

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 31 DER GEMEINDE BARLEBEN FÜR DAS GEBIET „SCHINDERWUHNE SÜD“ IN DER ORTSCHAFT BARLEBEN

- ENTWURF -

(Stand: 22. Dezember 2016)

Fassung für die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB



Quelle: Google Maps

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Erfordernis der Planung	4
2.	Rechtsgrundlagen	4
3.	Verfahren	5
4.	Angaben zur Lage und zum Bestand	6
4.1.	Lage des Plangebietes	6
4.2.	Derzeitige Nutzung des Plangebietes und seiner Umgebung.....	6
5.	Vorgaben und übergeordnete Planungen.....	7
5.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
5.2.	Siedlungsentwicklung der Gemeinde Barleben.....	8
5.2.1	Einwohnerentwicklung bis 2015	9
5.2.2	Prognose der Einwohnerentwicklung bis 2025	11
5.2.3	Wohnbauflächenangebot.....	13
5.3.	Flächennutzungsplan	15
5.4.	Bebauungsplan Nr. 9.....	17
6.	Ziele der Planung.....	18
7.	Städtebauliches Konzept	19
8.	Planinhalt und Festsetzungen	22
8.1.	Art der baulichen Nutzung	22
8.2.	Maß der baulichen Nutzung	22
8.3.	Bauweise und überbaubare Flächen.....	24
8.4.	Höchst zulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden	24
8.5.	Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	24
8.6.	Öffentliche Verkehrsflächen	24
8.7.	Flächen für Versorgungsanlagen (Erneuerbare Energien)	25
8.8.	Grünflächen	26
9.	Umweltplanung	27
10.	Immissionsschutz.....	28
10.1.	Schalltechnische Untersuchung (in Auszügen).....	29
10.1.1	Gewerbelärm	31
10.1.2	Verkehrslärm	32
10.2.	Empfehlungen für Festsetzungen im Bebauungsplan.....	33
11.	Technische Infrastruktur	35
12.	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Vermerke	36
12.1.	Bauverbotszone.....	36
12.2.	Altlasten und Kampfmittelverdachtsflächen	37
12.3.	Bodendenkmalpflege.....	38
12.4.	Abfall- und Bodenschutz.....	39
13.	Umweltbericht (als Anlage).....	39

- Anlagen:
1. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 31 (W. Westhus, 06.12.2016)
 2. Schalltechnische Untersuchung (Akustik-Labor Berlin, 24.11.2016)
 3. Niederschlagskonzeption Baugebiet Schinderwuhne-Süd (igt, Nov. 2015)

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

In der Gemeinde Barleben besteht trotz des 2006 eingesetzten und auch für die Zukunft prognostizierten Rückganges der Einwohnerzahlen eine deutliche Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Wie in der Begründung zum zurzeit im Aufstellungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplan (vgl. Vorentwurf vom 20.12.2012) ausführlich dargelegt, ist dies einerseits auf den gestiegenen individuellen Wohnflächenbedarf und andererseits auf den Mangel an angebotenen Ein- und Zweifamilienhäusern zurückzuführen.

Während die Einwohnerdichte insbesondere in den nach 1990 errichteten Einfamilienhausgebieten aufgrund des Herauswachsens der Kindergeneration aus den ursprünglich überwiegend von Familien mit Kleinkindern bezogenen Häusern zurückgeht, fehlt es an einem attraktiven Angebot an Einfamilienhäusern für nachfolgende junge Familien. Auf den bisher hierfür im Gemeindegebiet vorgesehenen Flächen kann diesem Bedarf nicht ausreichend entsprochen werden.

Ziele der Gemeinde Barleben sind es, junge Familien, die sich vorwiegend aus der ortsansässigen Bevölkerung gründen, am Ort zu halten und hierfür bedarfsgerecht Bauland bereit zu stellen sowie auch, da Barleben gemäß LEP 2010 Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen ist (Technologiepark Ostfalen), Wohnbauland anbieten zu können für die Beschäftigten vorhandenen und zukünftigen ortsansässigen Betriebe. Um dem von der Gemeinde Barleben festgestellten Bedarf gerecht werden zu können, soll der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan die Entwicklung mehrerer Neubaugebiete vorbereiten. Eines davon ist das hier vorliegende Plangebiet westlich der Schinderwuhne und südlich der Dahlenwarsleber Straße.

Für den südlichen Teil dieses vorliegenden 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. Da der Flächennutzungsplan auch die nördlich angrenzenden Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung vorsieht, sollen diese bis zur Dahlenwarsleber Straße in den hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 31 einbezogen werden.

Die Entwicklung des geplanten Neubaugebietes erfordert zwingend 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 die Wohnruhe in den sich östlich anschließenden 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 Breiten Weges beitragen kann, der die einzige Nord-Süd-Verbindung für die westlichen Siedlungsbereiche darstellt.

Außerdem beabsichtigt die Gemeinde Barleben den zur Bundesstraße B 189 hin erforderlichen Lärmschutzwand und angrenzende Flächen zur alternativen Energiegewinnung zu nutzen. Ein entsprechender Beschluss wurde am 11.07.2013 gefasst. Mit diesem Beschluss hat sich die Gemeinde Barleben auf Grundlage des im Sommer 2013 erarbeiteten Klimaschutzkonzeptes den allgemeinen Klimaschutz zu ihrer städtebaulichen Aufgabe gemacht. Der nachhaltige Klimaschutz ist eines der vorrangigen Ziele der zukünftigen Gemeindeentwicklung. Dementsprechende Maßnahmen sollen gefördert werden. Vor diesem Hintergrund sollen die Festsetzungen für den vorliegenden Bebauungsplan so getroffen werden, dass hier Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien (z.B. thermische Solarkollektoren, Blockheizkraftwerk) errichtet werden können, um das Baugebiet über ein zu errichtendes Nahwärmenetz mit Wärme zu versorgen.

2. RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 31 der Gemeinde Barleben wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV) und der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauOLSA) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Das Plangebiet enthält vollständig den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 9. Dieser Plan wurde gemäß Verfügung vom 23.10.2000 vom Regierungspräsidium Magdeburg genehmigt (vgl. Kapitel 5.4). Der vorliegende B-Plan Nr. 31 ersetzt in seinem Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen des B-Planes Nr. 9. Für den nördlich angrenzenden Bereich bis einschließlich der Trasse der Dahlenwarsleber Straße sowie für den südlichen Bereich in Richtung des Hotels Sachsen-Anhalt werden erstmals planungsrechtlich verbindliche Festsetzungen getroffen.

Der B-Plan Nr. 31 wird im Verfahren nach § 8 (4) Satz 2 BauGB aufgestellt. Demnach kann ein B-Plan aufgestellt werden bevor der Flächennutzungsplan (F-Plan) aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

Nach derzeitigem Stand des Verfahrens zur Aufstellung des F-Planes ist mit einem Beschlussfassung erst in ca. zwei Jahren zu rechnen, da eine wesentliche Voraussetzung für den F-Plan die Entlassung des Wochenendhausgebietes Jersleber See aus dem Landschaftsschutzgebiet ist, die allerdings in keinem Zusammenhang zu dem Gebiet Schinderwuhne steht. Aufgrund dieses Bearbeitungszeitraumes befürchtet die Gemeinde Barleben folgende Nachteile, die sich ergeben würden, wenn der B-Plan erst nach Abschluss des F-Plan-Verfahrens erstellt werden würde: Einerseits wird dadurch eine zeitnahe Umsetzung eines Teilzieles aus dem Klimaschutzkonzept (Energieeinsparung und effiziente Energienutzung) verzögert. Andererseits ist eine zügige Entwicklung von Wohnbauflächen erforderlich, um dem Bedarf gerecht zu werden und somit der Abwanderung Bauwilliger entgegenzuwirken. Zeitliche Verzögerungen erscheinen der Gemeinde hier nicht ergebnisorientiert.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt durch den vorliegenden Bebauungsplan gewahrt. Der Standort des Wohngebietes ist im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vorgesehen. Er war im Vorentwurf (bestätigt durch den Gemeinderat am 20.12.2012) enthalten, der bereits mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt wurde. Als zentrumsnaher und verkehrlich sehr gut angebundener Standort fügt er sich in das gemeindliche Konzept der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauflächen ein. Dies wurde durch den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes nachgewiesen. Insofern steht dieser Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen, sondern würde den zu erwartenden Vorgaben des Flächennutzungsplanes entsprechen.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist zur Planung eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in einem **Umweltbericht** gemäß § 2a BauGB dargelegt, der im weiteren Verlauf des Aufstellungsverfahrens Bestandteil dieser Begründung wird (vgl. Kapitel 13 und Entwurf Landschaftsarchitekt W. Westhus). Um die Belange der Umwelt und den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft beurteilen zu können, erfolgt eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, die in den Umweltbericht integriert wird.

Nach Abschluss des Verfahrens wird dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 31 gemäß § 10 (4) BauGB eine **zusammenfassende Erklärung** beigefügt, die Auskunft gibt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im B-Plan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Für das Vorhaben „Aufstellung des B-Planes Nr. 31 für das Gebiet Schinderwuhne Süd der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben“ ist mit der Barlebener Grundstücksentwicklungs- und Verwertungs- GmbH ein **städtebaulicher Vertrag** im Sinne des § 11 BauGB abgeschlossen worden.

3. VERFAHREN

Der **Aufstellungsbeschluss** zum Bebauungsplan Nr. 31 durch den Gemeinderat der Gemeinde Barleben ist am **25. September 2014** erfolgt.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** nach § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom **22. Februar bis einschließlich 23. März 2016** in Form einer Auslage. In diesem Rahmen wurde die Bevölkerung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Die von der Planung berührten **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** wurden mit Schreiben vom **12. Februar 2016** entsprechend § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt.

Die in diesen beiden Verfahrensschritten vorgebrachten Äußerungen, Anregungen, Bedenken und Hinweise wurden auf ihren städtebaulichen Belang geprüft und soweit sie für die weitere Planung relevant sind, flossen sie in die Inhalte der Planfassung und der Begründung sowie des Umweltberichtes und der Schalltechnischen Untersuchung zu diesem Bebauungsplan ein.

Folgende Verfahrensdaten werden mit dem Fortgang des Verfahrens ergänzt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am den **Entwurfs- und Auslegungsbeschluss** gefasst und gleichzeitig bestimmt, dass entsprechend § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen sind. Die **Auslegung** erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich Die von der Planung berührten **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

In seiner Sitzung vom fasste der Rat der Gemeinde Barleben den abschließenden **Satzungsbeschluss** über den Bebauungsplan Nr. 31 für das Gebiet „Schinderwuhne Süd“.

4. ANGABEN ZUR LAGE UND ZUM BESTAND

4.1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Westen von Barleben. Es liegt zwischen der Ebendorfer Straße im Süden und der Dahlenwarsleber Straße im Norden sowie der sogenannten Gartenstadtsiedlung im Osten und der Bundesstraße B 189 im Westen. Das weitgehend ebene Gelände umfasst eine unbebaute Fläche von ca. 9,97 ha und befindet sich auf einer mittleren Höhenlage von ca. 53 m über NN. Über die B 189 ist das Plangebiet an die südlich verlaufende Bundesautobahn A 2 Hannover – Berlin angebunden, die in Ost-West-Richtung zwischen Magdeburg und Barleben verläuft. In nördliche Richtung ist über die B 189 die Stadt Wolmirstedt und darüber hinaus Stendal zu erreichen.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 31 liegt vollständig in der Flur 2 der Gemarkung Barleben und erstreckt sich auf den Geltungsbereich des bisherigen B-Planes Nr. 9 sowie den nördlich angrenzenden Bereich bis einschließlich der Dahlenwarsleber Straße, einer etwa 40 m tiefen Zone (Hausgärten) östlich der Schinderwuhne sowie einem etwa 60 m tiefen Geländestreifen im Süden.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Westen durch die Trasse der B 189,
- im Norden durch die nördliche Grenze der Dahlenwarsleber Straße und deren Verlängerung nach Westen, sowie einer 60 m langen und 30 m breiten Fläche entlang der Dahlenwarsleber Straße.
- im Osten durch die westliche und die südliche Grenze des Flurstücks 730/59. Von dort in einer Tiefe von 40 m, gemessen vom östlichen Rand der Straße Schinderwuhne auf dem Gebiet der Gartenstadtsiedlung, in südliche Richtung bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 475/57, deren Verlängerung nach Westen bis zur westlichen Grenze des Flurstücks 60/4 (Wegeparzelle Schinderwuhne) und entlang dieser Flurstücksgrenze nach Süden bis zur östlichen Grenze der Straße „An der Backhausbreite“, entlang der östlichen Grenze der Straße „An der Backhausbreite“ bis zum Kornblumenweg sowie
- im Süden durch einen ca. 55 m breiten Geländestreifen, der sich südlich an die südliche Grenze des Flurstücks 82/1 anschließt und zu dieser parallel verläuft sowie die westliche Grenze der Straße „An der Backhausbreite“.

4.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes und seiner Umgebung

Das Plangebiet wird derzeit zum größten Teil landwirtschaftlich genutzt. Auf einer Teilfläche entlang der B 189 wurden seit einigen Jahren bereits Erdstoffe abgelagert, die zur Errichtung eines Lärmschutzwalles genutzt werden können. 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 beeinflusst. Durch die Bundesstraße wird die Fläche von der offenen Landschaft isoliert.

Im Norden und Süden des Plangebietes befinden sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen. Westlich des Plangebietes befindet sich das überregionale Gewerbegebiet „Technologiepark Ostfalen“ (TPO).

Im östlichen Geltungsbereich verläuft von Norden nach Süden ein Feldweg - die Schinderwuhne. An diesen Feldweg grenzen im Osten zwei gestalterisch sehr gegensätzliche Wohnquartiere an das Plangebiet. Während es sich im Norden in der „Gartenstadtsiedlung“ um eine ältere, historische Doppelhausbebauung auf sehr tiefen, langgestreckten Grundstücken handelt, ist im sich südlich anschließenden Baugebiet „Backhausbreite“ die Erschließung und Bebauung erst in den Jahren nach 1990 erfolgt. Die Grundstücke in diesem Gebiet mit Einzel- und Doppel- und auch Reihenhäusern wurden wesentlich dichter bebaut.

Südlich befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches zwischen der Straße An der Backhausbreite und der Zu- und Abfahrt zur B 189 das Hotel Sachsen-Anhalt, das bereits 1994 eröffnet wurde.

5. VORGABEN UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

5.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Barleben gehört nach dem am 14. Dezember 2010 durch die Landesregierung des Landes Sachsen-Anhalt beschlossenen **Landesentwicklungsplan 2010** (LEP-LSA 2010) dem Ordnungsraum um die Landeshauptstadt Magdeburg an.

In den **Ordnungsräumen** ist unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des Demografischen Wandels eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses unter Berücksichtigung von Rückbau- und Abrissmaßnahmen anzustreben (vgl. Pkt. 1.3. des LEP). Dabei sind auch unter der Voraussetzung einer weiteren Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten gesunde räumliche Strukturen sicherzustellen. Bestehende Raumnutzungskonflikte insbesondere zwischen den Funktionen Wohnen, Industrie und Gewerbe, Erholung, Verkehr, Landwirtschaft sowie Umwelt- und Naturschutz im Ordnungsraum sollen abgebaut bzw. neue verhindert werden. Eine Flächen sparende und Verkehr minimierende, umweltverträgliche Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie von Versorgungseinrichtungen soll gesichert bzw. geschaffen werden. Die Suburbanisierungsprozesse in den Ordnungsräumen sind in räumlich geordnete Bahnen zu lenken, insbesondere hinsichtlich der Siedlungstätigkeit, der Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur, um eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden.

Die Landesplanung unterscheidet innerhalb eines Ordnungsraumes in einen **Verdichtungsraum** (Oberzentrum und angrenzende Gemeinden mit hohem Verflechtungsgrad) und einen den Verdichtungsraum umgebenden Raum. Barleben gehört zum Verdichtungsraum Magdeburg (vgl. Pkt. 1.3.1. des LEP). Der Verdichtungsraum ist durch eine hohe Bevölkerungsdichte, ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot, eine Vielzahl von Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen, Einrichtungen der Versorgung und Betreuung und durch eine sich gegenseitig beeinträchtigende Ausweitung der Siedlungs-, Gewerbe und Verkehrsflächen gekennzeichnet. Die Verdichtungsräume sind im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung so zu ordnen und zu entwickeln, dass sie

- als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte eine Schrittmacherfunktion für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- als Zentren für Wissenschaft, Bildung, Soziales und Kultur ein umfassendes Angebot für die Bevölkerung vorhalten,
- eine räumlich ausgewogene, sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten.

Die Verdichtungsräume sind als herausragende Siedlungs-, Wirtschafts-, Wissenschafts-, Kultur- und Dienstleistungsräume zu stärken. Sie sind zu leistungsfähigen Standorträumen, die im nationalen und europäischen Wettbewerb bestehen können, weiter zu entwickeln.

Des Weiteren nennt der Landesentwicklungsplan folgende Ziele zur Entwicklung der Siedlungsstruktur:

- Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist zu vermeiden.
- Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen.

Ferner ist im Landesentwicklungsplan unter Ziffer 3.4 Z115 dargelegt, dass bei der Planung von Photovoltaikfreiflächenanlagen insbesondere ihre Wirkung auf das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und die baubedingte Störung des Bodenhaushaltes zu prüfen sind. Diese Prüfung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung, die Bestandteil dieses

Bebauungsplanverfahrens ist. Photovoltaikanlagen sollen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden (Ziffer 3.4 G84). Der Lärmschutzwall stellt eine bauliche Anlage dar, so dass die Planung mit diesem Grundsatz der Raumordnung vereinbar ist. Es ist davon auszugehen, dass diese Aussage sinngemäß auch für die Nutzung von Sonnenenergie zur Wärmeerzeugung gilt. In diesem Zusammenhang wird an dieser Stelle jedoch angemerkt, dass im gegenwärtigen Planungsstadium dieses vorliegenden Bebauungsplanverfahrens 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 ist.

Darüber hinaus sind für die hier vorliegende Planung die Sicherung und Weiterentwicklung des westlich der B 189 gelegenen „Technologiepark Ostfalen“ als Vorrangstandort für landesbedeutende, großflächige Gewerbe- und Industrieanlagen sowie die Festlegung des südlich der Ebendorfer Straße verlaufenden Bachabschnittes „Kleine Sülze, Große Sülze, Telzgraben“ als Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems von Bedeutung.

5.2. Siedlungsentwicklung der Gemeinde Barleben

Die Ziele der Raumordnung sind im Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) festgestellt. Die Ziele der Raumordnung sind bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten. Wie im vorherigen Kapitel dieser Begründung ausgeführt, gehört die Gemeinde Barleben zum Verdichtungsraum Magdeburg, hat jedoch keine zentralörtlichen Funktionen.

Die Verdichtungsräume sind als herausragende Siedlungs-, Wirtschafts-, Kultur- und Dienstleistungsräume zu stärken. Sie sind zu leistungsfähigen Standorträumen, die im nationalen und europäischen Wettbewerb bestehen können, weiter zu entwickeln. Die Verdichtungsräume in Sachsen-Anhalt mit ihren Oberzentren weisen durch das Vorhandensein eines qualifizierten Arbeitskräftepotentials, einer vielfältigen Industrie- und Gewerbestruktur sowie der Nähe zu Wissenschaftsstandorten günstige Voraussetzungen für die weitere Entwicklung auf. Diese Standortvorteile sind zu nutzen und weiter auszubauen, damit der Verdichtungsraum seine Funktion für die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung des gesamten Landes Sachsen-Anhalt erfüllen kann. Die Verdichtungsräume als Kerne wirtschaftlichen Wachstums wurden nach den für diese Räume maßgeblichen Kriterien abgegrenzt. Die Gemeinde Barleben hat gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP ihre städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten (vgl. 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. Gemäß den Zielen des LEP, wie auch des vormals geltenden REP MD (Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg) ist Barleben als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen benannt (vgl. LEO 2010, Z 58). Die im LEP festgelegten Vorrangstandorte sollen neben den Investitions-Vorrangstandorten entsprechend dem Bedarf weiterentwickelt werden. Damit soll eine Neuausweisung der Zersiedelung der Landschaft sowie der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme an einem neuen Standort. Barleben ist Standort des überregional bedeutsamen „Technologieparks Ostfalen (TPO) sowie weiterer ebenfalls regional bedeutsamer Gewerbegebiete mit u. a. sehr guter Anbindung an verschiedene Verkehrssysteme. Die Entwicklung von arbeitsplatznahen Wohnbauflächen gehört demnach durchaus zu einem landesplanerischen Ziel.

Die Gemeinde Barleben beabsichtigt, mit der vorliegenden Planung Wohnflächen für Ein und Zweifamilienhäuser zu schaffen. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (F-Plan) zu entwickeln. Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Barleben weist das Plangebiet als Wohnbaufläche und gewerbliche Baufläche sowie als Grünflächen, z.T. mit der Zweckbestimmung Lärmschutzanlage aus. Der im Neuaufstellungsverfahren befindliche Flächennutzungsplan 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 derzeit davon auszugehen, dass der B-Plan nicht aus dem Entwurf des F-Planes entwickelt werden kann. Somit ist im Vorgriff auf den F-Plan nun im Aufstellungsverfahren des vorzeitigen Bebauungsplanes eine Bedarfsanalyse zur Wohnbauflächenberechnung über das Gemeindegebiet zu erstellen (Gesamträumliches Konzept für das Gemeindegebiet). Den landesplanerischen Leitzielen entsprechend, wird im

Folgenden der Nachweis, dass die hier festgesetzte Wohngebietsfläche der Deckung des Bedarfs dient, erbracht.

Eine wesentliche Grundlage zur Ermittlung des zukünftigen Bauflächenbedarfs an Wohnbauflächen, ist die bis zum Jahr 2025 zu erwartende Entwicklung der Bevölkerung. Die Basis für die folgenden Ermittlungen der Bevölkerungs- bzw. Einwohnerentwicklung und des Wohnbauflächenbedarfs sind die diesbezüglichen Inhalte der Begründung zum Vorentwurf des in der Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Barleben, ausgearbeitet durch das **Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung**, Dipl.-Ing J. Funke aus Irxleben.

5.2.1 Einwohnerentwicklung bis 2015

Die Einwohnerentwicklung seit 1939 in der Gemeinde Barleben stellt sich wie folgt dar:

Jahr	Gesamtsumme STALA	Gesamtsumme Melderegister	Barleben	Ebendorf	Meitzendorf
1939	6682	-	5046	934	1002
1950	8891	-	6079	1288	1524
1971	7145	-	5022	1020	1103
1981	5986	-	4197	890	899
1990	5279	-	3691	816	772
1995	5899	5917	4079	1028	792
2000	9039	9039	5902	2019	1118
2005	9222	9178	5914	2139	1125
2006	9267	9218	5948	2153	1117
2007	9259	9193	5946	2148	1099
2008	9217	9165	5926	2140	1099
2009	9114	9049	5843	2117	1089
2010	9090	9033	5831	2105	1097
2011	-	9091	5828	2118	1145
2012	-	9030	5814	2092	1124
2013	-	9076	5837	2099	1140
2014	-	9130	5834	2110	1186
2015	-	9248	5899	2113	1236

Quellen: Vorentwurf Begründung Neuaufstellung F-Plan, 20.12.2012. Statist. Landesamt Sachsen-Anhalt, Auszüge Melderegister Gemeinde Barleben

Die Einwohnerentwicklung der Ortschaften bzw. Ortsteile Barleben, Ebendorf und Meitzendorf ist für die Dörfer der Region Magdeburg typisch. Aufgrund der Aufnahme kriegsbedingt obdachlos gewordener Menschen stieg die Einwohnerzahl nach 1945 deutlich an. Die Zeit von 1950 bis 1990 war aufgrund der Konzentration der Wohnungsbautätigkeit in den Groß- und Mittelstädten durch einen stetigen Einwohnerverlust gekennzeichnet.

Nach einer erheblichen Einwohnerzunahme zwischen 1990 und 2000 von 5.279 Einwohnern auf 9.039 Einwohner in Folge des nach 1990 schlagartig einsetzenden Suburbanisierungsprozesses stagniert die Einwohnerzahl seit dem Jahr 2000 bei knapp über 9.000 Einwohnern. Seit 2006 bis 2014 ist ein geringer Rückgang der Einwohner zu verzeichnen. Dieser Rückgang wurde erst in jüngster Vergangenheit ausgeglichen aufgrund von Innenentwicklungsmaßnahmen und der Bebauung von Grundstücken in Neubaugebieten.

Die Bevölkerungsentwicklung wird durch zwei Komponenten, die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Migration (Wanderung) bestimmt, deren Anteil am Bevölkerungsverlust für die Prognose der zukünftigen Entwicklung bedeutsam ist.

Die nachstehende Tabelle beinhaltet die seit dem Jahr 2006 zu verzeichnende Entwicklung von Zu- und Fortzügen der Gemeinde Barleben.

		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Barleben	Zuzug	296	301	259	293	263	288	248	265	311
	Wegzug	294	303	328	291	236	278	218	263	241
	Saldo	+ 2	- 2	- 69	+ 2	+ 27	+10	+30	+2	+70

Ebendorf	Zuzug	150	137	152	106	158	114	120	124	138
	Wegzug	145	147	132	117	119	121	106	86	117
	Saldo	+ 5	- 10	- 7	- 11	+ 39	-7	+14	+38	+21
Meitzendorf	Zuzug	64	52	64	49	121	120	70	125	136
	Wegzug	72	48	71	35	65	129	51	87	88
	Saldo	- 8	+ 4	- 7	+ 14	+ 56	-9	+19	+38	+48
Gemeinde gesamt	Zuzug	510	490	448	448	542	478	394	470	527
	Wegzug	511	498	531	443	420	484	331	392	388
	Saldo	- 1	- 8	- 83	+ 5	+ 122	-6	+63	+78	+139

Quelle: Melderegister der Gemeinde Barleben

Die Wanderungsbewegungen zwischen dem 01.01.2007 und dem 31.12.2011 zeigen im Durchschnitt der Jahre eine relativ ausgeglichene Wanderungstendenz, die jedoch jährlichen Schwankungen unterworfen ist. Die folgenden Gründe sind hierfür u. a. ursächlich:

- Arbeitsplatzorientierte Gründe

Von arbeitsplatzorientierten Gründen spricht man, wenn ein Wechsel des Arbeitsplatzes den Wohnsitzwechsel verursacht hat. Zuzüge und Fortzüge aus arbeitsplatzorientierten Gründen finden wegen der ständigen Fluktuation der Arbeitskräfte in allen Städten und Gemeinden statt.

Wanderungsgewinne entstehen jedoch, wenn in einer Region die Zahl der Arbeitsplätze zunimmt; umgekehrt entstehen Wanderungsverluste in den Regionen, in denen die Zahl der Arbeitsplätze zurückgeht. Der Arbeitsmarkt in der Region Magdeburg war in den letzten Jahren weitgehend stabil, weshalb vom Arbeitsmarkt keine erkennbaren Impulse für Wanderungsbewegungen ausgegangen sind. Arbeitsplatzorientierte Gründe dürften daher nur eine geringe Bedeutung für die Tendenz der Wanderungsbewegungen gespielt haben.

- Wohnungsorientierte Gründe

Von wohnungsorientierten Gründen spricht man, wenn jemand seinen Wohnsitz wechselt. Ein Wechsel des Arbeitsplatzes findet dabei nicht statt. Wanderungen aus wohnungsorientierten Gründen finden vor allem in der gleichen Region statt. Wanderungsgewinne schlagen sich in einer Zunahme der Berufsauspendler nieder, Wanderungsverluste in einer Zunahme der Berufseinpender. Der Suburbanisierungsprozess um Magdeburg wird vor allem durch wohnungsorientierte Gründe verursacht.

In den letzten Jahren hat sich das Angebot an Flächen für den Wohnungsbau in der Gemeinde, insbesondere in der am stärksten nachgefragten Ortschaft Barleben, deutlich verknappt. Nach Besiedelung aller auf der Grundlage von Bebauungsplänen entwickelten Neubaugebiete in den drei Ortsteilen kann zukünftig aufgrund der Erhöhung des Wohnflächenbedarfs pro Einwohner und der Verringerung der Haushaltsgrößen ist bereits bei einem ausgeglichenen Wanderungssaldo die Bereitstellung zusätzlicher Wohnbauflächen erforderlich.

- Persönliche Gründe

Von persönlichen Gründen spricht man, wenn jemand seinen Wohnsitz aus z. B. familiären Gründen wechselt, oder einen Wohnsitz neu schafft, um in seinem sozialen Umfeld am Heimatort bleiben zu können. Diese Gründe haben zwar einen großen Einfluss auf die räumliche Mobilität der Bevölkerung, da sie jedoch überall gleichermaßen vorkommen, ist ihr Einfluss auf die Höhe der Wanderungssalden erfahrungsgemäß gering.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass Barleben seiner Aufgabe als Wohnstandort im Verdichtungsraum Magdeburg nur bei adäquater Bereitstellung von Wohnbauflächen erfüllen kann, da die Siedlungsdichte aufgrund des gestiegenen Wohnflächenbedarfs und der Verringerung der Haushaltsgrößen abnimmt.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Barleben weicht positiv vom Landesdurchschnitt Sachsen-Anhalts ab. Dies ist auf die abweichende Bevölkerungsstruktur zurückzuführen, da die erheblichen Wanderungsgewinne zwischen 1990 und 2000 vor allem die zu dieser Zeit mobilen Bevölkerungsgruppen nach Barleben geführt haben. Die Sterberate beträgt derzeit ca. 9,85 ‰ pro Jahr (Sachsen-Anhalt 12,86 ‰ pro Jahr). Die Geburtenrate beträgt 8,00 ‰ pro Jahr und liegt damit über dem Landesdurchschnitt (Sachsen-Anhalt 7,28 ‰ pro Jahr)

		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Gemeinde gesamt	Lebend- geborene	77	76	75	74	70	66	68	74	79	62	91
	Ge- storbene	54	98	96	90	106	96	96	97	96	86	111
	Saldo	+ 23	- 22	- 21	- 16	- 36	- 30	- 28	-23	-17	-24	-20

Quelle: Melderegister der Gemeinde Barleben

Der Bevölkerungsrückgang durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung beträgt im Durchschnitt seit dem Jahr 2005 ca. 20 bis 30 Personen pro Jahr. Dies sind 0,19% der Bevölkerung jährlich. Der Bevölkerungsverlust durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist daher im Verhältnis zum Landesdurchschnitt deutlich geringer.

Im Landkreis Börde fand wie im gesamten Land Sachsen-Anhalt eine erhebliche Verkleinerung der Haushaltsgrößen statt. Im Jahr 1999 wurden 2,27 Einwohner pro Haushalt gezählt, 2004 verringerte sich die Haushaltsgröße auf 2,18 Einwohner pro Haushalt und im Jahr 2009 nochmals auf 2,07 Einwohner pro Haushalt. Die Haushaltsgröße liegt damit immer noch deutlich über dem Landesdurchschnitt von 1,95 Einwohner pro Haushalt.

Über die Anzahl und Größe der Haushalte auf Gemeindeebene sind Schlussfolgerungen anhand der Anzahl der belegten Wohnungen möglich. In Barleben sind zum Stand 31.12.2010 - 4.602 Wohnungen vorhanden. Neuere Bestandsdaten liegen zu diesem Planungsstadium noch nicht vor. Die substanzbedingt leerstehenden Wohnungen wurden auf Grundlage von Stichproben mit ca. 50 Wohnungen eingeschätzt. Weiterhin wurden im Rahmen der Errichtung von Einfamilienhäusern Einliegerwohnungen errichtet. Dies sind nochmals ca. 50 Wohnungen. Die allgemeine Funktionsreserve beträgt ca. 3% (dies sind erfahrungsgemäß vermietungsbedingt übergangsweise Leerstände) mithin ca. 140 Wohnungen. Gemäß dieser Berechnung wären in Barleben ca. 4.360 Haushalte vorhanden. Dies entspricht nahezu dem Kreisdurchschnitt von 2,07 Personen je Haushalt (4.364 Haushalte).

5.2.2 Prognose der Einwohnerentwicklung bis 2025

Grundlage für die Prognose der Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Barleben bis zum Jahr 2025 ist zunächst die 6. regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes für das Land Sachsen-Anhalt nach Gemeinden.

Die 6. regionalisierte Bevölkerungsprognose als einheitliche Planungsgrundlage für die Landesbehörden erklärt. Sie bildet eine Orientierung für die kommunalen Entwicklungsprognosen.

Während die 5. regionalisierte Einwohnerprognose einen hohen Einwohnerverlust von 1.633 Einwohnern bis zum Jahr 2025 (17,7%) prognostiziert, berechnet für die Bevölkerungsprognose im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes alternativ hinzugezogene Prognose Demografiestudie der Bertelsmann Stiftung nur eine Abnahme um ca. 510 Einwohner (6,7%). In den beiden zurückliegenden Jahren 2010 und 2011 hat sich die Einwohnerzahl exakt so entwickelt wie dies durch die Bertelsmann Stiftung prognostiziert wurde, sie weichen jedoch gravierend von der 6. regionalisierten Bevölkerungsprognose ab, weshalb sich die Gemeinde Barleben an den Prognosen der Bertelsmann Stiftung orientieren wird. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Genauigkeit von Entwicklungsprognosen nicht überschätzt werden sollte. Die Zuverlässigkeit von Prognosen gestattet lediglich die Ableitung grundlegender Entwicklungstrends. Gerade in den vergangenen zwei Jahren hat sich der Bedarf an verfügbaren Wohnbauflächen und Wohnformen fast überall sehr negativ entwickelt. Gefragt ist daher eine flexible Planung, um auf die Schwankungen von Entwicklungen kurzfristig reagieren zu können. Hierfür ist es besonders wichtig, zukünftigen Haushaltsgründern aus der Gemeinde bedarfsgerechten Wohnraum bzw. Wohnbaufläche in ihrer Heimatgemeinde (Eigenbedarf) zur Verfügung zu stellen. Nur dann kann ein Teil der ortsansässigen Bevölkerung aus den bisherigen Familien an den Ort gebunden werden.

Für die Ortschaften ergibt sich folgende Prognose für die Einwohnerentwicklung aus der Szenariovariante:

	Bestand 2011	Prognose 2015	Prognose 2020	Prognose 2025
Gemeinde Barleben gesamt	9091	8980	8840	8600
Ortschaft Barleben	5828	5757	5667	5513
Ortschaft Ebendorf	2118	2092	2060	2003
Ortschaft Meitzendorf	1145	1131	1113	1084

Quelle: Vorentwurf Begründung Neuaufstellung F-Plan 20.12.2012

Die Prognose wurde für die Gemeinde Barleben insgesamt erstellt. Als Planungsgrundlage wurde sie auf die Ortschaften aufgeteilt. Die Entwicklung im Gebiet der Ortschaften hat in den letzten Jahren keine grundlegenden Abweichungen von der allgemeinen Tendenz erkennen lassen, die eine abweichende Bewertung erfordern würde. Die Tendenzen wurden daher ausgehend vom Jahr 2010 auch für die Ortschaften übernommen.

Eine Prognose der Entwicklung der Haushalte und Haushaltsgrößen auf Landesebene existiert derzeit nicht, deshalb wird die Vorausberechnung bis zum Jahr 2025 des Bundes aus dem Jahr 2007 (Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden) verwendet. In der Tendenzvariante für die neuen Bundesländer wird eine weitere Abnahme der Haushaltsgrößen von durchschnittlich 1,98 Einwohner pro Haushalt im Jahr 2008 sowie auf 1,87 Einwohner pro Haushalt im Jahr 2025 prognostiziert. Dies bedeutet eine Abnahme um 0,11 Einwohner pro Haushalt. Die Abnahme der Haushaltsgröße wird für Verdichtungsräume tendenziell höher erwartet als für den ländlichen Raum. Barleben liegt mit 2,07 Einwohnern je belegter Wohnung noch deutlich über dem Landesdurchschnitt. Dies resultiert daraus, dass im letzten Jahrzehnt in Barleben vor allem Familien mit Kindern Einfamilienhäuser errichtet haben. In den vor dem Jahr 1995 erschlossenen Gebieten vollzieht sich derzeit eine rapide Abnahme der Haushaltsgrößen und der Bevölkerungsdichte, da bisher familienangehörige Kinder eigene Haushalte an anderer Stelle gründen. Dies wirkt sich aufgrund der relativ homogenen Altersstrukturen in den Neubaugebieten gravierend aus. Dieser Prozess wird sich auch in der Zukunft weiter in den seit dem Jahr 1995 erschlossenen Gebieten fortsetzen, weshalb mit einer deutlichen Abnahme der Haushaltsgrößen bis 2025 zu rechnen ist. Die Gemeinde Barleben geht hier von einer Angleichung an den Landesdurchschnitt von 1,87 Einwohnern pro Wohnung im Jahr 2025 aus. Hieraus ergibt sich eine Anzahl von ca. 4.600 Haushalten für das Jahr 2025. Trotz der Einwohnerabnahme wird unter Zugrundelegung der Bertelsmann Prognose die Anzahl der Haushalte damit von 4.360 auf 4.600 ansteigen. Dies wäre eine Zunahme von ca. 240 Haushalten.

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes in Barleben zwischen 2006 und 2010 zeigt folgenden Trend:

- Der Bestand hat um 86 Wohnungen - mithin um 1,9 % - zugenommen. Dies ist eine Steigerung um 0,4 % pro Jahr.
- Deutlicher als der Bestandszuwachs fällt der Flächenzuwachs aus. Die Wohnfläche stieg von 2006 bis zum Jahr 2009 um 2,09% - mithin um 0,7 % - pro Jahr.
- Die deutlichste Zunahme erfolgte bei Wohnungen mit 5 bis 7 Räumen. Vorwiegend durch den Bau von Einfamilienhäusern.

Hieraus lassen sich folgende Schlussfolgerungen ziehen: Die Bestandszunahme von 2006 bis 2010 erfolgt bei gleichzeitig leicht rückgängiger Anzahl der Bevölkerung, ohne dass hierdurch Leerstände entstanden waren. Die Wohnfläche pro Einwohner stieg hierdurch auf 43 m² pro Einwohner. Somit ist auch bei rückgängiger Bevölkerungsentwicklung ein Wohnungsbedarf insbesondere an größeren Wohnungen zu verzeichnen.

Gemäß der Prognose des Berliner Forschungsinstitutes empirica (Quelle: Begründung Vorentwurf Neuaufstellung F-Plan 20.12.2012) wird die Wohnfläche pro Einwohner bis zum Jahr 2030 in den neuen Bundesländern von derzeit ca. 44 m²/Einwohner auf 55 m²/Einwohner zunehmen. Dies bedeutet, dass die Wohnfläche pro Einwohner um nochmals 25% steigt. Laut der Analyse erweist sich als maßgeblicher Grund für den wachsenden Wohnflächenbedarf, dass die Menschen immer älter werden und in ihren Einfamilienhäusern und Wohnungen möglichst lange leben bleiben, auch wenn die Kinder längst aus dem Haus ausgezogen sind.

Die prognostizierte gravierende Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner ist mit einem erheblichen Flächenverbrauch an Siedlungsfläche verbunden. Weiterhin trägt die Bindung an die eigene Wohnung im Alter, auch wenn die Wohnfläche deutlich über dem Bedarf liegt, erheblich zur Lebensqualität bei. Eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum ist somit erforderlich.

Aus der Entwicklung des Wohnungsneubaus in den Jahren von 2003 bis 2011 in den drei Ortschaften der Gemeinde Barleben lässt sich trotz prognostizierter rückläufiger Einwohnerzahlen ein Wohnungsbedarf an der Bauform Ein- und Zweifamilienhaus im Umfang von 33,13 Einfamilienhäuser pro Jahr erkennen (Quelle: Begründung Vorentwurf Neuaufstellung F-Plan 20.12.2012). Aufgrund der im Rahmen der Haushaltsprognose verdeutlichten besonderen Situation relativ einheitlicher Altersstrukturen in den Einfamilienhausgebieten wird dieser Bedarf auch im Prognosezeitraum 2015 bestehen.

Ziel der Gemeinde Barleben ist es, junge Familien, die sich aus der ortsansässigen Bevölkerung gründen, am Ort zu halten und hierfür bedarfsgerecht Bauland bereit zu stellen. Im Durchschnitt wurden im vorgenannten Zeitraum von 2003 bis 2011 pro Jahr 33,1 Einfamilienhäuser in Barleben errichtet, 21 davon in Neubaugebieten und 12,1 im Zusammenhang der bebauten Ortslagen. Dies erfolgte bei leicht rückläufiger Einwohnerzahl. Die Gemeinde geht davon aus, dass ein Bedarf an diesem Umfang auch im Planungszeitraum bestehen wird. Dies wären bei 33,1 Bauplätzen pro Jahr insgesamt ca. 500 Bauplätze im Planungszeitraum bis 2025, wovon ca. 315 Bauplätze in Neubaugebieten und ca. 185 Bauplätze in den Ortslagen nachgefragt würden. Da eine Bedarfsbefriedigung in den Ortslagen selbst an enge Grenzen stößt, ist dieser Bedarf zusammenzurechnen.

	Gemeinde Barleben	Ortschaft Barleben	Ortschaft Ebendorf	Ortschaft Meitzendorf
Bedarf gesamt	ca. 500 Wohnungen	ca. 325 Wohnungen	ca. 95 Wohnungen	ca. 80 Wohnungen
Bedarf in Neubaugebieten	ca. 315 Wohnungen	ca. 212 Wohnungen	ca. 62 Wohnungen	ca. 44 Wohnungen
Bedarf im Ortskern	ca. 185 Wohnungen	ca. 113 Wohnungen	ca. 33 Wohnungen	ca. 36 Wohnungen

Struktureller Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2025

Quelle: Vorentwurf Begründung Neuaufstellung F-Plan 20.12.2012

Gemäß der Gemeindestruktur und der Nachfrage nach Wohnformen beschränkt sich der Bedarf in Barleben deutlich auf Einfamilienhäuser. Ein quantitativer Bedarf an Wohnungen im Geschosswohnungsbau ist nicht gegeben. Jedoch entspricht auch dort die Angebotsstruktur nicht der Nachfrage. Die hierfür erforderlichen Bauflächen sollten generell im Innenbereich möglichst ortskernnah bereitgestellt werden.

5.2.3 Wohnbauflächenangebot

Die zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen in der Gemeinde Barleben wurden differenziert nach den Flächen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und im Zusammenhang bebauter Ortslage erhoben. Im gegenwärtigen Planungsstadium 2016 bestehen Wohnbauflächenreserven in folgenden Bebauungsplänen :

Ortschaft	Bebauungsplan Bezeichnung	freie Baugrundstücke gesamt	davon voll erschlossen	davon teilweise erschlossen	davon nicht erschlossen
Barleben	Nr.3 "Ammensleber Weg II"	14	0	0	14
Barleben	Nr.16 "Beamtsiedlung"	10	0	0	10
Σ Barleben		24	0	0	24
Ebendorf	"An der Gärtnerei"	4	4	0	4
Ebendorf	Nr.6 "Bördehof"	6	2	0	0

∑ Ebendorf		10	6	0	4
Meitzendorf	Nr.2 "Im Bleeken / Alte Jersleber Chaussee"	4	4	0	0
Meitzendorf	Nr.4 "Erweiterung Im Bleeken / Alte Jersleber Chaussee"	7	7	0	0
∑ Meitzendorf		11	11	0	0
Gemeinde Barleben insgesamt		45	17	0	28

Mit Stand vom Dezember 2016 sind in den rechtsgültigen Bebauungsplänen, gelten für die drei Ortschaften, noch 45 mögliche freie Bauplätze ausgewiesen. Davon müssen aber aus verschiedenen Gründen 28 Plätze in den Ortsteilen Barleben und Ebendorf als zur Zeit zumindest nicht erschlossen bewertet werden. Es verbleiben also für den zukünftigen Wohnbauflächenbedarf lediglich 17 Bauplätze.

Folgende innerörtlichen Baulandreserven an bisher bereits oder ehemals baulich genutzten Flächen sind in Barleben, Ebendorf und Meitzendorf vorhanden:

- Barleben

Die Ortschaft Barleben ist entlang der vorhandenen Erschließungsstraßen fast vollständig bebaut. Baulücken bestehen entlang einiger Straßen in folgenden Bereichen, deren städtebauliche Ordnung über in Aufstellung befindliche Bebauungspläne geregelt wird.

- ehemaliger Stallanlagen der LPG südlich Im lütgen Felde östlich Hohle Gruben Weg ca. 52 Bauplätze (B-Plan Nr. 27)
- ehemalige Ziegelei Breiteweg / Rothenseer Straße ca. 35 Bauplätze (B-Plan Nr. 30)

Insgesamt wurden für die Ortschaft Barleben ca. 98 mögliche Bauplätze ermittelt.

- Ebendorf

In der Ortschaft Ebendorf bestehen ca. 19 innerörtliche Bauflächenreserven.

- Meitzendorf

In der Ortschaft Meitzendorf bestehen ca. 13 innerörtliche Bauflächenreserven.

Die innerörtlichen Flächenreserven umfassen überwiegend Flächen in gemischten Bauflächen aber auch in Wohngebieten. Die innerörtlichen Flächenreserven stehen in der Regel nicht uneingeschränkt für eine Bebauung zur Verfügung. Die Verfügbarkeit ist abhängig u. a. von der Art und der Stabilität der derzeit ausgeübten Nutzung, dem Grundstückspreisniveau, der Zersplitterung des Grundeigentums und dem Erschließungsaufwand. Letzteres gilt vor allen Dingen für 24 Bauplätze in der Ortschaft Barleben, die sogar in den Bebauungsplänen Nr. 3 und Nr. 16 ermöglicht werden.

	Gemeinde Barleben gesamt	Ortschaft Barleben	Ortschaft Ebendorf	Ortschaft Meitzendorf
innerörtliche Bauplätze gesamt	130	98	19	13
davon voraussichtlich verfügbare Bauplätze nach § 34 BauGB erschlossen	37	11	19	7
Grundstücke in Bebauungsplan- gebieten	45	24	10	11
vorhandene Bauplätze erschlossen gesamt	175	122	29	24

Bedarf an Bauplätzen	500	325	95	80
Bedarfsunterdeckung an Bauplätzen	325	203	66	56

Bedarfsermittlung an Wohnbauflächen nach Ortschaften im Bestand

Aus der vorstehenden Bedarfsermittlung ist ein Wohnbauflächenbedarf von insgesamt 325 Plätzen für die Ortschaften Barleben und Ebendorf und in geringem Umfang für Meitzendorf im Planungszeitraum bis zum Jahr 2025 gegeben. Die von der Gemeinde angestrebte Entwicklung von Wohnbaugebieten soll sich überwiegend auf die Ortschaft Barleben beschränken.

Barleben erfüllt derzeit, wenn auch landesplanerisch nicht als zentraler Ort eingestuft, alle Funktionen eines Grundzentrums mit z. B. Grundschule, Gemeinschaftsschule, Arztpraxen, Apotheke, Gemeindeverwaltung, lokale Sporteinrichtungen, Handelseinrichtungen, ÖPNV-Verbindung und weist darüber hinaus noch ein Gymnasium und weitere zentralörtliche Funktionen auf. Diese vollständige grundzentrale Ausstattung kann für einen Planungszeitraum von etwa 15 Jahren als gesichert eingestuft werden. Barleben verfügt mit über 9.200 Einwohnern über einen grundzentralen Einzugsbereich in der Gemeinde, bestehend aus den Ortschaften Barleben, Ebendorf und Meitzendorf.

Für die städtebauliche Siedlungsentwicklung der Gemeinde Barleben besteht für den Planungszeitraum bis 2025 insgesamt ein Bedarf von etwa 500 Bauplätzen. Die innerörtlich eventuelle verfügbaren Grundstücke, einschließlich der sich zukünftig in den Bebauungsplänen Nr. 27 und Nr. 30 ergebenden Bauplätzen, reduzieren diesen Bedarf um 175 Plätze auf somit 325 Bauplätze in dem Gemeindegebiet.

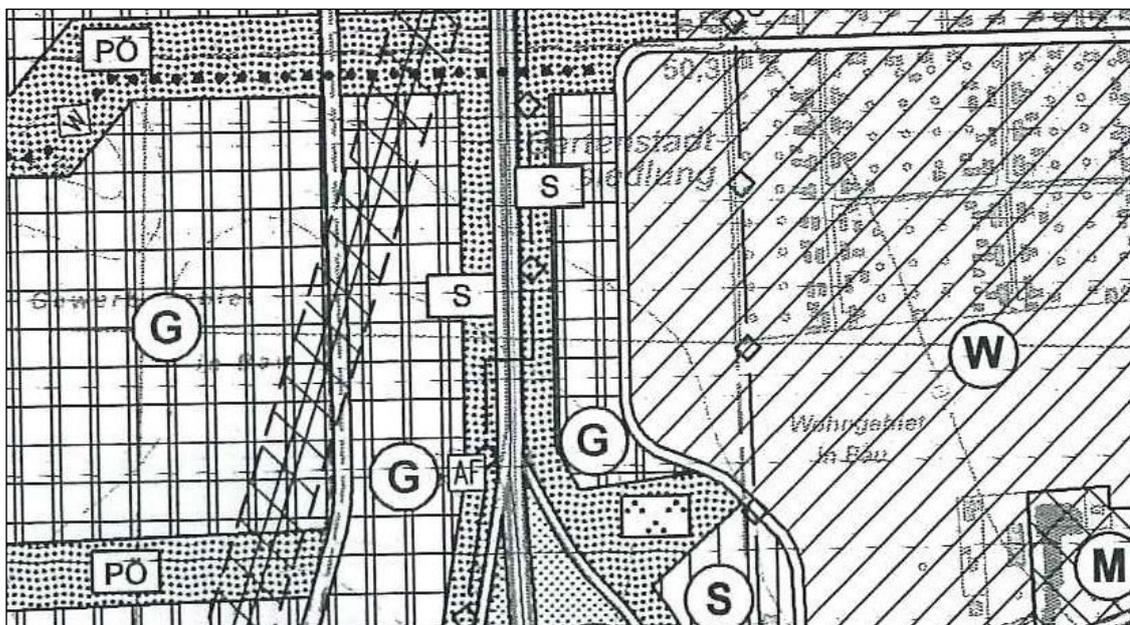
Nur auf die Ortschaft Barleben bezogen, besteht für den Planungszeitraum ein Wohnflächenbedarf von 203 Bauplätzen. Vorgesehen sind auf im Mittel 650 m² großen Grundstücken im Bebauungsplangebiet „Schinderwuhne Süd“ 62 Bauplätze im Neubaugebiet und 16 Plätze im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Grundstücke der Gartenstadtsiedlung. Diese Ermittlung ergibt eine Neuausweisung von 78 Bauplätzen. Somit verbleibt allein für die Ortschaft Barleben bis zum Jahr 2025 ein Entwicklungsrahmen von 117 Bauplätzen für den Wohnungsbau.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 31 ermöglicht bei vollständiger Bebauung die Schaffung von 78 Wohnungen. Die Festsetzungen ermöglichen den Ausbau eines Einzelhauses mit höchstens 2 Wohneinheiten. Diese Nutzungsmöglichkeit ist erfahrungsgemäß bei Gebieten in dieser Ortslage nur bei weniger als 10% der Gebäude gegeben bzw. vom Bauherrn beabsichtigt. Somit könnten bis etwa 86 neue Wohnungen im Plangebiet gebaut werden. Bei Errichtung eines Doppelhauses ist je Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung zulässig.

In den Jahren seit 2010 gab es in der Gemeinde eine Nachfrage nach Bauplätzen von 153 Interessenten, wovon ca. 65% nachweislich ihren Wohnsitz in den drei Ortsteilen von Barleben hatten. Der überwiegende Teil dieser Bewerber ist in Barleben aufgewachsen und sucht für sich oder Familienmitglieder einen Bauplatz im Ortsteil. Die Aufschlüsselung der Bauinteressenten ergab auch einen hohen Anteil an Personen, die wieder gern in ihren Heimatort zurückziehen würden, falls zukünftig wieder Bauplätze ausreichend angeboten werden.

5.3. Flächennutzungsplan

Das Landesverwaltungsamt des Landes Sachsen-Anhalt hat mit Bescheid vom 22. April 2004 den Flächennutzungsplan (F-Plan) über das Plangebiet der damaligen Gemeinde Barleben genehmigt. Dieser Flächennutzungsplan stellte bereits für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 31 im westlichen Bereich gewerbliche Bauflächen und im östlichen Bereich Wohnbauflächen dar. Ferner ist entlang der Bundesstraße ein Grünstreifen ausgewiesen, durch den eine unterirdische Hauptversorgungsleitung verläuft und in dem innerhalb ihrer Flächen Anlagen zum Schallschutz gegenüber dem Verkehrslärm der B 189 vorgesehen sind.



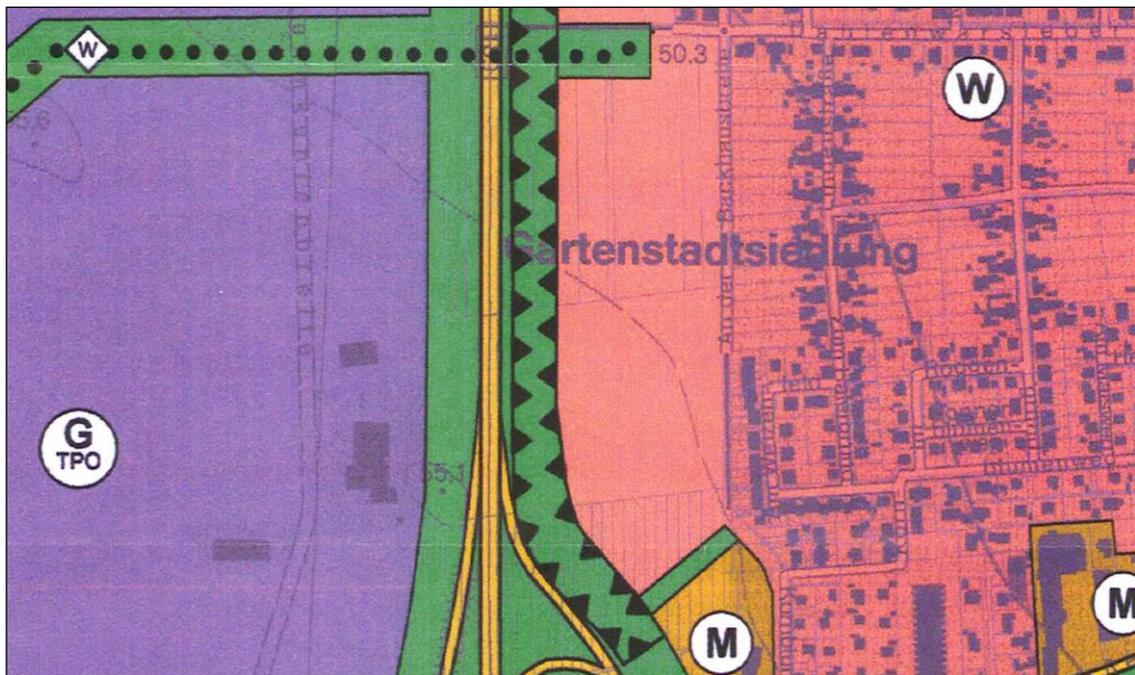
Planausschnitt aus dem Flächennutzungsplan vom April 2004

Aufgrund von Änderungen der kommunalen Verwaltungsstrukturen wurde die Gemeinde Barleben am 1. Juli 2004 zur Gemeinde Mittelland und seit dem 2. Juni 2005 wieder zur Gemeinde Barleben, die seitdem aus den Ortschaften Barleben, Ebendorf und Meitzendorf besteht. Zurzeit wird ein neuer Flächennutzungsplan über das gesamte Gemeindegebiet erarbeitet, in dem die einzelnen Flächennutzungspläne der drei Ortschaften zusammengeführt werden sollen. Ähnlich verhält es sich mit dem Landschaftsplan der vormaligen Verwaltungsgemeinschaft Mittelland, der durch den Gemeinderat im Sommer 2003 festgestellt bzw. gebilligt wurde.

Die künftigen Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes stellen für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 31 Wohnbauflächen und entlang der Bundesstraße einen durchgehenden Grünstreifen mit einer Mindestbreite von etwa 25 m dar, innerhalb dessen eine Lärmschutzanlage ausgewiesen wird.

Sowohl der südliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 31 (bisher B-Plan Nr. 9) als auch der nördliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 31 sind Bestandteil der Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinde Barleben und insofern in der Begründung des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes in seiner Vorentwurfsfassung ausdrücklich als Wohnbauflächenreserven aufgeführt (vgl. Vorentwurf vom 20.12.2012, S. 41, ausgearbeitet vom Büro für Stadt- Regional- und Dorfplanung, Irxleben):

„Die Fläche östlich der Schinderwuhne befindet sich am Westrand der Ortslage unmittelbar an der Bundesstraße B 189. Die Fläche ist nur bei Realisierung eines Lärmschutzwalles nach Westen gegenüber der Bundesstraße B 189 in Höhe von mindestens 5 bis 6 Metern geeignet. Hierfür wurde ein Korridor außerhalb des Gebietes festgesetzt. Der bisher wirksame Flächennutzungsplan sah nur den Sütteil im Umfang von 2,84 Hektar ab der Dahlenwarsleber Straße als Wohnbaufläche vor. Da die Fläche ortskernnah gelegen ist, eignet sie sich nach der Errichtung eines Lärmschutzwalles besonders für eine Wohnbebauung.“



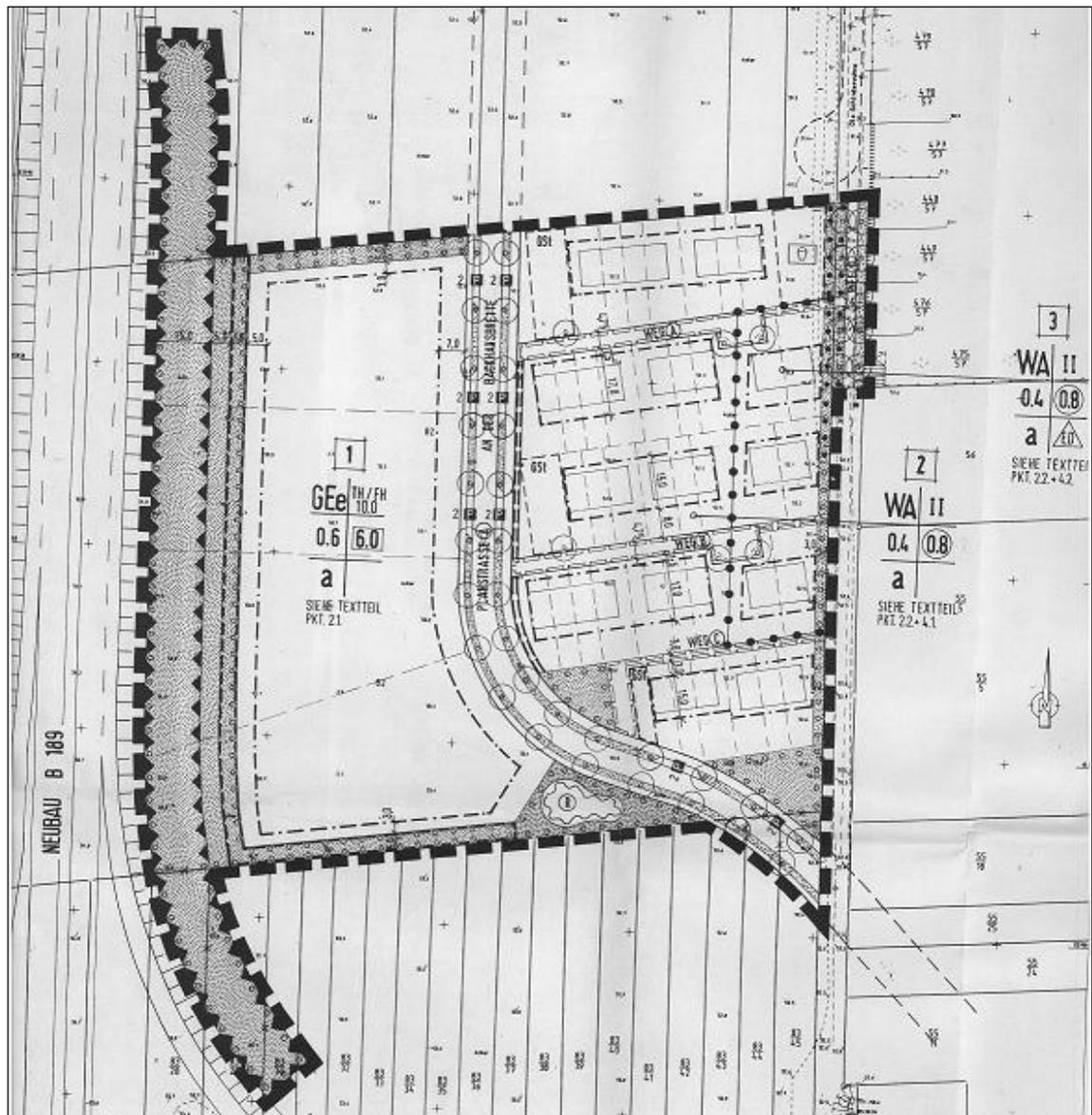
Planausschnitt aus der Vorentwurfsfassung des im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplans

Insofern entspricht die vorliegende Planung den von der Gemeinde verfolgten Planungszielen und es kann angenommen werden, dass der vorliegende B-Plan Nr. 31 aus den künftigen Darstellungen des F-Planes entwickelt sein wird. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass nur die im Zuge der Dahlenwarsleber Straße eingetragene Fuß- und Radwegverbindung über die B 189 zum TPO zukünftig nicht mehr Gegenstand der Flächennutzungsplanung sein wird. Gemäß § 8 (4) Satz 2 BauGB ist nach dem derzeitigen Stand der Planungsarbeiten die Aufstellung und Beschlussfassung sowie die nachfolgende Bekanntmachung des vorliegenden Bebauungsplanes vor Beendigung des Flächennutzungsplanverfahrens möglich.

5.4. Bebauungsplan Nr. 9

Im ursprünglichen B-Plan Nr.9 (genehmigt am 23.10.2000) wurde das Plangebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet und Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Parallel zur B 189 wurde ein Lärmschutzwall auf 15 m breiter Fläche festgesetzt. Daran grenzte ein 10 m breiter Grünstreifen an, teilweise mit Pflanzgebot. Zwischen den Baugebieten wurde zur Erschließung des Plangebietes eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die im Süden an die bereits bestehende Straße „An der Backhausbreite“ anschließen, im Zuge einer zu einem späteren Zeitpunkt angestrebten Planung nach Norden weitergeführt und dort an die Dahlenwarsleber Straße angebunden werden sollte.

Obwohl von der Gemeinde beabsichtigt, konnten damals die Planungsziele im Wesentlichen aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht realisiert werden.



Bebauungsplan Nr. 9

6. ZIELE DER PLANUNG

Die Gemeinde Barleben beabsichtigt mit dieser Planung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Sinne von § 1 (5) BauGB zu gewährleisten, insbesondere den Klimaschutz zu fördern und die städtebauliche Entwicklung vorrangig in integrierten Ortslagen zu betreiben.

Mit dem Attribut „nachhaltig“ ist eine Entwicklung gemeint, die den Bedürfnissen der gegenwärtig lebenden Menschen entspricht, ohne die Möglichkeiten zukünftiger Generationen zur Befriedigung ihrer Bedürfnisse zu gefährden. Bei der Bauleitplanung besteht somit mittels geeigneter Festsetzungen das Anliegen für die Bedürfnisse zukünftiger Generationen und deren Bedarf an Wohnbauflächen zu sorgen (Vorsorgeprinzip), demzufolge gibt es einen Zukunftsaspekt der Planung.

Vorrangige Ziele dieser Planung sind:

- die Ordnung und Sicherung der städtebaulichen Entwicklung im Sinne von § 1 (3) BauGB
- eine bauliche Entwicklung der Gemeinde Barleben zu ermöglichen zugunsten ihrer Bevölkerung unter Berücksichtigung angemessener Wohnbedürfnisse
- die Weiterentwicklung der städtebaulichen Siedlungsstruktur und des Ortsbildes im Bereich Alte Lindenstraße
- Bereitstellung von verfügbaren Wohnbauflächen für einen Planungszeitraum bis 2025

- Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse unter Beachtung der Bedürfnisse der heutigen und zukünftigen Generationen
- Schaffung eines arbeitsplatznahen Wohnungsangebots
- Berücksichtigung zukunftsorientierter ökologischer und sozialer Komponenten zugunsten sozial stabiler Bewohnerstrukturen
- Verwendung von Bauelementen zur Gewinnung alternativer bzw. regenerativer Energien
- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- Schaffung von weitestgehend bebauungsfreien Vorgärten sowie großflächigen Grünzonen westlich der Wohngebiete im Bereich der B 189
- Beachtung des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes anhand geeigneter städtebaulicher Planinhalte
- Reduzierung von CO₂-Emissionen durch Sicherung der Gartenflächen und des Baumbestandes

In der vorliegenden Planung werden auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 23b BauGB Festsetzungen zum Klimaschutz getroffen. Entsprechend dieser gesetzlichen Regelung ermöglicht die Gemeinde anhand geeigneter textlicher Festsetzungen die Installation, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien. Die spezielle Verwendung alternativer Energiearten wie z.B. Photovoltaik, Blockheizkraftwerk, Erdwärme, Luft-Wärme-Pumpen oder Kleinwindkraftanlagen bedürfen aus Sicht der Gemeinde keiner weiteren Regelung, sind aber dennoch innerhalb der Baugebiete in dem Maße, wie es der Nachbarschutz zulässt, zulässig.

7. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept zur Entwicklung des Neubaugebietes Schinderwuhne Süd und der angrenzenden Flächen im Planbereich wird im beigefügten **Gestaltungsplan** in einer für jedermann populären Art dargestellt. Das Konzept verdeutlicht eine mögliche - unverbindliche - Entwicklung des Gebietes zwischen der Dahlenwarsleber Straße im Norden bis zur Ebendorfer Straße im Süden. 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 das Plangebiet eingebunden sind die rückwärtigen Gartenflächen der Häuser entlang der westlichen Seite der Alten Lindenstraße in der sogenannten Gartenstadtsiedlung. Je nach grundstücksspezifischen Gegebenheiten soll auf diesen Flächen den Eigentümern eine Bebauungsmöglichkeit gegeben werden für separate Vorhaben oder zusammen mit dem jeweiligen Nachbarn. Errichtet werden dürfen in eingeschossiger Bauweise Einzel- oder auch Doppelhäuser. Die Erschließung erfolgt über die Schinderwuhne. Zu beachten sind die gesetzlich erforderlichen Abstandsflächen und der Nachbarschutz.

Es wird angestrebt die Entwicklung des Wohngebietes mit einem nachhaltigen Wärmeversorgungssystem zu verbinden. Als Standort für eine Energiegewinnungsanlage wird der nördliche Bereich des Gebietes an der Dahlenwarsleber Straße vorgesehen. Die Errichtung entsprechender Anlagen ist auf Teilflächen der Grünzone einschließlich der östlichen Lärmschutzwandfläche vorgesehen. Besondere Festsetzungen bzw. örtliche Bauvorschriften für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sind nicht vorgesehen. Dementsprechend sind Bauelemente zur Gewinnung und Speicherung erneuerbarer Energien für die Gestaltung von Fassaden und Dächern zulässig und gewollt.

Ein wesentlicher Inhalt des städtebaulichen Konzeptes sind Baumreihen in den öffentlichen Straßen und beiderseits möglichst unbebauter, begrünter Vorgärten. Dieses angestrebte Straßenbild durchzieht das gesamte Plangebiet und soll dazu beitragen, die Wohnquartiere miteinander zu verbinden.

In den Planstraßen, der Dahlenwarsleber Straße und Schinderwuhne sind mittel- bis großkronige Bäume und in den Zuwegungen zur westlichen Grünfläche schmalkronige Bäume zu pflanzen.

Die Wohnbebauung wird durch eine etwa 50 m breite Grünzone zur westlich verlaufenden Bundesstraße B 189 abgeschirmt. In diese Zone eingebunden ist ein bewachsener Lärmschutzwand. Der Bewuchs wird nur auf seiner Ostseite durchbrochen durch Anlagen zur

Energiegewinnung. Die Flächen innerhalb der Grünzone sollen für eine generationsübergreifende Spiel- und Freizeitgestaltung entwickelt werden.



Gestaltungsplan, Stand: 22.12.2016

Vorgesehen – allerdings nur zu einem Teil in diesen Bebauungsplan aufgenommen – ist die Erweiterung der Grünzone in südliche Richtung. Dieser Bereich könnte zukünftig landschaftlich gestaltet werden, der Erholung der Bewohner aller Wohngebiete in der Nachbarschaft dienen sowie auch Außenraumaktivitäten anbieten durch das nahe Hotel „Sachsen-Anhalt“. Der

unmittelbar an die Bebauung anschließende Bereich könnte für die möglicherweise erforderliche Regenwasserrückhaltung genutzt werden und durch eine entsprechende Einbindung in die Umgebung die besondere Attraktivität des Gebietes erweitern.

Die Haupteinschließung des Wohngebietes erfolgt über die Planstraße A, die im Süden über die auf einer Länge von ca. 180 m bestehende Straße „An der Backhausbreite“ an die Ebendorfer Straße anschließt. Wie bereits in dem ursprünglichen B-Plan Nr. 9 angedacht, soll die Planstraße A im B-Plan Nr. 31 nach Norden bis zur Dahlenwarsleber Straße weitergeführt werden. Über diese Verbindungsstraße ergibt sich eine direkte Anbindung der bestehenden und zukünftigen Baugebiete im Westteil von Barleben an die übergeordneten Straßen. Auch kann der Bau dieser Straße zu einer Entlastung des Breiten Weges beitragen, der als innerörtliche Hauptstraße die einzige Verbindung in Nord-Südrichtung bildet.

Die nicht unmittelbar an die Planstraße A angrenzenden Bauflächen werden im Nordwesten durch drei kurze Stichwege (Wege A, B und C) erschlossen und im Osten durch den Ausbau des Feldweges Schinderwuhne zwischen Dahlenwarsleber Straße und der kurzen Planstraße C, die die Anbindung an die Planstraße A herstellt. Durch den Ausbau der Schinderwuhne ergibt sich – wie bereits an anderer Stelle erwähnt – die Möglichkeit einer Bebauung bisheriger Gartenflächen der Grundstücke in der Gartensiedlung.

Im Südwesten erfolgt die Erschließung der Grundstücke durch die annähernd u-förmig verlaufende und als Wohnstraße angelegte Planstraße B. Der mehrfach verschwenkende Verlauf der Planstraße A trägt zur Verkehrsberuhigung des Wohnquartiers bei. Die Einmündungsbereiche zwischen der Planstraße A einerseits und den Planstraßen B und C andererseits sind so ausgebildet, dass eine größtmögliche Übersichtlichkeit für die Verkehrsteilnehmer gewahrt wird. Über drei Fußwege können die Bewohner des Gebietes die westlich gelegene Grünfläche fußläufig erreichen.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bereich des unbebauten Teils des Plangebietes nur in der Straße „An der Backhausbreite“, in der Dahlenwarsleber Straße und im östlich angrenzenden Wohngebiet vorhanden. Es ist vorgesehen, die Leitungen bzw. Kanäle für den bisher unbebauten Teil des Plangebietes über die Planstraße A an das vorhandene Ver- und Entsorgungssystem anzuschließen.

Weitere Inhalte des Planungskonzeptes sind:

- Im Rahmen konkreter Baumaßnahmen ist die Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Verkehrsflächen (Gehwege, Stellflächen, Parkplätze, Zufahrten zu Garagen / Carports u. a.) sollten mit einem versickerungsfähigen / wasserdurchlässigen Material versehen werden.
- Die Anlage von öffentlichen Parkplätzen für den Besucherverkehr in Längsrichtung im Verkehrsraum der vorgesehenen Planstraßen.

Die Integration eines Kinderspielplatzes, einer Anlage für erneuerbare Energien und eines Regenwasserrückhaltebeckens in den Grünzug.

8. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Das Plangebiet wird aufgrund unterschiedlicher

- Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung
- Bauweisen
- Höhenentwicklung von baulichen Anlagen
- Lagen im Gebiet

bei der weiteren Ausarbeitung der Planfassung in elf Teilgebiete untergliedert.

8.1. Art der baulichen Nutzung

Die Teilgebiete 1 bis 9 werden als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. Da das Plangebiet, wie auch die vorhandenen Nachbargebiete insgesamt, vorwiegend dem Wohnen dienen soll, werden die ausnahmsweise nach § 4 (3) BauNVO zulässigen **Nutzungsarten** wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

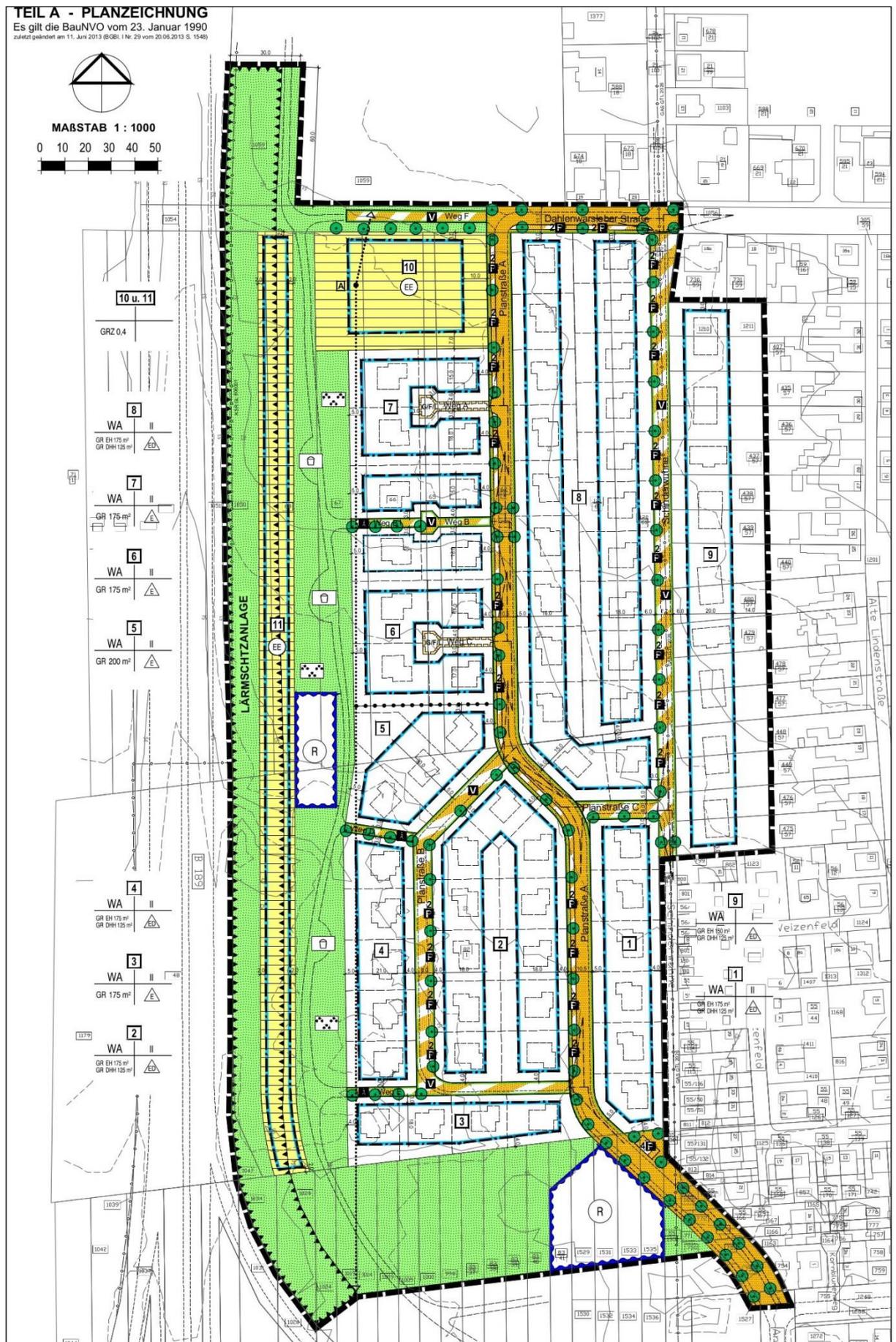
8.2. Maß der baulichen Nutzung

Das zukünftige Erscheinungsbild des Plangebietes soll dem Ortsbild und der Gebäudestruktur von Barleben, insbesondere dem der östlich des Plangebietes gelegenen Siedlungsgebiete, entsprechen. Um dieses zu gewährleisten wird in den Teilgebieten 1 bis 9 die **maximal zulässige überbaubare Grundfläche** in absoluten Quadratmeterzahlen festgesetzt. Zulässig ist für Einzelhäuser eine Grundfläche von i. d. R. maximal 175 m² und für Doppelhäuser eine Grundfläche von maximal 125 m² je Haushälfte.

Das zukünftige **Maß der baulichen Nutzung** wird in Wohnbaugebieten zu Gunsten einer eindeutigen Bestimmbarkeit für das jeweilige Grundstück nicht nach dem Verhältnis zur Grundstücksgröße durch die Grund- und Geschossflächenzahl, sondern als **absolute Größe bzw. maximaler Wert in Quadratmetern** (GR in m²) festgesetzt. Dadurch kann u.a. die Bebaubarkeit der Grundstücke je nach Lage im Gebiet, Gebäudesituation, Bauweise oder grundstückszuschnitt besser zu Gunsten des Ortsbildes und damit des städtebaulichen Wertes der Baugebiete oder der Siedlungen feingesteuert werden.

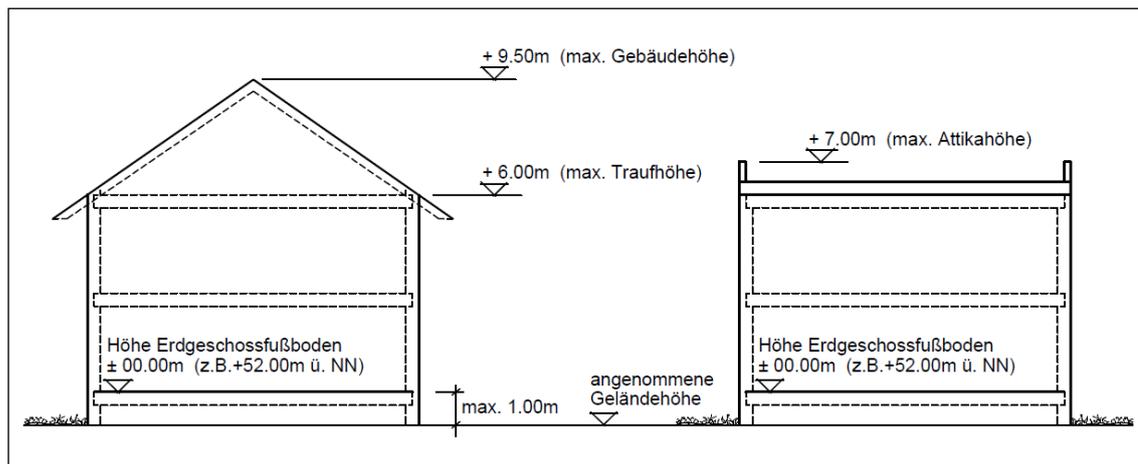
Lediglich für die Teilgebiete 10 und 11 mit der Zweckbestimmung „Anlage für erneuerbare Energien“ wird eine Grundflächenzahl (GRZ 0,4) festgesetzt, da innerhalb dieser Gebiete ausschließlich technische Bauwerke und Anlagen mit unterschiedlichen Abmessungen errichtet werden dürfen.

Auf die Festsetzung einer maximal zulässigen **Geschossfläche** sowie von Dachformen und –neigungen wird verzichtet, da das zulässige Volumen und das Erscheinungsbild der zukünftigen Gebäude ausreichend definiert sind durch die Regelung der maximalen Grundfläche, einer Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse sowie Angabe der maximal zulässigen Gebäude-, Trauf- und Attikahöhen.



B-Plan-Entwurf, Fassung vom 20.12.2016

Durch diese Festsetzungen soll den Bewohnern die Möglichkeit gegeben werden, neben der Wohnfläche im Erdgeschoss auch im oberen Geschoss adäquate Räume für Wohnzwecke zu entwickeln. Dabei bestimmen in erster Linie die Festsetzungen der **maximalen Gebäude-, Trauf- und Attikahöhen** das Aussehen der zukünftigen Häuser.



Systemschnitt zur Höhe der baulichen Anlagen

Aus Rücksichtnahme auf das vorhandene Ortsbild der östlich gelegenen vorhandenen Altbebauung der Gartenstadtsiedlung entlang der Alten Lindenstraße und um eine Verschattung verbleibender Gartenflächen zu vermindern, wird im rückwärtigen Bereich der tiefen Gartengrundstücke (Teilgebiet 9) eine Begrenzung auf maximal ein Vollgeschoss und entsprechend geringere Gebäude-, Trauf- und Attikahöhen vorgenommen.

8.3. Bauweise und überbaubare Flächen

In Anlehnung an die östlich angrenzende bestehende Wohnsiedlung ist im Plangebiet ausschließlich eine **Einzel- und Doppelhausbauweise** geplant.

Für die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden sogenannte Baufelder (Baufenster) festgesetzt, die durch **Baugrenzen** umgrenzt sind. In Abhängigkeit von der Lage der Grundstücke im Baugebiet zu den öffentlichen Verkehrsflächen, ihrer Ausrichtung zur Sonne sowie ihres Zuschnittes halten die Baufelder zu den Grundstücksgrenzen einen Abstand von 3 m bis 6 m ein.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die in der Planzeichnung enthaltenen „vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen“ lediglich dem leichteren Verständnis des Bebauungsplanes dienen, sie haben keine bindende Wirkung.

8.4. Höchst zulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden

Als weitere Regelung der Nutzungsdichte, insbesondere zu Gunsten einer gebietsverträglichen Ausnutzung der künftigen Baugrundstücke und der Belastung des Gebietes durch den ruhenden und fließenden Verkehr, wird die maximale **Anzahl der Wohnungen** in Wohngebäuden festgesetzt. Zur Steuerung der Nutzungsdichte, der angestrebten Bauweise und des angemessenen Bedarfs von Flächen für den ruhenden Verkehr sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten und je Haushälfte eines Doppelhauses maximal eine Wohnung zulässig.

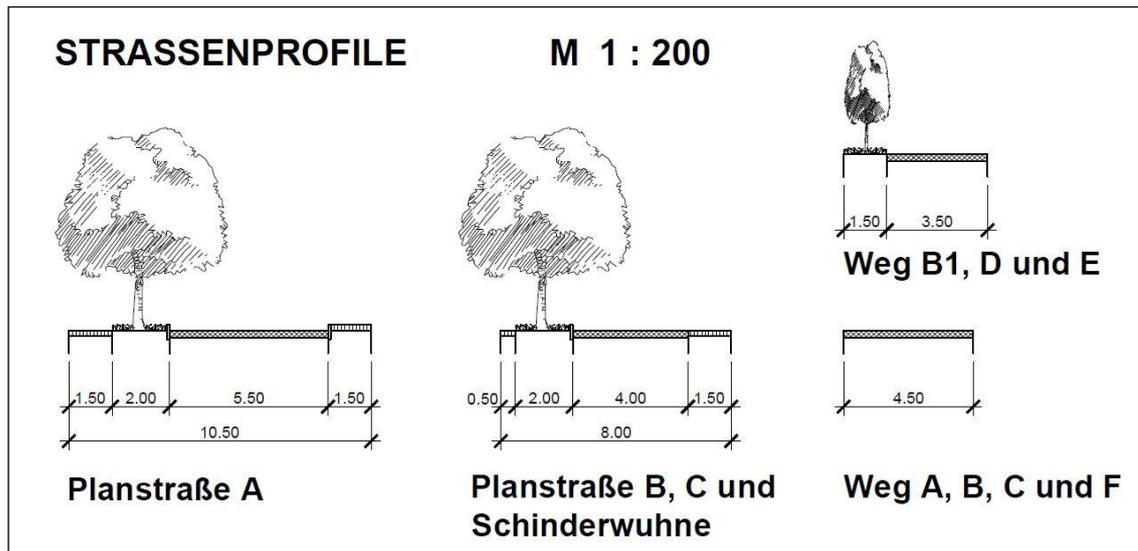
8.5. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die **privaten Stellplätze** sind auf den jeweiligen Grundstücken selbst zu errichten. In allen Teilgebieten soll der Mindestabstand von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen mindestens 3 m zur Erschließungsfläche betragen, um den Vorgartenbereich von baulichen Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen bis zu 1,2 m Höhe, Standorte für Abfallbehälter und Postzustellanlagen freizuhalten.

8.6. Öffentliche Verkehrsflächen

Die in nordsüdliche Richtung führende **Planstraße A** stellt mit beiderseits angelegten Fußwegen sowie einer 5,50 m breiten Fahrbahn die Haupteinschließung des Plangebietes dar und ermöglicht somit bei verminderter Geschwindigkeit den Begegnungsfall Lkw/Lkw. Die Straße wird geprägt von der den Straßenraum auf der westlichen Straßenseite begrenzenden Baumreihe und unterstützt somit die Durchgrünung des Gebietes. Nach Süden wird die östliche

Straßenseite ebenfalls mit mittel- bis großkronigen Bäumen bepflanzt, so dass die Zufahrt in das Wohngebiet durch eine Baumallee gekennzeichnet ist. Dem nördlichen und dem südlichen Abschnitt sind jeweils zwölf öffentliche Parkplätze zugeordnet.



Straßenprofile

Für die verkehrsberuhigten **Planstraßen B und C** sowie für die **Schinderwuhne** sind eine 4,00 m breite Fahrbahn und einseitig ein 1,50 m breiter überfahrbarer Fußweg vorgesehen. Bei einer verminderten Geschwindigkeit ist ein störungsfreier Begegnungsfall von Lkw/Pkw gewährleistet, da der durch ein Flachbord getrennte Bürgersteig zum Überfahren einbezogen werden kann. In dem parallel zur Planstraße A verlaufenden Abschnitt der Planstraße B ist auf der östlichen Straßenseite ein 2,00 m breiter Grünstreifen mit mittel- bis großkronigen Laubbäumen geplant. Zwischen den Bäumen können acht öffentliche Parkplätze eingerichtet werden. Die entsprechende Baumreihe ist in der Planstraße C auf der südlichen Straßenseite ohne öffentliche Parkplätze und in der Schinderwuhne auf der westlichen Straßenseite mit 18 öffentlichen Parkplätzen vorgesehen.

Der außerhalb des Plangebietes gelegene, südliche Abschnitt der **Schinderwuhne** gehört zum Geltungsbereich des sich östlich anschließenden B-Plan Nr. 2 und ist dort als Fuß- und Radweg ausgewiesen. Die zum Geltungsbereich des B-Planes Nr. 31 gehörenden Enden dieses Abschnittes der Schinderwuhne sind jeweils durch zwei sich gegenüberstehende Bäume markiert. Der nördliche Abschnitt der Schinderwuhne ermöglicht die Erschließung der bisher unbebauten rückwärtigen Grundstücke der Gartenstadtsiedlung.

Die **Wege A, B und C** sollen als 4,50 m breite Wege ausgestaltet werden. Während die Wege A und C private Flächen sind, für die lediglich eine Nutzung durch die Anlieger und durch die Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt werden soll, ermöglichen der öffentlich zugängliche Weg B und die beiden weiter südlich geplanten Fußwege die fußläufige Durchlässigkeit zwischen dem Wohngebiet und der westlich angrenzenden Grünfläche.

Die an den Planstraßen A, B, und C sowie an der Schinderwuhne gelegenen Grundstücke werden i. d. R. direkt von dort aus erschlossen. Lediglich die Baugrundstücke westlich des nördlichen Abschnittes der Planstraße A werden über kurze Stichwege angebunden.

Um den Parkplatzbedürfnissen der zukünftigen Bewohner des Plangebietes in ausreichendem Umfang zu genügen, werden in den Grünstreifen entlang der Straßen insgesamt **50 öffentliche Parkplätze** in 46 Längs- und vier Senkrechtparkbuchten ausgewiesen. Bei einer Größenordnung von ca. 80 möglichen neuen Wohngebäuden ergeben sich zuzüglich eines Zweitwohnungsanteils von erfahrungsgemäß maximal 25 % ca. bis zu 100 Wohneinheiten. Angesichts des üblicherweise als zu gering angenommenen öffentlichen Parkplatzbedarfes von 30 % wird hier ein Bedarf von 45 % angesetzt, dem mit den 50 festgesetzten Parkplätzen mehr als entsprochen werden kann.

8.7. Flächen für Versorgungsanlagen (Erneuerbare Energien)

Wie in Kapitel 1 beschrieben, beabsichtigt die Gemeinde Barleben, im Rahmen des vom Gemeinderat beschlossenen Klimaschutzkonzeptes die Erschließung des Wohngebietes „Schinderwuhne Süd“ mit einem nachhaltigen Wärmeversorgungskonzept zu verbinden.

Hierbei sollen die Aufgaben des Naturschutzes, Lärmschutzes und Klimaschutzes durch eine integrierte Lösung erfüllt werden. Vor diesem Hintergrund soll mit dieser Planung die Möglichkeit geschaffen werden, auf dem Lärmschutzwall und den angrenzenden Flächen geeignete **Anlagen** zu errichten **für die Gewinnung erneuerbarer Energien**, um diese zur Nahwärmeversorgung für das hier geplante Wohngebiet zu nutzen. Im Sinne ihres Klimaschutzkonzeptes verfolgt die Gemeinde das Ziel, einerseits Energie zu sparen und die Umwelt zu schonen und andererseits den Anwohnern langfristig eine günstige und saubere Energieversorgung garantieren zu können.

Aus diesem Grunde werden auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 23 b das Teilgebiet 10 im Nordwesten des Geltungsbereiches und das Teilgebiet 11 entlang der Ostseite des Lärmschutzwalles als Flächen für Versorgungsanlagen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien“ festgesetzt.

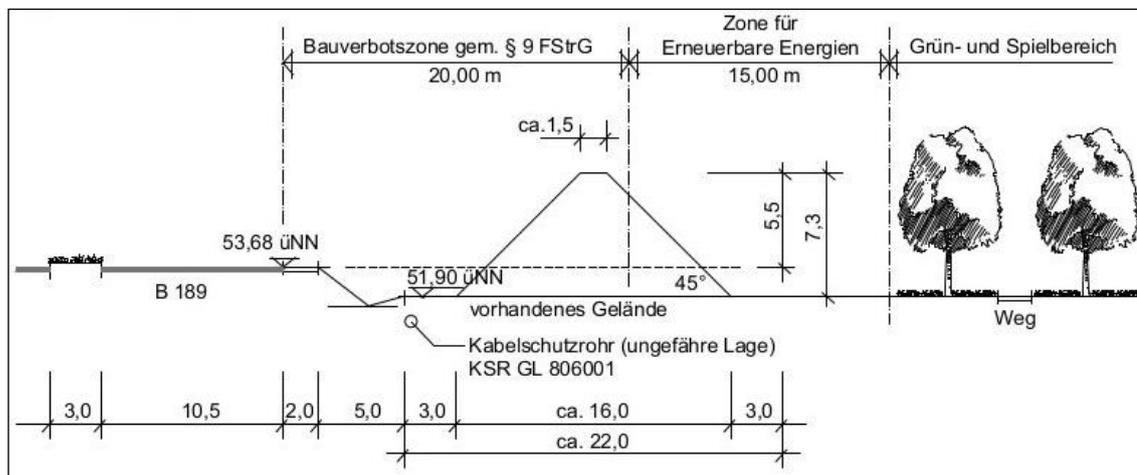
Im über die Dahlenwarleber Straße gut erreichbaren Teilgebiet 10 bieten 3.750 m² unter Berücksichtigung angemessener Abstandsflächen zur angrenzenden Wohnnutzung ausreichend Platz zu Errichtung einer Energiegewinnungsanlage. Die Fläche darf zu 40 % bis zu einer Höhe von 8 m über Gelände überbaut werden. Das 15 m breite Teilgebiet 11 ermöglicht eine Nutzung der geneigten und ebenen Flächen auf der östlichen Seite des Lärmschutzwallhanges zur Errichtung von Bauelementen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien. Die Fläche umfasst 6.125 m² und darf ebenfalls zu 40 % (GRZ 0,4) überbaut werden.

Für die Flächen wurde keine Bauweise festgesetzt, um eine an den Bedürfnissen der Anlage orientierte Bauweise sicherstellen zu können. Die Freiflächen entlang des Lärmschutzwalles sind derart zu gestalten, dass eine Beschattung der Wallflächen durch Bewuchs oder andere Bauten ausgeschlossen wird.

Der Wärmespeicher wird über ein erdverlegtes Wärmenetz mit den zu errichtenden Einfamilienhäusern verbunden. Die Verlegung des Netzes soll im Rahmen der Erschließung entlang des Straßenraumes erfolgen.

8.8. Grünflächen

Zwischen den geplanten Baugebieten und der Bundesstraße B 189 ist die Anlage einer Grünfläche vorgesehen. Einerseits soll sie die Wohnnutzungen zur Bundesstraße hin abschirmen, andererseits ist sie Teil einer über das Plangebiet hinausreichenden Grünkonzeption, die in den südlich der Ebendorfer Straße verlaufenden Bachabschnitt „Kleine Sülze, Große Sülze, Telzgraben“ einmündet und somit für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems von Bedeutung ist. Die **Grünfläche** erhält die Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Spielplatz“ und soll der Naherholung der zukünftigen Bewohner des Plangebietes und den Bewohnern der benachbarten Wohnquartiere dienen.



Systemschnitt Schallschutzwall

Unmittelbar entlang der Bundesstraße 189 ist ein ca. 22 m breiter Streifen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutz) vorgesehen. Abzüglich eines beiderseits ca. 3 m breiten Wartungs-/ Entwässerungsstreifens bleibt eine überbaubare Breite von maximal 16 m. Diese Fläche lässt einen etwa 7,30 m hohen **Lärmschutzwall** (über vorhandenem Gelände des Neubaugebietes) mit einer Wallneigung von 45° bei einer Kronenbreite des Walls von ca. 1,5 m zu. Der Wall muss eine Höhe von mindestens 5,50 m über der Fahrbahnoberkante der Bundesstraße aufweisen. 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.

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

Vor dem eigentlichen Lärmschutzwall und innerhalb des der B 189 zugewandten Wartungs-/ Entwässerungsstreifens verläuft ein Schutzrohr für Telekommunikationskabel.

Die als Parkanlage vorgesehene Grünfläche soll im Süden des Geltungsbereiches fortgesetzt werden. Hier ist nach derzeitigem Planungstand eine Anlage zur Regenwasserrückhaltung vorgesehen, die in die Landschaft integriert werden soll. Die Dimensionierung und andere technische Details werden im Zuge des weiteren Verfahrens geklärt werden.

Zur Sicherstellung des für das Quartier angestrebten Wohn- und Naherholungswertes werden grünordnerische Festsetzungen getroffen zur Qualität und Quantität der Anpflanzungen innerhalb der Grün- und Verkehrsflächen. Weitere Ausführungen zur Grünordnung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

In der südlichen Grünfläche und in der Grünfläche am Lärmschutzwall werden in der Planzeichnung Flächen zur Regulierung des Wasserabflusses festgesetzt.

9. UMWELTPLANUNG

Detaillierte Aussagen zur Eingriffsregelung und zum Artenschutz sind dem dieser Begründung gesondert beigefügtem **Umweltbericht** zu entnehmen, der vom **Büro W. Westhus, Magdeburg** erstellt wird (siehe Anlage). Die für die vorliegende Entwurfsfassung der Begründung wesentlichen Aussagen werden nachfolgend auszugsweise aufgenommen.

Grundlage für den Umweltbericht bilden neben dem Flächennutzungsplan, dem Landschaftsplan und der Begründung zum Bebauungsplan, die Erfassungen vor Ort. Weiterhin

wurde auch der vorliegende Grünordnungsplan (Bebauungsplan B 9) für dieses Vorhaben ausgewertet. Der Geltungsbereich setzt sich aus den drei folgenden Teilbereichen zusammen.

- Im zentralen Bereich wird der bisherige Bebauungsplan Nr. 9 geändert. Hier wird auf die Festsetzung des gültigen Bebauungsplanes zurückgegriffen.
- In Richtung Norden wird der Bebauungsplan um ca. 56.408 m² erweitert.
- In Richtung Süden ist die Erweiterung kleinteiliger. Hier wird der Geltungsbereich um ca. 7.949 m² erweitert. In beiden Erweiterungsbereichen beziehen sich die Beschreibung des Zustandes und die Eingriffsbilanzierung auf den realen Bestand.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Umweltauswirkungen verbunden, die im Umweltbericht näher beschrieben werden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensation die Eingriffe in Boden, Wasser, die Tier- und Pflanzenwelt, Klima und die Lebensumwelt des Menschen ausgeglichen werden.

Aus dem Vergleich zwischen der Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter und der im Umweltbericht beschriebenen Auswirkungen des Vorhabens ergeben sich in den folgenden Teilbereichen erhebliche Umweltauswirkungen:

- Verlust des Lebensraumes Acker, Gehölzpflanzungen, Gartenflächen und Wegerandstreifen für Tiere und Pflanzen
- Versiegelung des Bodens Entwicklungsziele für den Raum:
- Einhaltung der Umweltqualitätsnormen, die in den Fachgesetzen definiert wurden.
- Erhaltung der gebüschbewohnenden Tierarten im Gebiet durch die Ausweisung von Pflanzflächen.
- Landschaftliche Einbindung des Gebietes.
- Entwicklung des Gebietes zum klimatisch ausgeglichenen Raum, durch die festgesetzten Pflanzungen.

Die nach der Eingriffsregelung gemäß § 1a (3) BauGB ermittelte Ausgleichsberechnung für die bauliche Erweiterungsfläche erfolgte nach der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen in Sachsen-Anhalt.

Bestand	-	Planung	=	Kompensation
504.580,0	-	516.924,0	=	12.344,0

Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe können entsprechend der gewählten Festsetzungen im Ergebnis der Kompensationsberechnung innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden.

10. IMMISSIONSSCHUTZ

Im Rahmen des vorliegenden B-Plan-Verfahrens wurde vom **Akustik-Labor Berlin** (ALB) eine schalltechnische Untersuchung mit Stand vom 24.11.2016 erarbeitet, um die lärmtechnischen Belange für die städtebauliche Planung zu klären. Zur Aufgabenstellung gehörten insbesondere

- die Prüfung der Verträglichkeit des geplanten allgemeinen Wohngebietes mit vorhandenen und planungsrechtlich möglichen Anlagen und Betrieben und
- die Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse im geplanten allgemeinen Wohngebiet in Bezug auf Straßenverkehrsgeräuschimmissionen.

Untersucht wurde auch, ob die Verträglichkeit des allgemeinen Wohngebietes mit dem Gewerbelärm der plangegebenen Vorbelastung sichergestellt werden kann. Darüber hinaus wurden Verkehrslärberechnungen ohne und mit aktivem Lärmschutz durchgeführt. Der Bericht ist dieser Begründung als **Anlage** beigelegt.

Redaktionelle Anmerkung:

Zum jetzigen Stand des Verfahrens (Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB), werden für die hiermit vorliegende Entwurfsfassung der Begründung die nachfolgenden wesentlichen Aussagen der schalltechnischen Untersuchung auszugsweise aufgenommen. Sofern darüber

hinaus ein Bedarf an Einsichtnahme in die vollständigen Untersuchungsunterlagen bestehen sollte, können diese über die Gemeinde Barleben (Bauamt, Frau Eckert, Tel. 039203 – 565-2621) oder das Architekturbüro für Stadtplanung Jänicke und Blank (Tel. 0431 – 5709190) angefordert werden.

10.1. Schalltechnische Untersuchung (in Auszügen)

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr.31 umfasst das gesamte Plangebiet des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 9 sowie zusätzlich einen östlich der Schinderwuhne angrenzenden ca. 40 m tiefen Streifens, gelegen im Gebiet der Gartenstadtsiedlung bzw. westlich der Alte Lindenstraße sowie den gesamten Bereich zwischen der nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 9 und der Dahlenwarleber Straße und einen ca. 55 m breiten Geländestreifen südlich der Geltungsbereichsgrenze des bisherigen B-Plan Nr. 9.

Entlang des westlichen Rands des Plangebiets ist eine 22,0 m tiefe Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vorgesehen. Innerhalb dieser Umgrenzung sollen die Errichtung eines mindestens 5,50 m hohen Lärmschutzwalls, gemessen über der Fahrbahn der B 189, und ein Baufeld für Solarenergiemodule festgesetzt werden. Im nordwestlichen Bereich soll eine Fläche für Versorgungsanlagen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, mit der Zweckbestimmung "Erneuerbare Energien" ausgewiesen werden. Innerhalb dieser Fläche soll ggf. ein Blockheizkraftwerk (BHKW) errichtet werden.

Nach § 1 (6) Ziffer 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Beurteilung des dazu gehörenden Belanges Schallschutz erfolgt auf der Grundlage von Beiblatt 1 zur DIN 18 005, Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte:

- Nach § 1 (6) Ziffer 7 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes und insbesondere nach Buchstabe c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen.
- Nach § 50 BImSchG ist die Flächennutzung so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen u. a. auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.
- Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18 005-1 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."*

In Beiblatt 1 zu DIN 18 005-1 sind für Verkehrs- bzw. Gewerbelärm die in der folgenden Tabelle 1 angegebenen schalltechnischen Orientierungswerte angeführt.

Nutzungsart	Orientierungswerte [dB(A)]	
	tags	nachts ⁽¹⁾
reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete (EW), Ferienhausgebiete	50	40/35
allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS), Campingplatzgebiete (EC)	55	45/40
Friedhöfe (EP), Kleingartenanlagen (EG) und Parkanlagen (EP)	55	55
Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	60	50/45
Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE)	65	55/50
sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 bis 65	35 bis 65
⁽¹⁾ Der jeweils niedrigere Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm bzw. für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.		

Tabelle 1 der technischen Untersuchung: Schalltechnische Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18 005-1

Aus den allgemeinen Ausführungen des Abschnittes 2.1 des Berichtes der schalltechnischen Untersuchung (erstellt durch das Akustik-Labor Berlin, Stand 24. 11. 2016) wird deutlich, dass für städtebauliche Planungen (wie z. B. bei Bebauungsplänen gegeben) grundsätzlich keine rechtsverbindlichen absoluten Grenzen für Lärmimmissionen bestehen. Die Rechtmäßigkeit der konkreten planerischen Lösung kann ausschließlich nach den Maßstäben des Abwägungsgebotes (§ 1 (7) BauGB) sowie nach den zur Verfügung stehenden Festsetzungsmöglichkeiten (§ 9 BauGB) beurteilt werden. Die Bauleitplanung hat demnach die Aufgabe, unterschiedliche Interessen im Sinne unterschiedlicher Bodennutzungen im Wege der Abwägung zu einem gerechten Ausgleich zu führen.

Darüber hinaus ist das Wohnen bei teilgeöffnetem Fenster - und dies nicht nur zum Zwecke der Lüftung - heutzutage als grundsätzliches Wohnbedürfnis anzusehen und auch höchststrichlerlich als solches anerkannt.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass auch für im Sinne der Verkehrslärmschutzrichtlinien 1997 Außenwohnbereiche (AWB) wie Balkone, Terrassen, Loggien u. ä. gewisse Pegelgrenzen zumindest tagsüber nicht überschritten werden sollen, um eine angemessene Aufenthaltsqualität im Freien (d. h. im Wohnumfeld) zu gewährleisten. Ein Kriterium für eine akzeptable Aufenthaltsqualität ist z. B. die Gewährleistung einer ungestörten Kommunikation über kurze Distanzen (übliches Gespräch zwischen zwei Personen) mit normaler, allenfalls leicht angehobener Sprechlautstärke.

Zu beachten ist, dass der Gesetzgeber normkonkretisierende Vorschriften (u. a. für Gewerbelärm die TA Lärm) erlassen hat, mit denen Immissionsrichtwerte (denen ein höheres Gewicht beizumessen ist als den schalltechnischen Orientierungswerten von Beiblatt 1 zu DIN 18 005-1) festgelegt worden sind. Diesen Vorschriften kommt im Bebauungsplanverfahren eine Bindungswirkung zu. Beurteilungsgrundlage in einem Baugenehmigungsverfahren wäre ohnehin die TA Lärm. Empfohlen wird deren Anwendung aus den o. g. Gründen auch im Bebauungsplanverfahren.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 31 soll planungsrechtlich auch der Neubau von öffentlichen Straßen (Planstraßen) ermöglicht werden, womit formal der Anwendungsbereich der 16. BImSchV gegeben ist. Schalltechnische Berechnungen für diese Straßeneubauten sind jedoch aus folgenden Gründen entbehrlich:

- a) In den Berechnungen wären nur die planungsrechtlich ermöglichten Straßeneubauten zu berücksichtigen. Eine Vorbelastung durch bereits vorhandene Straßen (insbesondere der B 189, aber auch der Dahlenwarsleber Straße, der Straße An der Backhausbreite) wäre nicht zu beachten.
- b) Die Verkehrsstärken und damit auch Emissionspegel der Planstraßen sind vergleichsweise gering, da sie nahezu ausschließlich von den Bewohnern des geplanten neuen Wohngebiets genutzt werden würden.
- c) Vorhandene schutzbedürftige Nutzungen sind relativ weit von den Planstraßen entfernt.
- d) Die Planstraßen weisen erst dann nennenswerte Verkehrsstärken auf, wenn die planungsrechtlich mögliche Bebauung realisiert ist. Diese wirkt dann selbst in Richtung der im Osten des Plangebiets gelegenen vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen - zumindest zum Teil – schallabschirmend.

Baurechtlich ergibt sich die Notwendigkeit des Nachweises ausreichenden Schallschutzes von planungsrechtlich innerhalb des Plangebiets schutzbedürftigen Räumen gegenüber Verkehrsschallimmissionen. Die Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume sind so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1 : 2016-07 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt sind (siehe nachfolgende Tabelle 5 des Untersuchungsberichtes). Schutzbedürftig sind Aufenthaltsräume, soweit sie gegen Geräusche zu schützen sind. Schutzbedürftige Räume sind beispielsweise Wohnräume, Wohnküchen, Wohndielen, Schlafräume, Büro- und Praxisräume. Nicht zu den Aufenthaltsräumen gehören z. B. Küchen, Bäder, Flure und Hausarbeitsräume.

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume ¹⁾ u. ä.
			erf. R' _{w,res} des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	> 80	2)	2)	50

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 5: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Tabelle 8 der DIN 4109

Mit der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der geplanten Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 31 wurden Belange des Schallimmissionsschutzes für die städtebauliche Planung geklärt. Untersucht wurde u. a., ob die Verträglichkeit des im Plangebiet vorgesehenen allgemeinen Wohngebiets mit dem Gewerbelärm der plangegebenen Vorbelastung und mit potentiell lärmemittierenden Anlagen innerhalb des Teilgebietes 10 sichergestellt werden kann. Darüber hinaus wurden Verkehrslärmberechnungen ohne und mit aktivem Lärmschutz sowie ohne und mit Bebauung innerhalb des Plangebiets gemäß Gestaltungsplan durchgeführt. Im Einzelnen ergeben sich die folgenden Aussagen.

10.1.1 Gewerbelärm

Die rechnerisch ermittelte und im Kapitel 4.1.1 der schalltechnischen Untersuchung dargestellte plangegebene Vorbelastung geht davon aus, dass in allen Baugebieten des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 14 und gemäß dem 2. Entwurf zum 1. Bebauungsplan i. d. F. der 3. Änderung die Emissionskontingente gemäß DIN 45691 ausgeschöpft werden. Nur unter dieser Voraussetzung ergäben sich für das Plangebiet Überschreitungen der Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm tags und nachts in der Größenordnung von maximal ca. 2 dB(A). Die zurzeit innerhalb des Plangebiets tatsächlich vorhandenen gewerblichen Schallimmissionen, die von Betrieben und Anlagen innerhalb des Technologiepark Ostfalen ausgehen, sind jedoch wesentlich geringer, da groß-flächige Bereiche innerhalb des Technologieparks Ostfalen noch nicht bebaut sind. Mit Sicherheit kann daher davon ausgegangen werden, dass über den Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets innerhalb des Bebauungsplangebiets Nr. 31 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 für den Planentwurf müssten dann für bestimmte Baugebiete verringert werden, um auch im Plangebiet rechnerisch garantieren zu können, dass die lärmschutzrechtlichen Bestimmungen der TA Lärm eingehalten werden. 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.

10.1.2 Verkehrslärm

Die bei freier Schallausbreitung im Plangebiet und auf der Grundlage des Gestaltungsplanes zum Bebauungsplanentwurf vorgenommenen Verkehrslärmuntersuchungen für die innerhalb des all-gemeinen Wohngebiets mögliche schutzwürdige Bebauung lassen die folgenden wichtigsten Schlussfolgerungen zu:

- Die hier mit 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts angesetzten sog. Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung werden auch ohne Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes nicht überschritten. Im Plangebiet ergeben sich jedoch vergleichsweise hohe Beurteilungspegel tags und nachts mit Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte (OW) gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete von ca. 9 dB(A) tags und von ca. 12 dB(A) nachts. Die Immissionsgrenzwerte (IGW) für allgemeine Wohngebiete gemäß 16. BImSchV IM als Grenzen schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG IM von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden tags um ca. 5 dB(A) und nachts um ca. 8 dB(A) überschritten. Ursachen sind die relativ hohe Verkehrsbelastung der B 189 und die relativ geringen Entfernungen des vorgesehenen allgemeinen Wohngebiets zu dieser Bundesstraße.
- Für Neuplanungen von Wohngebieten ist zu beachten, dass in Bezug auf Verkehrsgeräusche gesunde Wohnverhältnisse vorliegen, wenn die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 für Misch- und Dorfgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts eingehalten werden. Dies ergibt sich daraus, dass Wohngebäude in Mischgebieten - genauso wie in allgemeinen Wohngebieten - allgemein zulässig sind. Gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sind nach gutachterlicher Ansicht ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht gewahrt. Die Festsetzung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen ist beabsichtigt. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 31 setzt bereits die Umgrenzung einer Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG IM fest. Innerhalb dieser Umgrenzung ist ein 560,00 m langer und mindestens 5,50 m über Gradienten der B 189 hoher Lärmschutzwall zu errichten.
- Schalltechnisch günstig wirkt sich die gegenüber der Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes nunmehr in der vorliegenden Entwurfsfassung erfolgte Verlängerung des Lärmschuttwalls nach Norden hin aus. Wie die beispielhaft für eine ca. 60 m lange Verlängerung auf nun 560 m Gesamtlänge ermittelten Berechnungsergebnisse zeigen, wären zusätzliche Pegelminderungen in Höhe von 1 dB(A) für die Baufelder 7 und 8 zu erwarten. Zudem würde damit rechtzeitig eine wichtige Voraussetzung für eine zukünftig ggf. vorgesehene Erweiterung des neuen Wohngebiets nach Norden geschaffen.
- Ohne Berücksichtigung möglicher Bebauung im Plangebiet bewirkt ein 500 m langer und 5,50 m hoher Wall rechnerisch vor den Westfassaden der östlich des Walls gelegenen vorhandenen Wohngebäude Pegelverringerungen von bis zu 4 dB(A). Eine Verlängerung des Walls um 60 m in nördliche Richtung führt für die näher zur Verlängerung gelegenen vorhandenen Wohngebäude partiell zu einer weiteren Pegelminderung um 1 dB(A).

Mit Berücksichtigung möglicher Bebauung im Plangebiet ergeben sich für einen 500 m langen und 5,50 m hohen Wall geringere Pegel Verringerungen im Vergleich zur Situation ohne Bebauung. Ursache ist, dass Schallstrahlen der B 189 aus dem Bereich nördlich des Walls in Richtung der vorhandenen Wohngebäude zusätzlich an den Fassaden der im Plangebiet möglichen Bebauung reflektiert werden und dadurch zu einer Pegelerhöhung vor den Westfassaden der o. g. vorhandenen Wohngebäude führen. Die Verlängerung des Walls nach Norden verhindert dies und die Ergebnisse sind nahezu identisch mit denen ohne Bebauung im Plangebiet.

Schalltechnisch würde sich bei Berücksichtigung eines Walls einer Länge von 300 m (gemessen ab dem südlichen Rand der Umgrenzung der "Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG") keine anderen Ergebnisse für die Teilgebiete 1 bis 4 ergeben als bei einem 560 m langen Wall für den Vollausbauzustand im allgemein Wohngebiet. Eine

- Ausnahmeregelung ermöglicht daher auch eine Bebauung in den Teilgebieten 1 - 4 ermöglichen, ohne dass der Wall auf die volle Länge von 560 m errichtet ist.
- Zusätzlich zu aktiven Lärmschutzmaßnahmen werden auch passive Lärmschutzmaßnahmen (Grundrissgestaltung) erwogen, da auch mit einem 5,50 m hohen Lärmschutzbauwerk eine Einhaltung des schalltechnischen Orientierungswerts nachts von 45 dB(A) für allgemeine Wohngebiete und Verkehrslärm gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 nicht für alle Bereiche und alle Geschosse planungsrechtlich möglicher Wohnbebauung rechnerisch gewährleistet werden kann.
 - 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 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 über Fahrbahnoberkante hohen Lärmschutzwalls ergaben sich ausschließlich für das oberste mögliche Geschoss und nur für das westliche Drittel des Teilgebietes 3 sowie für den westlichen Rand des Teilgebietes 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 nachts als vor der Westseite und damit nur noch ein LPB-Wert von III. Diese Aussage gilt prinzipiell auch für die Gebäude im Teilgebiet 4.
 - Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass sich für einen über einem Außenwohnbereich (z. B. Terrasse, Balkon, Loggia) angeordneten Immissionsort bei einer Berechnung im Vergleich mit den in der Abbildung 25 auf Seite 50 der schalltechnischen Untersuchung dargestellten Beurteilungspegeln durch zusätzliche Reflexionen an der rückwärtigen Fassade noch Pegelerhöhungen ergeben können (im Mittel um 1 bis 2 dB(A), abhängig von der Art des AWB und der Ausführung der Brüstungen, Wände, Geschossdecken usw.), ist für Außenwohnbereiche tagsüber maximal ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) zu erwarten. Damit wird sogar der im Kapitel 2.1 der Untersuchung beschriebene strengere Zielwert von 62 dB(A) tags eingehalten.
 - Die planungsrechtlich ermöglichte Errichtung von Solarmodulen östlich des Lärmschutzbauwerks bzw. ggf. z. T. mit Überdeckung eines Teils der Böschung bringt schalltechnisch weder Vor- noch Nachteile.
 - Die Fläche für den Lärmschutzwall 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 eine Ausnahme von dem Verbot zugelassen. Im Bebauungsplanverfahren Nr. 31 sollte die Zulassung einer Ausnahme trotzdem vorab geklärt werden 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 Ausbau der B 189 der erforderliche Bauraum innerhalb der Bauverbotszone dem Straßenbaulastträger hindernisfrei zur Verfügung zu stellen und der Lärmschutz durch entsprechende Ersatzmaßnahmen durch die Gemeinde Barleben und auf deren Kosten neu zu sichern ist.

10.2. Empfehlungen für Festsetzungen im Bebauungsplan

Mit der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der geplanten Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 31 wurden lärmtechnische Belange für die städtebauliche Planung geklärt. Untersucht wurde u. a., ob die Verträglichkeit des im Ostteil des Plangebietes vorgesehenen allgemeinen Wohngebietes mit dem Gewerbelärm der plangegebenen Vorbelastung sichergestellt werden kann. Darüber hinaus wurden Verkehrslärberechnungen ohne und mit aktivem Lärmschutz durchgeführt.

Folgende textliche Festsetzungen werden empfohlen:

1. Innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 31 festgesetzten Umgrenzung einer Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG ist ein 560 m langer Lärmschutzbauwall mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 5,50 m über Gelände der B 189 zu errichten.
2. Wohnnutzung auf den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets ist erst zulässig, wenn der o. g. Lärmschutzwall vollständig errichtet ist. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind auf den Teilgebieten 1 bis 4 möglich, wenn der o. g. Lärmschutzwall mindestens auf einer Länge von 300 m, gemessen ab dem südlichen Rand der Umgrenzung der "Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG", errichtet ist.
3. Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm muss in Wohnungen mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume, die jeweils keine Küche sind, mit jeweils mindestens einem Fenster von der B 189 abgewandt ausgerichtet sein. Von dieser Festsetzung ist ausnahmsweise eine Befreiung möglich, sofern nachgewiesen wird, dass der Beurteilungspegel nachts vor den entsprechenden Fenstern der Aufenthaltsräume höchstens 50 dB(A) beträgt.*
4. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in den Teilgebieten 3 und 4 die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen oberhalb des 2. Vollgeschosses, die nicht von der B 189 abgewandt sind, die Anforderung an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden, die dem Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109-1:2016-07 entspricht, erfüllen.
5. Innerhalb der Teilfläche 10 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45 691:2006-12 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente L_{EK} Tag und Nacht in dB (A)

Fläche	L_{EK}	
	Tag	Nacht
Teilfläche 10	52	37

Für den im Teil A – Planzeichnung dargestellten Richtungssektor A (s. Abbildung 14 auf Seite 38 der schalltechnischen Untersuchung) erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} tags bzw. nachts um folgende Zusatzkontingente $L_{EK, \text{zus}}$:

Zusatzkontingente Tag und Nacht in dB(A) für den Richtungssektor A

Richtungssektor	von	bis	$L_{EK, \text{Tag, zus.}}$	$L_{EK, \text{Nacht, zus.}}$
A	180°	12°	20	20
0° ist Norden, Uhrzeigersinn				
Bezugspunkt: 4473320 (Rechtswert) 5786100 (Hochwert)				
Koordinatensystem: Gauß-Krüger (3 Grad breitw Streifen) Referenzsystem: S42/83				

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45 691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte innerhalb des Richtungssektors A L_{EK} durch $L_{EK} + L_{EK, \text{zus}}$ zu ersetzen ist.

* Der B 189 abgewandt sind Fassaden, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mindestens 100 Grad beträgt.

Mit den vorgeschlagenen Festsetzungen im vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 31 wird nach gutachterlicher Auffassung den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse aus der Sicht des Lärmschutzes ausreichend Rechnung getragen. Die Empfehlungen wurden wie vom Gutachter formuliert in geeigneter Form in den Bebauungsplan als textliche Festsetzungen aufgenommen.

11. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Entlang der Bundesstraße verläuft eine unterirdische Telekommunikationsleitung und im Bereich der Schinderwuhne eine unterirdische Gasleitung.

Alle für das Plangebiet erforderlichen technischen Infrastruktureinrichtungen müssen in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen neu errichtet und sollen über die Straße „An der Backhausbreite“ an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden.

Träger der Schmutz- und Regenwasserentsorgung sowie der Versorgung mit Trinkwasser ist der **Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ)**. Zur Sicherung der Abwasserentsorgung, der Trinkwasserversorgung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ 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 werden die Planungsunterlagen dem WWAZ zur Prüfung und Bestätigung vorgelegt. In diesem Zusammenhang ist auch eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sicherzustellen. Die Gemeinde ist für die Sicherstellung des Löschwasserbedarfes zuständig. Der WWAZ betreibt entsprechend seiner Satzung keine Löschwasserhydranten. Die im System des WWAZ befindlichen Hydranten dienen dem Netzbetrieb, wie z. B. Leitungsspülungen und werden als technische Hydranten geführt.

Zur **Schmutzwasserbeseitigung** besteht eine Anschlussmöglichkeit im Bereich der Dahlenwarsleber Straße.

In der südlichen Grünfläche und in der Grünfläche am Lärmschutzwall werden in der Planzeichnung Flächen zur **Regulierung des Wasserabflusses** festgesetzt. Die Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet beschränken sich auf die Verkehrsflächen. Vorzugsweise sind die Flächen in das geplante Rigolensystem einzubinden. Die Planung ist dementsprechend anzupassen. Wie in der von der **Ingenieurgemeinschaft Thiel GmbH, Magdeburg**, erstellten Niederschlagskonzeption (siehe Anlage) beschrieben liegen Baugrunduntersuchungen vor. Darin heißt es, dass im gesamten Baugebiet ab einem Tiefenbereich von 0,9 m bis 1,5 m Sandschichten vorhanden sind, die eine Versickerung ermöglichen. Lediglich im Norden im Bereich „Dahlenwarsleber Straße“ ist durch eine nur 0,4 m mächtige Sandschicht eine Versickerung nur eingeschränkt möglich. Die Frage der Oberflächenentwässerung wird im weiteren Aufstellungsverfahren zu diesem Bebauungsplan geklärt.

Das im gesamten Plangebiet auf den Einzelgrundstücken von Dachflächen und versiegelten Flächen anfallende unverschmutzte **Niederschlagswasser** ist in geeigneten Fällen entsprechend des § 150 (4) Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt zu versickern. Für eine ordnungsgemäße Beseitigung des Regenwassers ist nach § 151 (3) Wassergesetz LSA der Grundstückseigentümer verpflichtet.

Träger der Versorgung mit Strom und Gas ist die **E-ON/AVACON Netz GmbH**. Die Gesellschaft weist auf folgende ihrer Belange hin:

- Umverlegungen vorhandener Anlagen sollte möglichst vermieden werden.
- Mindest- / Sicherheitsabstände zu Anlagen müssen eingehalten werden.
- 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 ist dieses spätestens 10 Werktagen zuvor anzuzeigen und abzustimmen.
- Die Versorgung mit Elektroenergie und Gas hat mit Abstimmung der Avacon AG in Gardelegen zu erfolgen.

- Die vorhandene Gashochdruckleitung GTL 0002026 ist in einem Schutzstreifen von 6,00 m Breite verlegt. 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 und Wohngebiete ist der Trassenverlauf der in Betrieb befindlichen Gashochdruckleitung zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von Konflikten bzw. zur Lösungsfindung im Fall von Konflikten ist eine frühestmögliche Beteiligung aller Betroffenen anzustreben.

Der Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist mit der **Deutschen Telekom AG, TNL Dresden** abzustimmen.

Direkt und parallel entlang der B 189 befindet sich eine Kabelrohranlage (KSR) der **GasLINE** mit der Bezeichnung GL 80200110.

Die Müllentsorgung wird im Auftrag des Landkreises durch die **Abfallentsorgung „Untere Ohre“ GmbH** vorgenommen.

12. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND VERMERKE

12.1. Bauverbotszone

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen längs von Bundesstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden (vgl. Systemschnitt Schallschutzwall). Von diesem Verbot ausgenommen sind in der Regel Verkehrslärmschutzanlagen, wie z.B. die bewachsene Wallanlage.

Unmittelbar entlang der Bundesstraße 189 ist ein ca. 22 m breiter Streifen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutz) vorgesehen. Abzüglich eines beiderseits ca. 3 m breiten Wartungs-/ Entwässerungsstreifens bleibt eine überbaubare Breite von maximal 16 m. Diese Fläche lässt einen etwa 7,30 m hohen Lärmschutzwall (über vorhandenem Gelände des Neubaugebietes) mit einer Wallneigung von 45° bei einer Kronenbreite des Walls von ca. 1,5 m zu. Der Wall muss eine Höhe von mindestens 5,50 m über der Fahrbahnoberkante der Bundesstraße aufweisen. 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.

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

Vor dem eigentlichen Lärmschutzwall und innerhalb des der B 189 zugewandten Wartungs / Entwässerungsstreifens verläuft ein Schutzrohr für Telekommunikationskabel.

Die Vereinbarkeit dieser Regelung mit der festgesetzten Fläche für erneuerbare Energien im Randbereich zu dieser Zone (Teilgebiet 11 für die Errichtung von voraussichtlich Flachkollektoren, vgl. Kap. 8.7) ist im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens zu klären.

12.2. Altlasten und Kampfmittelverdachtsflächen

Altlasten oder Altablagerungen sind zum derzeitigen Planungsstand nicht bekannt. Werden bei Baumaßnahmen oder Erdbaumaßnahmen Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese der zuständigen Behörde, dem Umweltamt des Bördekreises, anzuzeigen.

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 hinzuweisen.

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

Flurstücke: 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. erdeingreifenden Tätigkeiten überprüft bzw. sondiert werden. Nur durch eine Überprüfung bzw. Sondierung i.V. mit einer Beräumung vor Beginn jeglicher erdeingreifenden Maßnahmen ist eine wirksame Gefahrenminimierung gewährleistet.

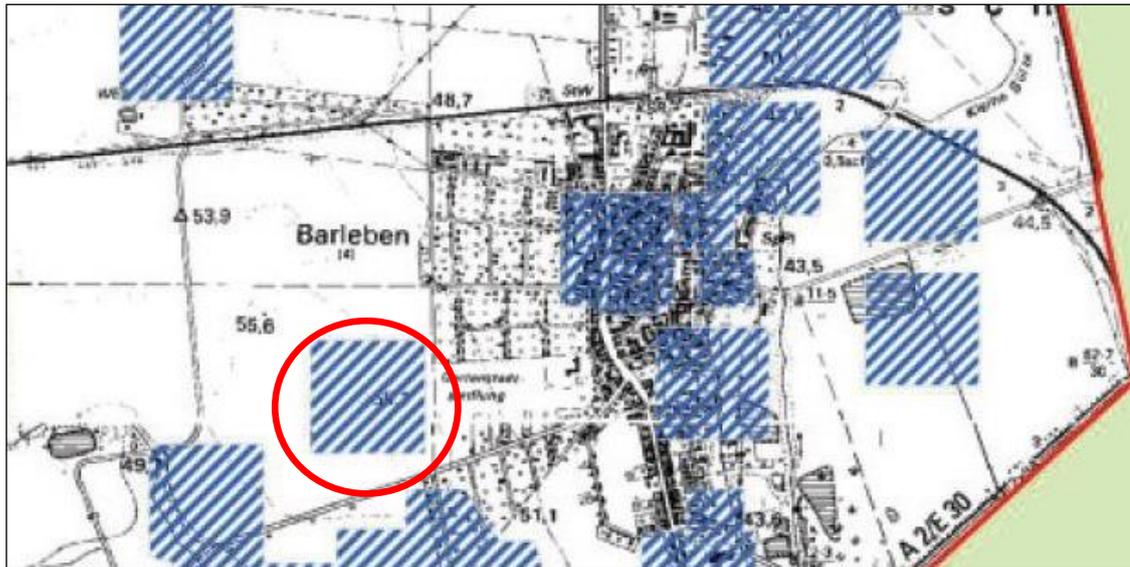
Sofern die Überprüfungsarbeiten durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Magdeburg erfolgen sollen, sind dem Fachdienst Recht, Ordnung und Kommunalaufsicht des Landkreises Börde rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten folgende Unterlagen in Papierform zur Vorlage an den Kampfmittelbeseitigungsdienst zu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

Die Eigentümer bzw. Erwerber dieser Flächen sind über den Antragsteller hierüber zu informieren.

12.3. Bodendenkmalpflege

In der Gemeinde Barleben sind eine Vielzahl von Fundstellen und große archäologische Flächendenkmale vorhanden. Die Lage der bisher bekannten Fundstellen ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.



Archäologische Denkmale (Quelle: F-Plan der Gemeinde Barleben, Vorentwurf vom 20.12.2012, Anlage 2)

Bei sämtlichen Vorhaben bzw. Erdingriffen / Erdbewegungsarbeiten in den gekennzeichneten Bereichen, die eine Tiefe von 0,5 Meter überschreiten, ist davon auszugehen, dass wichtige archäologische Befunde und Funde zerstört werden. Den geplanten Tiefbaumaßnahmen (incl. Pfahl- und Brunnengründung sowie jegliche Form eines Baugrundaustausches) haben daher archäologische Untersuchungen voranzugehen bzw. baubegleitende Untersuchungen stattzufinden, deren Kosten gemäß § 14 (9) Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt (DenkSchG LSA) vom Veranlasser zu tragen sind. Art, Dauer und Umfang der Untersuchungen sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie in der Regel 3 Monate vor dem vorgesehenen Baubeginn abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass auch außerhalb der gekennzeichneten Bereiche jederzeit mit dem Auftreten neuer Funde und Befunde zu rechnen ist, die der gesetzlichen Meldepflicht nach § 9 (3) des DenkSchG LSA unterliegen.

Im Bereich des Vorhabens befindet sich ein archäologisches Denkmal (Barleben Fpl. 16; über Luftbilder bekannt gewordene urgeschichtliche Siedlung). In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche weitere bedeutende archäologische Fundstellen, die darauf hindeuten, dass auch im projektierten Areal (nördlicher Bereich) archäologische Befunde vorhanden sind.

Zudem befindet sich das Vorhaben im sogenannten Altsiedelland, wo nach Aussage des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA) begründete Anhaltspunkte für die Entdeckung weiterer bislang unbekannter Bodendenkmale bestehen.

Unter Aufsicht des LDA wurde im Dezember 2008 eine archäologische Baugrunduntersuchung in dem Vorhabengebiet durchgeführt. Diese hatte zum Ergebnis, dass keine grundsätzlichen Einwände gegen das geplante Vorhaben bestehen. Eine weitergehende Dokumentation wurde nicht als notwendig erachtet.

Da jedoch nicht auszuschließen ist, dass bei Tiefbaumaßnahmen im vorliegenden Plangebiet archäologische Denkmale zum Vorschein kommen und infolgedessen zu Verzögerungen und Baubehinderungen führen können, muss Bodeneingriffen ein geeignetes Untersuchungsverfahren, z.B. in Form eines repräsentativen Rasters, vorgeschaltet werden. Die Kosten hierfür wären gemäß § 14 (9) DenkSchG LSA vom Veranlasser der Maßnahme zu tragen, Art, Dauer und Umfang der Untersuchung rechtzeitig mit dem LDA abzustimmen. Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der Denkmalschutzbehörde einzureichen.

12.4. Abfall- und Bodenschutz

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.

Der Abtrag des Oberbodens hat abschnitts-weise 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 befahrenen, Mieten gemäß ZTVLa-StB 99 erfolgen. Der gegebenenfalls überschüssige und abzutransportierende Oberboden ist fachgerecht zu behandeln, wiederzuverwenden und vor Verlust zu bewahren (§ 202 BauGB).

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.

Die im Zuge der Erschließungsarbeiten anfallenden Bauabfälle sind entsprechend der Verordnung über die Entsorgung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung) in der geltenden Fassung, getrennt zu halten und gemäß § 8 einer ordnungsgemäßen, schadlosen 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.

Nichtverwertbare Bauabfälle (Abfälle zur Beseitigung) sind in einer Umladeanlage des Landkreises zu entsorgen.

13. UMWELTBERICHT

Umweltbericht wird durch den **Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. Wolfram Westhus**, Alexander-Puschkin-Str. 16, 39108 Magdeburg erarbeitet und ist in der Fassung vom 20.01.2016 dieser Begründung zum derzeitigen Stand des Verfahrens als Anlage gesondert beigelegt.

Barleben, im Dezember 2016

.....
F.- U. Keindorff
- Der Bürgermeister -

- Anlagen:**
1. **Umweltbericht** zum Bebauungsplan Nr. 31 „Schinderwuhne Süd 1“ in Barleben
Entwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (Stand: 06. 12. 2016)
- erstellt durch den Landschaftsarchitekten W. Westhus, Magdeburg
 2. **Schalltechnische Untersuchung** im Rahmen der Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 31 für das Gebiet "Schinderwuhne Süd" der Gemeinde Barleben/Ortschaft Barleben (Stand: 24. 11. 2016)
- erstellt durch das Akustik-Labor Berlin
 3. **Niederschlagskonzeption** Erschließung Baugebiet Schinderwuhne-Süd (Stand: Nov. 2015)
- erstellt durch die Ingenieurgemeinschaft Thiel GmbH, Magdeburg