

GEMEINDE BARLEBEN

AUFSTELLUNG DES VORZEITIGEN BEBAUUNGSPLANES NR. 31 FÜR DAS GEBIET "SCHINDERWUHNE SÜD"

ABWÄGUNG DER VORGEBRACHTEN ANREGUNGEN ZUR FRÜHZEITIGEN ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Stand: 15. Dezember 2016

Stellungnahmen

mit Anregungen, Bedenken und Hinweisen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB sowie Abstimmung der Planinhalte mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB.

Verfahrensteil 1

Frühzeitige Behördenbeteiligung: mit Anschreiben vom 12. Februar 2016
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: vom 22. Februar bis einschließlich 23. März 2016

Die vorgebrachten Anregungen, Bedenken und Hinweise hat die Gemeinde Barleben geprüft und mit folgendem Ergebnis abgewogen. Weitere Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit (Bürgern und Bürgerinnen) sind nicht eingegangen.

ANREGUNGEN

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

I. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

50Hertz Transmission GmbH vom 23.02.2016

Nach Prüfung der Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass sich im o. g. Plangebiet derzeit keine Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH (u. a. Umspannwerke, Freileitungen und Informationsanlagen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte – Außenstelle Wanzleben vom 24.02.2016

Gegenüber dem oben genannten Vorhaben bestehen aus Sicht der Abteilung Agrarstruktur und der Fachstelle Landwirtschaft keine Bedenken.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Handwerkskammer Magdeburg vom 29.02.2016

Nach eingehender Prüfung der Untertagen zum o. g. Bebauungsplan erklären wir, dass

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

ANREGUNGEN

seitens der Handwerkskammer Magdeburg keine Berührungen unserer Belange und somit keine Bedenken bestehen.

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 01.03.2016

Zu der Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind sicherlich nicht ausreichend, darum bitten wir zu beachten, für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplanangebot der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Wir bitten um Ihr Verständnis, für Rückfragen für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 03.03.2016

Zu dem Vorhaben erhalten Sie aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) folgende fachliche Stellungnahme zu archäologischen Belangen:

Das Vorhaben befindet sich im Bereich eines bekannten archäologischen Denkmals. Dabei handelt es sich um eine über Luftbilder bekannt gewordene urgeschichtliche Siedlung (Barleben Fpl. 16; eine Karte mit Darstellung der bekannten archäologischen Denkmale ist in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 31 auf S. 23 abgedruckt).

Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der später folgenden Planungen der Straßen- und Wegeflächen und anschließenden baulichen Realisierung dieser Flächen beachtet. Außerdem werden die Hinweise in geeigneter Form in die Begründung aufgenommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen und im Zuge

ANREGUNGEN

des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt [DenkmSchG LSA] durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Art, Dauer und Umfang der Dokumentation ist rechtzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem LDA abzustimmen. Um genauere Aussagen über Erhaltung und Ausdehnung des archäologischen Denkmals und damit über den notwendigen Umfang der Dokumentation und die Kosten treffen zu können, schlage ich vor, jeglichen Bodeneingriffen ein geeignetes Untersuchungsverfahren, z.B. in Form eines repräsentativen Rasters, vorzuschalten.

Die Kosten der notwendigen archäologischen Dokumentation sind gem. § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA vom Veranlasser zu tragen.

Bitte betrachten Sie dieses Schreiben als Information, nicht als verwaltungsrechtlichen Bescheid. Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen. Als Ansprechpartnerin steht Ihnen Frau Dr. Fritsch (Tel. 039292/6998-22, Fax. 039292/6998-50; Email bfritsch@lda.mk.sachsen-anhalt.de) zur Verfügung.

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt vom 03.03.2016

Zur Planung selbst habe ich keine Bedenken oder Anregungen.

Sie verwenden in Ihren Planungsunterlagen die Liegenschaftskarte und die Topographische Karte aus meinem Hause. Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation hat am 01.08.2010 mit der Einheitsgemeinde Barleben ein Geoleistungspaket abgeschlossen. In diesem wurde die Nutzung dieser Daten lizenziert.

Daher ist auf dem verwendeten Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte aus meinem Hause der folgende Quellenvermerk anzubringen:

[ALK / 10/2014] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-14012/2010

Auf den Ausschnitten aus der Topographischen Karte lautet der Quellenvermerk:

[TK10 / 07/2010] © LVermGeo LSA

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

später folgender Baumaßnahmen beachtet. Außerdem werden die Hinweise in geeigneter Form in die Begründung aufgenommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen und im Zuge später folgender Baumaßnahmen beachtet. Außerdem werden die Hinweise in geeigneter Form in die Begründung aufgenommen.

Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt und in geeigneter Form auf der Planzeichnung (Liegenschaftskarte) vermerkt. Ein Vermerk auf der topographischen Karte erfolgt jedoch nicht, da diese nicht verwendet wird.

ANREGUNGEN

(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-14012/2010

Avacon AG - Gardelegen vom 07.03.2016

Wir danken für die Beteiligung an o.g. Planung und nehmen wie folgt Stellung:

Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 12.02.2016 geben wir zur o. g. Maßnahme grundsätzlich unsere Zustimmung.

Die Avacon AG betreibt im genannten Bereich Gas- und Stromverteilungsanlagen. Zurzeit sind keine Vorhaben unsererseits geplant.

Bitte berücksichtigen Sie bei Ihrer weiteren Planung, dass:

- Umverlegungen unserer Anlagen möglichst vermieden werden.
- Mindest- / Sicherheitsabstände zu unseren Anlagen eingehalten werden.
- Einer Über-/ Unterbauung unserer Anlagen mit Bauwerken ohne vorheriger Abstimmung nicht zugestimmt wird.
- Bei einer Begrünung des Baubereiches mit Bäumen, die Einhaltung des erforderlichen Abstandes zu ober- und unterirdischen Leitungen einzuhalten ist.
- Bei Notwendigkeit Anlagen umzusetzen bzw. Kabel um zu verlegen, uns dieses spätestens 10 Werktage zuvor anzuzeigen und mit uns abzustimmen ist.
- eine Kostenübernahme geregelt u. eine anschließende Beauftragung im Vorfeld geklärt sein muss.
- Die Versorgung mit Elektroenergie und Gas mit Abstimmung der Avacon AG in Gardelegen zu erfolgen hat.

Die Zustimmung zum Bauprojekt entbindet die bauausführende Firma nicht von ihrer Erkundungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten. Hierbei ist eine Bearbeitungszeit von ca. 10 Tagen zu berücksichtigen.

Bitte beteiligen Sie uns an der weiteren Planung, insbesondere dann, wenn Detailbebauungsplanungen im dinglich gesicherten Schutzstreifen unserer Leitungen anstehen.

Die Einhaltung der erforderlichen Sicherheitskriterien sowie weiteren Anweisungen entnehmen Sie bitte der ebenfalls beigefügten "Avacon Leitungsschutzanweisung"

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen und im Zuge später folgender Baumaßnahmen beachtet. Außerdem werden die vorgebrachten Hinweise in geeigneter Form in die Begründung aufgenommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

ANREGUNGEN

Avacon AG -Salzgitter vom 08.04.2016

Im Verfahrensgebiet ist die Gashochdruckleitung GTL 0002026 verlegt. Die Bestandsdokumentation ist Ihnen mit Schreiben vom 07.03.2016 bereits zugesandt worden. Wir danken für die Beteiligung an o.g. Planung und nehmen wie folgt Stellung:

Ergänzend zur Stellungnahme unseres Verteilnetzbetriebes weisen wir daraufhin, dass

- Die vorgenannte Gashochdruckleitung in einem Schutzstreifen von 6,00 m Breite verlegt ist. Innerhalb dieses Streifens sind Maßnahmen, die den Betrieb oder den Bestand der Gashochdruckleitung beeinträchtigen oder gefährden könnten, nicht gestattet.
- Die Gashochdruckleitung darf nicht überbaut und nicht überpflanzt werden.
- Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion der bestehenden Gashochdruckleitung inklusive ihrer Nebeneinrichtungen, wie z.B. Begleit- /Steuerkabel, haben höchste Bedeutung und sind damit in Ihrem Bestand und Betrieb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen zu gewährleisten.
- Bei künftigen Planungen, wie z. B. neue Verkehrswege, Gewerbegebiete, Wohngebiete, berücksichtigen Sie bitte den Trassenverlauf unserer in Betrieb befindlichen Gashochdruckleitung. Zur Vermeidung von Konflikten bzw. zur Lösungsfindung im Fall von Konflikten ist eine frühestmögliche Beteiligung aller Betroffenen anzustreben. Erforderliche Umverlegungen vorhandener Gashochdruckleitungen erfolgen erst nach Eingang einer Kostenübernahme vom Verursacher.

Wir bitten um weitere Verfahrensbeteiligung.

Landeshauptstadt Magdeburg vom 07.03.2016

Die Landeshauptstadt Magdeburg erhebt Einspruch gegen den o. g. Bebauungsplan Nr. 31 „Schinderwuhne Süd“. Gemäß den Vorgaben aus der Raumordnung hat sich die weitere Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte zu fokussieren. Die Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum stellt dafür eine Vielzahl unterschiedlicher Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau zur

BERÜCKSICHTIGUNG (Beschlussempfehlungen)

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der später folgenden Planungen der Straßen- und Wegeflächen und anschließenden baulichen Realisierung dieser Flächen beachtet. Außerdem werden die Hinweise in geeigneter Form in die Begründung aufgenommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Barleben erstellt im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens zum B-Plan Nr. 31 eine Bedarfsanalyse zur Wohnbauflächenentwicklung in ihrem Gemeindegebiet. In der Analyse wird der Nachweis zur Deckung des Eigenbedarfs ermittelt. Die Analyse wird Bestandteil der Begründung. Somit wird die Anregung berücksichtigt.

ANREGUNGEN

Verfügung. Da die Gemeinde Barleben innerhalb des zentralörtlichen Systems nicht als zentraler Ort ausgewiesen ist, hat sich die weitere Siedlungsentwicklung auf den Eigenbedarf zu beschränken.

Der Bebauungsplan Nr. 31 „Schinderwuhne Süd“ enthält in seinen Festsetzungen Kapazitäten für rund 100 Wohneinheiten auf rund 10 ha Ackerfläche. Die Gemeinde Barleben möchte hiermit junge Familien aus der ortsansässigen Bevölkerung am Ort halten und hierfür bedarfsgerecht Bauland bereitstellen. In diesem Zusammenhang fehlt ein aktueller Bedarfsnachweis für die Ermittlung des Eigenbedarfes unter Berücksichtigung der notwendigen Daten zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung.

Weiterhin kommt es im Zusammenhang mit den beiden aktuell im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen „Helldamm Nord-Ost“ und „Alte Ziegelei“ und dem o.g. Bebauungsplan zu einer kumulativen Wirkung bezüglich der Entwicklung mehrerer Wohnbauflächen in Barleben in einer Größenordnung, die eine Beeinträchtigung der Landeshauptstadt Magdeburg in ihrer Funktion als Oberzentrum zur Folge hat.

Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich lt. Begründung um eine unbebaute Fläche von rund 10 ha, welche landwirtschaftlich genutzt wird. Gemäß § 1a BauGB und den Aussagen des Landesentwicklungsplanes sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Boden vorrangig vorhandene Potenziale (Brachflächen, Baulandreserven sowie leerstehende Bausubstanz) aus den Siedlungsgebieten in Anspruch genommen und, flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden;

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

Das Verfahren zur Aufstellung des B-Plan Nr. 32 für das Gebiet „Helldamm Nord-Ost“ ist abgeschlossen. Der Plan erlangte am 16. März 2016 seine Rechtsverbindlichkeit. Das kleine Plangebiet umfasst eine Brachfläche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Der Bebauungsplan ermöglicht eine Nachnutzung des ehemals bebauten Bereiches durch eine innerörtliche Verdichtung mit nur 7 Einzelhausgrundstücken. Die Grundstücke sind in der Zwischenzeit vergeben und werden bebaut. Demzufolge sind mittlerweile die Wohneinheiten dem Wohnungsbestand der Gemeinde zuzuordnen.

Der Bebauungsplan über das Gebiet „Alte Ziegelei“ ermöglicht die Ausweisung von 35 Bauplätzen. Dieses Wohnbauflächenangebot ist zweifelsfrei dem zukünftigen Bauflächenbedarf für die gemeindliche Eigenentwicklung zuzuordnen und fließt somit in die Bedarfsanalyse zur Wohnbauflächenentwicklung ein. Wie in der Abwägung zur vorherigen Anregung erläutert, wird diese Analyse im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan erstellt. Darin wird eine Bewertung eingebunden sein, ob die Funktion der Landeshauptstadt Magdeburg beeinträchtigt sein könnte.

Die Anregung wird somit berücksichtigt.

Für den südlichen Teil dieses Gebietes gilt zurzeit der Bebauungsplan Nr. 9. Dieser setzte hier bisher im Westen eine gewerbliche und im Osten eine wohnbauliche Nutzung fest. Aufgrund des aktuellen Bedarfs an Wohnbauflächen beabsichtigt die Gemeinde Barleben den Bebauungsplan Nr. 9 den Darstellungen des zukünftigen Flächennutzungsplanes entsprechend zu ändern. Zukünftig soll das Plangebiet ausschließlich wohnbaulich genutzt werden.

Die Entwicklung des geplanten Neubaugebietes erfordert die Anlage eines Lärmschutzwalles entlang der Bundesstraße 189. Durch die Umsetzung der Planinhalte werden nicht nur die Bewohner der Neubebauung vor Verkehrslärm geschützt, sondern die Wallanlage wird sich auch positiv auf

ANREGUNGEN

dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere, Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Aussagen dazu sind in den Unterlagen nicht zu finden.

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

die Wohnruhe in den sich östlich anschließenden, vorhandenen Altbaugebieten der Gartenstadtsiedlung und Backhausbreite auswirken. Die Entwicklung des Neubaugebietes wird sich auch positiv auf das innerörtliche Verkehrsnetz der Gemeinde auswirken, da eine Verbindungsstraße zwischen der Dahlenwarsleber Straße und der Ebendorfer Straße zu einer Entlastung des Breitenweges beitragen kann, der die einzige Nord-Süd-Verbindung für die westlichen Siedlungsbereiche darstellt.

Zurzeit wird das Plangebiet zum überwiegenden Teil noch landwirtschaftlich genutzt. Auf einer größeren Teilfläche wurde jedoch in den vergangenen Jahren Erdaushub abgelagert, der zur Errichtung eines Lärmschutzwalles genutzt werden könnte.

Die vorhandenen Ackerflächen sind aus Sicht der Vegetationskunde nur von untergeordneter Bedeutung. Auf diesen durch Herbizide künstlich artenarm gehaltenen Flächen werden neben der Anbaufrucht keine Wildkrautarten geduldet. Die Ackerfläche wird stark durch das benachbarte Wohngebiet und die Bundesstraße gestört. Durch die Bundesstraße wird die Fläche von der offenen Landschaft isoliert. Im Osten wird die Fläche durch eine vorhandene Wohnbebauung begrenzt. In Richtung Westen stößt das Gebiet an die B 189 (vierspurige Straße) und auf der gegenüberliegenden Straßenseite beginnt der Technologiepark Ostfalen mit seinen ausgedehnten Gewerbeflächen. Das etwa 180 m breite Plangebiet liegt zwischen der vorhandenen Bebauung (Ortsrand) und der Bundesstraße. In Richtung Norden und Süden schließen sich ebenfalls Ackerflächen an. Alle Ackerflächen sind kleinflächig und werden durch Verkehrsanlagen unterbrochen. Insgesamt vermittelt das Gebiet bereits einen sehr stark besiedelten Eindruck, es handelt sich um eine Restfläche zwischen zwei sehr dominanten Strukturen, wie der Wohnbebauung der Ortslage und der B 189 mit anschließendem Gewerbegebiet.

Nach Bewertung der ihr vorliegenden Kenntnisse über das Plangebiet, hat sich die Gemeinde zur Umwandlung der bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche zu einer Wohnbaufläche entschlossen. Dieses Ziel entspricht auch der Flächennutzungsplanung der vergangenen ca. 20 Jahre.

Mit der Bebauung der bisherigen Ackerbrachen soll der westliche Wohnsiedlungsrand der sogenannten Gartenstadtsiedlung zur Bundesstraße B 189 abgerundet bzw. geschlossen werden. Dazu ist die Erweiterung der Wohnbauflächen in einer Tiefe von ca. 130 m vorgesehen. Entsprechend der Bauweise in den Nachbargebieten soll das Plangebiet mit Einzel- und Doppelhäusern in bis zu zweigeschossiger Bauweise bebaut werden.

In der bisherigen Begründung zum Bebauungsplan Nr. 31 sowie auch im dazugehörigen Umweltbericht sind Aussagen über die Gründe der Umwandlung der Ackerfläche und der städtebaulichen Konzeption ausführlich bereits genannt. Der Anregung wird daher nicht entsprochen.

ANREGUNGEN

BERÜCKSICHTIGUNG (Beschlussempfehlungen)

Ministerium f. Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.03.2016

Die Gemeinde Barleben hat die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 31 für das Gebiet „Schinderwuhne Süd“ beschlossen. Im Plangebiet sind ein Allgemeines Wohngebiet, ein Lärmschutzwall und Flächen für die Gewinnung von erneuerbaren Energien geplant. Das Plangebiet enthält vollständig den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9. Zurzeit wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt. Der Bebauungsplan Nr. 31 soll dazu dienen, die im Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes geplante Wohnbaufläche vorab zu entwickeln. Gemäß § 3 Nr. 6 ROG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel.

Der Vorentwurf des "vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 31 „Schinderwuhne Süd“ der Gemeinde Barleben ist aufgrund seines Geltungsbereiches vom ca. 9,8 ha und den damit verbundenen Auswirkungen auf die Erfordernisse der Raumordnung raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend.

Nach Prüfung der Unterlagen stelle ich fest, dass diese für eine landesplanerische Stellungnahme nicht ausreichen. Deshalb erhalten Sie landesplanerische Hinweise.

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg). 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.

Mit Schreiben vom 19.02.2013 erhielten Sie vom Landesverwaltungsamt, Referat 309, zum Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes landesplanerische Hinweise. In der Begründung zum Bebauungsplan wird dargelegt, dass der Flächennutzungsplan

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Barleben erstellt im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens zum B-Plan Nr. 31 eine Bedarfsanalyse zur Wohnbauflächenentwicklung in ihrem Gemeindegebiet. In der Analyse wird der Nachweis zur Deckung des Eigenbedarfs ermittelt. Die Analyse wird Bestandteil der Begründung. Somit wird die Anregung

ANREGUNGEN

zurzeit nicht weitergeführt wird. Entsprechend gehe ich davon aus, dass dieses Verfahren ruht. Aus diesem Grund ist im Vorgriff auf den Flächennutzungsplan nun im Aufstellungsverfahren des vorzeitigen Bebauungsplanes eine Bedarfsanalyse zur Wohnbauflächenberechnung über das Gemeindegebiet zu erstellen. Der Nachweis, dass die hier festgesetzte Wohngebietsfläche der Deckung des Eigenbedarfs dient, ist zu erbringen.

Die Gemeinde Barleben besitzt keine zentralörtliche Funktion. Der im REP Magdeburg unter Ziffer 5.1.2.1 Z festgelegte Siedlungsschwerpunkt Barleben und der unter Ziffer 5.2.14 formulierte Orientierungswert für den Eigenbedarf der Gemeinden (10%-Regel) finden aufgrund des § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt keine Anwendung, da diese Festlegungen nicht den im LEP 2010 festgelegten Zielen entsprechen. Die Gemeinde Barleben hat demnach ihre städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten (LEP 2010, Z 26). Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt (LEP 2010, aus Begründung zu Z 26).

Die Flächen für erneuerbare Energien haben eine Größe von ca. 3.750 m² (Teilgebiet 10) und ca. 6.125 m² (Teilgebiet 11). Gem. LEP 2010, Z 115, sind Photovoltaikfreiflächenanlagen in der Regel raumbedeutsam und bedürfen vor ihrer Genehmigung einer landesplanerischen Abstimmung. Dabei ist insbesondere ihre Wirkung auf das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und die baubedingte Störung des Bodenhaushalts zu prüfen. Photovoltaikfreiflächenanlagen sollen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden (LEP 2010, G 84). Die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen auf landwirtschaftlich genutzter Fläche sollte weitestgehend vermieden werden (LEP 2010, G 85).

In der Begründung (LEP 2010, S. 107) steht, dass für Photovoltaikfreiflächenanlagen Raum in Anspruch genommen wird, welcher in Abhängigkeit der Anlagentypen (Solarbäume oder Ständer) und der installierten Leistung (i. d. R. > 1 MW) mit einer erkennbaren Flächenrelevanz > 3 ha und ggf. Höhenrelevanz bei Solarbäumen eine Prüfungswürdigkeit im

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

berücksichtigt.

Die Wirkung auf das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und den Boden, sind im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan geprüft und bewertet worden. Das Landschaftsbild ändert sich nicht grundsätzlich. Es entstehen Strukturen, die bereits in der Umgebung vorhanden sind. Dabei rückt der Ortsrand bis an die Bundesstraße. Die bisher angedachte Anlagenart und ihre möglicherweise geplanten Module zur Gewinnung erneuerbarer Energien sind nur innerhalb des Gebietes sichtbar. Sie wirken hier aber nicht als Fremdkörper, da sie zur Versorgung des Gebietes mit Energie dienen, gehören sie zur benachbarten Wohnbebauung. Durch die Nutzung der Sonne als alternative Energiequelle, wird die Störung des Landschaftsbildes durch die technischen Anlagen von den meisten Betrachtern toleriert. Innerhalb des Gebietes werden die Strukturen aus den benachbarten Wohngebieten bis an die B 189 erweitert. Daraus ergibt sich keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Im gegenwärtigen Planungsstadium dieses vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist die Entscheidung über die Art der Energieversorgung und demzufolge der Anlagenart, ihres Umfangs und ihrer Wirkung auf die Umgebung seitens der Gemeinde noch nicht verbindlich beschlossen worden. Nach der Wahl einer für das geplante Wohngebiet geeigneten

ANREGUNGEN

Einzelfall aufweist. Eine flächenhafte Installation von Photovoltaikanlagen hat deutliche Auswirkungen auf die Freiraumnutzung hinsichtlich Versiegelung, Bodenveränderung, Flächenzerschneidung und die Veränderung des Landschaftsbildes. Betriebsbedingt können Lichtreflektionen durch Solarmodule auftreten. Aus diesem Grund ist bei Vorhaben zur Errichtung von Photovoltaikanlagen eine landesplanerische Abstimmung unerlässlich, in der die Auswirkungen auf den Raum zu prüfen sind.

Mögliche Lichtreflektionen, die sich störend auf die Wohnbebauung auswirken können, sollten im weiteren Verfahren untersucht werden, die Ergebnisse sind entsprechend in den Unterlagen darzulegen.

Die Ziele der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG zu beachten. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind bei der weiteren Planung gemäß § 4 Abs. 2 ROG zu berücksichtigen. Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg ist am Verfahren zu beteiligen.

Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt entsprechend § 16 (1) Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt und weist die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen aller Ebenen und Bereiche im Land Sachsen-Anhalt nach. Auf Antrag stellen wir Ihnen gern die Inhalte des ROK für die Planung und Maßnahme bereit. Als Ansprechpartnerin steht Ihnen Frau Hartmann (Tel : 0345-5141516) zur Verfügung. Die Abgabe der Daten erfolgt kostenfrei in digitaler Form (Shape-Format, Koordinatensystem UTM WGS84 Zone 32).

Nach Vorlage der überarbeiteten Planung wird eine landesplanerische Stellungnahme gefertigt.

Landesverwaltungsamt vom 14.03.2016

Im Beteiligungsverfahren nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB) gebe ich als Träger öffentlicher Belange nachfolgende gebündelte Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes ab. Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden damit weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt. Meine Behörde nimmt keine Vorabwägung vor. Diese

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

ten Energieversorgungsanlage wird deren Auswirkung auf die Umgebung und Auswirkung auf den Raum selbstverständlich zu gegebener Zeit geprüft. Die Anregung wird somit beachtet.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg wurde und wird auch zukünftig selbstverständlich am vorliegenden Verfahren beteiligt.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

ANREGUNGEN

Stellungnahme enthält die Einzelstellungen der Fachreferate wie folgt:

1. Als obere Luftfahrtbehörde und Erlaubnisbehörde für den Großraum- und Schwerverkehr (Referat 307):

In ca. 1,2 km Entfernung zum Plangebiet befindet sich der genehmigte Hubschrauber-sonderlandeplatz des Druckzentrum Barleben. Da die An- bzw. Abflugsektoren über das Plangebiet verlaufen, weise ich auf die daraus entstehende Lärmemission hin.

2. Als obere Abfall- und Bodenschutzbehörde (Referat 401):

Nach Prüfung der zu diesem Vorhaben beigebrachten Unterlagen stelle ich fest, dass durch die Maßnahme keine Belange berührt sind, die meinen Aufgabenbereich als obere Abfallbehörde berühren.

Innerhalb der Umgrenzung des Geltungsbereiches befinden sich keine Deponien in Zuständigkeit des LVwA.

Hinweis

Die Belange des Bodenschutzes werden durch die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises wahrgenommen.

3. Als obere Immissionsschutzbehörde (Referat 402):

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen zum o. g. Bebauungsplan keine Bedenken in Bezug auf die von unserem Zuständigkeitsbereich erfassten Belange.

In der unmittelbaren Umgebung und im Geltungsbereich befinden sich auch keine Anlagen, die nach BImSchG genehmigungsbedürftig sind und für deren Überwachung das Landesverwaltungsamt zuständig ist.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sowohl durch die Bundesstraße 189 als auch durch den westlich der Straße gelegenen Gewerbepark Ostfalen zu Lärmeinwirkungen im Plangebiet kommt. Daher wurde bereits eine Schallimmissionsprognose erstellt, auf welche auszugsweise in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen wird. Danach sind sowohl aktive (Lärmschutzwall) als auch passive Schallschutzmaßnahmen (Anordnung von Aufenthaltsräumen) erforderlich, um gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet zu ermöglichen. Die fachtechnische Prüfung der

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

ANREGUNGEN

Schallimmissionsprognose obliegt dabei der unteren Immissionsschutzbehörde.

4. Als obere Behörde für Wasserwirtschaft (Referat 404):

Wahrzunehmende Belange in Zuständigkeit des Referates 404 - Wasser- werden nicht berührt.

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

5. Als obere Behörde für Abwasser (Referat 405):

Durch das Vorhaben werden keine Belange des Referates 405 - Abwasser als obere Wasserbehörde im LVwA berührt. Die Zuständigkeit zur Umsetzung wasserrechtlicher Anforderungen zur Abwasserentsorgung obliegt der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

6. Als obere Naturschutzbehörde (Referat 407):

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, für den hier benannten Bebauungsplan, vertritt die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Börde.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Hinweis:

Umweltschadengesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Ich verweise in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadengesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt (-BLSA-) vom 14.03.2016

Ich nehme Bezug auf Ihr o.g. Schreiben und teile Ihnen mit, dass es von Seiten des BLSA keine Einwände gegen den Bebauungsplan Nr. 31 gibt.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt vom 15.03.2016

Mit Schreiben vom 12.02.2016 baten Sie das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) um eine Stellungnahme zum Vorentwurf des o.g. vorzeitigen Bebauungsplanes der Gemeinde Barleben. Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Geologie und Bergbau des LAGB erfolgten Prüfungen zum o.g. Vorhaben, um Sie auf mögliche geologische/bergbauliche Beeinträchtigungen hinweisen zu können. Aus

ANREGUNGEN

den Bereichen Geologie und Bergwesen kann Ihnen folgendes mitgeteilt werden:

Bergbau

Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/die Planung nicht berührt.

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem LAGB für die vorgesehene Fläche nicht vor.

Geologie

Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind uns im Plangebiet nicht bekannt.

In der Niederschlagskonzeption Kap. Baugrund und Grundwasser wird auf Baugrunduntersuchungen (Unterlage 3) verwiesen. Diese sind leider nicht Bestandteil der vorliegenden Planunterlagen. Es wird um das Nachreichen der Unterlage 3 gebeten, da die Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen für die geologische Landesaufnahme wertvolle Informationen darstellen. Sie sind entsprechend der aktuellen Fassung des Lagerstättengesetzes, dem LAGB zur Verfügung zu stellen.

Bearbeiterin: Frau Hähnel (0345 - 5212 151).

Industrie- und Handelskammer Magdeburg vom 16.03.2016

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Magdeburg hat die Unterlagen zum o.g. Bebauungsplan vom 12. Februar 2016 erhalten und verweist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange auf folgenden Punkt:

- Durch die heranrückende Wohnbebauung dürfen ansässige Unternehmen in unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereiches (u.a. Hotel Sachsen-Anhalt, Technologiepark Ostfalen) in ihrer gewerblichen Tätigkeit nicht eingeschränkt werden. Eine Standortsicherung und -entwicklung ist zu gewährleisten.

Landkreis Börde vom 18.03.2016

Seitens des Landkreises wird mit folgenden Hinweisen und Anregungen Stellung genommen:

A. SG Kreisplanung

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Die leider bei Verfahrensschritten fehlenden Unterlagen zur Baugrunduntersuchung wurden in der Zwischenzeit der Geologie-Abteilung nachgereicht. Somit wurden der Anregung bzw. der Bitte gefolgt.

Der Sachverhalt des Hinweises wird zur Kenntnis genommen. Nach den der Gemeinde vorliegenden Kenntnissen werden die Belange der ansässigen Unternehmen durch die Entwicklung des Wohngebietes nicht eingeschränkt. Die Belange wurden in einer lärmtechnischen Untersuchung geprüft und bewertet. Somit wird die Anregung beachtet.

ANREGUNGEN

Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind im Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) vom 11.03.2011 (GVBl LSA Nr. 6/2011, S 160) und die konkreten Ziele der Raumordnung im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) der Planungsregion Magdeburg (beschlossen am 17.05.2006, am 29.05.2006 genehmigt und am 30.06.2006 bekanntgemacht) festgestellt. Die Ziele der Raumordnung sind bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten.

Die Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr - MLV) liegt bereits mit Datum vom 10.03.2016 vor. Die oberste Landesentwicklungsbehörde nimmt Bezug darauf, dass die Gemeinde Barleben keine zentralörtliche Funktion besitzt. Der im REP Magdeburg unter Ziffer 5.1.2.1 Z festgelegte Siedlungsschwerpunkt Barleben und der unter Ziffer 5.2.14 formulierte Orientierungswert für den Eigenbedarf der Gemeinden (10%-Regel) finden aufgrund des § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt keine Anwendung, da diese Festlegungen nicht den im LEP 2010 festgelegten Zielen entsprechen. Die Gemeinde Barleben hat demnach ihre städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten (LEP 2010, Z 26). Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse; der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt (LEP 2010, aus Begründung zu Z 26). Aus Sicht des Landkreises wird allerdings in diesem Zusammenhang darauf verwiesen, dass sowohl im LEP-2010 und im REP MD Barleben als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen benannt ist. In Abstimmung mit der obersten Landesentwicklungsbehörde und dem Plangeber sollten die sich daraus ergebenden Entwicklungsmöglichkeiten auch in Bezug auf die Wohnbauflächen nochmals betrachtet werden.

Bauleitplanung

Die Gemeinde Barleben beabsichtigt, mit o.g. Planung Wohnflächen für Ein und Zweifamilienhäuser zu schaffen, weiterhin erfolgt die

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Barleben erstellt im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens zum B-Plan Nr. 31 eine Bedarfsanalyse zur Wohnbauflächenentwicklung in ihrem Gemeindegebiet. In der Analyse wird der Nachweis zur Deckung des Eigenbedarfs ermittelt. Die Analyse wird Bestandteil der Begründung. Somit wird die Anregung berücksichtigt.

Die Gemeinde Barleben erstellt im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens zum B-Plan Nr. 31 eine Bedarfsanalyse zur Wohnbauflächenentwicklung in ihrem

ANREGUNGEN

Festsetzung von Grünflächen sowie Flächen für Anlagen zur Energiegewinnung. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Der geltende FNP der Gemeinde Barleben weist das Plangebiet als Wohnbaufläche und gewerbliche Bauflächen sowie als Grünflächen, z.T. mit der Zweckbestimmung Lärmschutzstreifen aus. Weiterhin ist eine überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Der im Neuaufstellungsverfahren befindliche FNP stellt das Plangebiet im Vorentwurf als Wohnbauflächen und als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG dar.

Entsprechend dem Verfahrenstand zur Neuaufstellung des FNP ist davon auszugehen, dass der B-Plan nicht aus dem Entwurf des FNP entwickelt werden kann.

Somit ist im Vorgriff auf den FNP nun im Aufstellungsverfahren des vorzeitigen Bebauungsplanes eine Bedarfsanalyse zur Wohnbauflächenberechnung über das Gemeindegebiet zu erstellen (Gesamträumliches Konzept für das Gemeindegebiet). Der Nachweis, dass die hier festgesetzte Wohngebietsfläche der Deckung des Bedarfs dient, ist zu erbringen.

Hinweis landwirtschaftlich genutzte Flächen:

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. In diesem Zusammenhang wird hier auch nochmals der Hinweis gegeben, dass mit der letzten Novellierung des BauGB 2013 das Augenmerk der städtebaulichen Entwicklung vorrangig auf Maßnahmen der Innenentwicklung gelegt wird. Die Notwendigkeit einer Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen ist nach § 1a Abs. 2 S 4 BauGB einer besonderen Pflicht zur Begründung im Bauleitplan unterworfen.

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

Gemeindegebiet. In der Analyse wird der Nachweis zur Deckung des Eigenbedarfs auch für die hier im vorliegenden Verfahren festgesetzte Wohngebietsfläche ermittelt. Die Analyse wird Bestandteil der Begründung. Somit wird die Anregung berücksichtigt.

Die Wirkung auf das Landschaftsbild, den Naturhaushalt, dem Boden und in diesem Zusammenhang auch auf die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, sind im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan geprüft und bewertet worden. Zurzeit wird das Plangebiet zum überwiegenden Teil noch landwirtschaftlich genutzt. Auf einer größeren Teilfläche wurde jedoch in den vergangenen Jahren Erdaushub abgelagert, der zur Errichtung eines Lärmschutzwalles genutzt werden könnte. Die vorhandenen Ackerflächen sind aus Sicht der Vegetationskunde nur von untergeordneter Bedeutung. Auf diesen durch Herbizide künstlich artenarm gehaltenen Flächen werden neben der Anbaufrucht keine Wildkrautarten geduldet. Die Ackerflächen werden stark durch das benachbarte Wohngebiet und die Bundesstraße gestört. Durch die Bundesstraße wird die Fläche von der offenen Landschaft isoliert. Im Osten wird die Fläche durch eine vorhandene Wohnbebauung begrenzt. In Richtung Westen stößt das Gebiet an die B 189 (vierspürige Straße) und auf der gegenüberliegenden Straßenseite beginnt der Technologiepark Ostfalen mit seinen ausgedehnten Gewerbeflächen. Das etwa 180 m breite Plangebiet liegt zwischen der vorhandenen Bebauung (Ortsrand) und der Bundesstraße. In Richtung Norden und Süden schließen sich ebenfalls Ackerflächen an. Alle Ackerflächen sind kleinflächig und werden durch Verkehrs-

ANREGUNGEN

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

anlagen unterbrochen. Insgesamt vermittelt das Gebiet bereits einen sehr stark besiedelten Eindruck, es handelt sich um eine Restfläche zwischen zwei sehr dominanten Strukturen, wie der Wohnbebauung der Ortslage und der B 189 mit anschließendem Gewerbegebiet.

Nach Bewertung der ihr vorliegenden Kenntnisse über das Plangebiet, hat sich die Gemeinde zur Umwandlung der bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche zu einer Wohnbaufläche entschlossen. Dieses Ziel entspricht auch der Flächennutzungsplanung der vergangenen ca. 20 Jahre.

Mit der Bebauung der bisherigen Ackerbrachen soll der westliche Wohnsiedlungsrand der sogenannten Gartenstadt zur Bundesstraße B 189 abgerundet bzw. geschlossen werden. Dazu ist die Erweiterung der Wohnbauflächen in einer Tiefe von ca. 130 m vorgesehen. Entsprechend der Bauweise in den Nachbargebieten soll das Plangebiet mit Einzel- und Doppelhäusern in bis zu zweigeschossiger Bauweise bebaut werden.

In der bisherigen Begründung zum Bebauungsplan Nr. 31 sowie auch im dazugehörigen Umweltbericht sind Aussagen über die Gründe der Umwandlung der Ackerfläche und der städtebaulichen Konzeption ausführlich bereits genannt. Dem Hinweis wurde somit bereits im laufenden Aufstellungsverfahren entsprochen.

Hinweis Anlagen zur Energiegewinnung:

Entlang der östlichen Böschung des geplanten Lärmschutzwalls und auf einer Teilfläche im nördlichen Bereich des Plangebietes ist die Errichtung von Anlagen zur Energiegewinnung geplant. In der Planzeichnung sind die Flächen entsprechend Nr. 7 PlanzV als Flächen für Versorgungsanlagen bzw. Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken mit der Zweckbestimmung Erneuerbare Energien dargestellt. Laut Begründung Punkt 7, Städtebauliches Konzept ist die Rede von Energiegewinnungsanlagen, besondere Festsetzungen bzw. örtliche Bauvorschriften für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sind nicht vorgesehen.

Laut Begründung Punkt 8.7 Flächen für Versorgungsanlagen (Erneuerbare Energien) ist zwar die Errichtung von Anlagen zur Nahwärmeversorgung nach einem vom Gemeinderat beschlossenen Klimaschutzkonzept geplant. Die derzeitige Plandarstellung Flächen für erneuerbare Energien lässt jedoch auch die Errichtung von Anlagen anderer Energieformen zu. Laut Darstellung Gestaltungsplan S. 11 könnte es sich so auch um Solaranlagen handeln.

Im gegenwärtigen Planungsstadium dieses vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist die Entscheidung über die konkrete Art der Energieversorgung und demzufolge der Anlagenart ihres Umfangs und ihrer Wirkung auf die Umgebung seitens der Gemeinde noch nicht verbindlich beschlossen worden. Nach der Wahl einer für das geplante Wohngebiet geeigneten Energieversorgungsanlage wird deren Auswirkung auf die Umgebung und Auswirkung auf den Raum selbstverständlich zu gegebener Zeit unter Einbeziehung der Ziele des gemeindlichen Klimaschutzkonzeptes geprüft. Da die konkrete Art der Energieversorgung für das Baugebiet noch nicht bestimmt wurde, erachtet die Gemeinde im gegenwärtigen Planungsstadium der frühzeitigen Behördenbeteiligung es als nicht erforderlich, das Klimaschutz- bzw. ein Wärmeversorgungskonzept den Unterlagen zu diesem Bebauungsplan beizufügen. Der Sachverhalt der Anregung wird somit zur Kenntnis genommen.

ANREGUNGEN

Für die Prüfung einer Vereinbarkeit der Energiegewinnungsanlagen mit der benachbarten Wohnnutzung ist die Form der geplanten Energiegewinnung konkret zu benennen und festzusetzen.

Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser bzw. zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen auf besonders festgesetzten Flächen zulässig. Das genannte Klimaschutzkonzept der Gemeinde bzw. das Wärmeversorgungs-konzept sind als Nachweis den Unterlagen beizufügen.

Hinweis Planzeichnung:

Im Hinblick auf eine spätere Anwendung des Planes bei Baugenehmigungsverfahren sollte auf die Darstellung vorhandener Gebäude im Plangebiet verzichtet werden, da noch keine Gebäude vorhanden sind.

B. FD Bauordnung

Vorbeugender Brandschutz

Nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen bestehen aus brandschutztechnischer Sicht gegen die o. g. Planung keine Einwände.

C. FD Umwelt und Naturschutz

Abfall- und Bodenschutz

Folgende Hinweise werden vorgebracht:

- Werden Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Fachdienst Natur und Umwelt des Landkreises Börde anzuzeigen.
- Bei anstehenden Erschließungsarbeiten anfallender unbelasteter Bodenaushub ist nutzbar zu erhalten und zeitnah einer ordnungsgemäßen Wiederverwendung zuzuführen, sodass seine Bodenfunktionen gesichert oder wieder hergestellt werden. Anderenfalls ist der nicht unmittelbar wieder verwendete Bodenaushub in einer dafür zugelassenen Anlage zu entsorgen.
- Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- Die im Zuge der Erschließungsarbeiten anfallenden Bauabfälle sind entsprechend der Verordnung über die Entsorgung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

Der Anregung wird insoweit gefolgt, dass mögliche zukünftige Gebäude im Plangebiet als „vorgeschlagene Gebäude“ grafisch kenntlich gemacht werden. Die Darstellung dient in diesem Planungsstadium den Bürgern und Bürgerinnen sowie den Behörden zum besseren Verständnis des städtebaulichen Gestaltungskonzeptes sowie den Abbildungen in der schalltechnischen Untersuchung.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen und im Zuge später folgender Baumaßnahmen beachtet. Außerdem werden die Hinweise in geeigneter Form in die Begründung aufgenommen.

ANREGUNGEN

bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung - GewAbfV) vom 19. Juni 2002 (BGBl. I S 1938), in der geltenden Fassung, getrennt zu halten und gemäß § 8 einer ordnungsgemäßen, schadlosen und hochwertigen Verwertung zuzuführen.

- Anfallender unbelasteter Straßenaufbruch und Bauschutt ist, sofern er nicht im Rahmen der Baumaßnahme für bautechnische Zwecke wiederverwertet wird, in einer dafür zugelassenen Anlage (z. B. Bauschuttrecyclinganlage) zu entsorgen.
- Die Verwendung von Straßenaufbruch und Bauschutt für bodenähnliche Anwendungen ist unzulässig.
- Soll im Rahmen der Baumaßnahme Recyclingmaterial als mineralischer Ersatzbaustoff verwendet werden, sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten und einzuhalten. Dies betrifft insbesondere die Merkblätter 19 und 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) mit den jeweiligen Einbaubeschränkungen bzw. Einbauverboten u. a. in festgelegten Schutzgebieten sowie den Dokumentationspflichten bei der Verwertung von mineralischen Abfällen mit Gehalten > Z 1.2 (Einbauklasse 2). Der Einbau von Recyclingmaterial der Einbauklasse 2 (Z 2 - Material) ist im Vorfeld mit der unteren Abfallbehörde abzustimmen.
- Nichtverwertbare Bauabfälle (Abfälle zur Beseitigung) sind in einer Umladeanlage des Landkreises zu entsorgen.
- Grünabfälle sind in einer dafür zugelassenen Anlage (z. B. Kompostierungsanlage) zu entsorgen.

Hinweise:

Umgang mit dem Boden:

Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V m. § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung.

Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen.

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen und im Zuge später folgender Baumaßnahmen beachtet. Außerdem werden die Hinweise in geeigneter Form in die Begründung und in den Umweltbericht aufgenommen.

ANREGUNGEN

Der Abtrag des Oberbodens hat abschnittsweise im Zuge der Baumaßnahme mit einer von der Bodenart abhängigen Mächtigkeit (20 bis 40 cm) zu erfolgen. Es hat ein schonender Abtrag des Oberbodens von allen Bau- und Betriebsflächen unter Erhalt seiner natürlichen Fruchtbarkeit zu erfolgen. Es darf in keinem Fall zur Verdichtung durch Baumaschinen kommen. Der Boden ist separat nach Herkunft des Bodenmaterials zu lagern, um eine Vermischung mit anderem Boden (z. B. Unterboden) oder anderen Stoffen (z. B. Bauschutt) zu verhindern und zu gewährleisten, dass die Böden mit ihrem spezifischen Samenmaterial und den im Boden vorhandenen Mikroorganismen an vergleichbaren Standorten wieder ausgebracht werden können. Die fachgerechte Zwischenlagerung des Oberbodens kann in, keinesfalls zu befahrenden, Mieten gemäß ZTVLa-StB 99 erfolgen. Bei einer Lagerung von mehr als drei Monaten während der Vegetationszeit sind die Mieten mit einer Zwischenbegrünung gegen Erosion und unerwünschte Vegetationsentwicklung zu schützen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen sind in geeigneter Weise aufzuarbeiten, d. h. geschlossene Grasnarben und Krautwuchs sind zu zerkleinern. Bei nassem Boden oder anhaltend starkem Regen dürfen Oberbodenarbeiten nicht durchgeführt werden. Der gegebenenfalls überschüssige und abzutransportierende Oberboden ist fachgerecht zu behandeln, wiederzuverwenden und vor Verlust zu bewahren (§ 202 BauGB).

Wasserwirtschaft

Der Anschluss des Gebietes an die zentrale Abwasserbeseitigung ist mit dem Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband abzustimmen.

Immissionsschutz

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete und anderen schutzbedürftigen Nutzungen soweit wie möglich vermieden werden. Schädliche Umwelteinwirkungen sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen herbeizuführen. Umwelteinwirkungen sind schädlich und erheblich,

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

Die Anregung wurde im vorliegenden Aufstellungsverfahren zum B-Plan Nr. 31 bereits beachtet. Der WWAZ wurde an der Planung beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben.

Mit der gesetzlichen Regelung in § 50 BImSchG wird eine unmittelbare Relation zwischen dem Immissionsschutz und der Bauleitplanung normiert.

Der Trennungsgrundsatz ist nach der Rechtsprechung jedoch nicht als zwingendes Gebot, sondern als „Abwägungsdirektive“ zu verstehen, d. h. die Entscheidung über das Ob und Wie einer räumlichen Trennung von unterschiedlichen Nutzungen obliegt der planenden Gemeinde im Rahmen der Abwägung.

Gründe für eine Durchbrechung des Trennungsgrundsatzes können beispielsweise sein:

ANREGUNGEN

wenn sie unzumutbar sind. Was der Umgebung an nachteiligen Wirkungen zugemutet werden darf, bestimmt sich nach der aus ihrer Eigenart herzuleitenden Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit.

Schädliche Umwelteinwirkungen sind zu verhindern, soweit dies nach dem Stand der Technik möglich ist; unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Der B-Plan soll den Ausgleich zwischen emittierenden und schutzbedürftigen Nutzungen planungsrechtlich abschließend regeln. Das ist hier nicht erfolgt.

Zu 8.2 Seite 14: Wohnhäuser dürfen in den Teilbereichen 1-8 eine Gebäudehöhe von 9,50 m haben. Jedoch sollte das Dachgeschoss dann nicht über Fenster verfügen, da der Lärmschutzwall diese Höhe nicht abdeckt. Das sollte in die textliche Festsetzung formuliert werden.

Zu 8.7 Seite 16: Es ist nicht erklärt, um was es sich bei der Anlage zur Energiegewinnung (Höhe 8 m) im Teilbereich 10 handelt. Das kann zurzeit immissionsschutzrechtlich nicht beurteilt werden. Eine Energiegewinnungsanlage erfüllt den Anlagenbegriff der TA Lärm, d. h. hier werden die Anforderungen an den Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen konkretisiert. Aus den vorliegenden Unterlagen ist nicht ersichtlich, inwieweit der Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen gewährt wird.

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

- Gebot kostensparenden Bauens gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB
- Nutzung vorhandener Infrastruktur
- Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse durch geeignete bauliche und technische Anlagen oder Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

Im Bebauungsplan Nr. 31 werden gesunde Wohnverhältnisse durch entsprechende textliche Festsetzungen

- zur Errichtung eines Lärmschutzwalles als Bedingung für die Errichtung von Wohngebäuden
- zur Ausrichtung von Aufenthaltsräumen (Grundrissregelung)
- zur erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen (baulicher Schallschutz)
- zur maximalen Höhe der Geräuschemissionen, die z. B. von der Teilfläche 10 (Fläche für erneuerbare Energien) ausgehen, können geregelt und somit auch gewährleistet.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Zum einen ist der Lärmschutzwall auch für Aufenthaltsräume mit Fenstern in dieser Höhe wirksam (s. Abbildung 25). Zum anderen können Aufenthaltsräume im Dachgeschoss auch Fenster in nicht direkt der B 189 zugewandten Dachflächen haben, für die sich dann entsprechend geringere Beurteilungspegel ergeben, insbesondere auch für von der B 189 abgewandte Fenster. Mit zunehmender Bebauungsdichte in den Teilbereichen 1 bis 8 fällt die Pegelabnahme vor den der B 189 abgewandten Fassaden für die weiter von der B 189 entfernt gelegenen Gebäude zudem aufgrund der zur Eigenabschirmung hinzutretenden zusätzlichen Abschirmung durch andere Baukörper immer größer aus.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 31 sollen u. a. auch zwei Teilgebiete als Flächen für Versorgungsanlagen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien“ festgesetzt werden. Zumindest im Falle der Errichtung eines BHKW im Teilgebiet 10 würde eine solche Anlage eine Zusatzbelastung im Sinne der TA Lärm darstellen. Im gegenwärtigen Planungsstadium dieses vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist die Entscheidung über die Art der Energieversorgung und demzufolge der Anlagenart noch nicht verbindlich beschlossen worden. Insbesondere für den Fall der Errichtung eines BHKW innerhalb des Plangebietes ist wegen der bereits vorhandenen plangegebenen Vorbelastung die Zusatzbelastung durch eine solche Anlage gemäß Irrelevanzkriterium zu beschränken. Mittel der Wahl ist die Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß DIN 45691.

Um der Lärmvorsorgepflicht nachzukommen, werden die im Teilgebiet 10 möglichen Schallimmissionen mittels Festsetzung von Geräuschkontingenten gemäß DIN 45691 planungsrechtlich limitiert. Aufgrund der plangegebenen Vorbelastung der im Plangebiet möglichen Wohnnutzungen können im Teilgebiet 10 mögliche Anlagen nicht die Immis-

ANREGUNGEN

Zu 8.8 Seite 17: Der Lärmschutzwall befindet sich zu zwei Dritteln in der Bauverbotszone gemäß Fernstraßengesetz.0 Bevor nicht eine schriftliche Ausnahmegenehmigung der zuständigen Straßenbaubehörde vorliegt, kann diese Planung nicht als abschließend betrachtet werden. Immissionsschutzrechtlich ist der Wall in diesem Bereich erforderlich. Sollte jedoch keine Ausnahmegenehmigung erteilt werden, ist das schalltechnische Gutachten zu überarbeiten.

Die Umgrenzung der Fläche der Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen liegt in der Bauverbotszone nach Fernstraßengesetz Damit liegt der Lärmschutzwall zu zwei Dritteln in der Bauverbotszone.

Die auf Seite 25 der schalltechnischen Untersuchung erwähnten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 sind nicht in der Planzeichnung zu finden.

Schalltechnische Untersuchung:

Die Ermittlung der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 fehlt (Seite 25).

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

sionsrichtwerte der Technischen Anleitung (TA) Lärm ausschöpfen, sondern müssen diese tags und nachts um mindestens 6 dB(A) unterschreiten (sog. Irrelevanzkriterium gemäß Nummer 3.2.1 Absatz 2 der TA Lärm). Entsprechend werden in der aktualisierten schalltechnischen Untersuchung die Emissionskontingente ermittelt. Der Aufnahme einer entsprechenden zusätzlichen Festsetzung zum baulichen Schallschutz wird somit entsprochen.

Die zur Fläche Errichtung eines Lärmschutzwalles grenzt direkt an die B 189 und befindet sich damit in der (gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn) 20 m breiten Bauverbotszone für Hochbauten und Aufschüttungen gemäß Bundesfernstraßengesetz § 9 (1). Die (damals zuständige) Straßenbaubehörde hat zwar mit Schreiben vom 13.06.1997 für den Bebauungsplan Nr. 9, der bisher in etwa die südliche Hälfte des B-Planes Nr. 31 bauplanungsrechtlich regelt, eine Ausnahme von dem Verbot zugelassen. Im Bebauungsplanverfahren Nr. 31 wird mittels der Behördenbeteiligung nach dem Verfahren § 4 (1) und 4 (2) BauGB die Zulassung einer Ausnahme trotzdem vorab geklärt und zwar nicht nur im Hinblick auf die planungsrechtliche Festsetzung, sondern auch bezüglich der Zulassung im Baugenehmigungsverfahren. Auch sind die im o. g. Schreiben unter Ziffer 3. aufgeführten Auflagen zu bedenken, wonach bei einem eventuell zukünftigen Ausbau der B 189 der erforderliche Bauraum innerhalb der Bauverbotszone dem Straßenbaulastträger hindernisfrei zur Verfügung zu stellen ist. Die Anregung wird somit beachtet.

Teile der Norm DIN 4109 sind im Juli 2016 neu erschienen, bauaufsichtlich im Land Sachsen-Anhalt jedoch nicht eingeführt. Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung erfolgte die Ermittlung von Lärmpegelbereichen und von erforderlichen Schalldämm-Maßen für die geplante Bebauung nach DIN 4109 i. d. F. von 2016. Die Vorschläge für die konkreten Festsetzungen zum baulichen Schallschutz sind damit bzgl. der Höhe der erforderlichen gesamten Schalldämm-Maße bereits auf die DIN 4109 i. d. F. von 2016 abgestellt und stellen somit grundsätzlich die zukünftig geltenden öffentlich-rechtlichen Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile dar. Die Lärmpegelbereiche wurden ermittelt. Jedoch sollten diese im Planteil nicht festgesetzt werden, da diese Bereiche nur kleinflächige Teilbereiche der Baufelder 3 und 4 betreffen. Die Anforderungen werden in einer textlichen Festsetzung hinreichend genau beschrieben.

Der Sachverhalt wird daher zur Kenntnis genommen. Außerdem wird auf die entsprechenden Erläuterungen in der schalltechnischen Untersuchung (siehe Kapitel 5.1, Nr. 3) sowie der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Im Rahmen der bisherigen schalltechnischen Untersuchungen erfolgte die Ermittlung der Lärmpegelbereiche, wie auf Seite 25 ausgeführt, bereits im Rahmen der vorliegenden

ANREGUNGEN

Die Orientierungswerte der DIN 18005 betragen für ein allgemeines Wohngebiet tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A). Diese Werte werden (Seite 37) trotz Lärmschutzwall überschritten (tags bis 60 dB (A) und nachts bis 53 dB (A)). Das ist immissionsschutzrechtlich nicht vertretbar. Aus diesem Grund ist immissionsschutzrechtlich ratsam, dem verlängerten Wall den Vorzug zu geben und zusätzlich passiven Schallschutz in Form von Schallschutzfenstern mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen textlich festzusetzen. Es ist immissionsschutzrechtlich nicht ratsam, einem Urteil zu folgen, das tags 60 und nachts 50 dB (A) für gesunde Wohnverhältnisse erachtet. Noch zumal 50 dB (A) als „gerade noch gesund“ erachtet werden, was im vorliegenden Plan nicht eingehalten wird.

Der Empfehlung unter Punkt 6.1, die Emissionskontingente der sich in der Nähe befindlichen Gewerbebetriebe herunterzusetzen, kann

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

ergänzten schalltechnischen Untersuchung für die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 31 erfolgt die Ermittlung von Lärmpegelbereichen und von erforderlichen Schalldämm-Maßen für die geplante Bebauung nach DIN 4109 i. d. F. von 2016. Die Vorschläge für die konkreten Festsetzungen zum baulichen Schallschutz sind damit bzgl. der Höhe der erforderlichen gesamten Schalldämm-Maße bereits auf die DIN 4109 i. d. F. von 2016 abgestellt und stellen somit grundsätzlich die zukünftig geltenden öffentlich-rechtlichen Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile dar.

Die Anregung wurde somit bereits im vorliegen Aufstellungsverfahren beachtet.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005-1 stellen aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte dar. Sie dienen lediglich als Anhalt, so dass von ihnen sowohl nach oben (bei Überwiegen anderer Belange) als auch nach unten abgewichen werden kann. Beiblatt 1 führt dazu aus: "In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Räume, die zum Schlafen genutzt werden) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden." Orientierungswerte besitzen nicht den Stellenwert von Immissionsrichtwerten (z. B. der TA Lärm) oder gar Immissionsgrenzwerten (z. B. der 16. BImSchV). Eine Überschreitung ist der Abwägung regelmäßig zugänglich. Die Rechtsprechung hat bei Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) anerkannt, dass trotzdem gesunde Wohnverhältnisse vorliegen können. Der vorliegende Bebauungsplan setzt zudem mit einer textlichen Festsetzung eine Grundrissgestaltung fest und sichert damit, dass mindestens ein Fenster einer Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen in jeder Wohnung zu einer "leisen" Fassade ausgerichtet ist, so dass ein Schlafen bei gekipptem Fenster möglich ist. Zusätzlich wird für Teile der Baufelder 3 und 4 eine weitere textliche Festsetzung zum baulichen Schallschutz getroffen.

Zur Verbesserung des Schallschutzes für das geplante Wohngebiet, wie aber auch die östlich des Plangebietes gelegenen vorhandenen Wohngebiete hat die Gemeinde gegenüber dem bisherigen Planungsstand mittlerweile die nördliche Verlängerung des Lärmschutzwalles um 60 m beschlossen.

Die Anregung wird somit teilweise berücksichtigt.

Die folgende Anregung wird berücksichtigt.

Die rechnerisch ermittelte und im Kapitel 4.1.1 der schalltechnischen Untersuchung dargestellte plangegebene

ANREGUNGEN

immissionsschutzrechtlich nicht gefolgt werden, denn erstens kann diese Planung nicht zu Lasten eines ansässigen Betriebes gehen und zweitens sind Konflikte innerhalb des geplanten Bebauungsplanes zu lösen und nicht in einem anderen Bebauungsplan.

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

Vorbelastung geht davon aus, dass in allen Baugebieten des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 14 (Gewerbegebiet „Kurze Sülte“) und gemäß des 2. Entwurfs zum 1. Bebauungsplan i. d. F. der 3. Änderung („Technologiepark“) die Emissionskontingente gemäß DIN 45691 ausgeschöpft werden. Nur unter dieser Voraussetzung ergäben sich für das vorliegende Plangebiet Überschreitungen der Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm tags und nachts. Die zurzeit innerhalb des Plangebiets tatsächlich vorhandenen gewerblichen Schallimmissionen, die von Betrieben und Anlagen innerhalb des Technologiepark Ostfalen ausgehen, sind jedoch wesentlich geringer, da großflächige Bereiche innerhalb des Technologieparks Ostfalen noch nicht bebaut sind. Mit Sicherheit kann daher davon ausgegangen werden, dass über den Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets im Plangebiet die IRW der TA Lärm zum gegenwärtigen Zeitpunkt eingehalten werden.

Mit der Aufstellung des Vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 31 wird damit kein Konflikt, sondern nur eine neue planungsrechtliche Situation in Bezug auf den Lärmschutz geschaffen. Folgerichtig sollte die Gemeinde diese neue planungsrechtliche Situation bei Fortführung des Bebauungsplanverfahrens für den Technologiepark Ostfalen auch der Geräuschkontingentierung in jenem Verfahren zugrunde legen. Die bislang ermittelten Emissionskontingente müssten dann für bestimmte Baugebiete verringert werden, um auch im Plangebiet Nr. 31 rechnerisch garantieren zu können, dass die lärmschutzrechtlichen Bestimmungen der TA Lärm eingehalten werden. Anhand von Proberechnungen wurde ermittelt, dass dafür folgende Verringerungen der im o. g. 2. Entwurf bislang zu findenden Emissionskontingente notwendig wären:

- Bebauungsplan GI 5 tags von 70 dB(A) auf 65 dB(A)
- 1. Bebauungsplan GI 5 nachts von 56 dB(A) auf 50 dB(A)

Im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 31 besteht keine Notwendigkeit, diesen zukünftig ggf. auftretenden Konflikt zu lösen.

Für das Teilgebiet 10 (Flächen für Versorgungsanlagen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken mit der Zweckbestimmung "Erneuerbare Energien") wurde eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 durchgeführt. Die planungsrechtlich mögliche Zusatzbelastung durch Anlagen auf dieser Teilfläche wird auf ein Maß begrenzt, welches dem Irrelevanzkriterium gemäß Nummer 3.2.1 Absatz 2 der TA Lärm entspricht. Die planungsrechtlich möglichen Geräuschimmissionen zukünftig auf dieser Teilfläche vorgesehener Anlagen (z. B. BHKW) werden damit so begrenzt, dass die gemäß TA Lärm für allgemeine Wohngebiete zulässigen IRW tags und nachts um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Die ermittelten Emissions- und Zusatzkontingente werden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auf Seite 51 haben sich zwei Schreibfehler eingeschlichen, die die B 185 erwähnen, die

Der Hinweis wird berücksichtigt und der Untersuchungsbe-

ANREGUNGEN

es hier nicht gibt.

Unbedingt gefolgt wird der Anregung Seite 51, den Lärmschutzwall südöstlich und nördlich zu verlängern, um die erhöhten Schallorientierungswerte zu minimieren. Dazu sollte der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erweitert werden.

Die Ausnahmegenehmigung zum Bebauungsplan 9 (siehe Seite 52) kann hier nicht auf den vorliegenden Bebauungsplan 31 übertragen werden und ist erneut einzuholen.

Zu 6.2: Die textliche Festsetzung Nr. 1 ist ohne Beanstandung.

Die textliche Festsetzung Nr. 2 ist praktisch nicht kontrollierbar und deshalb nicht umsetzbar. Das würde voraussetzen, dass jeder Bauherr beim Bau seines Hauses überwacht werden müsste. Als leichter umsetzbar wäre die Festsetzung von Schallschutzfenstern in Aufenthaltsräumen zur B189 hin mit wirksamer Schallschutzklasse oder die Anordnung sämtlicher Aufenthaltsräume zu der B189 abgewandten Seite.

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

richt entsprechend korrigiert.

Der Anregung zur nördlichen Verlängerung des Lärmschutzwalles wurde im Rahmen der vorliegenden Entwurfsfassung entsprochen. Der Geltungsbereich des B-Plan Nr. 31 wurde entsprechend erweitert.

Im Bebauungsplanverfahren Nr. 31 wird mittels der Behördenbeteiligung und –Benachrichtigung gemäß den Verfahren nach § 4 (1) und 4 (2) BauGB die Zulassung einer Ausnahme vorab geklärt und zwar nicht nur im Hinblick auf die planungsrechtliche Festsetzung, sondern auch bezüglich der Zulassung im später folgenden Baugenehmigungsverfahren. Der Anregung wird somit gefolgt.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Die textliche Festsetzung zur Grundrissgestaltung dient dem Zweck, eine Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit jeweils mindestens einem Fenster zu einer "leisen" Seite mit einem Beurteilungspegel nachts von höchstens 45 dB(A) auszurichten (Grundrissgestaltung). In diesem Fall ist für diese Aufenthaltsräume ein Schlafen bei gekipptem Fenster bei gleichzeitiger Einhaltung eines ausreichend geringen Innenpegels gewährleistet. Damit würde dem vorherrschenden allgemeinen Wohnbedürfnis entsprochen, zumindest in einer bestimmten Anzahl von Aufenthaltsräumen einer Wohnung bei gekipptem Fenster schlafen zu können. Die angesprochene fehlende Kontrollmöglichkeit spricht nach dem der Gemeinde bekannten Kenntnisstand nicht gegen eine solche Festsetzung.

Eine Festsetzung zur Ausrichtung aller Aufenthaltsräume in Wohnungen mit den Fenstern zur lärmabgewandten Seite (Das hieße z. B. für die parallel zur B 189 ausgerichteten Gebäude, dass alle Aufenthaltsräume in Wohnungen ausschließlich nach Osten auszurichten wären.) würde dagegen weit über das vorgenannte Ziel hinausgehen und wäre eine äußerst restriktive Forderung, die sich sehr wahrscheinlich praktisch gar nicht umsetzen ließe.

Im Unterschied zu der Festsetzung zur Grundrissgestaltung ist grundsätzlich eine Festsetzung zu den Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen zu sehen, da sich diese Anforderungen immer auf geschlossene Außenbauteile (insbesondere Fenster) beziehen. Der Anregung wird insofern gefolgt, als dass für die Fassaden bestimmter planungsrechtlich möglicher Aufenthaltsräume in Wohnungen Anforderungen an die Schalldämmung festgesetzt werden.

Für schutzbedürftige Räume, für die die LPB-Werte I, II und III ermittelt werden, ist eine Einhaltung der entsprechenden Anforderung an die Schalldämmung aufgrund der Bestimmungen anderer Vorschriften (z. B. Energieeinsparverordnung) per se gegeben. Der Schallschutznachweis muss

ANREGUNGEN

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

daher nicht extra geführt werden. Die Notwendigkeit einer spezifischen Festsetzung zum baulichen Schallschutz im Bebauungsplan wird aus fachlicher Sicht daher erst bei Lärmpegelbereichen von IV und höher gesehen.

Unter Berücksichtigung eines 560 m langen und 5,50 m hohen Lärmschutzwalls ergaben sich ausschließlich für das oberste mögliche Geschoss und nur für das westliche Drittel des Baufeldes 3 sowie für den westlichen Rand des Baufeldes 4 ein LPB von IV. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Eigenabschirmung der Gebäude ergeben sich allenfalls für die unmittelbar der B 189 zugewandten Außenbauteile LPB-Werte > III. Dies ist anhand der in der Abbildung 28 der schalltechnischen Untersuchung dargestellten Ergebnisse für das westlichste Gebäude im Teilgebiet 3 nachvollziehbar. Für die Südseite ergibt sich wegen der Eigenabschirmung bereits ein um 2 dB(A) geringerer Beurteilungspegel für die Nacht als vor der Westseite und damit nur noch ein LPB-Wert von III. Diese Aussage gilt prinzipiell auch für die Gebäude im Teilgebiet 4. Gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07 beträgt für einen LPB-Wert von IV und Aufenthaltsräume in Wohnungen die Anforderung an das gesamte bewertete Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ 40 dB. Eine entsprechende textliche Festsetzung wird im Teil B der Entwurfsfassung aufgenommen.

Der Sachverhalt der Anregung wird somit beachtet und teilweise berücksichtigt.

Es sollte in die textlichen Festsetzungen als Bedingung aufgenommen werden, dass der Lärmschutzwall errichtet wird, bevor die Wohnhäuser gebaut werden. Praktisch hat es sich gezeigt, dass Lärmschutzwälle nicht oder nur unzureichend errichtet werden.

Als textliche Festsetzung wird die Errichtung eines 560 m langen Lärmschutzwalles mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 5,50 m über Gradierte der B-189 festgesetzt. Der Zeitpunkt der Errichtung des Walles soll vertraglich wie z. B. in einem Erschließungsvertrag geregelt werden. Dabei ist beabsichtigt, den Wall noch vor dem Bezug von Wohnhäusern anzulegen. Beabsichtigt ist auch die Erschließung und Bebauung der südlichen Gebietshälfte in einem 1. Bauabschnitt. Die schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass sich schalltechnisch bei Berücksichtigung einer Walllänge von z. B. mindestens 300,0 m, keine anderen Ergebnisse für die südlichen Teilgebiete 1 bis 4 ergeben als bei einem 560 m langen Wall. Auch eine Errichtung des Walles in Abschnitten wäre analog zu den vorherigen Ausführungen vertraglich zu regeln. Auch in diesem Fall gilt die Errichtung einer zur Wohnruhe erforderlichen Walllänge vor Bezug der Wohnhäuser. Die Anregung wird somit berücksichtigt.

Naturschutz und Forsten

Es bestehen Zweifel an der Bewertung der Planung nach der Bewertungsrichtlinie Sachsen-Anhalt (Tabelle auf S 30 des Umweltberichts) und demzufolge auch an der Ausgleichsberechnung (S. 31 Umweltbericht).

Nach Abgabe der Stellungnahme der hier vorliegenden Anregung erfolgte in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde eine Bewertung der Planung und demzufolge auch der Ausgleichsberechnung. Die Anregung wurde somit beachtet.

Die Darstellungen für den Lärmschutzwall und die Darstellungen für die Flächen für Versor-

Die Anregung wird berücksichtigt. Der Umweltbericht und die Bilanzierung wurden in der Zwischenzeit entsprechend

ANREGUNGEN

gungsanlagen überlagern sich im B-Plan. Deshalb ist die Aussage im Umweltbericht, dass die Ostseite des Lärmschutzwalls vollflächig dicht mit Gehölzen bepflanzt werden soll, wohl nicht realisierbar. Jedenfalls wird ein in diesem Bereich gepflanztes Gehölz zu einem späteren Zeitpunkt möglicherweise störend auf die Anlagen zur Energiegewinnung wirken. Die Gehölzpflanzung kann deshalb möglicherweise nicht die bilanzierte Wertigkeit erreichen. Der unteren Naturschutzbehörde ist eine Erklärung zur Lösung dieses Widerspruches zu übersenden.

D. FD Recht, Ordnung und Kommunalaufsicht

Gefahrenabwehr

Auf der Grundlage der zu dieser Flur und diesen Flurstücken vorliegenden Belastungskarten konnte keine Belastung mit Kampfmitteln oder Resten davon festgestellt werden. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen.

Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche und umfangreiche Kampfmittelverdachtsflächen. Die Lage dieser Kampfmittelverdachtsflächen begründen aber noch nicht weitergehende bauvorbereitende Untersuchungen.

Zur Gefahrenminimierung ist es ausreichend, aber auch notwendig, dass alle erdeingreifenden Maßnahmen mit besonderer Umsicht und Vorsicht durchgeführt werden.

Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nicht ganz ausgeschlossen werden kann, ist der Antragsteller 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.) hinzuweisen:

1. Werden bei der im Betreff genannten Baumaßnahme während der Bautätigkeiten sowie bei erdeingreifenden Maßnahmen Kampfmittel entdeckt, freigelegt oder vermutet, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und der Bereich ist weiträumig abzusperren.
2. Gleichzeitig ist nach § 2 KampfM-GAVO unverzüglich der Landkreis Börde, Fachdienst Recht, Ordnung und Kommunalaufsicht, als zuständige Sicherheitsbehörde, telefonisch davon in Kenntnis zu setzen.

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

den Erfordernissen der möglicherweise auf dem Wall vorgesehenen Anlagen zur Energiegewinnung angepasst. Dementsprechend wurden die bisherigen textlichen Festsetzungen bezüglich der Regelung der Bepflanzung und deren Wuchshöhe überarbeitet.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Die Inhalte der Hinweise werden in geeigneter Form in der Begründung berücksichtigt und sind im Zuge später folgender Baumaßnahmen zu beachten.

ANREGUNGEN

3. Gemäß § 3 der KampfM-GAVO ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren, ihre Lage zu verändern oder in Besitz zu nehmen. Ferner ist es verboten, Flächen mit Kampfmitteln zu betreten und/oder Anlagen bzw. Vorrichtungen zur Kennzeichnung des Gefahrenbereiches zu beschädigen, unwirksam zu machen oder zu beseitigen. Das Betretungsverbot zu Satz 1 gilt in dem Umkreis der Fund- oder Lagerstelle, in dem sich nach reeller Einschätzung die Gefahr des Kampfmittels verwirklichen kann.
4. Ein Verantwortlicher der Baufirma hat sich zur Überwachung und Sicherung des Gefahrenbereiches in überschaubarer Nähe des Fundortes bis zum Eintreffen der Vollzugsbeamten des Landkreises und/oder des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bzw. der Polizei aufzuhalten. Die erteilten Hinweise und Anordnungen durch die Vollzugsbeamten vor Ort sind zu befolgen.

Weiterhin ist es erforderlich, dass über den Antragsteller auch die Besitzer bzw. Erwerber dieser Flurstücke (Gemarkung Barleben, Flur 3) informiert werden:

Flurstück/e: 62/1, 65, 66, 67, 68, 82/1, 83/37, 83/38, 83/39, 448/57, 449/57, 475/57, 476/57, 998, 1000, 1005, 1009, 1014, 1019, 1024, 1029, 1034, 1047, 1050 und 1056

Auf der Grundlage der zu dieser Flur und diesen Flurstücken vorliegenden Belastungskarten wurde festgestellt, dass diese Flurstücke ganz oder teilweise als Kampfmittel Verdachtsfläche eingestuft sind. Es ist somit nicht auszuschließen, dass sowohl bei der Durchführung von Baumaßnahmen an der Oberfläche als auch bei Tiefbauarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden. Daher ist es zwingend erforderlich, dass diese Flächen rechtzeitig vor Beginn jeglicher Bauarbeiten bzw. erdengreifenden Tätigkeiten überprüft/sondiert werden.

Die Sicherheitsbehörde hat dafür zu sorgen, dass bei den Baumaßnahmen die Gefahren, die von einer möglichen Kampfmittelbelastung ausgehen, für Leib und Leben sowie für schützenswerte Güter so gering wie möglich gehalten werden müssen. Nur durch eine Überprüfung/ Sondierung i.V. mit einer Beräumung vor Beginn jeglicher erdengreifenden Maßnahmen ist eine wirksame Gefahrenminimierung gewährleistet. Ein weniger belastendes Mittel ist nicht sichtbar.

Sofern die Überprüfungsarbeiten durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Magdeburg

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

ANREGUNGEN

erfolgen sollen, sind dem Fachdienst Recht, Ordnung und Kommunalaufsicht des Landkreises Börde rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten folgende Unterlagen in Papierform zur Vorlage an den Kampfmittelbeseitigungsdienst zu übergeben:

- Beschreibung der Maßnahme
- Auflistung der Flure/ Flurstücke mit Benennung der Eigentümer
- 2 Übersichtspläne bzw. Karten mit topografischer Übersichtskarte mit Kennzeichnung der beantragten Fläche
- Detailkarten mit erkennbaren Flur/ Flurstücken und Kennzeichnung der Fläche für die Maßnahme

Soll eine private Räumfirma aus zeitlichen Gründen die Sondierung oder eine Baubegleitung vornehmen, so ist vorher nach § 4 der KampfM-GAVO eine Zuverlässigkeitsprüfung dieser Firma durch das Technische Polizeiamt erforderlich.

Dem Kampfmittelbeseitigungsdienst sind dazu rechtzeitig vor Beginn der Überprüfungs- und Räummaßnahmen folgende Unterlagen in schriftlicher Form über den Fachdienst Recht, Ordnung und Kommunalaufsicht des Landkreises Börde vorzulegen:

- Anschreiben des Antragstellers an die private Kampfmittel-Räumfirma und deren Zustimmung
- Angaben über die Art der auszuführenden Tätigkeiten
- zum Einsatz kommende Technik bzw. Verfahren
- Zeitraum der Maßnahme
- Ort/ Gemarkung mit Fluren und den dazu betreffenden Flurstücken
- vorhabenbezogenes ggf. digitales Kartenmaterial (Liegenschaftskarte, Lageplan, topografische Karte) ggf. mit Trassenverlauf, in gut leserlichem Maßstab
- Angabe verantwortlicher Personen mit entsprechendem Befähigungsnachweis

Die Eigentümer bzw. Erwerber dieser Flächen sind über den Antragsteller hierüber zu informieren. Die Aussage zu Kampfmitteln in der jetzigen Form entspricht nicht den Anforderungen und ist daher zu überarbeiten.

Vorbehaltlich und unter Beachtung der Ausführungen in dieser Stellungnahme bestehen zur Durchführung der geplanten Maßnahme in den betreffenden Bereichen keine Bedenken.

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

E. FD Straßenverkehr

ANREGUNGEN

Die Prüfung der vorliegenden Unterlagen ergab keine Einwände bzw. Hinweise. Die verkehrsbehördliche Zustimmung wird erteilt.

F. Zum weiteren Verfahren

Im weiteren Verfahren der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB ist der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den nach der Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen auszulegen. Welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind ebenfalls bekannt zu machen.

Nach Urteil Bundesverwaltungsgericht vom 18.07.2013, Az: 4 CN 3/12 wird die Gemeinde verpflichtet, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Sind diese Hinweise in der öffentlichen Bekanntmachung der Auslegung nicht enthalten, so handelt es sich um einen beachtlichen Fehler. Dieser beachtliche Fehler führt zur Versagung des Planes.

Diese Stellungnahme ersetzt nicht die Genehmigung, Planfeststellung oder sonstige behördliche Entscheidungen entsprechend den Rechtsvorschriften.

Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 18.03.2016

Gem. § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 21 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 nimmt die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (RPM) für ihre Mitglieder, zu denen der Landkreis Börde gehört, die Aufgabe der Regionalplanung wahr.

In der Planungsregion Magdeburg gibt es derzeit keine in Aufstellung befindlichen Ziele, die dem Vorhaben entgegenstehen könnten. Die Feststellung der Vereinbarkeit der o.g. Planung/Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA durch die oberste Landesentwicklungsbehörde.

WWAZ vom 21.03.2016

Zu dem uns vorliegenden Entwurf des obigen Bebauungsplanes nehmen wir wie folgt Stellung:

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zum weiteren Verfahren und zum Umgang mit umweltbezogenen Stellungnahmen werden beachtet.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

ANREGUNGEN

Trinkwasserversorgung:

Ein Anschluss des geplanten Wohngebietes an die zentrale Trinkwasserversorgung ist möglich. Die Anschlussmöglichkeiten sind im Entwurf unter Pkt. 7 bereits dargelegt.

Schmutzwasserbeseitigung:

Zur Schmutzwasserbeseitigung besteht eine Anschlussmöglichkeit im Bereich der Dahlenwarsleber Straße.

Niederschlagswasserbeseitigung:

In der Niederschlagswasserkonzeption des Bebauungsgebietes „Schinderwuhne Süd“ wurde der vorhandene Mischwasserkanal in der Dahlenwarsleber Str. als Regenwasserkanal dargestellt. Entsprechend Abs. 1.1. ist die Entwässerung der Verkehrsflächen der Dahlenwarsleber Straße und des „Weg F“ in diesen Kanal vorgesehen. Eine Regenwassereinleitung in den Mischwasserkanal wird nicht zugestimmt. Vorzugsweise sind die Verkehrsflächen in das geplante Rigolensystem einzubinden. Die Planung ist dementsprechend anzupassen.

Wie im Bebauungsplan dargelegt, ist zur Sicherung der Trinkwasserversorgung sowie der Schmutz- und Regenwasserbeseitigung der Abschluss eines Erschließungsvertrages erforderlich. Im Rahmen des Vertragsabschlusses ist auch die zur Ausführung gelangende Variante zur Niederschlagswasserbeseitigung abschließend zu klären.

Die Projektierung und Herstellung der Anlagen hat nach den Prämissen des WWAZ anhand eines Anforderungskataloges für Erschließungsgebiete zu erfolgen. Nach erfolgter Projektierung sind die Planungsunterlagen dem WWAZ zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen.

Löschwasserbereitstellung:

Die Bereitstellung von Feuerlöschwasser wird auf der Grundlage der AVB WasserV § 1 Abs. 2 sowie der gültigen Satzung des WWAZ nicht abgesichert. Die Gemeinde ist für die Sicherstellung des Löschwasserbedarfes zuständig. Der WWAZ betreibt entsprechend seiner Satzung keine Löschwasserhydranten. Die in unserem System befindlichen Hydranten dienen dem Netzbetrieb, wie Leitungsspülungen und werden als technische Hydranten geführt.

Gegen den Bebauungsplanentwurf sowie dem

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen und bei der Planung späterer Baumaßnahmen beachtet. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Die Inhalte des Hinweises und der Anregung werden in geeigneter Form in der Begründung berücksichtigt und sind im Zuge später folgender Planungen und Baumaßnahmen zu beachten.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Die Inhalte des Hinweises und der Anregungen sind zu gegebener Zeit im Zuge später folgender Planungen, Vertragsabschlüsse und Baumaßnahmen zu beachten.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Die Inhalte des Hinweises sind zu gegebener Zeit im Zuge nachfolgender Planungen und Baumaßnahmen zu beachten.

ANREGUNGEN

Umweltbericht gibt es unter Beachtung obiger Ausführungen seitens des WWAZ keine weiteren Anmerkungen oder Hinweise.

GDM vom 16.03.2016

GDMcom ist als beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der ONTRAS und der VGS sowie namens und im Auftrag der GasLINE. Bezugnehmend auf ihre Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass:

1. o. a. Vorhaben keine Anlagen sowie keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt. Aus Sicht der ONTRAS und der VGS bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.
2. Sich im angefragten Bereich nachfolgend benannte Anlagen der GASLINE befinden.

Anlagen:

Kabelschutzrohranlage (KSR) 6 KSR PE-HD, DN 40 mit einliegenden LWL-Kabel/n

Bezeichnung:

GLT/124/002, LWL-Stadtanbindung Magdeburg Nord, GL 503004, GL 80200110

Die ungefähre Lage/Tieflage der v. g. Anlage/n entnehmen Sie bitte anliegenden Bestandsunterlagen der GasLINE.

Bei Planungen/Bauausführungen und Anlagenbereich sind die zutreffenden Auflagen und Hinweise der beigefügten „Anweisung zum Schutz von Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln“ der GasLINE GmbH & Co.KG zu beachten. In diesem Zusammenhang verweisen wir insbesondere auf den Abschnitt 3, Bauvorhaben im Schutzstreifenbereich, und machen ergänzend auf folgendes aufmerksam:

- Aufgrabungen im Bereich der Anlage/n dürfen nur nach vorheriger Abstimmung oder unter Aufsicht des örtlichen Beauftragten der GasLINE durchgeführt werden. Eventuell freigelegte Anlagen sind in Abstimmung mit der GasLINE in geeigneter Weise abzufangen und vor mechanischen Beschädigungen zu schützen.
- Aufgrund möglicher nicht dokumentierter Trassenauslenkung der Anlagen ist eine örtliche Leitungsanzeige zwingend erforder-

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Die Inhalte der Hinweise werden in geeigneter Form in der Begründung berücksichtigt und sind im Zuge später folgender Baumaßnahmen zu beachten.

ANREGUNGEN

derlich.

- Niveauänderungen im Bereich der v. g. Anlage/n sind nur nach vorheriger Absprache mit dem örtlichen Beauftragten der GasLINE statthaft.
- Ohne besondere Sicherungsmaßnahmen dürfen unzureichend befestigte Anlagenbereiche nicht mit schweren Baumaschinen und anderen Baufahrzeugen befahren werden. Erforderliche Überfahrten sind in Abstimmung mit der GasLINE festzulegen und durch geeignete Maßnahmen zu sichern.
- Ein Einsatz von Maschinen im Nahbereich der Anlage/n ist nur nach vorheriger Absprache und nur unter Aufsicht des örtlichen Beauftragten der GasLINE erlaubt.
- Weitergehende Anpassungs- und/ oder Sicherungsmaßnahmen, die erst an Ort und Stelle geklärt werden können, behält sich die GasLINE vor.

Zur Abstimmung der Planung/ Bauausführung und zur örtlichen Einweisung nehmen Sie bitte Rücksprache mit dem Technischen Verwalter der GasLINE in Essen.

Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich Mitte vom 18.03.2016

Für den erforderlichen Lärmschutz ist der Bau eines Lärmschutzwalles parallel zur B 189 geplant. Dabei wird jedoch das Bundesfernstraßengesetz § 9 Abs. 1 nicht eingehalten. Hierin wird die Errichtung baulicher Anlagen einschließlich Aufschüttungen in der 20,0m breiten beidseitigen Bauverbotszone untersagt. Der geplante Lärmschutzwall liegt in der Bauverbotszone, wird jedoch nach § 9 Absatz 8 durch eine Ausnahmegenehmigung unter Erteilung der nachstehenden Auflage gestattet:

1. Bei notwendig werdenden Ausbaumaßnahmen an der B 189 ist auf Anforderung des Baulastträgers der Bundesstraße der erforderliche Bauraum innerhalb der Bauverbotszone hindernisfrei zur Verfügung zu stellen.
2. Der Lärmschutz ist dann durch entsprechende Ersatzmaßnahmen neu zu sichern.

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

Die Anregung wird beachtet.

Im Rahmen später folgender Erschließung und Bebauungen wird rechtzeitig und formgerecht bei der zuständigen Behörde nach § 9 Absatz 8 ein Antrag über die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zur Errichtung des Lärmschutzwalles in der Bauverbotszone gestellt.

ANREGUNGEN

- Die Auflagen 1. und 2. sind bei Bedarf durch die Gemeinde Barleben zu realisieren und zu finanzieren.

Dem. Bebauungsplan Nr. 31 stimmt die LSBB bei Einhaltung der v. g. Auflagen

II. ÖFFENTLICHKEIT (BÜRGER)

Bürger Nr. 1 vom 12.03.2016

Nach Einsichtnahme in den Vorentwurf zum o.g. vorzeitigen Bebauungsplan und als unmittelbarer Anwohner/Anrainer des beabsichtigten Bauprojektes möchte ich auf folgenden Umstand aufmerksam machen:

- Meine westliche Grundstücksgrenze schließt mit einer Lärmschutzwand unmittelbar an Teile des künftigen Bebauungsgebietes (Grundstücksfläche 55/165). Laut Bebauungsplan soll direkt hinter meiner westlichen Grundstücksgrenze die Erschließungsstraße für das Wohngebiet - auf den Unterlagen als spätere Durchgangsstraße erkennbar - verlaufen. Aufgrund des Bauzuschnitts meines Grundstücks befindet sich nur 1,5 Meter hinter der Lärmschutzwand meine Terrasse. Der beabsichtigte Straßenverlauf würde demnach nicht nur zu einer Wertminderung meiner Immobilie führen, sondern vor allem aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens auch zu einer deutlichen Minderung der Wohn- und Lebensqualität.

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

Die Lage der im Bebauungsplan Nr. 31 als Planstraße A bezeichneten zukünftigen Straße war bereits nachrichtlich im Bebauungsplan Nr. 2 außerhalb dessen Geltungsbereiches dargestellt. Die geltende Fassung des B-Plan Nr. 2 erlangte bereits im Februar 1997 Rechtskraft und bildete für die bauliche Entwicklung des Baugebietes „Backhausbreite“ die Grundlage. Der Zuschnitt der Grundstücke in diesem Bereich und hier vor allen Dingen deren gebogene westliche Grenze, bezog sich schon damals auf die Lage der jetzigen Planstraße.

Die zukünftige bauliche Entwicklung des jetzigen Plangebietes „Schinderwuhne Süd“ und die Lage der Erschließungsstraße war also allen Bauherren und Bewohnern in diesem Bereich der „Backhausbreite“ bekannt. Auch im Bebauungsplan Nr. 9, der ursprünglich die Entwicklung des südlichen Teilgebietes des nunmehr geplanten Wohngebietes „Schinderwuhne Süd“ vorsah und im Oktober 2000 Rechtskraft erlangte, war die Lage der Planstraße A als Fortführung der Straße - An der Backhausbreite – dargestellt.

Unter Bewertung die der Gemeinde bekannten Belange zu der zukünftigen Verkehrsbelastung der Planstraße A und der Vergleich zu ähnlichen Siedlungsgebieten in ihrem Gemeindegebiet wird die Verkehrsstärke und damit auch der Emissionspegel der Planstraße gering ausfallen, da sie fast ausschließlich von den Bewohnern des geplanten Wohngebietes genutzt werden wird.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass bereits im Bebauungsplan Nr. 2 anhand der Festsetzung einer Lärmschutzwand entlang der Planstraße A auf diese sich zukünftig ergebende Situation Bezug genommen wurde. Die Lärmschutzwand wurde zumindest in Teilbereichen errichtet.

Die Gemeinde kann eine Wertminderung der Immobilie und Minderung der Lebensqualität aufgrund des Straßenverlaufes und Verkehrsaufkommens der Planstraße A nach Bewertung der ihr diesbezüglichen Belange nicht erkennen und folgt der vorgebrachten Anregung nicht.

- Ich möchte weder den Straßenverlauf Wie zu der vorherigen Anregung ausgeführt, wurde der

ANREGUNGEN

noch das Bauprojekt als solches in Frage stellen. Gleichwohl bitte ich jedoch unter Abwägung der öffentlichen mit meinen privaten Interessen zu prüfen, inwieweit die beabsichtigte Erschließungsstraße nicht unmittelbar hinter meiner Grundstücksstraße verläuft, sondern ein Straßenverlauf - soweit wie möglich westlich von meiner Grundstücksgrenze entfernt - planbar ist.

- Des Weiteren bitte ich zu prüfen, ob die ebenfalls unmittelbar hinter den bereits existierenden Grundstücken des Wohngebietes Backhausbreite geplanten öffentlichen Parkplätze an anderer Stelle entstehen können, ggf. westlich der Erschließungsstraße.

Bürger Nr. 2 vom 19.03.2016

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung haben wir den o.g. B- Plan eingesehen und haben zwei Hinweise/Anregungen, die uns sehr wichtig sind.

- Die geplante Lärmschutzwand sollte in Richtung Süden so verlängert werden, dass sich ein effektiver Lärmschutz für die anliegenden Häuser im Kornblumenweg und der Backhausbreite ergibt. Das wäre eine Maßnahme zu wesentlicher Erhöhung der Lebens- und Wohnqualität.
- Für das geplante Regenwassersammelbecken ist aus unserer Sicht eine Absicherung für spielende Kinder notwendig.

Für die Berücksichtigung und Umsetzung beider Punkte wären wir sehr dankbar.

Ausgearbeitet im Dezember 2016
durch
JÄNICKE UND BLANK

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

Verlauf der geplanten Erschließungsstraße (Planstraße A) durch die Bebauungspläne Nr. 2 und Nr. 9 vorgegeben und was die Planinhalte des B-Plan Nr. 2 betrifft, auch realisiert. Auch wurde in der Abwägung zu der vorherigen Anregung ausgeführt, dass die privaten Interessen bezüglich des Immobilienwertes und der Wohn- und Lebensqualität nach Ansicht der Gemeinde gewahrt bleiben. Außerdem ist eine Verlegung der Straßentrasse nach Westen aufgrund der vorhandenen Eigentumsverhältnisse kaum möglich. Der Anregung wird daher nicht entsprochen.

Nach Einschätzung der Gemeinde sind durch die lediglich 4 öffentlichen Parkplätze kaum nennenswerte, störende Einflüsse auf die vorhandene Wohnbebauung in diesem Bereich zu erwarten, zumal zu dem Grundstück des Einwänders ein Abstand von mindestens 23,0 m bestehen wird. Die Lage der Parkplätze wird beibehalten und demzufolge wird der Anregung nicht gefolgt.

Durch die Realisierung des Lärmschutzwalles auf der festgesetzten Fläche wird im südlichen Teil wird entsprechend der im Rahmen der Aufstellung zu dem Bebauungsplan Nr. 31 erfolgten schalltechnischen Untersuchung eine Lärmpegelverringerung in diesem Bereich von tagsüber minus 3 dB (8A) und nachts minus 2 dB (A9 für das Erdgeschoss sowie für das 1. Obergeschoss von tags wie auch nachts von minus 2 dB (A) gegenüber den jetzigen Verhältnissen ohne Lärmschutzanlage entlang der B 189 prognostiziert. Auf der Grundlage der vorgenannten Untersuchung ist durch die Errichtung eines Walles in der bisher vorgesehenen Länge somit von einer Verbesserung der lärmtechnischen Situation und damit der Lebens- und Wohnqualität der Bewohner in diesem Bereich auszugehen. Die Anregung wird daher nicht berücksichtigt.

Die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens erfordert gemäß den gesetzlichen Richtlinien für derartige Anlagen in jedem Fall eine Absicherung wie z. B. durch eine geeignete Umzäunung.

Die Anregung wird daher zur Kenntnis genommen.