalt und das Landschaftsbild beeinträchtigen. Bei der Realisierung des Bebauungsplanes ist von einer Veränderung der Nutzung und Gestalt von Grundflächen auszugehen, so dass ein Eingriff gemäß § 14 Abs.1 BNatSchG vorliegt. Dieser ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a Baugesetzbuch (BauGB) auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu beurteilen.

- Boden / Fläche

Die Planung ist aufgrund der vorgesehenen Verdichtung mit einer erheblichen Zunahme von Bodenversiegelungen verbunden. Zusätzlich zum Bestand können bis zu 2.314 m<sup>2</sup> Fläche versiegelt werden. Dies verursacht einen wesentlichen Eingriff in das Schutzgut, der irreversibel ist. Seltene Bodenarten sind durch den Eingriff nicht betroffen.

Durch die Verdichtung von Siedlungsflächen wird dem Anliegen des Bodenschutzes im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Bei Nichtdurchführung der Planung wäre im Rahmen des Bestandsschutzes eine Nutzung im derzeitigen Umfang weiterhin zulässig.

- Arten und Biotopschutz

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung bezieht sich im Wesentlichen auf den zu erwartenden Verlust an Biotoptypen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind. Die Bewertung der von dem Eingriff betroffenen Flächen erfolgt auf der Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt, wonach den Biotoptypen ein bestimmter Wert zugeordnet worden ist.

Der Bebauungsplan verursacht keine unmittelbaren Eingriffe in höherwertige Biotopstrukturen. Die vom Eingriff betroffenen Biotoptypen sind überwiegend gering oder mittelwertig.

Der Baumbestand, soweit es sich nicht um Obstgehölze handelt, unterliegt der Baumschutzsatzung der Gemeinde Barleben und ist zu erhalten. Am Nordrand soll die vorhandene, naturferne Thujahecke durch eine Hecke aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen ersetzt und an der Nord- und Ostgrenze ergänzt werden. Pro Einfamilienhausgrundstück soll ein hochstämmiger Obstbaum angepflanzt oder erhalten werden. Nicht versiegelte Bereiche sollen gärtnerisch gestaltet werden. Für das Schutzgut wird kein erheblicher Eingriff zurückbleiben.

Eine detaillierte Ermittlung des Kompensationsbedarfs und die Gegenüberstellung der geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen erfolgen in der Begründung zum Bebauungsplan Teil A.

Belange des Artenschutzes werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

Auswirkungen auf nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten sind nicht zu erwarten. Für nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten liegt kein Nachweis vor. Der Störgrad gegenüber störungsempfindlichen Arten wird sich nicht wesentlich erhöhen. Eine Gartennutzung findet bereits im Bestand statt.

Soweit Einzelgehölze beseitigt und ersetzt werden sollen, hat dies außerhalb der Brut- und Setzzeiten im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar zu erfolgen. Eine vorübergehende Störung während der Bauphase ist artenschutzrechtlich ohne Belang soweit Brutplätze noch nicht bezogen sind. Wegen des vergleichsweise hohen Störungspotentials wird das Planungsgebiet weitgehend gemieden werden.

Der Verlust von Habitatflächen für diverse Vogelarten ist nicht erheblich. Im räumlichen Zusammenhang bestehen alternative Möglichkeiten für die Wahl von Brutplätzen im östlich angrenzenden Bereich.

- Wasser

Auswirkungen auf das Oberflächengewässer Große Sülze sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen für das Grundwasser entstehen durch den Verlust von Infiltrationsfläche durch die zusätzliche Versiegelung von Böden. Von einem wesentlich erhöhten Oberflächenwasserabfluss ist nicht auszugehen, da die Versickerungsleistung auch derzeit sehr gering ist. Die Versickerung des Niederschlagswassers hat durch wasserdurchlässige Befestigungen und die Anlage von Versickerungsflächen im Osten des Gebietes, in dem bessere Voraussetzungen gegeben sind, zu erfolgen. Gleichwohl kann durch die Verringerung der Infiltrationsfläche die Pufferfunktion des Bodens nicht optimal genutzt werden, so dass ein Eingriff in das Schutzgut in geringem Umfang zu erwarten ist.

- Klima / Luft

Die Versiegelung führt zu einer Verringerung der Verdunstungsrate und Verlust von Frischluftentstehungsflächen. Für das örtliche Klima haben die Flächen keine besondere Bedeutung. Sie sind kein Bestandteil ausgeprägter Ventilationsbahnen.

Weiterhin führt eine Bebauung zu Emissionen durch Heizungsanlagen von Gebäuden, insbesondere zur Erhöhung des klimaschädlichen CO<sub>2</sub> Ausstoßes. Auf gesetzlicher Grundlage sind die Anforderungen an die Wärmedämmung von Gebäuden einzuhalten, damit verbunden ist eine Minimierung des CO<sub>2</sub> Ausstoßes.

- Landschaftsbild / Erholung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die flächenbezogenen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktionen zu beurteilen. Die Bebauung des Plangebietes wird wirksam durch umgebende Gehölzbereiche von der offenen Landschaft abgeschirmt, so dass die Eingriffe in das Landschaftsbild am Ostrand von Barleben nur kleinräumig wirksam sind. Durch neu anzupflanzende Hecken wird eine Eingrünung des Standortes gewährleistet. Das Landschaftsbild wird landschaftsgerecht wieder hergestellt.

Die Erholungsfunktion in den angrenzenden Gebieten wird nicht erkennbar beeinträchtigt.

- Schutzgut Mensch

Wie bereits im Rahmen der Bestandsaufnahme angeführt, sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes nicht zu erwarten.

- Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Baumaßnahmen im Plangebiet führen voraussichtlich zu Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen des Kulturdenkmales. Aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie kann dem Vorhaben unter der Bedingung zugestimmt werden, dass vorgeschaltet / begleitend zur Baumaßnahme entsprechend § 14 Abs.9 eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie durchgeführt wird (Sekundärerhaltung). Die Dokumentation ist gemäß § 5 Abs.2 DenkmSchG LSA durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie durchzuführen. Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorische Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen begünstigten Bauherrn und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen.

Ergänzend wird 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).

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Beeinträchtigung von Belangen des Umweltschutzes aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits vorliegend dargelegten Auswirkungen hinausreichen, ist nicht erkennbar.

### **2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

festgesetzte Maßnahmen:

- Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,3
- Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am Nord- und Ostrand des Gebietes, die bestehende Thujahecke soll durch eine Laubgehölzhecke ersetzt und ergänzt werden
- Je Baugrundstück ist ein einheimischer Obstbaum als Hochstamm anzupflanzen, bestehende Obstgehölze oder großkronige Laubbäume können darauf angerechnet werden.

Maßnahmenempfehlungen:

- Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Durchführung von Bodenschutz nach DIN 18300 und Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 und RAS-LP 4 (sinngemäß) sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb
- Schutz des abzutragenden Oberbodens vor Verdichtung, Vermischung und vor Verunreinigung mit bodenfremden Stoffen und Zuführung zu einer fachgerechten Wiederverwendung

Weiterhin ist eine Kompensation verbleibender Eingriffe über das Ökokonto der Gemeinde Barleben vorgesehen.

### **2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Alternative Möglichkeiten der Entwicklung von Bauflächen für den Einfamilienhausbau in Barleben wurden im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geprüft. In Barleben besteht ein Bedarf an Wohnbauflächen für den Einfamilienhausbau, für den sich die Fläche aufgrund der vorhandenen baulichen Prägung als Siedlungsbereich eignet.

Alternative Möglichkeiten einer baulichen Nutzung des Plangebietes für andere Zwecke bestehen nicht, da die Prägung der näheren Umgebung vor allem Wohnbauflächen ermöglicht.

## **3. Ergänzende Angaben**

### **3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren**

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern. Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung (Begründung zum Bebauungsplan) wird nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dieses Bewertungsmodell stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Es ermöglicht eine hinreichend genaue Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der für deren Kompensation erforderlichen Maßnahmen. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen sowohl der von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch der Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Biotoptypen sind als Bewertungsliste gemäß Anlage 1 des Bewertungsmodells vorgegeben und hinsichtlich ihrer Bedeutung nach Wertstufen klassifiziert. Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt

werden können, erfolgt zusätzlich eine ergänzende verbal-argumentative Bewertung. Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsanalyse) unter Auswertung vorhandener Unterlagen
- Konfliktanalyse
- Erarbeitung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz in der Begründung

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen einer Kartierung der Biotoptypen. Zur Erfassung der Biotoptypen erfolgte eine terrestrische Begehung des Untersuchungsraumes (soweit dieser zugänglich war). Die Zuordnung der Biotoptypen erfolgte nach den Kartiereinheiten zur Kartierung der Lebensraumtypen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL). Zusätzlich werden vorhandene Daten und Pläne ausgewertet. Die Bedeutung der Biotope wird entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft. Der Untersuchungsraum wurde schutzgutbezogen jeweils in der Weise festgelegt, dass er Eingriffsraum, Wirkraum und Kompensationsraum umfasst. In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung relevant sind.

Im Anschluss daran wurden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen und nach Art, Umfang, Standort und zeitlicher Abfolge dargestellt. Hierunter fallen: Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen. Bezüglich der Übernahme in den Bebauungsplan und zur Überwachung der geplanten Maßnahmen werden Hinweise gegeben.

Die Belange des Schutzgutes Mensch in Bezug auf die Erholungsfunktion der Landschaft und den Immissionsschutz wurden beurteilt.

### **3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

- Prüfung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen

### **3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von drei bis vier Einfamilienhäusern auf einem hausangehörigen Gartengrundstück im Siedlungsbereich von Barleben.

Bei Realisierung des Bebauungsplans erfolgt eine zusätzliche Versiegelung von bis zu 2.314 m<sup>2</sup>, die einen Eingriff in das Schutzgut Boden darstellt. Der Schutz der Oberflächengewässer wird durch die Freimachung der Gewässerrandstreifen von Versiegelung verbessert. Ein Eingriff in den Grundwasserhaushalt wird aufgrund der Ausprägung der Bodenhorizonte weitgehend vermieden. Der Eingriff in das Schutzgut Arten- und Biotopschutz wird durch Pflanzgebote kompensiert. Aufgrund des Umfangs zusätzlicher Versiegelungen sind erhebliche klimatische Auswirkungen nicht zu erwarten. Ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild findet nicht statt, da das Grundstück allseits eingegrünt ist.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Eingriff in den Naturhaushalt weitgehend ausgeglichen werden kann und nur der Eingriff in die Bodenfunktion einer externen Kompensation bedarf.

Barleben, Juli 2024