

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan  
Auszug der für die Teilgebiete relevanten Änderungen

Geänderte Festsetzungen der 1. Änderung in Schrägschrift / rot

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1. In allen WA-Geieten sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO Anlagen nach § 4 Abs.3 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2. In den Teilgebieten 1 bis 10 gilt die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche für bauliche Anlagen in den vorgegebenen Baufeldern je Grundstück. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis 50% überschritten werden.
- 1.3. auf die Änderungsbereiche nicht zutreffend

2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.3 BauGB, §§16 und 18 BauNVO)

- 2.1. Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens der Hauptgebäude darf in den Teilgebieten 1 bis 10 maximal 1,0 m über der Mittelachse des zugeordneten Abschnittes der Straße liegen, von der aus die Erschließung des Grundstückes erfolgt.
- Die maximal zulässigen Gebäude-, Trauf- und Attikahöhen der Hauptgebäude sind auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens bezogen, gemessen von der Oberkante. Das zulässige Maß der Höhen beträgt:
- a) in den Teilgebieten 1 bis 8 und 10 für die Gebäudehöhe 9,5 m, die Traufhöhe 6,0 m und die Attikahöhe 7,0 m,
- b) in dem Teilgebiet 9 für die Gebäudehöhe 8,5 m, Traufhöhe 3,75 m, Attikahöhe 4,0 m.
- 2.2. Die zulässige Gebäudehöhe der baulichen Anlagen im Teilgebiet 10 darf maximal 8,0 m über der Mittelachse des zugeordneten Abschnittes der Straße liegen, von der aus die Erschließung des Grundstückes erfolgt.
- Untergeordnete Bauteile (z.B. Lüftungsschornsteine, Kollektoren) dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 2,0 m überschreiten.

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

- 3.1. Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist beschränkt auf höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus, eine Wohnung je Doppelhaushälfte eines Doppelhauses.

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

- 4.1. In den Teilgebieten 1 bis 10 sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports), wenn sie außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, nur in einem Abstand von mindestens 3 m zu der für ihre Erschließung (Zufahrt) vorgesehenen öffentlichen und privaten Verkehrsfläche zulässig, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie bzw. der äußeren Begrenzungslinie der privaten Erschließungsfläche.
- 4.2. In allen Teilgebieten sind Nebenanlagen entlang der Planstraßen A bis C sowie der Dahlenwarleber Straße und Schinderwuhne nur in einem Abstand von mind. 3,0 m zulässig, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Einfriedungen von bis zu 1,2 m Höhe über der Mittelachse des dem Grundstück zugeordneten Straßenabschnittes, Standorte für Abfallbehälter und Postzustellanlagen.

5. Von Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)

- 5.1. auf die Änderungsbereiche nicht zutreffend

6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 15, § 9 Abs.1 Nr. 20, § 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB und § 9 Abs.1a BauGB)

- 6.1. - 6.6. auf die Änderungsbereiche nicht zutreffend
- 6.7. In allen Teilgebieten ist das unbelastete Regenwasser von Flächen, von denen keine Gefährdung durch die Ablagerung von Schadstoffen ausgeht, auf den Grundstücksflächen zu versickern, zu speichern oder darf verwendet werden.

7. Festsetzungen zu erneuerbaren Energien (§ 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB)

- 7.1. Innerhalb des Teilgebietes 10 und 11 sind ausschließlich nur bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung aus erneuerbaren Energien zulässig.

8. Lärmschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

- 8.1. und 8.2. bereits umgesetzt
- 8.3. Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm muss in Wohnungen mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume, die jeweils keine Küche sind, mit jeweils mindestens einem Fenster von der Bundesstraße B 189 abgewandt ausgerichtet sein. Von dieser Festsetzung ist ausnahmsweise eine Befreiung möglich, sofern nachgewiesen wird, dass der Beurteilungspegel nachts vor den entsprechenden Fenstern der Aufenthaltsräume höchstens 50 dB (A) beträgt.
- 8.4. auf die Änderungsbereiche nicht zutreffend

9.5. Innerhalb der Teilfläche 10 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{eq}$  nach DIN 45 694:2006-12 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente:  $L_{eq}$  Tag 52 dB(A) und Nacht 37 dB(A)

Für den im Teil A der Planzeichnung dargestellten Richtungssektor A von 180° bis 12° erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{eq}$  tags bzw. nachts um 20 dB(A) als Zusatzkontingent Z.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45 694: Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte innerhalb des Richtungssektors A  $L_{eq} + Z$  durch  $L_{eq} + L_{Zmax}$  zu ersetzen ist.

Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs.6 BauGB

Alle Erd- und Baumaßnahmen sind genehmigungspflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises rechtzeitig angezeigt werden. Archäologische Bodenfunde sind der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu melden.

HINWEISE:

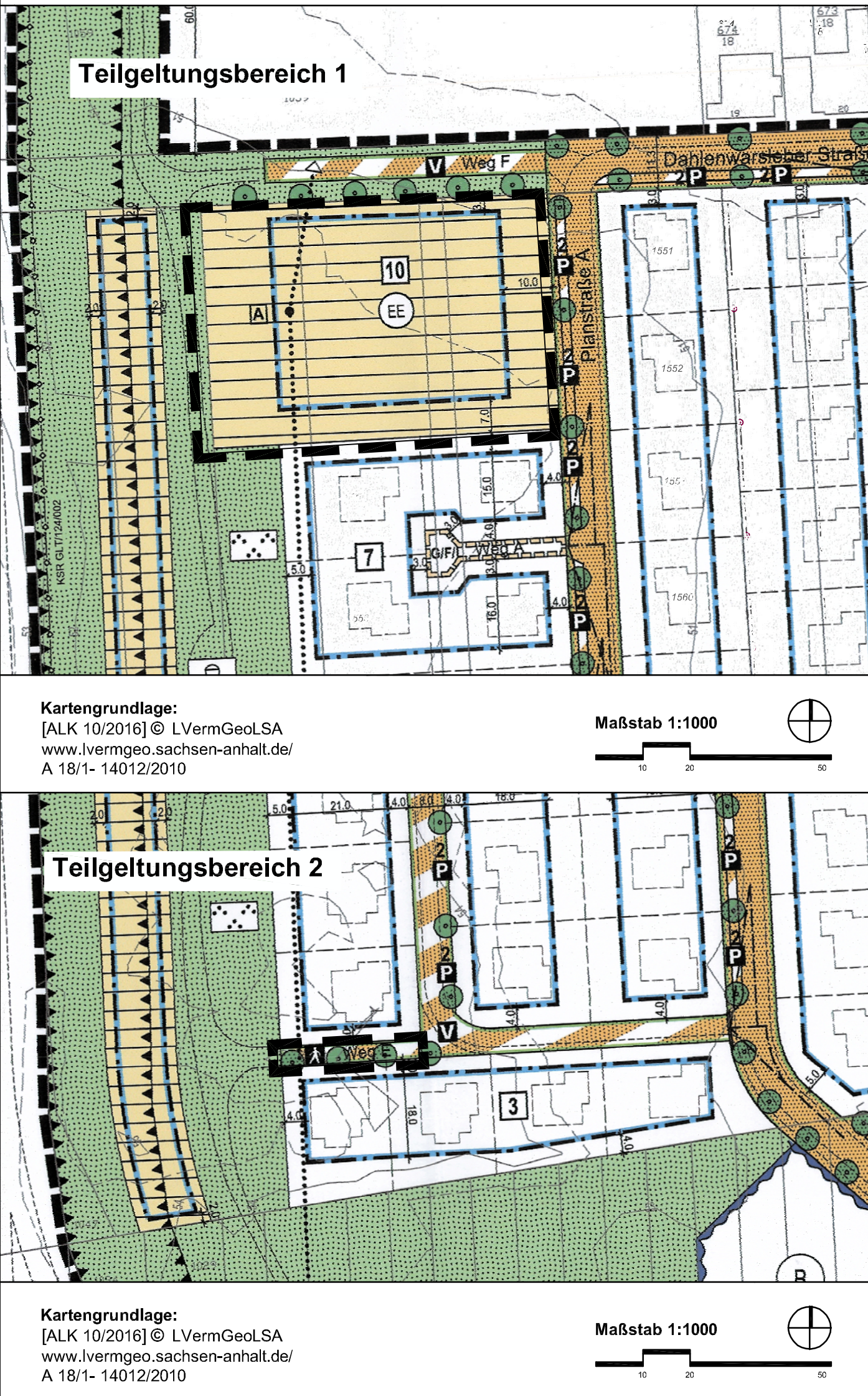
Grünordnung  
Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Erfüllung der Ausgleichsfunktion gemäß Naturschutzgesetzes ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.

Baumschutz  
Für Eingriffe in den Wurzelbereich bestehender Bäume sind die Regelungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen bzw. der RAS LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Landschaftsplanung - Heft 4) in der aktuellen Fassung verbindlich. Ebenso ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Barleben in zu beachten.

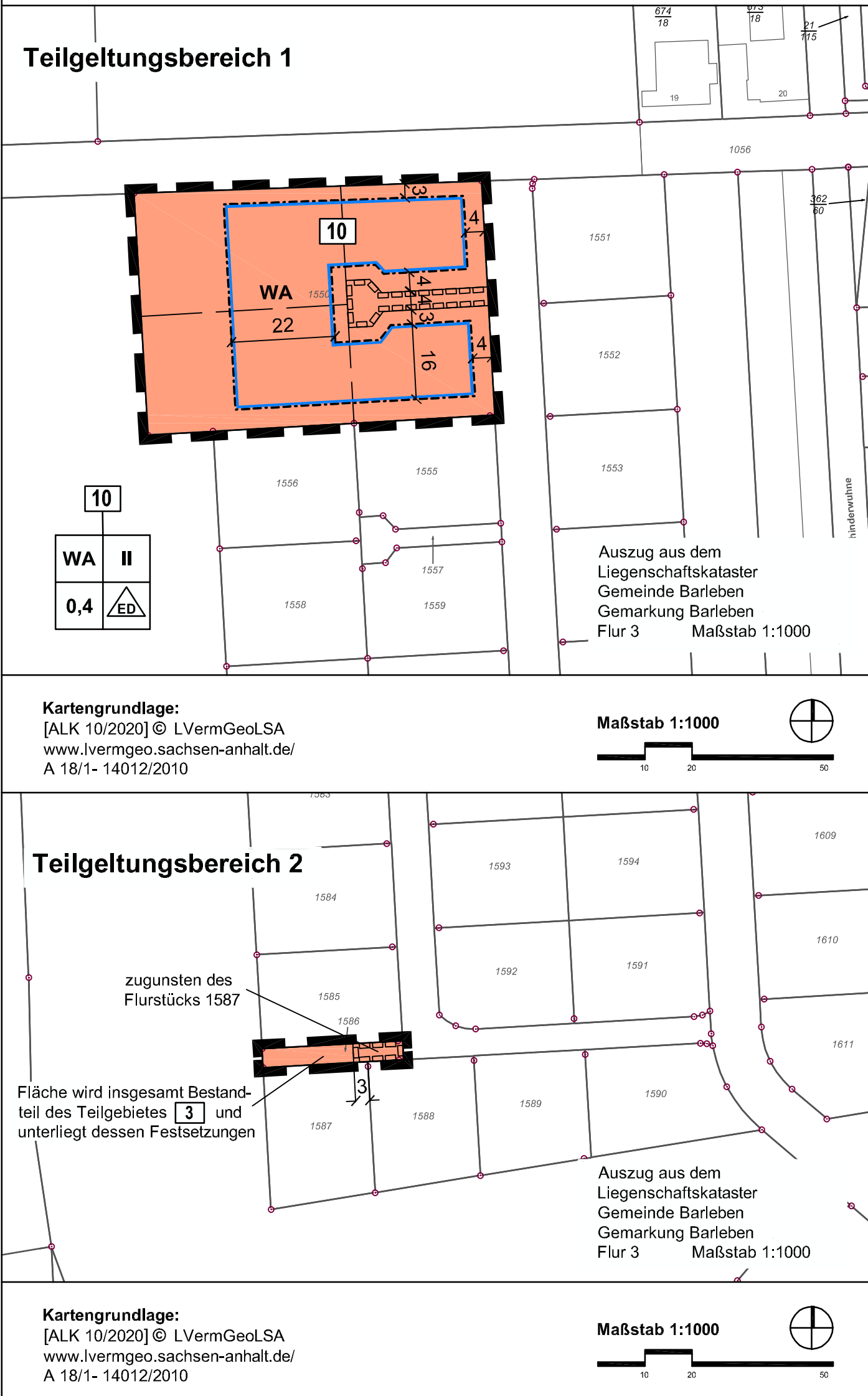
Pflanzarbeiten  
Bei den Pflanzarbeiten ist die DIN 18916 (Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu beachten.

Bodenschutz  
Boden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche (z.B. Mutterboden) ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Im Übrigen gilt die DIN 18915 (Landschaftsbau - Bodenarbeiten für vegetations-technische Zwecke) in der aktuellen Fassung sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG) insbesondere § 4 des Gesetzes.

Planzeichnung in der derzeit rechtsverbindlichen Fassung (ALT)



Planzeichnung in der Fassung der 1. Änderung (NEU)



Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**WA** allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

**10** Bezeichnung des Teilgebietes zur Zuordnung des Maßes der baulichen Nutzung und von textlichen Festsetzungen

**0,4** Grundflächenzahl als Höchstmaß

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**---** Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3. sonstige Planzeichen

**---** Umgrenzung der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Hinterlieger oder der im Plan bezeichneten Grundstücke zu belasten sind

**---** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderungen des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Gemeinde Barleben

Landkreis Börde

Bebauungsplan Nr. 31

"Schinderwuhne - Süd"

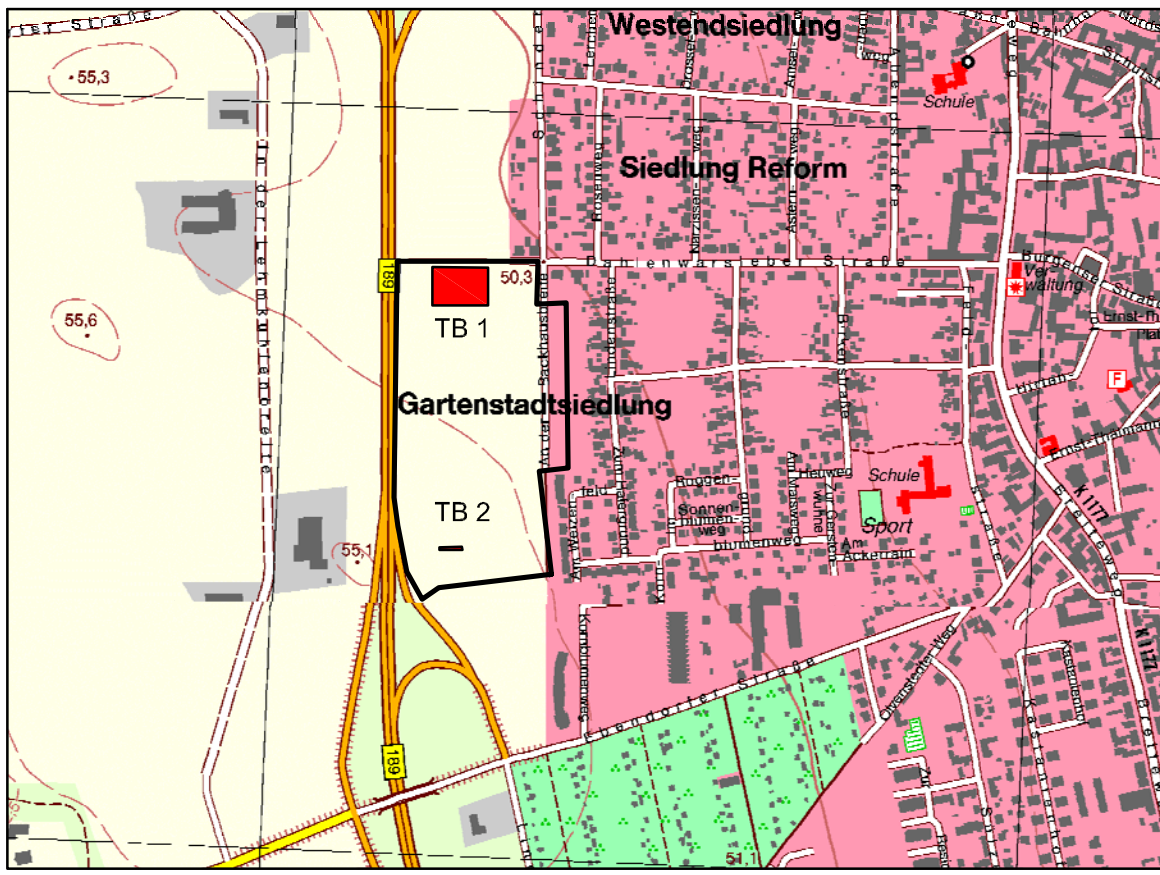
1. Änderung

in der Ortschaft Barleben

Abschrift

der Urschrift

Maßstab: 1:1000



Planverfasser:  
Büro für Stadt-, Regional- und  
Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke  
39167 Ixleben, Abendstraße 14a

Lage im Raum: (TK 10 / 07/2016) © L VermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18/1- 14012/2010



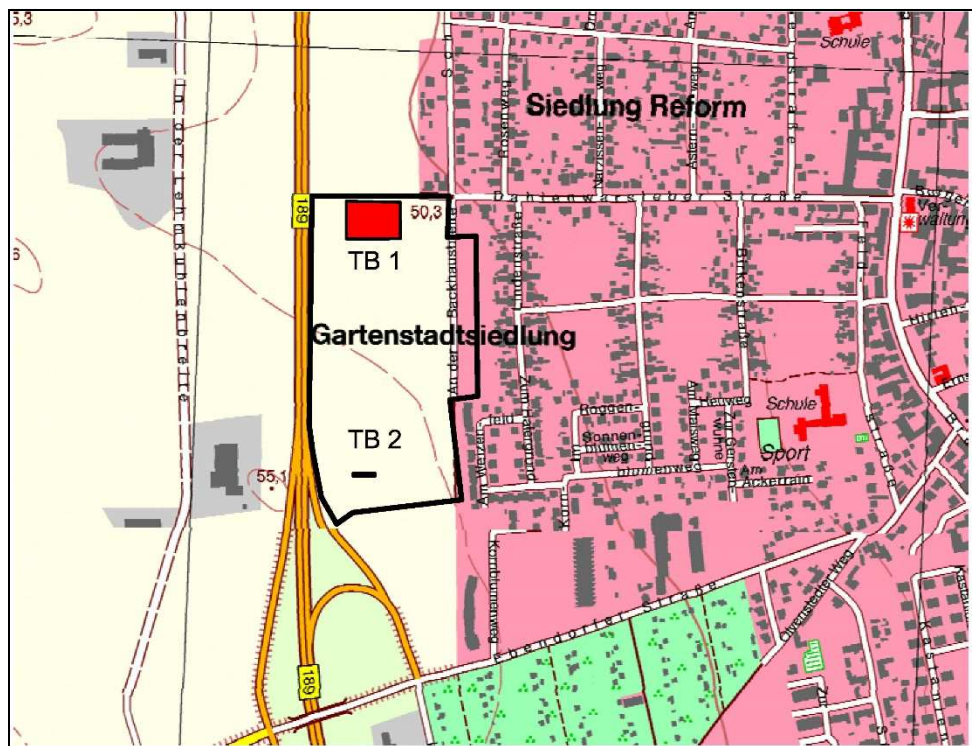
## Bauleitplanung der Gemeinde Barleben

Landkreis Börde

### Bebauungsplan Nr.31 "Schinderwuhne - Süd"

1.Änderung in 2 Teilbereichen

Abschrift der Urschrift



[TK10 07/2016] © LVermGeoLSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de))/A 18/1-14012/2010

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jacqueline Funke  
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911650

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                            | Seite |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| <b>Begründung der Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes</b>                       |       |
| 1.      Rechtsgrundlagen                                                                   | 3     |
| 2.      Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes                               | 3     |
| 2.1.   Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung<br>des Bebauungsplanes | 3     |
| 2.2.   Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches                                         | 4     |
| 2.3.   Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan                                             | 4     |
| 2.4.   Ziele der Raumordnung und Landesplanung                                             | 5     |
| 3.      Bestandsaufnahme                                                                   | 5     |
| 4.      Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes                         | 6     |
| 5.      Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes, Maßnahmen-Kosten                    | 7     |
| 6.      Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange                           | 7     |
| 6.1.   Erschließung                                                                        | 7     |
| 6.2.   Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der<br>Landschaftspflege          | 8     |
| 7.      Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange                  | 10    |
| 8.      Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange                         | 10    |
| 9.      Flächenbilanz                                                                      | 10    |
| <b>Umweltbericht zur Änderung des Bebauungsplanes</b>                                      | 11    |

## **Begründung der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.31 "Schinderwuhne - Süd" - Gemeinde Barleben**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes 10.09.2021 (BGBl. I S.4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2020 (GVBl. LSA S.712,713).

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

### **2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes**

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

Der Bebauungsplan Nr.31 "Schinderwuhne - Süd" der Gemeinde Barleben wurde in den Jahren 2014 bis 2018 aufgestellt. Er trat mit öffentlicher Bekanntmachung vom 04.05.2018 in Kraft. Derzeit erfolgen die Erschließung des Plangebietes und die Errichtung des Lärmschutzwalles.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurden zwei Änderungserfordernisse am Plan erkennbar, die den Entfall des bisher geplanten Blockheizkraftwerkes und einer Wegeverbindung betreffen. Von der Errichtung eines Blockheizkraftwerkes soll Abstand genommen werden. Für das Blockheizkraftwerk ist eine Fläche von insgesamt 3.731 m<sup>2</sup> für erneuerbare Energien festgesetzt, die als Wohnbaufläche für 4 Wohngrundstücke genutzt werden soll. Der Weg kann entfallen, da südlich in der festgesetzten Grünfläche eine alternative Wegführung vorgesehen wurde. Der Weg ist nicht erforderlich. Die Fläche soll als Wohnbaufläche dem südlich angrenzenden Wohngrundstück zugeordnet werden.

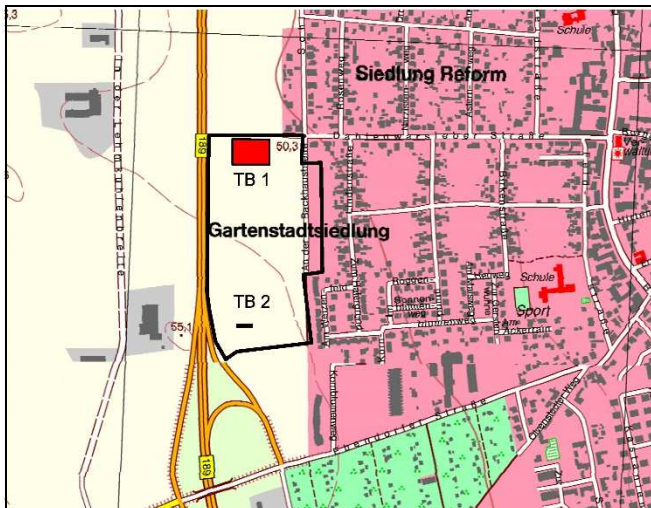
Die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.31 "Schinderwuhne - Süd" ist städtebaulich erforderlich. Da sich die überwiegende Zahl der Bauherren inzwischen für Wärmepumpen zur Beheizung ihrer Gebäude entscheidet, lassen sich die energetischen Ziele der Gemeinde auch mit dieser Lösung umsetzen, die keinen weiteren Flächenbedarf verursacht. Der Fußweg im Südwesten des Gebietes wurde in die südlich angrenzende Grünfläche verlegt. Er ist an der bisher festgesetzten Stelle nicht mehr erforderlich. Im Rahmen der Planänderung können vier zusätzliche Baugrundstücke auf dem für das Blockheizkraftwerk vorgesehenen Grundstück entstehen.

Die Änderung dient den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Mit Beschluss vom 29.09.2020 hat der Gemeinderat Barleben die Aufstellung der 1.Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Möglichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sind nicht gegeben. Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Nachverdichtung des Gebietes, die Anwendung des § 13a BauGB setzt jedoch voraus, dass das Gebiet überwiegend bereits baulich genutzt wird. Dies war zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses im vorliegenden Fall nicht gegeben.

## 2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 1550 und 1586 der Flur 3, Gemarkung Barleben. Die Grenzen der Flurstücke bilden jeweils die Grenzen der zwei Änderungsbereiche. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An die Änderungsbereiche grenzen allgemeine Wohngebiete und im Norden Grünflächen an. Die Gebietstypik der angrenzenden Nutzungen wurde bei der Änderung des Bebauungsplanes beachtet.



Lage des Plangebietes

[TK10 07/2016] © LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A 18/1-  
14012/2010

## 2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Barleben stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die Änderung des Bebauungsplanes wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.



Ausschnitt aus dem beschlossenen  
Flächennutzungsplan der Gemeinde  
Barleben, Stand 15.12.2020

[TK10 07/2016] © LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A 18/1-  
14012/2010

## **2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Belange der Raumordnung sind durch die 1.Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Das Vorhaben ist gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde nicht raumbedeutsam.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 28.06.2006 dokumentiert. Das Plangebiet befindet sich in einem durch rechtsverbindlichen Bebauungsplan beplanten Gebiet. Die Änderung dient der Eigenentwicklung der Ortschaft Barleben.

## **3. Bestandsaufnahme**

### Größe des Geltungsbereiches

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes beträgt 3.731 m<sup>2</sup> im Teilgeltungsbereich 1 und 120 m<sup>2</sup> im Teilgeltungsbereich 2. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Barlebener Grundstücksentwicklungs- und Verwertungsgesellschaft mbH.

### bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Teilgeltungsbereich 1 ist bisher als Fläche für Versorgungsanlagen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken mit der Zweckbestimmung erneuerbare Energien, festgesetzt. Planungsziel war die Einordnung eines Blockheizkraftwerkes. Für die zulässigen Emissionen sind Emissionskontingente festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4.

Der Teilgeltungsbereich 2 ist bisher als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt. Auf der Fläche befinden sich drei Standorte für anzupflanzende Bäume. In den Änderungsbereichen befinden sich derzeit die Baustellen für die Erschließung und den Lärmschutzwall.

### Bodenbeschaffenheit, Grundwasser

Barleben liegt im Übergangsbereich zwischen der pleistozänen Hochfläche der Magdeburger Börde im Südwesten und der sich nach Osten anschließenden Elbaue. Die geologische Schichtenfolge wird bestimmt von über 10,0 Meter mächtigen Ablagerungen des Pleistozäns und diese unterlagernde Feinsande und Tone des Tertiärs mit mehreren 10 Metern Schichtstärke. In größerer Tiefe folgen Festgesteine des Karbons, die der Flechtinger- Roßlauer- Scholle zugehörig sind. An pleistozänen Lockergesteinen der oberen Bodenschichten sind Löß unterlagert von saalekaltzeitlichen Sanden und mit zunehmender Tiefe Kies (bis 15 Meter mächtig) vorhanden. Entsprechend dem Bodenaufbau im Plangebiet sind ausreichende Gründungsbedingungen zu erwarten. Bei Bauvorhaben kommt den Baugrunduntersuchungen besondere Bedeutung zu. Das Grundwasser steht im Plangebiet ab einer Tiefe von ca. 2,5 Metern an. Die Fließrichtung ist West-Ost gerichtet. Die Geschütztheit des Grundwassers ist als ungünstig einzuschätzen.

### Kampfmittel

Für die Flurstücke wurde durch den Landkreis Börde kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdengreifenden Maßnahmen nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ganz auszuschließen ist, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

#### **4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes**

Die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. die Änderung der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung für erneuerbare Energien im Teilgeltungsbereich 1 in allgemeines Wohngebiet unter Beibehaltung der Grundflächenzahl von 0,4 bei Angleichung der Geschossigkeiten, der zulässigen Bauhöhen, der Bauweise, der überbaubaren Flächen und der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, an die südlich angrenzenden Teilgebiete 6 und 7,
2. den Verzicht auf Festsetzungen, die ausschließlich der Regelung weiterer Zulässigkeiten in Bezug auf die bisherige Zweckbestimmung der Fläche für erneuerbare Energien Bezug nehmen und
3. die Änderung der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg in allgemeines Wohngebiet einschließlich der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zum Anschluss des Flurstückes 1587 an die öffentlichen Verkehrsflächen sowie Entfall von drei anzupflanzenden Bäumen.

##### Begründung:

zu 1.

Die Änderung beinhaltet den Entfall des Blockheizkraftwerkes. Zur Energieversorgung ist eine Versorgung mit Erdgas vorgesehen. Aktuell werden für neue Einfamilienhäuser überwiegend Wärmepumpen zur Beheizung errichtet, die mit Solaranlagen ergänzt werden. Diese Anlagen erfüllen in gleicher Weise das von der Gemeinde angestrebte Ziel der Nutzung erneuerbarer Energien im Baugebiet. Wärmepumpen und Solaranlagen benötigen keine separate Fläche wie das ursprünglich vorgesehene Blockheizkraftwerk, da sie in der Regel auf den Wohngrundstücken angeordnet werden. Die Fläche für Versorgungsanlagen wird daher in allgemeines Wohngebiet geändert. Sie ermöglicht die Einordnung von zwei unmittelbar an die Erschließungsstraße angrenzenden Wohngrundstücken und zwei durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossenen Wohngrundstücken, wie dies der Konzeption für die südlich angrenzenden Teilgebiete 6 und 7 entspricht.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, mit Ausnahme der Grundflächenzahl, orientieren sich an den Festsetzungen der Teilgebiete 6 und 7. Es wurde allgemeines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen und die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die Festsetzung der Bauhöhen gemäß Punkt 2, der Beschränkung der Anzahl der Wohnungen gemäß Punkt 3 und der Regelung der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß Punkt 4 der textlichen Festsetzungen wurde auf das Teilgebiet 10 erweitert, so dass sich die Bebauung in das städtebauliche Gesamtkonzept des Baugebietes einfügt.

Die Grundflächenzahl von 0,4 wurde beibehalten. Von den Teilgebieten 6 und 7 weicht auch die größer festgesetzte Baugebietstiefe ab, so dass im Teilgebiet 10 auch zwei größere Grundstücke mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> angeordnet werden können. Die überbaubare Tiefe orientiert sich am Abstand der Teilgebiete 6 und 7, da dem schalltechnischen Gutachten dieser Bauabstand zur Bundesstraße B 189 zu Grunde lag.

Durch die Änderungen können vier zusätzliche Baugrundstücke entstehen.

zu 2.

Ein Teil der textlichen Festsetzungen nimmt ausschließlich Bezug auf die festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung für erneuerbare Energien im Teilgeltungsbereich 1. Diese Festsetzungen sind auf das ursprünglich vorgesehene Blockheizkraftwerk abgestimmt (zum Beispiel Punkt 2, 4.Satz) und die zulässigen Emissionen (Punkt 8.5). Durch den Entfall der Fläche für Versorgungsanlagen entfällt auch das städtebauliche Erfordernis für diese Festsetzungen.

zu 3.

Derzeit erfolgt die Erschließung des Baugebietes Schinderwuhne – Süd. Der bisherige Bebauungsplan basiert auf dem im Jahr 2014 erarbeiteten städtebaulichen Konzept, das eine Wegeverbindung zur Unterhaltung des Walles zwischen der Grünfläche im Westen des Gebietes und der Planstraße B vorsieht. Diese Wegeverbindung wurde im Rahmen der Erschließungsplanung nach Süden in die öffentliche Grünfläche verschoben. Auf den südlichen Verbindungsweg zwischen der Grünfläche und der Planstraße B kann daher verzichtet werden.

## **5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes, Maßnahmen – Kosten**

Die Umsetzung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert keine zusätzlichen öffentlichen Maßnahmen. Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet den Verzicht auf einen bisher festgesetzten Weg.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erkennbar erforderlich.

## **6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**

### **6.1. Erschließung**

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs.6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs.6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann für das Plangebiet in der geänderten Fassung gesichert werden.

#### Verkehrerschließung

Die Belange der Verkehrerschließung sind durch die Änderung nicht wesentlich betroffen. Die festgesetzten Erschließungsanlagen bleiben unverändert. Es wird auf eine ursprünglich vorgesehene Wegeverbindung verzichtet, die dem Flurstück 1587 zugeordnet wurde. Die Erschließungsfunktion des entfallenen Weges wird über die Festsetzung einer Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, gesichert.

#### Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband (WWAZ). Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Wasserversorgung. Sie wurde im Rahmen der Erschließungsplanung bereits berücksichtigt.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Das Plangebiet wird derzeit an das E-Netz angeschlossen. Die Änderung des Bebauungsplanes wurde im Rahmen der Erschließungsplanung bereits berücksichtigt.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Das Plangebiet wird an das Gasnetz angeschlossen. Die Änderung des Bebauungsplanes wurde im Rahmen der Erschließungsplanung bereits berücksichtigt.
- Das Telekommunikationsnetz wird im Plangebiet durch die DNS:NET Internet Service GmbH betrieben. Das Plangebiet wird derzeit durch Telekommunikationslinien erschlossen. Die Planänderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Erschließung mit Telekommunikationslinien.
- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das festgesetzte Straßennetz gewährleistet werden.

- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Schmutzwasserentsorgung. Sie wurde im Rahmen der Erschließungsplanung bereits berücksichtigt.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung in der Ortschaft Barleben ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ) Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Niederschlagswasserbeseitigung. Sie wurde im Rahmen der Erschließungsplanung bereits berücksichtigt.

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

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes geprüft und daher in der Begründung zum Bebauungsplan nur summarisch betrachtet. Die Änderung des Bebauungsplanes hat nur in geringem Umfang nachteilige Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die innerhalb der Änderungsbereiche wieder ausgeglichen werden.

### Anwendung der Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung der Änderung 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 wird das Bewertungsmodell des Landes Sachsen - Anhalt (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen - Anhalt vom 16.11.2004) angewendet.

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 Naturhaushaltes 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 verbal- argumentativ ergänzt.

Da es sich um eine Änderung des Bebauungsplanes handelt, ist zur Ermittlung der plangegebenen Eingriffe ein Vergleich zwischen den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und den geänderten Festsetzungen für die veränderten Bereiche vorzunehmen.

| bisherige Festsetzungen in den Änderungsbereichen                                                                                            | Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungsmodell | Bezugswert           | Wertpunkte |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------|------------|
| Fläche für Versorgungsanlagen – erneuerbare Energien, bebaubare Fläche = Gesamtfläche x GRZ + GRZ-Überschreitung (3.731m <sup>2</sup> x 0,6) | 0                                          | 2.239 m <sup>2</sup> | 0          |
| Fläche für Versorgungsanlagen – erneuerbare Energien, nicht versiegelbare Fläche, Biotoptyp Beet / Rabatte (3.731m <sup>2</sup> x 0,4)       | 6                                          | 1.492 m <sup>2</sup> | 8.852      |
| Neuanpflanzung von Bäumen, je Baum 6m <sup>2</sup> unversiegelte Fläche, 3 Bäume = 18m <sup>2</sup> , Biotoptyp HEX                          | 5                                          | 18 m <sup>2</sup>    | 90         |
| Straßenverkehrsfläche Fußweg, Biotoptyp VSB                                                                                                  | 0                                          | 102 m <sup>2</sup>   | 0          |
| Summe                                                                                                                                        |                                            | 3.851 m <sup>2</sup> | 9.022      |

Bei der Umsetzung der Änderung des Bebauungsplanes entsteht folgender Planwert:

| Planwert in den Änderungsbereichen                                                                              | Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungsmodell | Bezugswert           | Wertpunkte |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------|------------|
| Wohngebiete, bebaubare Fläche = Gesamtfläche x GRZ + GRZ-Überschreitung (3.851m <sup>2</sup> x0,6)              | 0                                          | 2.311 m <sup>2</sup> | 0          |
| Wohngebiete, nicht versiegelbare Fläche und private Grünfläche, Biotoptyp Garten AKB (3.851m <sup>2</sup> x0,4) | 6                                          | 1.540 m <sup>2</sup> | 9.240      |
| Summe                                                                                                           |                                            | 3.851 m <sup>2</sup> | 9.240      |

#### Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 9.022 Wertpunkten vor der Planung stehen 9.240 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt entsteht damit eine Aufwertung des Naturhaushaltes um 218 Wertpunkte.

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 Kriterien treffen auf die Schutzgüter Wasser, Klima / Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild nicht zu. Jedoch sind im Plangebiet besonders hochwertige Böden vorhanden. Die plangegebenen Eingriffe in die Bodenfunktion werden durch die Reduktion der versiegelbaren Flächen vermindert. Die Änderung ist somit mit einer geringwertigen Aufwertung der Leistungsfähigkeit des Schutzgutes gegenüber dem derzeitigen Planungszustand verbunden. Ergänzende Bewertungen sind somit für diesen Sachverhalt nicht erforderlich.

#### Belange des Immissionsschutzes

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine erkennbaren Auswirkungen auf die Belange des Immissionsschutzes.

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

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

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

Durch die Änderung werden die privaten Belange der an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümer berührt. Der Entfall der Errichtung des Blockheizkraftwerkes ist mit einer Minderung der Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke verbunden. Der Entfall des Weges führt zu einer Verlängerung des Weges zum Erreichen der Grünfläche. Erhebliche Beeinträchtigungen privater Belange sind hiermit nicht verbunden.

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

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Schinderwuhne - Süd" der Gemeinde Barleben stehen die Belange der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland für Einfamilienhäuser und die Belange der Wirtschaftlichkeit der Erschließung im Vordergrund.

Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes unvertretbar erscheinen lassen, sind nicht erkennbar.

## **9. Flächenbilanz**

|                                                         | <u>Fläche vor<br/>der Änderung</u> | <u>Fläche nach<br/>der Änderung</u> |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Gesamtfläche des Änderungsbereiches                     | 3.851 m <sup>2</sup>               | 3.851 m <sup>2</sup>                |
| • allgemeine Wohngebiete                                | 0 m <sup>2</sup>                   | 3.851 m <sup>2</sup>                |
| • Flächen für Versorgungsanlagen (erneuerbare Energien) | 3.731 m <sup>2</sup>               | 0 m <sup>2</sup>                    |
| • Straßenverkehrsflächen                                | 102 m <sup>2</sup>                 | 0 m <sup>2</sup>                    |
| • Baumanpflanzungen                                     | 18 m <sup>2</sup>                  | 0 m <sup>2</sup>                    |

## **TEIL B**

### **Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.31 "Schinderwuhne - Süd" 1.Änderung in 2 Teilbereichen - Gemeinde Barleben**

| <b>Inhaltsverzeichnis</b>                                                                                                                                                          | <b>Seite</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1. Inhalt und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes                                                                                                                               | 12           |
| 1.1. Ziele der Änderung des Bebauungsplanes                                                                                                                                        | 12           |
| 1.2. Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes                                                                                                                                       | 12           |
| 1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben                                                                                                         | 12           |
| 1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes                   | 13           |
| 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden                                                              | 16           |
| 2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden | 16           |
| 2.1.1. Naturräumliche Gliederung und Geologie                                                                                                                                      | 16           |
| 2.1.2. Schutzgut Boden                                                                                                                                                             | 16           |
| 2.1.3. Schutzgut Wasser                                                                                                                                                            | 17           |
| 2.1.4. Schutzgut Pflanzen und Biotope                                                                                                                                              | 17           |
| 2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild                                                                                                                                                   | 17           |
| 2.1.6. Schutzgut Klima, Luft                                                                                                                                                       | 18           |
| 2.1.7. Schutzgut Mensch                                                                                                                                                            | 18           |
| 2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter                                                                                                                                              | 18           |
| 2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen                                                                                                                   | 18           |
| 2.2.1. Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt                                                                                                                          | 18           |
| 2.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung                                                                    | 18           |
| 2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen                                                                                        | 20           |
| 2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten                                                                                                                       | 20           |
| 3. Ergänzende Angaben                                                                                                                                                              | 20           |
| 3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren                                                                                                               | 20           |
| 3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt                                                                           | 21           |
| 3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung                                                                                                                                       | 21           |

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

### **1.1. Ziele der Änderung des Bebauungsplanes**

- Entfall der nicht benötigten Flächen für ein Blockheizkraftwerk und die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten
- Entfall einer nicht erforderlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg zwischen der Grünfläche und der Planstraße B

### **1.2. Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes**

Die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. die Änderung der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung für erneuerbare Energien im Teilgeltungsbereich 1 in allgemeines Wohngebiet unter Beibehaltung der Grundflächenzahl von 0,4 bei Angleichung der Geschossigkeiten, der zulässigen Bauhöhen, der Bauweise, der überbaubaren Flächen und der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, an die südlich angrenzenden Teilgebiete 6 und 7,
2. den Verzicht auf Festsetzungen, die ausschließlich der Regelung weiterer Zulässigkeiten in Bezug auf die bisherige Zweckbestimmung der Fläche für erneuerbare Energien Bezug nehmen und
3. die Änderung der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg in allgemeines Wohngebiet einschließlich der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zum Anschluss des Flurstückes 1587 an die öffentlichen Verkehrsflächen sowie Entfall von drei anzupflanzenden Bäumen.

Da es sich um eine Änderung des Bebauungsplanes handelt, ist zur Ermittlung der plangegebenen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes ein Vergleich zwischen den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und den geänderten Festsetzungen für die veränderten Bereiche vorzunehmen.

Beurteilungsrelevant sind daher folgende Sachverhalte:

1. die geringfügige Verminderung des Umfangs der versiegelbaren Flächen  
Hiermit ist die Verminderung des Versiegelungsgrades verbunden.
2. der Entfall einer bisher nicht hergestellten Anpflanzung von drei Bäumen und der Ersatz durch Privatgärten

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

|                                                         | <u>Fläche vor<br/>der Änderung</u> | <u>Fläche nach<br/>der Änderung</u> |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Gesamtfläche des Änderungsbereiches                     | 3.851 m <sup>2</sup>               | 3.851 m <sup>2</sup>                |
| • allgemeine Wohngebiete                                | 0 m <sup>2</sup>                   | 3.851 m <sup>2</sup>                |
| • Flächen für Versorgungsanlagen (erneuerbare Energien) | 3.731 m <sup>2</sup>               | 0 m <sup>2</sup>                    |
| • Straßenverkehrsflächen                                | 102 m <sup>2</sup>                 | 0 m <sup>2</sup>                    |
| • Baumanpflanzungen                                     | 18 m <sup>2</sup>                  | 0 m <sup>2</sup>                    |
| versiegelbare Flächen:                                  |                                    |                                     |
| • Baugebiete                                            | 2.239 m <sup>2</sup>               | 2.311 m <sup>2</sup>                |
| • Straßenverkehrsflächen                                | 102 m <sup>2</sup>                 | 0 m <sup>2</sup>                    |
| gesamt                                                  | 2.341 m <sup>2</sup>               | 2.311 m <sup>2</sup>                |

Durch die Planänderung wird die zulässige Oberflächenversiegelung um ca. 30 m<sup>2</sup> reduziert.

#### **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), Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen im Plangebiet und in benachbarten Gebieten durch Anlagen- und Verkehrslärm, Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen durch Luftschadstoffe oder Geruchsemissionen  
Art der Berücksichtigung:  
Die Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet fügt sich in die nähere Umgebung ein. Östlich und südlich grenzen Wohngebiete an. Im Norden ist eine Weiterführung der Bebauung durch Wohngebiete vorgesehen.
- Schutzgut Artenschutz und Biotope  
gesetzliche Grundlagen:  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)  
planerische Grundlagen:  
Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer und Herbstreit 1997), Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Mittel-land (Heimer und 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 Landschaftauf 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:

Die Änderungen betreffen nicht die Ziele des Landschaftsrahmenplanes und des Landschaftsplanes.

Art der Berücksichtigung:

Eine Erhebung der Biotoptypen im Plangebiet ist nicht erforderlich, da sich der Eingriff in das Schutzgut aus einem Vergleich der wirksamen Festsetzungen mit den geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt. Die Eingriffe in das Schutzgut wurden in der Begründung zum Bebauungsplan anhand des Bewertungsmodells des Landes Sachsen-Anhalt ermittelt. Es ist jedoch kein erheblicher Eingriff zu verzeichnen. Der Artenschutz ist durch die Änderung nicht betroffen.

- Schutzgut Boden

gesetzliche Grundlagen:

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

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer und Herbstreit 1997), Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Mittel- land (Heimer und Herbstreit 2003), Altlastenkataster des Landkreises Börde

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, Sanierung erheblicher durch Schadstoffe belasteter Böden nach Erfordernis

Art der Berücksichtigung:

Zusätzliche Versiegelungen sind im Plangebiet durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Der Umfang der zulässigen Versiegelungen nach der Änderung des Planes vermindert sich um ca. 30 m<sup>2</sup>. Hierdurch wird der Eingriff in das Schutzgut gemindert.

- Schutzgut Wasser

gesetzliche Grundlagen:

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer und Herbstreit 1997), Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Mittel- land (Heimer und 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. Eine Betroffenheit des Schutzgutes ist für die beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände nicht gegeben.

Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung der Ziele des Gesetzgebers sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

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.

Art der Berücksichtigung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes:

Zum Schutzgut Grundwasser gelten die bereits zum Schutzgut Boden gemachten Aussagen. Eine Erhöhung des Eingriffs in das Schutzgut ist nicht zu erwarten. Es tritt eine geringfügige Verminderung der Eingriffsintensität durch eine Verminderung des zulässigen Versiegelungsgrades ein.

- Schutzgut Luft / Klima

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer und Herbstreit 1997), Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Mittel-land (Heimer und Herbstreit 2003)

Ziel des Umweltschutzes:

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

Aussagen der planerischen Grundlagen: keine

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Zum Schutzgut Luft / Klima gelten die bereits zum Schutzgut Boden gemachten Aussagen. Eine Erhöhung des Eingriffs in das Schutzgut ist nicht zu erwarten. Die geringfügige Verminderung des Versiegelungsgrades hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

- Schutzgut Landschaftsbild

gesetzliche Grundlagen:

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

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer und Herbstreit 1997), Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Mittel-land (Heimer und 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 Bebauungsplanes:

Die noch freien Flächen der Umgebung des Baugebietes sind im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt. Das Gebiet wird sich insgesamt zum Siedlungsgebiet entwickeln. Die Umsetzung des Bebauungsplanes stellt einen Schritt der Gesamtentwicklung dar. Die Änderungsbereiche sind nicht landschaftsbildwirksam.

- 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:  
Berücksichtigung der Belange der archäologischen Denkmalpflege, Einhaltung der gesetzlichen Meldepflichten gemäß § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt
- Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA  
Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete (LSG), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete (EC SPA) unmittelbar berührt. Auswirkungen auf die vorgenannten Gebiete sind nicht zu erwarten.

## **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. Naturräumliche Gliederung und Geologie**

Der geologische Untergrund des nordöstlichen Teils der Magdeburger Börde zwischen Magdeburg und Wolmirstedt wird durch die Triasschichten, die den tieferen geologischen Untergrund bilden, geprägt. Diese werden durch tertiäre und pleistozäne Sedimente überlagert. Wichtigste Sedimentbildung der Weichselkaltzeit dieses Raumes sind die äolischen Decken von Löss, sandigem Löss und Sandlöss, die in einer Mächtigkeit von 80 bis 120 cm auf ebenen Flächen aufliegen. Das Platten- Flachrücken- Relief der Magdeburger Börde ist geprägt durch seine relativ geringe Reliefenergie (<50 m/km<sup>2</sup>) und die Dominanz von ebenen und fast ebenen (0 - 3°) Flächen.

#### **2.1.2. Schutzgut Boden**

##### **Bestand**

Die Böden im Plangebiet sind als Bauflächen und Verkehrsflächen festgesetzt. Derzeit werden die Flächen als Baustelle genutzt. Gemäß dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt sind Löß- Schwarzerden bis Braunschwarzerden vorhanden. Die Böden haben eine hohe bis sehr hohe Bodenwertigkeit von 70- 80 Bodenpunkten.

##### **Bestandsbewertung Bodenfunktion nach § 2 des BBodSchG:**

Bezüglich der natürlichen Funktion als Lebensgrundlage haben die unveränderten Böden eine sehr hohe Bedeutung, resultierend aus der hohen Ertragsfähigkeit der Standorte. Aufgrund der strukturell starken anthropogenen Überprägung ist die natürliche Bodenfunktion erheblich gestört. Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen sind über-

durchschnittlich hoch ausgeprägt. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund des regelmäßigen Bodenumbruchs und der anthropogenen Überprägung durchschnittlich ausgeprägt. In tieferen Bodenschichten ist sie weitgehend unbeeinträchtigt. Die Nutzungsfunktionen sind aufgrund der aktuellen Veränderungen auf die Nutzung als Siedlungsfläche ausgerichtet. Insgesamt hat der anthropogen veränderte und durch Baumaßnahmen überprägte Boden nur eine geringe Bedeutung.

#### 2.1.3. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

##### Bestand Grundwasser

Das im Osten von Barleben gelegene Plangebiet weist einen Grundwasserflurabstand von ca. 3 bis 6 Metern auf. (Quelle: Landschaftsrahmenplan). Die Filterfunktion und das Puffervermögen des Bodens in Bezug auf Schadstoffe sind sehr hoch. Aufgrund des Flurabstandes ist das Grundwasser durchschnittlich geschützt. Über die Mächtigkeit der Grundwasserströme ist nichts bekannt. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von West nach Ost.

Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete im Geltungsbereich und der Umgebung ausgewiesen.

##### Bestandsbewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

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

Die Ergiebigkeit des Grundwassers ist als von allgemeiner Bedeutung einzustufen. Die Beschaffenheit des Grundwassers ist durch Schadstoffeintrag aus der landwirtschaftlichen Nutzung und der Siedlungsnutzung gering beeinträchtigt.

Eine Nutzung für die Trinkwasserversorgung findet nicht statt und ist gemäß den Zielen des Regionalen Entwicklungsprogrammes nicht vorgesehen.

Hinzuweisen ist auf die bestehenden Baurechte, die eine Versiegelung des Gebietes zu 60% im Bereich der Bauflächen gestatten und somit die Grundwasserneubildung einschränken.

#### 2.1.4. Schutzgut Pflanzen und Biotope

##### Bestand und Bewertung

Das Plangebiet wird derzeit als Baustelle genutzt. Hiervon gehen erhebliche Störungen aus. Artenschutzrechtlich ist das Gebiet derzeit von sehr geringer Bedeutung. Ein Untersuchungserfordernis ist für die Änderung nicht erkennbar.

#### 2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild

##### Bestand

Die Änderungsbereiche sind Bestandteil eines durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan gesicherten Siedlungsbereiches. Sie haben keine Bedeutung für das Schutzgut, da sie sich hinter dem Lärmschutzwall befinden. Der Lärmschutzwall wurde bereits errichtet.

##### Bewertung

Das Landschaftsbild ist aufgrund der Prägung durch angrenzende Siedlungsbereiche als gering zu bewerten.

#### 2.1.6. Schutzgut Klima, Luft

##### Bestand

Regionalklimatisch ist das Plangebiet der Klimazone des gemäßigten Ost- bzw. Mitteldeutschen Binnenlandklimas zuzuordnen. Innerhalb dieser Zone befindet es sich in einem Übergangsbereich zwischen dem atlantisch beeinflussten Westen und dem kontinental geprägten Osten. Das langjährige Temperaturmittel beträgt ca. 8,7 °C. Mit -0,2 °C ist der Februar der durchschnittlich kälteste Monat, der wärmste Monat ist der Juli mit 18,1 °C. Die Hauptwindrichtung ist West.

Das Plangebiet ist derzeit gering bebaut und wird überwiegend durch Freiflächen geprägt. Hinzuweisen ist auf die bestehenden Baurechte, die eine Versiegelung des Gebietes mit 60% zulassen, so dass sich die Fläche zu einem Überwärmungsbereich entwickeln kann.

#### 2.1.7. Schutzgut Mensch

Naherholung: Das Plangebiet selbst hat keine wesentliche Bedeutung als Erholungsraum.

##### Lärm

Vom Plangebiet gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen aus. Die Nutzungen im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes sind nicht mit erheblichen Lärmemissionen verbunden, die das Gebiet wesentlich beeinträchtigen können. Vom Lärm der Bundesstraße B 189 werden die Änderungsbereiche durch den Lärmschutzwall abgeschirmt.

#### 2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut. Eine Bestandserhebung ist nicht erforderlich.

### 2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen

#### 2.2.1. Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt

Umweltrelevante, dauerhafte Auswirkungen werden innerhalb des Änderungsbereiches negative Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes hervorgerufen. Es sind folgende negative Auswirkungen zu erwarten:

- Entfall der bisher festgesetzten Anpflanzgebote für 3 Bäume → Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Biotopschutz,

Positive Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind zu erwarten durch:

- Verringerung des Umfangs der versiegelbaren Flächen → Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Arten- und Biotopschutz
- Vergrößerung der nicht versiegelbaren Gartenbereiche → Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Biotopschutz

Aus der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich Auswirkungen auf die Umwelt, die im Folgenden entsprechend ihres Umfangs und ihrer Intensität bewertet werden.

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

- Pflanzen und Biotope

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung beschränkt sich im Wesentlichen auf die durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erwartenden zusätzlichen oder durch die Planänderungen mindernden Eingriffe. Nicht im Rahmen der vorstehenden Aufstellung des Bebauungsplanes auszugleichen sind Eingriffe, die bereits vor der Änderung des Bebauungsplanes zulässig waren. Dies betrifft für die vorliegende Planung alle bisher wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Diese sind daher nicht Gegenstand der vorliegenden Beurteilung.

Von der Änderung sind keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Die Eingriffe betreffen ausschließlich örtlich noch nicht hergestellte Biotoptypen, insbesondere die Anpflanzung von 3 Bäumen im Bereich des Fußweges.

Dem gegenüber steht eine Aufwertung der Belange des Schutzgutes durch den größeren Flächenanteil von unversiegelten Flächen. Die Änderung des Bebauungsplanes mindert daher den geplanten Eingriff in das Schutzgut trotz des Entfalls der drei Bäume. Sie bewirkt eine geringfügige Aufwertung der Leistungsfähigkeit des Schutzgutes. Der Artenschutz ist von der Änderung nicht betroffen. Auch bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanänderung gehen die Flächen durch eine bauliche Nutzung als potentieller Lebensraum für die Fauna verloren.

- Boden

Die Änderung des Bebauungsplanes ist mit einer geringfügigen Verminderung der zulässigen Eingriffe in das Schutzgut Boden verbunden. Die bisher zulässige Versiegelung von Bodenoberflächen wird um ca. 30 m<sup>2</sup> gemindert. Bereits zulässige Eingriffe in das Schutzgut werden hierdurch minimiert.

- Wasser

Der zum Schutzgut Boden dargelegte Sachverhalt trifft auch auf das Schutzgut Grundwasser zu. Aufgrund des geringeren Versiegelungsgrades vermindert sich der bereits zulässige Eingriff in das Schutzgut.

- Klima/Luft

Durch die geringfügige Verminderung des Umfangs der zulässigen Versiegelung sind keine wesentlichen positiven Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten.

- Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist von der Änderung nicht betroffen.

- Mensch

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten, da das Baugebiet von Wohnnutzungen umgeben ist.

- Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Soweit archäologische Kulturdenkmäler im Plangebiet festgestellt werden, können diese durch Sekundärerhaltung (Dokumentation) gesichert werden. Im Zuge der geplanten Bebauung sind die geltenden gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt für die Erhaltung von Kulturdenkmalen zu beachten. Bei Einhaltung dieser Bestimmungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Die Änderungen des Bebauungsplanes haben keine erkennbaren Auswirkungen auf das Schutzgut.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen bzw. des ökologischen Risikos der Planung durch sich potenzierende Wechselwirkungen oder die Summationswirkung von Beeinträchtigungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

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

festgesetzte Maßnahmen:

- Verringerung des Umfangs der versiegelbaren Flächen um ca. 30 m<sup>2</sup>

Maßnahmenempfehlungen:

- Durchführung von Oberflächenbefestigungen möglichst in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise
- 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
- Beginn der Baudurchführung vor Beginn der Vegetationsperiode, um bereits bezogene Nist-, Brut- und Lebensstätten nicht zu zerstören

Die Änderung des Bebauungsplanes mindert die bisher zugelassenen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

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

Die Gemeinde Barleben verfolgt mit der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes das Ziel, den Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken zu decken. Die Prüfung von Alternativen wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Die Planänderung bewirkt nur geringe Korrekturen.

## **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 wurde 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 vor-

gegeben 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. Dies war vorliegend nicht erforderlich.

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung der planungsrechtlichen Ausgangssituation
- Konfliktanalyse
- Vorschlag von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen der bisher erarbeiteten Planungen, Kartierungen und einer ergänzenden Begehung. Die Bedeutung der Biotope wurde entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach BNatSchG i.V.m. BauGB relevant sind.

Bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich erfolgt eine Bilanzierung (ebenfalls nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt).

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

- Überwachung der Einhaltung der zulässigen Versiegelung auf den Baugrundstücken

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

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die Schaffung der Voraussetzungen für die Errichtung von 4 Einfamilienhäusern auf einer bisher für ein Blockheizkraftwerk vorgesehenen Fläche und den Verzicht auf eine Fußwegeverbindung.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist mit einer geringfügigen Verminderung bisher durch den Bebauungsplan zulässiger Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden. Der zulässige Versiegelungsgrad im Plangebiet wird um ca. 30 m<sup>2</sup> gemindert. Die Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch den Verzicht auf die Anpflanzung von 3 Bäumen werden durch die Verminderung der Versiegelung für grundstücksangehörige Gärten ausgeglichen. Durch die Änderung entstehen keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in den Naturhaushalt. Die Belange des Immissionsschutzes sind nicht betroffen.

Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen des Natur- und Umweltschutzes bereits baulich gesicherte und erschlossene Flächen vorrangig einer Nutzung zu zuführen.

Gemeinde Barleben, März 2022

gez. F.Nase (Siegel)

F.Nase

Bürgermeister

## **Zusammenfassende Erklärung zur 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.31 "Schinderwuhne - Süd" in 2 Teilbereichen - Gemeinde Barleben**

Nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **Inhalt**

|                                                               | Seite |
|---------------------------------------------------------------|-------|
| 1. Ziel der Planaufstellung                                   | 2     |
| 2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes                  | 2     |
| 3. Beteiligung der Behörden                                   | 2     |
| 4. Belange von Natur und Umwelt                               | 2     |
| 5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten    | 3     |
| 6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange | 3     |

## **1. Ziel der Planaufstellung**

Der Bebauungsplan Nr.31 "Schinderwuhne - Süd" der Gemeinde Barleben wurde in den Jahren 2014 bis 2018 aufgestellt. Er trat mit öffentlicher Bekanntmachung vom 04.05.2018 in Kraft. Derzeit erfolgen die Erschließung des Plangebietes und die Errichtung des Lärmschutzwalles.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurden zwei Änderungserfordernisse am Plan erkennbar, die den Entfall des bisher geplanten Blockheizkraftwerkes und einer Wegeverbindung betreffen. Von der Errichtung eines Blockheizkraftwerkes soll Abstand genommen werden. Für das Blockheizkraftwerk ist eine Fläche von insgesamt 3.731 m<sup>2</sup> für erneuerbare Energien festgesetzt, die als Wohnbaufläche für 4 Wohngrundstücke genutzt werden soll. Der Weg kann entfallen, da südlich in der festgesetzten Grünfläche eine alternative Wegführung vorgesehen wurde. Der Weg ist nicht erforderlich. Die Fläche soll als Wohnbaufläche dem südlich angrenzenden Wohngrundstück zugeordnet werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.31 "Schinderwuhne - Süd" ist städtebaulich erforderlich. Da sich die überwiegende Zahl der Bauherren inzwischen für Wärmepumpen zur Beheizung ihrer Gebäude entscheidet, lassen sich die energetischen Ziele der Gemeinde auch mit dieser Lösung umsetzen, die keinen weiteren Flächenbedarf verursacht. Der Fußweg im Südwesten des Gebietes wurde in die südlich angrenzende Grünfläche verlegt. Er ist an der bisher festgesetzten Stelle nicht mehr erforderlich. Im Rahmen der Planänderung können vier zusätzliche Baugrundstücke auf dem für das Blockheizkraftwerk vorgesehenen Grundstück entstehen.

Die Änderung dient den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB.

## **2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes**

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 und Abs.2 BauGB wurden keine Stellungnahmen von Bürgern abgegeben.

## **3. Beteiligung der Behörden**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes. Abwägungsrelevante Anregungen wurden nicht vorgebracht.

## **4. Belange von Natur und Umwelt**

Im Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die Schaffung der Voraussetzungen für die Errichtung von 4 Einfamilienhäusern auf einer bisher für ein Blockheizkraftwerk vorgesehenen Fläche und den Verzicht auf eine Fußwegeverbindung.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist mit einer geringfügigen Verminderung bisher durch den Bebauungsplan zulässiger Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden. Der zulässige Versiegelungsgrad im Plangebiet wird um ca. 30 m<sup>2</sup> gemindert. Die Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch den Verzicht auf die Anpflanzung von 3 Bäumen werden durch die Verminderung der Versiegelung für grundstücksangehörige Gärten ausgeglichen. Durch die Änderung entstehen keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in den Naturhaushalt. Die Belange des Immissionsschutzes sind nicht betroffen.

Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen des Natur- und Umweltschutzes bereits baulich gesicherte und erschlossene Flächen vorrangig einer Nutzung zu zuführen.

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

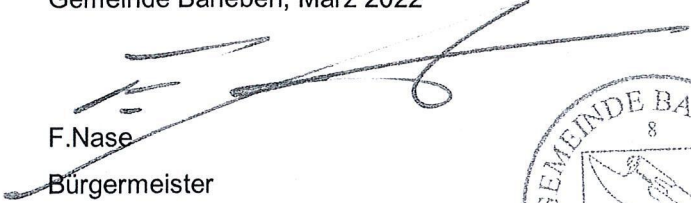
Die Gemeinde Barleben verfolgt mit der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes das Ziel, den Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken zu decken. Die Prüfung von Alternativen wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Die Planänderung bewirkt nur geringe Korrekturen.

## **6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Schinderwuhne - Süd" der Gemeinde Barleben stehen die Belange der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland für Einfamilienhäuser und die Belange der Wirtschaftlichkeit der Erschließung im Vordergrund.

Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes unvertretbar erscheinen lassen, sind nicht erkennbar.

Gemeinde Barleben, März 2022

  
F.Nase

Bürgermeister

