



## Bauleitplanung der Gemeinde Barleben

Landkreis Börde

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

Abschrift der Urschrift



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

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

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

**Inhaltsverzeichnis**

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

## **0. Rechtsgrundlage**

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes 20.12.2023 (BGBl. I. Nr.394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 03.07.2023 (BGBl. I. Nr.176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.04.2023 (GVBl. LSA S.209).

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

## **1. Allgemeines**

### **1.1. Allgemeine Ziele der Planung, Räumlicher Geltungsbereich**

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

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

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

Der Bebauungsplan Nr.7 Ortskern Nordwest Meitzendorf trat am 26.04.1999 in Kraft. Die bisherige Fassung und die bestehende bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bilden die Beurteilungsgrundlagen für die Bewertung der Veränderungen der 7.Änderung des Bebauungsplanes.

Durch § 13a BauGB wird den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung im Innenbereich oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Die geplante Änderung beinhaltet die geordnete Nachnutzung der ehemals durch Garagen bebauten Nutzungsbrache im

Siedlungsbereich von Meitzendorf. Die Änderungen dienen damit der Innenentwicklung von Flächen im Sinne des § 13a Abs.1 BauGB.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu erwarten sind.

Das beschleunigte Verfahren ist gemäß § 13a Abs.4 BauGB auch für die Änderung von Bebauungsplänen anwendbar. Im Änderungsbereich wird kein Baugebiet oder eine Grundflächenzahl festgesetzt. Die beurteilungsrelevante Grundfläche beträgt somit 0 m<sup>2</sup>.

Sie liegt damit unterhalb des Wertes von 20.000 m<sup>2</sup>, ab dem eine Vorprüfung nach Anlage 2 des Baugesetzbuches durchzuführen ist. Die Änderung des Bebauungsplanes dient keinem umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben. Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung sind von den Auswirkungen nicht betroffen. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen.

In Auswertung der vorstehenden Prüfungsergebnisse ist die Gemeinde Barleben zu dem Ergebnis gekommen, die 7.Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 Ortskern Nordwest in der Ortschaft Meitzendorf im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

### 1.3. Abgrenzung des Plangebietes der Änderung

Lage des Plangebietes



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

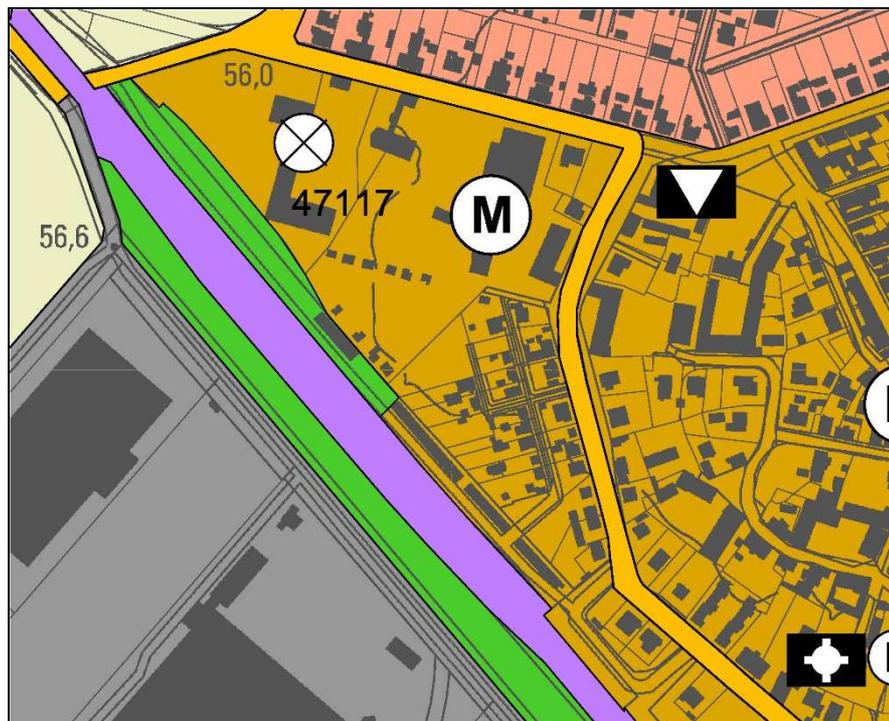
Der Änderungsbereich umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr.7 Ortskern Nordwest Meitzendorf. Er umfasst die Ladestraße von der Einmündung des Lindenweges bis zur Kreisstraße K1167 und hat eine Größe von ca. 9.272 m<sup>2</sup>.

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

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

#### 1.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem  
Flächen-  
nutzungsplan  
der Gemeinde  
Barleben



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

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

#### 1.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde nicht raumbedeutsam.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) vom 28.06.2006 dokumentiert. Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Des Weiteren hat die Regionalversammlung am 28.06.2023 den 3.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Der Entwurf enthält in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die gemäß

§ 3 Abs.1 Nr.4 i.V.m. § 4 Abs.1 Satz 1 Nr.1 Raumordnungsgesetz (ROG) als "sonstige Erfordernisse der Raumordnung" in den Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind. Das Kapitel 4 wurde mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.07.2021 aus dem Gesamtplan herausgelöst und als sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" weitergeführt. Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 28.06.2023 wurde der sachliche Teilplan beschlossen.

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

## **2. Bestandsaufnahme**

### **2.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur**

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes beträgt ca. 9.272 m<sup>2</sup>. Die Flurstücke befinden sich in gemeindlichem Besitz.

### **2.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen**

Zur Bebaubarkeit liegen bisher nur allgemeine Angaben vor. Im Plangebiet stehen oberflächlich Schwarzerdeböden über feinsandigen bis schwach schluffigem Löß an, die bis eine Tiefe von 2,1 bis 2,5 Meter reichen. Sie werden überwiegend unterlagert von Mittelsanden. Es ist eine mäßige bis gute Tragfähigkeit des Bodens zu erwarten. Durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche, zum Beispiel in Form von Erdfällen, sind im Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht bekannt. In der Umgebung des Gebietes wurde ein Grundwasser-einfluss ab 1,5 bis 2,5 Meter Tiefe festgestellt. Das Landesamt für Geologie und Bergwesen rechnet mit flurnahem Grundwasser (ca. 1 Meter unter der Geländeoberfläche).

Es wird empfohlen, Versickerungsanlagen mit genügend Abstand zu Gebäuden zu errichten. Grundsätzlich wird für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA- A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft eingeholt werden.

#### archäologische Belange

Das Plangebiet ist bisher nicht als archäologischer Relevanzbereich bekannt. Trotzdem sind archäologische Funde nicht auszuschließen. Es wird daher auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Nach § 9 Abs.3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

### Kampfmittel

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Börde wurde für die Flurstücke 652/125 und 1103, Flur 4, Gemarkung Meitzendorf kein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen im Planbereich nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sein könnten, liegen nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ausgeschlossen werden kann, 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.

### Bodenbelastungen

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Börde ist das Flurstück 652/125 der Flur 4, Gemarkung Meitzendorf im Altlastenkataster des Landkreises Börde im Zusammenhang mit dem ehemaligen LPG-Technikstützpunkt Meitzendorf als Altlastenverdachtsfläche / Altstandort registriert. Nach gemeindlicher Kenntnis war das Flurstück kein Bestandteil des Technikstützpunktes der LPG, sondern wurde während dieser Zeit als Fläche, die mit Pkw-Garagen bebaut war, genutzt. Auf den Sachverhalt wird hingewiesen.

### Grunddienstbarkeiten

Das Flurstück 1103 ist mit Grunddienstbarkeiten (Versorgungsleitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrecht verbunden mit dem Recht zum Begehen des Grundstücks) und einem Wegerecht zu Gunsten des Flurstücks 1104 belastet. Als Nutzungsart des Flurstücks 1103 ist im Liegenschaftskataster Sport / Freizeit und Erholungsfläche - Grünanlage hinterlegt. Die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung als öffentliche Grünfläche steht den eingetragenen Grunddienstbarkeiten nicht entgegen. Diese sind bei der Gestaltung der Fläche uneingeschränkt zu gewährleisten.

## **2.3. Vegetation und Nutzung**

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

## **2.4. bisherige planungsrechtliche Festsetzungen**

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

### **3. Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes**

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Festsetzung der bisher als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Ladestraße als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung für sportliche Zwecke und für den geplanten Erschließungsweg als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung der Einschränkung auf den Fuß- und Radverkehr sowie auf den Anliegerverkehr.

#### Begründung:

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

Die bisher als Straßenverkehrsfläche gewidmete Ladestraße hat keine wesentliche Erschließungsfunktion für die angrenzenden Grundstücke. Die Grundstücke sind durch den Heckenweg und den Lindenweg erschlossen. Zufahrten zu den Baugrundstücken des Lindenweges und des Heckenweges waren bisher durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nur ausnahmsweise zulässig. Eine Mitnutzung der Verkehrsfläche durch den Anliegerverkehr soll weiterhin ermöglicht werden.

Aufgrund der Einziehung der Straße und der überwiegenden Nutzung der Flächen für sportliche Zwecke ist die Änderung der Festsetzung des Bebauungsplanes von einer Straßenverkehrsfläche zu einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung für sportliche Zwecke und einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung der Einschränkung auf den Fuß- und Radverkehr sowie auf den Anliegerverkehr erforderlich.

### **4. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes**

#### Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

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

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erkennbar erforderlich.

### **5. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**

#### **5.1. Erschließung**

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

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

- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

#### Verkehrerschließung

Belange der Verkehrerschließung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht wesentlich betroffen. Alle Grundstücke des Linden- und Heckenweges sind zusätzlich über diese öffentlich gewidmeten Straßen erschlossen.

#### Ver- und Entsorgung

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

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

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

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 Ortskern Nordwest Meitzendorf ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

#### Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>, dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer (zusätzlichen) Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> suspendiert.

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

#### Belange des Artenschutzes

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

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

Gesundheit der Tiere zu erhalten. Im Zweifelsfall ist die untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen.

#### Belange des Gewässerschutzes

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

#### Belange der Abfallbeseitigung

Die Belange der Abfallbeseitigung sind nicht betroffen.

#### Belange der Luftreinhaltung

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

#### Belange Lärmbekämpfung

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

### **5.3. Belange des Eisenbahnwesens**

Die Deutsche Bahn weist darauf hin, dass gemäß § 4 Abs.3 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) Eisenbahnen verpflichtet sind, ihre Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. Der Geltungsbereich liegt bahnrechts der Strecke Abzweig Glindenberg – Oebisfelde (6409) bei ca. Bahn-km 6,53–6,95. In den Geltungsbereich sind keine Grundstücke der Deutschen Bahn eingezogen. Die Strecke 6409 wird mit neuer, moderner Sicherungstechnik ausgerüstet. Für dieses Vorhaben ist derzeit die Entwurfsplanung in Erarbeitung. Die Umsetzung erfolgt voraussichtlich ab 2027. Weiterhin wird die Elektrifizierung der Strecke 6409 geplant. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise, etc.) sind stets zu gewährleisten. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe zum Beispiel durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarten Grundstücken führen können.

Die Deutsche Bahn weist darauf hin, dass ein Zugang zu den bahneigenen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen gemäß der auf dem Flurstück 1103 lastenden Grunddienstbarkeit zu gewährleisten ist. Die ständige Zugänglichkeit des Bahngeländes für Instandhaltung und Notfallmanagement ist über einen ausreichenden Abstand baulicher Einrichtungen zum Bahnkörper und dem Freihalten einer Fahrspur für Feuerwehr und Notfallfahrzeuge am Böschungsfuß bzw. neben dem unmittelbaren Bahnkörper zu gewährleisten. Die hierfür erforderlichen Flächen befinden sich auf den Flurstücken 1103 und dem gewidmeten Bahnflurstück 1104. Hierfür ist die Richtlinie "Anforderungen des Brand- und Katastrophenschutzes an Planung, Bau und Betrieb von Schienenwegen nach AEG" des Eisenbahn-Bundesamtes einschlägig. Die Zuwegung muss im Ereignisfall für die Zwecke der Fremdrettungskräfte zur Verfügung stehen und eine Mindestbreite von 3,5 Meter aufweisen. Einbauten sind im Bereich der Rettungswege

nicht zulässig. Temporäre Hindernisse (zum Beispiel im Rahmen von Baumaßnahmen) sollen vermieden werden.

Zum Streckenausbau und der Elektrifizierung ist zu berücksichtigen: Wenn eine Anpflanzung vorgesehen ist, so sollte sich diese auf Sträucher / Büsche und kleinwüchsige Bäume beschränken. Bei größer werdenden Bäumen kann es im Zusammenhang mit der Elektrifizierung und der späteren Instandhaltung zu Problemen kommen, bis hin zum Fällen einzelner Bäume. Die Notwendigkeit leitet sich aus der Ril 997.0148 bzw. den freizuhaltenen Sicherheitsräumen (Vegetation) ab. Die Mastgasse (Elektrifizierung) wird auf der bahnlinken Seite angeordnet, da der Bahnsteig bahnrechts anschließt. Das wird die Deutsche Bahn bei der Planung so weit beachten. Zur Gleisachse sind mindestens 4 Meter freizuhalten, um ausreichend Platz für spätere Einbauten (Kabeltrog, Schaltkästen, Rand- / Verkehrswege etc.) zu haben. Es ist auszuschließen, dass Personen und Gegenstände in den Gefahrenbereich der Gleise geraten. Hier sind geeignete Maßnahmen zu planen. Eine Entwässerung darf nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 "Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten.

## 6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange

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

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

Betroffen sind die Belange der Anlieger an die bisherige Straße, die durch die Änderung des Bebauungsplanes als Straße teilweise eingezogen wird. Zufahrten waren bisher zu den anliegenden Grundstücken durch das Planzeichen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ausgeschlossen. Gleichwohl ist eine Zufahrt vorhanden, die auch weiterhin geduldet werden soll. Um die Belange einer Befahrbarkeit des Weges für Anlieger zu sichern wurde der Weg als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, die neben einer allgemeinen Zugänglichkeit für Fußgänger und Radfahrer auch eine Befahrbarkeit für Anlieger zulässt. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger privater Belange ist durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

## 7. Flächenbilanz

	<u>Flächenbilanz</u> <u>vor der Änderung</u>	<u>Flächenbilanz</u> <u>nach der Änderung</u>
Fläche gesamt	9.272 m <sup>2</sup>	9.272 m <sup>2</sup>
- Straßenverkehrsflächen	9.272 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
- Grünflächen mit der Zweckbestimmung für sportliche Anlagen	0 m <sup>2</sup>	8.216 m <sup>2</sup>
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	0 m <sup>2</sup>	1.056 m <sup>2</sup>

Barleben, Mai 2024

i.V. Hoffmann (Siegel)

Frank Nase  
Bürgermeister

Die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Meitzendorf Nr. 7 "Ortskern Nordwest" für den Teilbereich der Ladestraße in der Ortschaft Meitzendorf im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen

vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.06.2023 bekanntgemacht am 04.08.2023.

Barleben, den 14.05.2024

gez. i.V. Hoffmann L.S.  
Der Bürgermeister

Für den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes

Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung  
Dipl.Ing. Jaqueline Funke  
39167 Irxleben / Abendstraße 14a

Irxleben, den 08.05.2024

gez. J. Funke L.S.  
Architekt für Stadtplanung

Den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen

vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 12.12.2023

Barleben, den 14.05.2024

gez. i.V. Hoffmann L.S.  
Der Bürgermeister

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen

vom 19.02.2024 bis 20.03.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 02.02.2024 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)

Barleben, den 14.05.2024

gez. i.V. Hoffmann L.S.  
Der Bürgermeister

Nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken als Satzung beschlossen

vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 10 BauGB am 07.05.2024.

Barleben, den 14.05.2024

gez. i.V. Hoffmann L.S.  
Der Bürgermeister

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Barleben, den 14.05.2024

gez. i.V. Hoffmann L.S.  
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 13.06.2024 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Barleben, den 14.06.2024

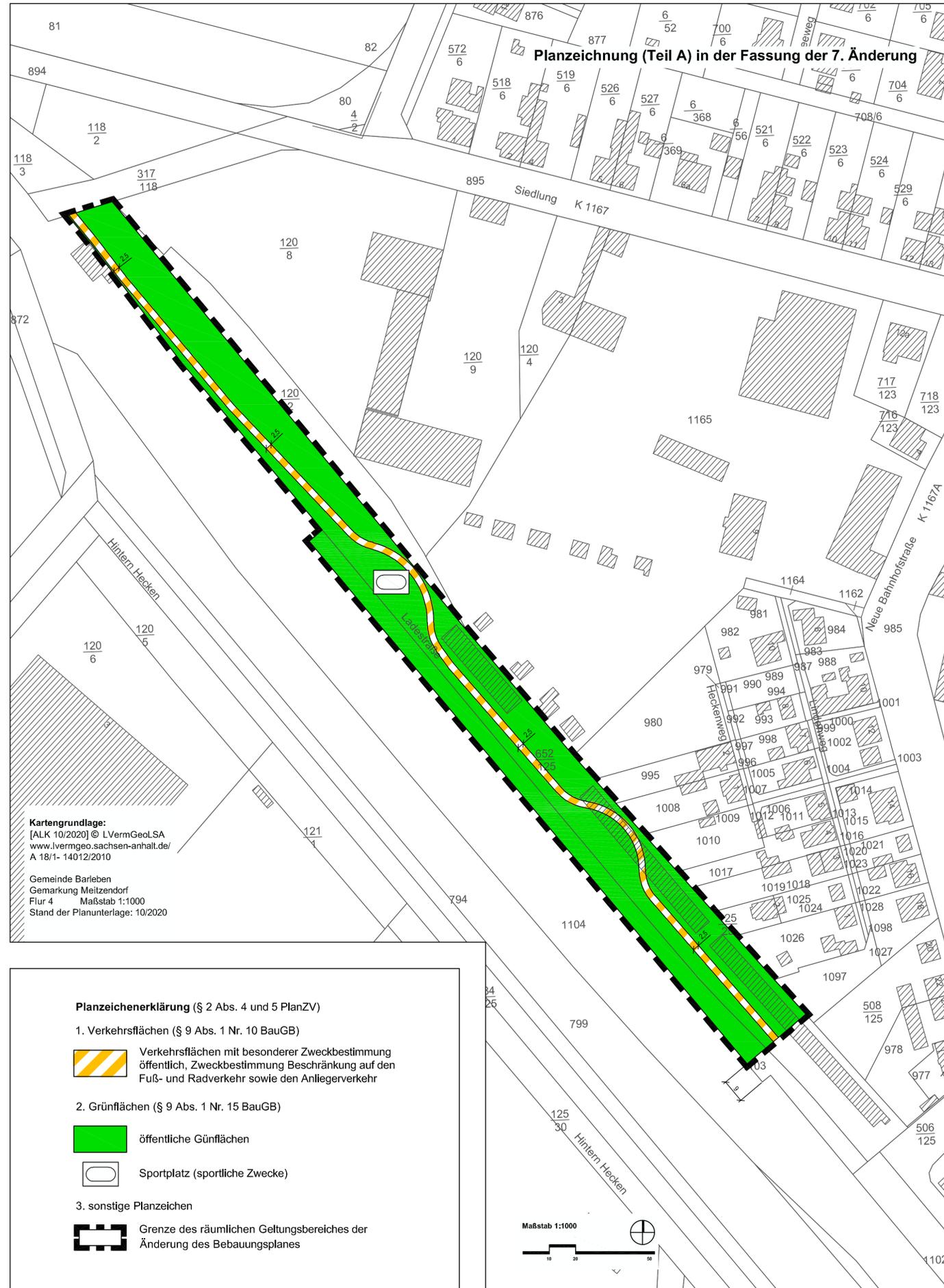
gez. i.V. Hoffmann L.S.  
Der Bürgermeister

Planerhaltung § 215 BauGB

Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.

Barleben, den

Der Bürgermeister



**Satzung der Gemeinde Barleben über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Meitzendorf Nr. 7 "Ortskern Nordwest" für den Teilbereich der Ladestraße in der Ortschaft Meitzendorf**

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes, des Landes Sachsen - Anhalt jeweils in der Fassung der letzten Änderung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 07.05.2024 die Satzung über über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Meitzendorf Nr. 7 "Ortskern Nordwest" mit örtlicher Bauvorschrift für den Teilbereich der Ladestraße in der Ortschaft Meitzendorf bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

**Teil B: Ergänzung der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan für den Änderungsbereich**

§ 5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dient den Zwecken des Freizeitsports und der Erholung. Zulässig sind sportliche Freianlagen aller Art, Anlagen der aktiven Freizeitgestaltung einschließlich der Nebenanlagen.



**Gemeinde Barleben**  
Landkreis Börde

**Bebauungsplan Meitzendorf Nr. 7**  
**"Ortskern Nordwest"**  
7. Änderung für den Teilbereich der Ladestraße  
in der Ortschaft Meitzendorf

Abschrift der Urschrift

Maßstab:1:1000



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

Lage im Raum: [TK 10 / 07/2010] © LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A 18/1- 14012/2010