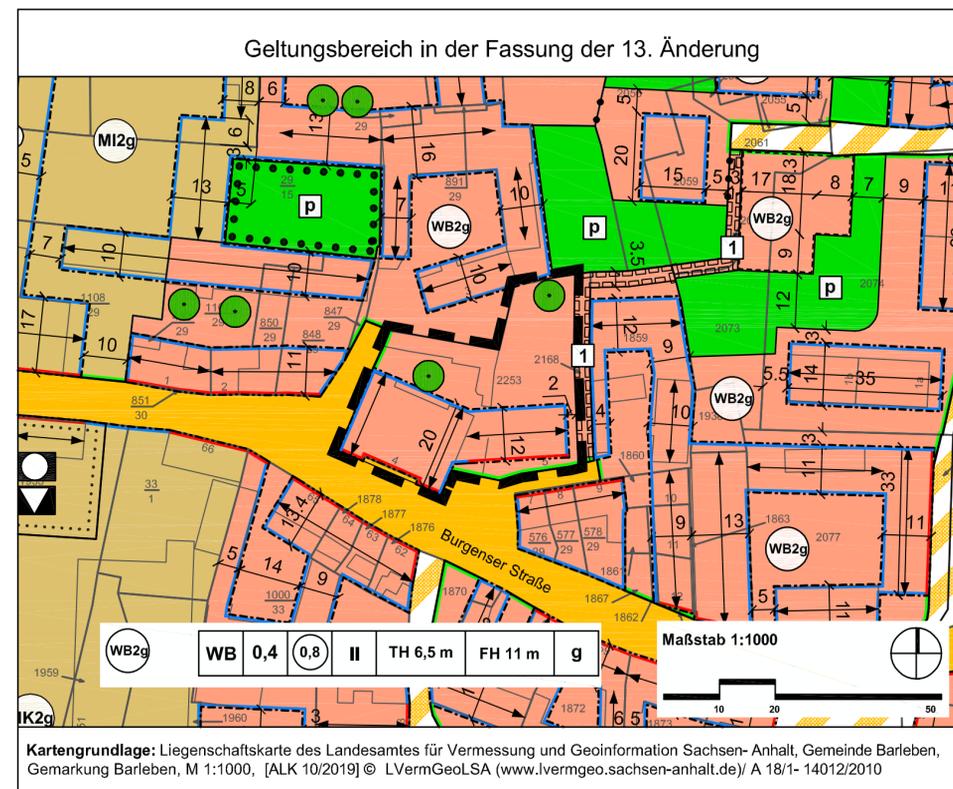
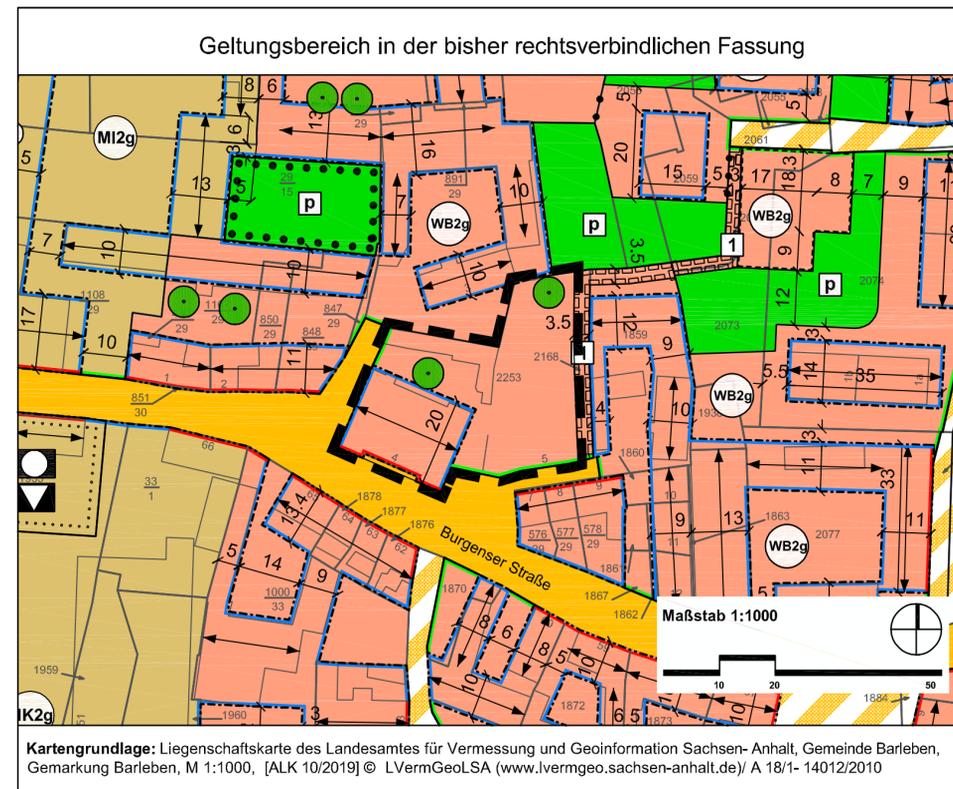


<p><b>Satzung der Gemeinde Barleben über die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 im Ortsteil Barleben mit örtlicher Bauvorschrift "Ortskern Barleben"</b></p> <p>Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches vom 07.11.2017 (BGBl. I S.3634) in der zuletzt geänderten Fassung wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 05.10.2021 die Satzung über die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr.15 mit örtlicher Bauvorschrift "Ortskern Barleben" Ortschaft Barleben bestehend aus der Planzeichnung erlassen.</p>	<p><b>Für den Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Ortskern Barleben" Gemeinde Barleben</b></p> <p>Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung Dipl.Ing. Jaqueline Funke 39167 Ixleben / Abendstraße 14a</p> <p>Ixleben, den 11.10.2021</p> <p>gez. J. Funke Architekt für Stadtplanung</p> <p>L.S.</p>
--	---

<p><b>Die Aufstellung der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Ortskern Barleben" mit örtlicher Bauvorschrift Gemeinde Barleben im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen</b></p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.09.2020</p> <p>Barleben, den 11.10.2021</p> <p>gez. F. Nase Bürgermeister</p> <p>L.S.</p>	<p><b>Den Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 mit örtlicher Bauvorschrift zur öffentlichen Auslegung beschlossen</b></p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 20.04.2021</p> <p>Barleben, den 11.10.2021</p> <p>gez. F. Nase Bürgermeister</p> <p>L.S.</p>
---	---

<p><b>Der Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 mit örtlicher Bauvorschrift hat öffentlich ausgelegen</b></p> <p>vom 10.05.2021 bis 11.06.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 29.04.2021 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Barleben, den 11.10.2021</p> <p>gez. F. Nase Bürgermeister</p> <p>L.S.</p>	<p><b>Als Satzung beschlossen</b></p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß §10 BauGB am 05.10.2021</p> <p>Barleben, den 11.10.2021</p> <p>gez. F. Nase Bürgermeister</p> <p>L.S.</p>
---	--

<p><b>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt</b></p> <p>am 11.10.2021</p> <p>Barleben, den 11.10.2021</p> <p>gez. F. Nase Bürgermeister</p> <p>L.S.</p>	<p><b>Inkrafttreten</b></p> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 05.11.2021 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 rechtsverbindlich.</p> <p>Barleben, den 09.11.2021</p> <p>gez. F. Nase Bürgermeister</p> <p>L.S.</p>
--	---



**Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)**

**I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

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

**WB** besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
(Zahlenangaben als Beispiel)

**0,4** Grundflächenzahl (GRZ)

**0,8** Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**TH 6,5 m** Traufhöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß § 2 (2) der textlichen Festsetzungen Teil B

**FH 11 m** Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß § 2 (2) der textlichen Festsetzungen Teil B

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

**g** geschlossene Bauweise

**→** Firstrichtung der Gebäude

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

**---** Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

4. sonstige Planzeichen

**█** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Teil B: Änderungen von textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift zum Bebauungsplan für den Geltungsbereich der 13. Änderung**

- 1. textliche Festsetzungen**  
Abweichend von der Begrenzung der Traufhöhe auf 6,5 Meter darf die Traufhöhe im Bereich des historischen Gebäudes des ehemaligen E-Werkes Burgenser Straße 4 bis zu 9 Meter betragen, wenn die historische Gebäudeform durch den Neubau aufgenommen werden soll.
  - 2. örtliche Bauvorschrift**
    - (1) Abweichend von den Vorschriften zur Gestaltung der Fassaden und Haustüren darf im Bereich zwischen dem Gebäude des ehemaligen E-Werkes Burgenser Straße 4 und dem sich östlich anschließenden Anbau auf maximal 5 Meter Breite eine Glasfassade eingeordnet werden, um die historische Zäsur zwischen den beiden Grundstücken zu verdeutlichen.
    - (2) Abweichend von den in der örtlichen Bauvorschrift festgesetzten Dachneigungen dürfen im Bereich des historischen Gebäudes des ehemaligen E-Werkes Burgenser Straße 4 geringere Dachneigungen gewählt werden, als im § 4 Abs. 2 Satz 2 der örtlichen Bauvorschrift festgesetzt, wenn die historische Gebäudeform durch den Neubau wieder aufgenommen werden soll. Der Mindest - Traufüberstand von 0,2 Meter darf unterschritten werden.
- Die weiteren textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift gelten unverändert auch für den Änderungsbereich.

**Hinweis:**  
Im Plangebiet befindet sich ein bekanntes archäologisches Denkmal (Barleben Fundplatz 21, Siedlung Mittelalter). Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Halle sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§ 14 Abs. 2 DenkSchG LSA). Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.



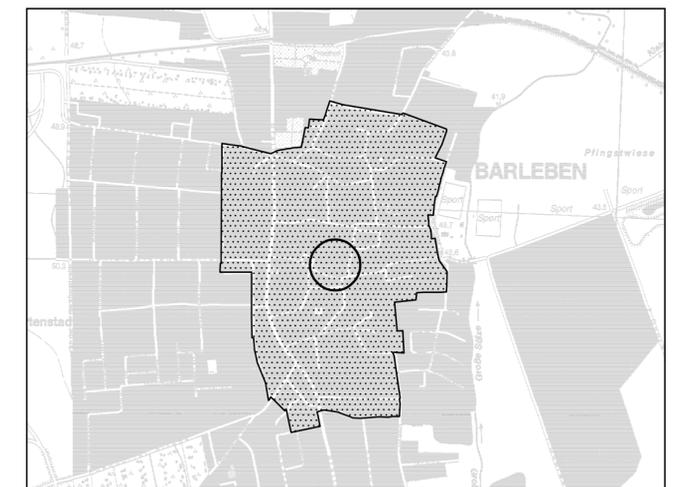
**Gemeinde Barleben**  
Landkreis Börde

**Bauleitplanung der Gemeinde Barleben**

**Bebauungsplan Nr. 15 "Ortskern Barleben"**  
in der Ortschaft Barleben mit örtlicher Bauvorschrift  
13. Änderung für den Bereich des ehemaligen E-Werkes  
Burgenser Straße 4 und 5  
im Verfahren nach § 13a BauGB

**Abschrift der Urschrift**

Maßstab: 1:1000



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

Lage im Raum  
Kartengrundlage: TK 10 08/2011 © LVermGeo LSA  
A 18/1-14012/2010



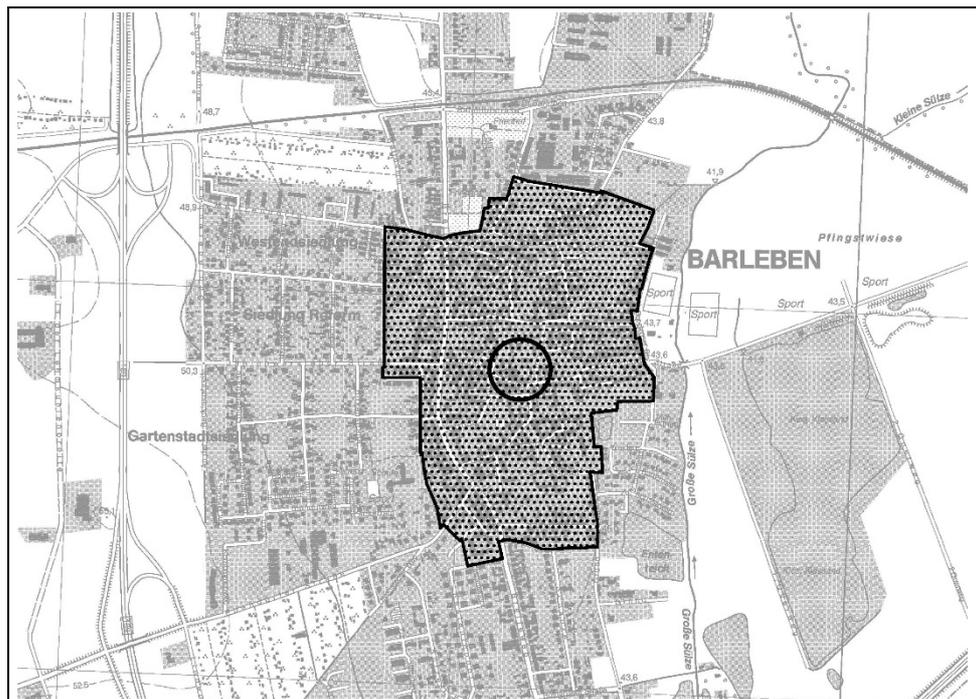
## Bauleitplanung der Gemeinde Barleben

Landkreis Börde

### Bebauungsplan Nr.15 "Ortskern Barleben" mit örtlicher Bauvorschrift

13.Änderung für den Bereich "ehemaliges E-Werk  
Burgenser Straße 4/5" im Verfahren nach § 13a BauGB

Abschrift der Urschrift



[TK10 07/2010] © 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.Jaqueline Funke  
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911650

## Inhaltsverzeichnis

<b>Begründung der Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes</b>		Seite
1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes	3
2.1.	Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes	3
2.2.	Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes	4
2.3.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3.	Bestandsaufnahme	6
4.	Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes	7
5.	Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes, Maßnahmen-Kosten	8
6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	8
6.1.	Erschließung	8
6.2.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	9
7.	Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	10
8.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	11
9.	Flächenbilanz	11

## **Begründung der 13.Änderung des Bebauungsplanes Nr.15 "Ortskern Barleben" mit örtlicher Bauvorschrift für den Bereich "ehemaliges E-Werk Burgenser Straße 4/5" in der Ortschaft Barleben, Gemeinde Barleben**

### **1. Rechtsgrundlagen**

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 vom 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- 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 19.03.2021 (GVBl. LSA S.100).

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.15 "Ortskern" der Gemeinde Barleben wurde in den Jahren 1996 bis 1998 aufgestellt. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 26.10.1998 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Zielstellung der Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift war die Bewahrung und Erhaltung der historischen Strukturen und der örtlichen Identität von Barleben. Aufgrund seiner attraktiven Lage an der Bundesautobahn A 2 unmittelbar angrenzend an die Landeshauptstadt Magdeburg und der guten infrastrukturellen Ausstattung unterliegt Barleben einer verstärkten Nachfrage als Wohnstandort, wodurch in den Bereichen des alten Dorfkerns Investitionsvorhaben geplant waren, deren Maßstäbe den dörflichen Kern mit seiner prägenden, an Hofanlagen orientierten Struktur gesprengt hätten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, verbunden mit der Ausweisung des zentralen Bereiches des Bebauungsplanes als Sanierungsgebiet und die örtliche Bauvorschrift konnte eine an den historischen Dorfstrukturen orientierte Entwicklung des Dorfkerns gesichert werden, auch wenn sich im Laufe der Zeit aufgrund der dynamischen Entwicklung von Barleben mehrere Änderungserfordernisse ergeben haben.

Für die vorliegende 13.Änderung des Bebauungsplanes besteht das städtebauliche Erfordernis einen weiteren Teilbereich des Bebauungsplanes, das ehemalige E-Werk Burgenser Straße 4/5 an geänderte Planungsabsichten anzupassen.

Das Elektrizitätswerk Barleben wurde in den Jahren 1903/1904 erbaut und ging am 26.01.1905 in Betrieb. Bis Mitte der 20er Jahre wurde hier Energie erzeugt. Danach wurde Barleben an die Überlandversorgung angeschlossen und das E-Werk stillgelegt. Das Gebäude wurde zu Wohnungen umgebaut. Es bestand aus zwei giebelseitig zur Straße ausgerichteten dreigeschossigen Flügeln und den verbindenden, nur wenig zurückspringendem zweigeschossigen Mittelbau. In dieser Form prägte das ehemalige E-Werk das Ortsbild seit seiner Errichtung. Aufgrund eines jahrelangen Leerstandes waren am Gebäude so umfangreiche Substanzschäden eingetreten, dass eine Sanierung nicht mehr unter wirtschaftlichen Rahmenbedingungen umsetzbar war. Das Gebäude wurde inzwischen abgebrochen und soll durch einen Neubau ersetzt werden, der auch das benachbarte Grundstück Burgenser Straße 5 einbezieht. Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist

es, die Gebäudekubatur des ehemaligen E-Werkes aufzunehmen und den Neubau an gleicher Stelle so zu errichten, dass die bisherige städtebauliche Situation wiederhergestellt wird. Hierfür ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr.15 "Ortskern Barleben" erforderlich, da das E-Werk aufgrund der besonderen Funktion des Gebäudes wesentlich von den typischen Bauformen, die der örtlichen Bauvorschrift zugrunde liegen, abweicht und das Grundstück Burgenser Straße 5 als nicht überbaubare Fläche im Bebauungsplan festgesetzt ist. Es ist daher eine Erweiterung der überbaubaren Fläche und die Festsetzung von Ausnahmen der Traufhöhe und der örtlichen Bauvorschrift erforderlich.

Die 13.Änderung des Bebauungsplanes Nr.15 "Ortskern Barleben" ist städtebaulich erforderlich, um die Planungsziele der Ortsgestaltung umzusetzen. Die Bebauungsplanänderung dient der Fortentwicklung des Ortskernes Barleben. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt die Errichtung von ca. 30 seniorengerechten Wohnungen am ortsintegrierten Standort. 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 13.Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

## **2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr.15 Ortskern Barleben trat im Jahre 1998 in Kraft. Die bisherige Fassung und die bestehende bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bilden auch die Beurteilungsgrundlagen für die Bewertung der Veränderungen der 13.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. Mit der Formulierung "andere Maßnahmen der Innenentwicklung" hat der Gesetzgeber einen breiten Anwendungsspielraum eröffnet. Die geplanten Änderungen der Festsetzungen bestehender Baugrundstücke sind Maßnahmen der Innenentwicklung der Ortslage Barleben. 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.

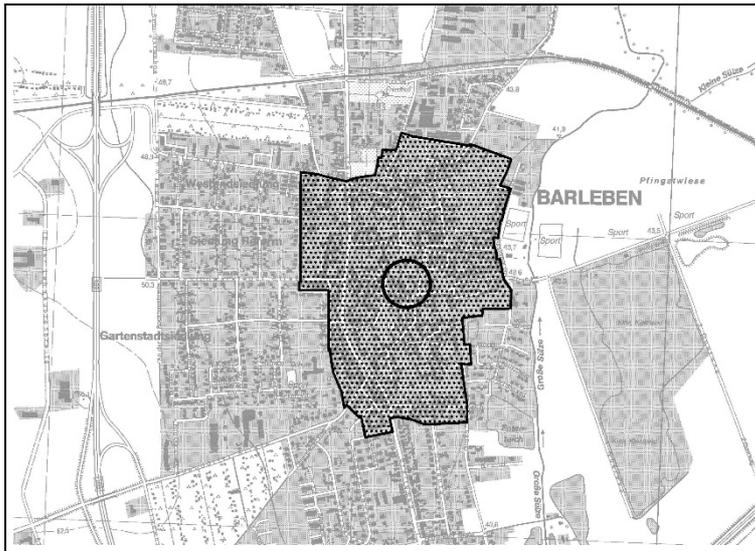
Das beschleunigte Verfahren ist gemäß § 13a Abs.4 BauGB auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen anwendbar. Die beurteilungsrelevante Grundfläche des Änderungsbereiches beträgt ca. 640 m<sup>2</sup>. Sie liegt damit deutlich unterhalb des Wertes von 20.000 m<sup>2</sup>, ab dem eine Vorprüfung nach Anlage 2 des Baugesetzbuches durchzuführen ist. Die Änderung des Bebauungsplanes dient keinem umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben. Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung sind von den Auswirkungen nicht betroffen.

In Auswertung der vorstehenden Prüfungsergebnisse ist die Gemeinde Barleben zu dem Ergebnis gekommen, die 13.Änderung des Bebauungsplanes Nr.15 Ortskern Barleben im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

### 2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 2253, dass aus den ehemaligen Flurstücken 1857 und 2169 der Flur 16 der Gemarkung Barleben gebildet wurde. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An den Änderungsbereich grenzen allseits besondere Wohngebiete und im Norden Grünflächen an. Die Gebietstypik der angrenzenden Nutzungen wurde bei der Änderung des Bebauungsplanes beachtet.



Lage des Plangebietes

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

### 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

### 2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die 13.Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Das Vorhaben fällt unter die Regelungen des Rd.Erl. des MLV vom 01.11.2018 -24-20002-01. Die landesplanerische Stellungnahme ist durch die untere Landesentwicklungsbehörde erfolgt.

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 innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Es dient der Eigenentwicklung der Ortschaft Barleben.

### 3. Bestandsaufnahme

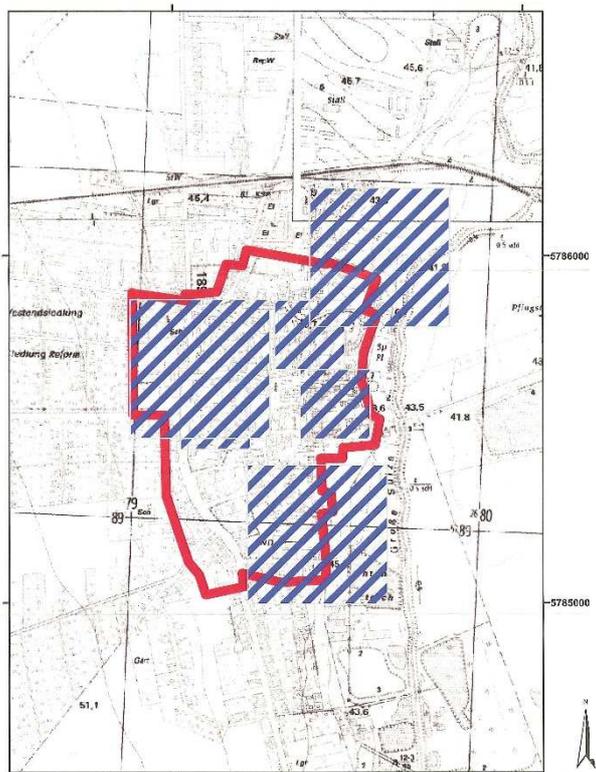
#### Größe des Geltungsbereiches

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes beträgt 1.599 m<sup>2</sup>. Die Grundstücke sind durch den Bebauungsplan Nr.15 als besondere Wohngebiete festgesetzt.

#### derzeitige Nutzung

Das Grundstück Burgenser Straße 4 war mit dem inzwischen beseitigten Gebäude des ehemaligen E-Werkes und Nebengelass bebaut. Die Bebauung des Grundstückes Burgenser Straße 5 wurde bereits vor einigen Jahren abgebrochen. Hier befand sich eine kleine Hofstelle mit Wohngebäude und Nebengelass. Östlich grenzt auf dem Flurstück 2168 ein Fußweg an das Grundstück, der in Richtung Friedensplatz führt. Auf dem Flurstück befinden sich zwei städtebaulich bedeutsame Laubbäume. Die Bäume sind zu erhalten. Sie sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt. Diese Festsetzung wird beibehalten.

#### Belange der Archäologie



Im Bereich des Vorhabens befindet sich ein bekanntes archäologisches Denkmal (Barleben Fundplatz 32, Siedlung Mittelalter/Neuzeit). Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Die archäologische Dokumentation ist nur in den Bereichen notwendig, die nicht tiefgründig durch die Vorbebauung gestört ist. Sie kann baubegleitend erfolgen. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

#### Legende

- bekannte archäologische Bodendenkmale
- Untersuchungsraum

10. Änderung und Neufassung des BPL Nr. 15  
Ortskern Barleben  
Übersichtsplan der bekannten archäologischen Denkmale  
Datum: 6.5.2010 Maßstab: 1:10.000  
Bearbeiter: G. Frisch LS 110  
Aktennummer: 10-09922  
Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt  
Landesmuseum für Vorgeschichte  
Richard-Wagner-Straße 9  
06114 Hellfeld/Saale  
Tel.: 0345/6247-30  
Grabungszentrum  
Heyroßberge  
Berliner Straße 26  
39175 Heyroßberge  
Tel.: 039292/6998-21

Kartengrundlage:  
[TK10-07/2011] © LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)  
A18/1-14012/2010

#### Bodenbeschaffenheit, Grundwasser

Der Ortskern von 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- Roßblauer- Scholle

zugehörig sind. An pleistozänen Lockergesteinen der oberen Bodenschichten sind saalekaltzeitliche Sande und mit zunehmender Tiefe Kies (bis 15 Meter mächtig) vorhanden. Entsprechend dem Bodenaufbau im Plangebiet sind ausreichende Gründungsbedingungen im Bereich der oberflächlich anstehenden Sande 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 Grundwassergeschütztheit ist als ungünstig einzuschätzen.

#### Kampfmittel

Für das Flurstück 2253, Flur 16, Gemarkung Barleben wurde durch den Landkreis Börde kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht zwingend 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. Erweiterung der überbaubaren Flächen nach Osten auf den Bereich Burgenser Straße 5 bei Festsetzung einer Baulinie nach Süden und einer Bautiefe von maximal 12 Metern
2. Ausrichtung der festgesetzten Firstrichtungen am historischen Baukörper und Zulässigkeit einer Ausnahme von der festgesetzten Traufhöhe unter Bezugnahme auf das historisch vorhandene Gebäude
3. Ausnahme von der örtlichen Bauvorschrift hinsichtlich der Dachneigung unter Bezugnahme auf das bisher vorhandene Gebäude
4. Zulässigkeit einer Fuge durch eine Glasfassade zwischen den Grundstücken Burgenser Straße 4 (ehemalige E-Werk) und Burgenser Straße 5 (ehemalige Hofstelle)

#### Begründung:

zu 1.

Die ehemalige Hofstelle Burgenser Straße 5 wurde vor mehreren Jahren abgerissen. Nach Abriss der Gebäude wurde auf Grundlage der 11.Änderung des Bebauungsplanes der Fußweg auf dem Flurstück 2168 hergestellt. Die verbleibende Fläche, das ehemalige Flurstück 2169 – jetzt Bestandteil des Flurstücks 2253, wurde als nicht überbaubare Fläche festgesetzt, da konkrete Vorstellungen für eine Bebauung nicht bestanden. Unabhängig davon sollte das Grundstück in die Gestaltung des benachbarten Grundstücks des ehemaligen E-Werkes einbezogen werden. Auf Grundlage des vom Erwerber des Grundstücks vorgelegten städtebaulichen Konzeptes zur Einordnung einer Wohnanlage für seniorengerechte Wohnungen ist eine Bebauung auf der Fläche des ehemaligen Wohngebäudes Burgenser Straße 5 vorgesehen. Dies entspricht den Planungszielen des Bebauungsplanes zur Erhaltung der gewachsenen Struktur des Ortskerns von Barleben. Die überbaubare Fläche wurde auf den vorgesehenen Bereich erweitert. Das Planungsziel der Erhaltung der historischen Raumkanten erfordert zusätzlich die Festsetzung einer Baulinie nach Süden. Hierdurch soll eine Bebauung angrenzend an den Straßenraum gesichert werden. Die Bautiefe wurde mit 12 Metern festgesetzt. Dies ermöglicht eine bedarfsgerechte Bebauung des Bereiches.

zu 2.

Der Baukörper des ehemaligen E-Werkes bestand aus zwei senkrecht zur Straße angeordneten, dreigeschossigen Gebäudeteilen und dem zweigeschossigen Zwischenbau. Es wies insgesamt zwei Vollgeschosse auf. Die senkrecht zur Straße angeordneten dreigeschossigen Teile prägten das Gebäude. Diese Prägung soll für den Neubau übernommen werden. Die Firstrichtungen wurden daher entsprechend festgesetzt. Die Traufhöhe der senkrecht zur Straße angeordneten Gebäudeteile überschreitet mit ca. 8,6 Meter die festgesetzte Traufhöhe von 6,5 Meter. Diese

Überschreitung soll auch zukünftig zulässig sein. Es wurde eine Traufhöhe von 9 Meter zugelassen. Die Firsthöhe von 11 Metern wird dabei eingehalten.

zu 3.

Die örtliche Bauvorschrift verfolgt das Ziel der Sicherung einer am vorhandenen Ortsbild sich orientierenden Gestaltung der Gebäude. Aufgrund der Festsetzung im gesamten Ortskern muss die örtliche Bauvorschrift sich an den im Ortskern überwiegend vorhandenen Gebäudetypen orientieren, die ein stärker geneigtes Dach aufweisen. Aufgrund der funktionellen Besonderheit des ehemaligen E-Werkes wies das Gebäude Burgenser Straße 4 eine von der ortstypischen Bauform abweichende Gestaltung auf. Dies betraf die Traufhöhe und die Dachneigung. Die bisher vorhandene Dachneigung soll durch das neue Gebäude aufgenommen werden. Es wird daher festgesetzt, dass hierfür ausnahmsweise eine geringere Dachneigung, als in der örtlichen Bauvorschrift festgesetzt, zugelassen werden kann.

zu 4.

Das neu auf den Grundstücken Burgenser Straße 4 und 5 geplante Gebäude mit seniorengerechten Wohnungen erfordert zur Gewährleistung der Barrierefreiheit die Einordnung eines Fahrstuhles, dessen wirtschaftlicher Betrieb nur dann gegeben ist, wenn das Gesamtvorhaben einheitlich erschlossen wird. Dies erfordert einen Baukörper, der sich über die Grundstücke Burgenser Straße 4 und 5 erstreckt. Um die historische Parzellenstruktur zu verdeutlichen, soll der über zwei Geschosse verglaste Eingangsbereich die Zäsur zwischen den Gebäuden verdeutlichen. Vom Ausschluss von Glasfassaden soll auf der Teilfläche unter Berücksichtigung der örtlichen Situation abgewichen werden.

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

Die Umsetzung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen. Die Finanzierung der Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gesichert über einen städtebaulichen Vertrag durch den Begünstigten.

## **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 Verkehrerschließung
- 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 ist für das Plangebiet im Bestand gewährleistet.

### Verkehrerschließung, Stellplätze

Die Belange der Verkehrerschließung sind durch die Änderung nicht betroffen. Die festgesetzten Erschließungsanlagen bleiben unverändert.

Für die vorgesehenen 30 Seniorenwohnungen sind gemäß der örtlichen Bauvorschrift der Gemeinde Barleben über die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze und über den Ablösungsbetrag für nicht herzustellende Stellplätze insgesamt 15 Stellplätze erforderlich. Die derzeitigen Planungen sehen 12 Stellplätze auf dem Grundstück und die Ablösung von 3 Stellplätzen vor.

### Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Wasserversorgung. Neuanschlüsse an die zentrale Trinkwasserversorgung sind beim WWAZ, Abt. Anschlusswesen auf Grundlage der jeweils gültigen Satzung zu beantragen. Die Kosten der Herstellung trägt der Antragsteller.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Das Plangebiet ist an das E-Netz angeschlossen. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Elektrizitätsversorgung.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Das Plangebiet ist an das Gasnetz angeschlossen. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Gasversorgung.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind voraussichtlich nicht ausreichend, daher ist zu beachten, dass für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger es notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsleitungen ist zurzeit nicht geplant. Der Bauherr sollte rechtzeitig einen Neubauhausanschluss beauftragen.
- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das festgesetzte Straßennetz gewährleistet werden. Die Abfallbehälter sind am Abfuhrtag an der Burgenser Straße bereitzustellen.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Schmutzwasserentsorgung. Der WWAZ plant zukünftig eine Entflechtung der in der Burgenser Straße vorhandenen Mischwasserkanalisation in ein Trennsystem. Daher sollten zur Schmutzwasserableitung und Niederschlagswasserableitung bereits getrennte Anschlüsse auf dem Grundstück vorgesehen werden, um perspektivisch an die zentrale Schmutz- und Niederschlagswasserkanalisation im Trennsystem umschließen zu können. Neuanschlüsse an die zentrale Abwasserkanalisation sind beim WWAZ, Abt. Anschlusswesen auf Grundlage der jeweils gültigen Satzung zu beantragen. Die Kosten der Herstellung trägt der Antragsteller.
- 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.

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

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen 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 und 3 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.15 der Gemeinde Barleben 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.3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Dies trifft auf den vorliegenden Bebauungsplan zu. Unabhängig davon haben die Änderungen des Bebauungsplanes keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Umwelt. Die zwei bestehenden Bäume werden unverändert zur Erhaltung festgesetzt.

#### Belange des Gewässerschutzes

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als gering eingestuft. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Grundwasser.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das ist durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet.

#### Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung der Kommunalservice Landkreises Börde AöR gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

#### Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Die Änderungen des Bebauungsplanes haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Luftreinhaltung.

#### Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Erhebliche Beeinträchtigungen der schützenswerten Nutzungen durch Lärm sind nicht erkennbar.

## **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.

Eine erhebliche Beeinträchtigung privater Belange ist nicht erkennbar.

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

Bei der 13.Änderung des Bebauungsplanes Nr.15 "Ortskern Barleben" stehen die Belange der städtebaulichen Entwicklung an einem ortsbildprägenden Standort im Ortskern im Vordergrund. Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Änderung des Bebauungsplanes unvertretbar erscheinen lassen, sind nicht erkennbar. Die Belange der Entwicklung des Ortskerns erfordern die Änderung des Bebauungsplanes.

## **9. Flächenbilanz**

- Gesamtfläche	1.599 m <sup>2</sup>
- besondere Wohngebiete	1.599 m <sup>2</sup>
zulässige Grundfläche	640 m <sup>2</sup>
zulässige Grundfläche einschließlich Stellplätze	960 m <sup>2</sup>

Gemeinde Barleben, Oktober 2021

F.Nase (Siegel)

Nase

Bürgermeister