

# BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 31 DER GEMEINDE BARLEBEN

FÜR DAS GEBIET „SCHINDERWUHNE SÜD“  
IN DER ORTSCHAFT BARLEBEN

- VORENTWURF -

(Stand: 5. Mai 2015)



Quelle: Google Maps

## INHALTSVERZEICHNIS

---

1.	Anlass und Erfordernis der Planung .....	3
2.	Rechtsgrundlagen .....	3
3.	Verfahren .....	4
4.	Angaben zur Lage und zum Bestand .....	5
4.1.	Lage des Plangebietes .....	5
4.2.	Derzeitige Nutzung des Plangebietes .....	5
5.	Vorgaben und übergeordnete Planungen.....	6
5.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	6
5.2.	Flächennutzungsplan .....	7
5.3.	Bebauungsplan Nr. 9.....	8
6.	Ziele der Planung .....	9
7.	Städtebauliches Konzept .....	10
8.	Planinhalt und Festsetzungen .....	12
8.1.	Art der baulichen Nutzung .....	12
8.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	13
8.3.	Bauweise und überbaubare Flächen.....	14
8.4.	Höchst zulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden .....	15
8.5.	Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	15
8.6.	Öffentliche Verkehrsflächen .....	15
8.7.	Flächen für Versorgungsanlagen (Erneuerbare Energien) .....	16
8.8.	Grünflächen .....	17
9.	Umweltplanung .....	17
10.	Immissionsschutz.....	17
10.1.	Schutz vor Verkehrslärm .....	18
10.2.	Schutz vor Gewerbelärm .....	18
11.	Technische Infrastruktur .....	19
12.	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Vermerke .....	19
12.1.	Bauverbotszone .....	19
12.2.	Altlasten und Kampfmittelverdachtsflächen .....	20
12.3.	Bodendenkmalpflege .....	20
13.	Umweltbericht .....	21

## 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.

Ziel der Gemeinde Barleben ist es, junge Familien, die sich vorwiegend aus der ortsansässigen Bevölkerung gründen, am Ort zu halten und hierfür bedarfsgerecht Bauland bereit zu stellen. Um dem von der Gemeinde Barleben festgestellten Bedarf gerecht werden zu können, soll der 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 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 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 Lärmschutzwall oder 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 thermische Solarkollektoren errichtet werden können, um das Baugebiet über ein zu errichtendes Nahwärmenetz mit Wärme zu versorgen.

## 2. RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) 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 5.3). 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 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 B-Plan 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 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 B-Plan gewahrt. Der Standort des Wohngebietes ist im Rahmen der Neuaufstellung des F-Planes 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 F-Planes nachgewiesen. Insofern steht dieser B-Plan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen, sondern würde den zu erwartenden Vorgaben des F-Planes 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 Vorentwurf 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 B-Plan 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.

Folgende Verfahrensdaten werden mit dem Fortgang des Verfahrens ergänzt:

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** nach § 3 (1) BauGB erfolgte am ..... Bei dieser Veranstaltung 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 ..... entsprechend § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt.

Die in diesen beiden Verfahrensschritten vorgebrachten Äußerungen, Anregungen 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 ein.

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

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,
- im Osten durch die westliche und die südliche Grenze des Flurstücks 730/59, die südliche Grenze des Flurstücks 731/59, von dort 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), entlang dieser Flurstücksgrenze nach Süden bis zur östlichen Grenze der Straße „An der Backhausbreite“ sowie
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 82/1, die westliche Grenze der Straße „An der Backhausbreite“ und den nördlichen Teilflächen der Flurstücke 83/43 bis 83/45 sowie durch die Grenze eines 60 m langen und 15 m breiten Grundstücksstreifens auf den Flurstücken 1034, 1029, 1024 und 1019.

##### 4.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Zurzeit wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt. Auf einer Teilfläche wurden bereits Erdstoffe abgelagert, die zur Errichtung eines Lärmschutzwalles genutzt werden können.

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

Im östlichen Geltungsbereich verläuft von Norden nach Süden ein Feldweg - die Schinderwuhne. An diesen Feldweg grenzen im Osten zwei sehr gegensätzliche Wohnquartiere an das Plangebiet an. Während es sich im Norden in der „Gartenstadtsiedlung“ um eine ältere, historische Doppelhausbebauung auf sehr tiefen 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 Reihenhäusern wurden wesentlich dichter bebaut. Die bis an die Schinderwuhne

heranreichenden rückwärtigen Gartenbereiche der nördlichen Grundstücke sind bis zur Hälfte in den Geltungsbereich des B-Plan Nr. 31 einbezogen worden.

Südwestlich befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches am Kornblumenweg das Hotel Sachsen-Anhalt, das 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** 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). 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. 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 Umweltpflichtprüfung, 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.

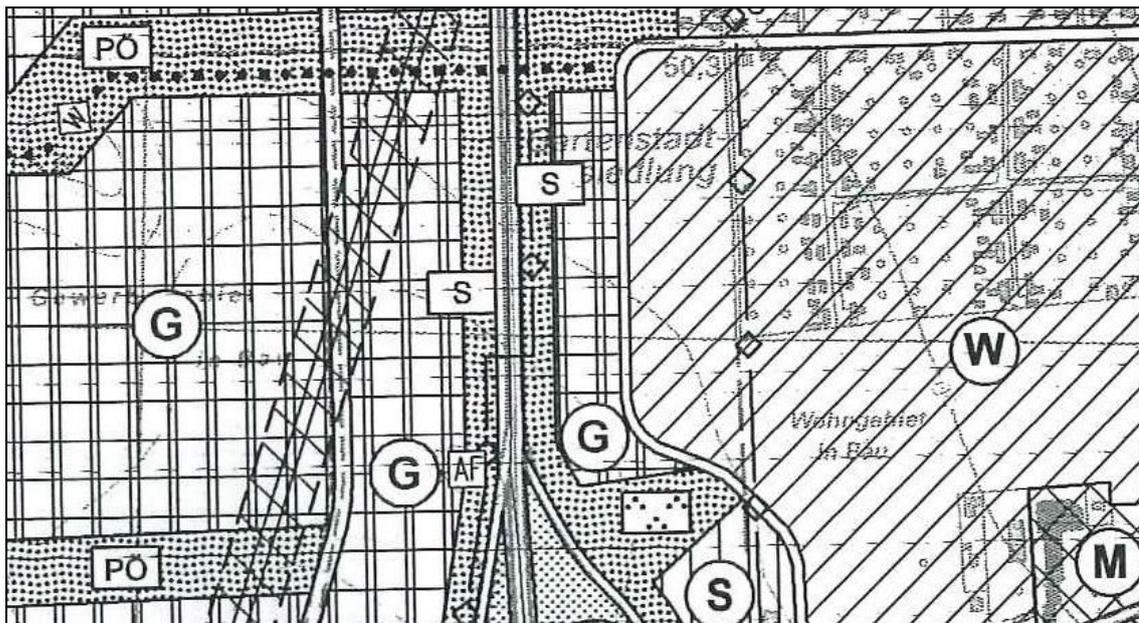
Diese landesplanerischen Ziele finden sich auch in den Zielen des **Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg** wieder (vgl. Pkt. 5.1.2), der am 29. Mai 2006 durch die oberste Landesplanungsbehörde genehmigt worden ist.

Über die Ziele des Landesentwicklungsplanes hinausgehend ist die Gemeinde Barleben im Regionalen Entwicklungsplan als **Siedlungsschwerpunkt** und Haltepunkt des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs festgesetzt. Um den Suburbanisierungsprozess in den Ordnungsräumen in räumlich geordnete und hinsichtlich der Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur absicherbare Bahnen zu lenken und eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden, ist die Wohnbautätigkeit hier in besonderem Maße auf die Zentralen Orte und darüber hinaus auf diese Siedlungsschwerpunkte an Haltepunkten des öffentlichen Personennahverkehrs zu konzentrieren.

Darüber hinaus sind für die hier vorliegende Planung die Festlegung des westlich der B 189 gelegenen „Technologiepark Ostfalen“ als Vorrangstandort für landesbedeutende, großflächige Industrieanlagen (vgl. Pkt. 5.4.1.1) und 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. 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. Der damalige F-Plan stellte bereits für den Geltungsbereich des B-Plan Nr. 31 im westlichen Bereich gewerbliche Bauflächen und im östlichen Bereich Wohnbauflächen dar. Ferner ist entlang der Bundesstraße ein Grünstreifen dargestellt, durch den eine unterirdische Hauptversorgungsleitung verläuft und der für schallschützende Maßnahmen vorgesehen ist.



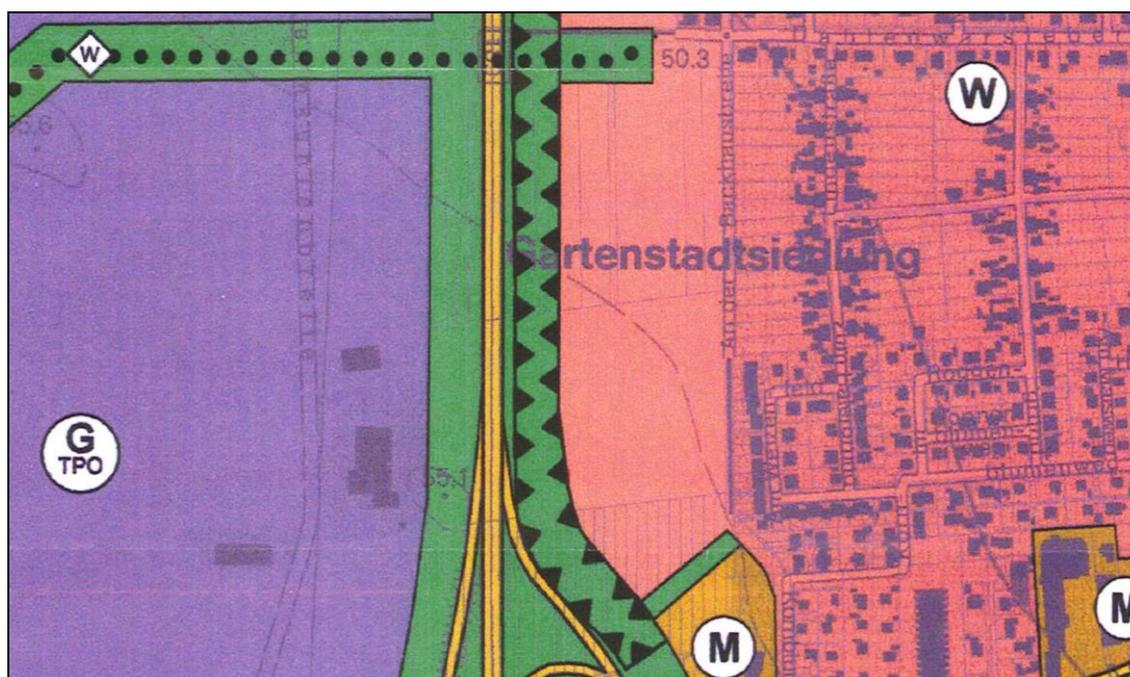
Planausschnitt aus dem Flächennutzungsplan vom April 2004

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 F-Plan erarbeitet, in dem die F-Pläne 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 neuen Flächennutzungsplanes stellen für das Plangebiet des B-Plan Nr. 31 Wohnbauflächen und entlang der Bundesstraße einen durchgehender Grünstreifen mit einer Mindestbreite von etwa 25 m dar, der ein wichtiger Teil eines das gesamte Gemeindegebiet durchziehenden Biotopverbundes ist.

Sowohl der südliche Geltungsbereich des B-Plan Nr. 31 (bisher B-Plan Nr. 9) als auch der nördliche Geltungsbereich des B-Plan Nr. 31 sind Bestandteil der Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinde Barleben und insofern in der aktuellen Begründung des F-Plan-Vorentwurfs ausdrücklich als Wohnbauflächenreserven aufgeführt (vgl. Vorentwurf vom 20.12.2012, S. 41:

*„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 Südteil 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.“*



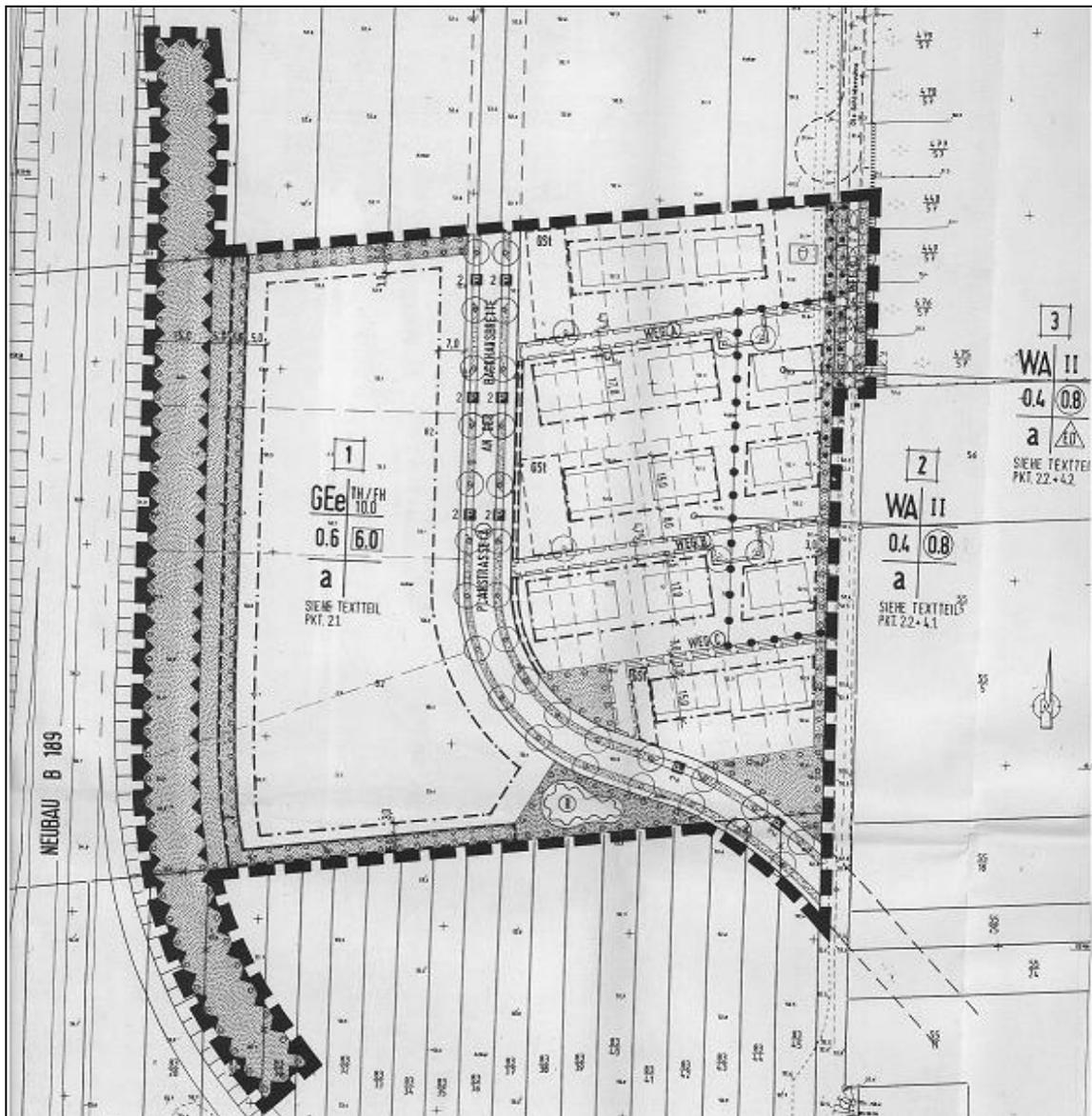
Planausschnitt aus der Vorentwurfsfassung des im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplans

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. Gemäß § 8 (4) Satz 2 BauGB ist nach dem derzeitigen Stand der Planungsarbeiten eine Bekanntmachung des B-Planes vor dem Flächennutzungsplan möglich.

### 5.3. 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 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 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 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 unter Berücksichtigung angemessener Wohnbedürfnisse
- Die Weiterentwicklung der städtebaulichen Siedlungsstruktur und des Ortsbildes im Bereich Alte Lindenstraße
- Schaffung von weitestgehend bebauungsfreien Vorgärten sowie großflächigen Grünzonen westlich der Wohngebiete im Bereich der B 189

- Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse unter Beachtung der Bedürfnisse der heutigen und zukünftigen Generationen
- 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
- Beachtung des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes anhand geeigneter städtebaulicher Planinhalte
- Reduzierung von CO<sub>2</sub> 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. Auf der Grundlage dieser gesetzlichen Regelung ermöglicht die Gemeinde anhand geeigneter textlicher Festsetzungen die Installation, Nutzung und Speicherung von Solarenergie (Photovoltaik und Solarthermie). Die Verwendung weiterer alternativer Energiearten wie z.B. 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 Gartensiedlung. 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 Solarthermieanlage wird der nördliche Bereich des Gebietes an der Dahlenwarsleber Straße vorgesehen. Die Errichtung von Kollektoren 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 zu Bäume 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 Kollektoren zur

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



Gestaltungsplan, Stand: 05.05.2015

Vorgesehen – allerdings nicht in diesem Bebauungsplan festgesetzt – 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“ Ein Bereich für die möglicherweise erforderliche Regenwasserrückhaltung könnte die besondere Attraktivität des Gebietes erweitern.

Die HAUPTerschließung 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 Wohnquartieres 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 vorgesehen 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

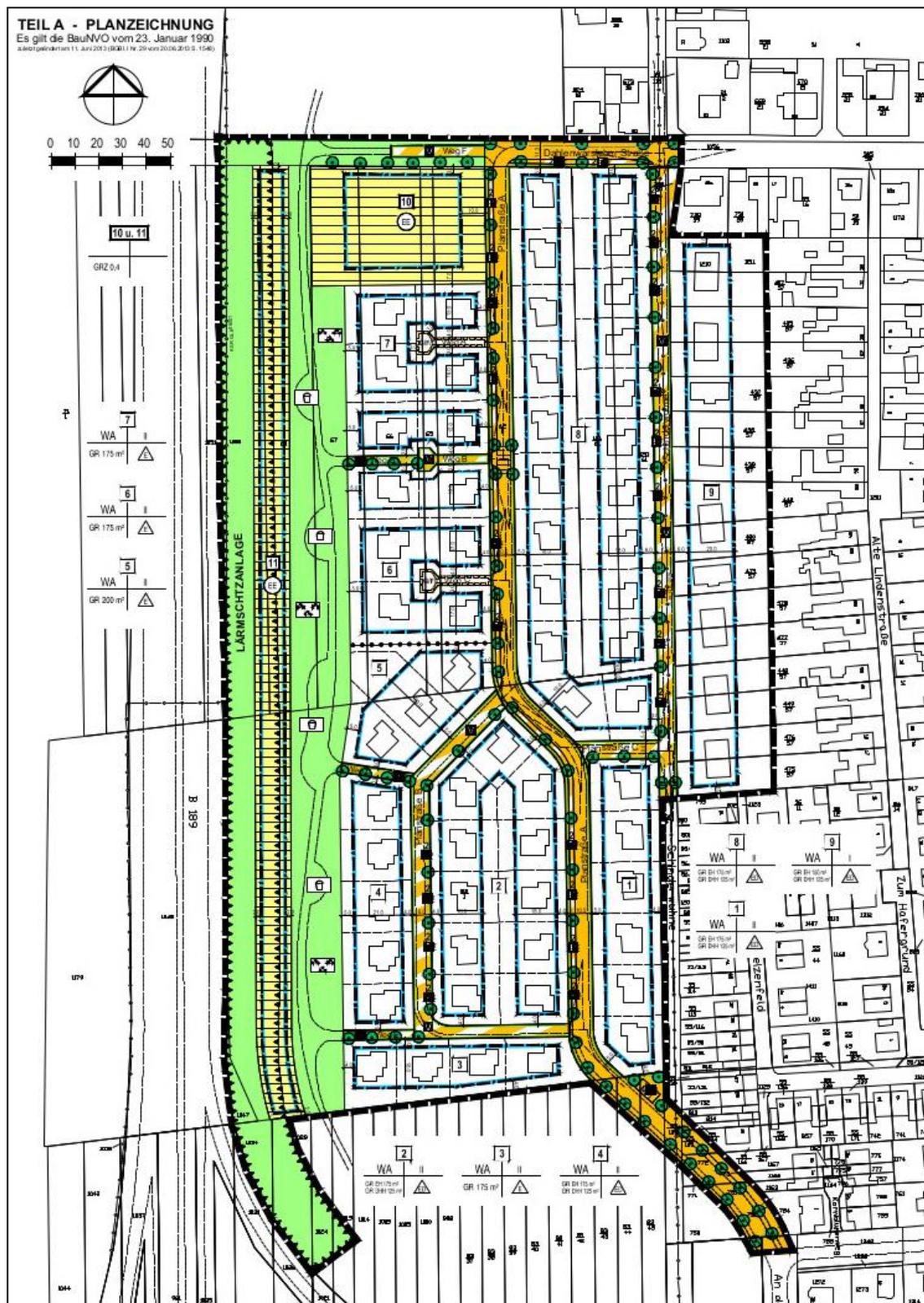
- Bauweisen
- Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung
- Höhenentwicklung von baulichen Anlagen
- Lagen im Gebiet

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.



B-Plan-Vorentwurf, Fassung vom 5. Mai 2015

## 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

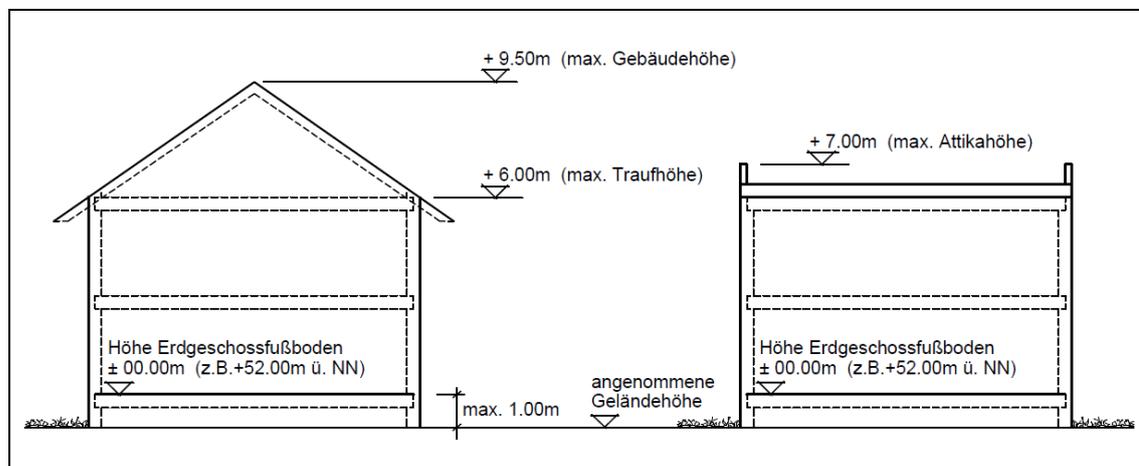
ist für Einzelhäuser eine Grundfläche von i. d. R. maximal 175 m<sup>2</sup> und für Doppelhäuser eine Grundfläche von maximal 125 m<sup>2</sup> je Haushälfte.

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 m<sup>2</sup>) 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.

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 älteren Bebauung 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.

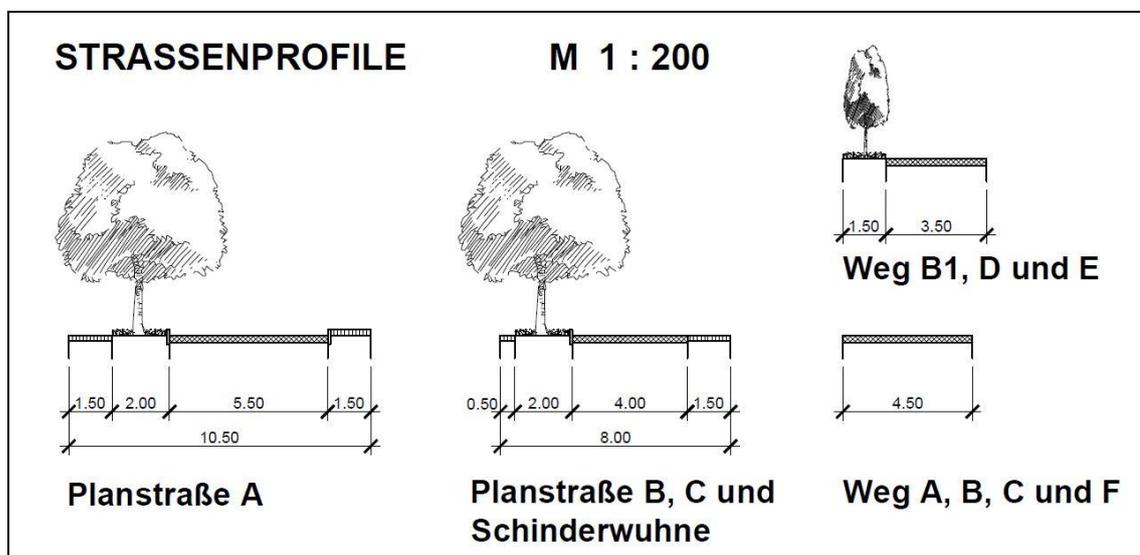
#### 8.5. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

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 Haupteerschließung 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.

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.



Straßenprofile

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-Plan 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 sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien“ festgesetzt.

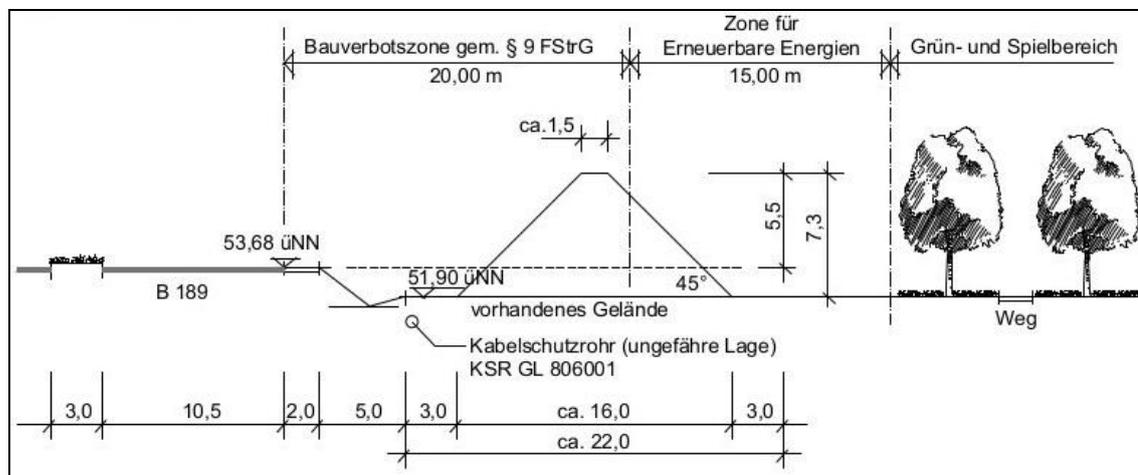
Im über die Dahlenwarsleber Straße gut erreichbaren Teilgebiet 10 bieten 3.750 m<sup>2</sup> unter Berücksichtigung angemessener Abstandsflächen zur angrenzenden Wohnnutzung ausreichend Platz zu Errichtung einer Energiegewinnungsanlage. Die Fläche darf zu 40 % bis zu einer Höhe von 8 m über Gelände überbaut 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 m<sup>2</sup> 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 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-/ Entwässerungstreifens bleibt eine überbaubare Breite von maximal 16 m. Diese Fläche lässt einen 7,30 m hohen Lärmschutzwall (über vorhandenem Gelände des Neubaugebietes) mit einer Wallneigung von 45° bei einer Kronenbreite des Walls von 1,5 m zu. Vor dem eigentlichen Lärmschutzwall und innerhalb des der B 189 zugewandten Wartungs-/ Entwässerungstreifens verläuft ein Schutzrohr für Telekommunikationskabel.

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.

## 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. Die diesbezüglich wesentlichen Aussagen werden im Zuge der weiteren Bearbeitung an dieser Stelle in die Begründung aufgenommen.

Das nach der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ermittelte Ausgleichsdefizit für die bauliche Erweiterungsfläche von 27.676 Werteinheiten nach dem Bewertungsverfahren Land Sachsen-Anhalt muss durch eine externe Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden. Diese Ausgleichsmaßnahme wird im weiteren Verfahren nachgewiesen.

## 10. IMMISSIONSSCHUTZ

Im Rahmen eines im Dezember 2010 begonnenen 1. Änderungsverfahrens zum B-Plan Nr. 9 wurde im März 2011 vom Akustik-Labor Berlin eine schalltechnischen Untersuchung erarbeitet, um die lärmtechnischen Belange für die städtebauliche Planung zu klären, die sich damals allerdings lediglich auf den Geltungsbereich des B-Plan Nr. 9 bezogen hatte. 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, 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.

Obwohl die Untersuchung nur den südlichen Teil des jetzigen B-Plan Nr. 31 behandelte und eine Aktualisierung der Untersuchung unter Einbeziehung der Flächen bis zur Dahlenwarleber Straße - insbesondere hinsichtlich des erforderlichen Schutzes vor Verkehrslärm - erforderlich ist, lassen sich folgende grundsätzliche Aussagen festhalten.

### 10.1. Schutz vor Verkehrslärm

Die Verkehrslärmuntersuchungen für den Geltungsbereich des B-Plan Nr. 9 lassen folgende Schlussfolgerungen zu. Da der Geltungsbereich des B-Plan Nr. 9 nur einen Teil des Geltungsbereiches des B-Plan Nr. 31 ausmacht, sind diese allerdings nur bedingt auf die vorliegende Planung zu übertragen:

- **Ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen** wurden vergleichsweise hohe Beurteilungspegel tags und nachts ermittelt. Die Berechnungen ergaben Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte (OW) gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18 005-1 für allgemeine Wohngebiete von ca. 7 dB(A) tags und von ca. 10 dB(A) nachts. Die Immissionsgrenzwerte (IGW) für allgemeine Wohngebiete gemäß 16. BImSchV als Grenzen schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden tags um ca. 3 dB(A) und nachts um ca. 6 dB(A) überschritten. Ursachen sind die relativ hohe Verkehrsbelastung der B 189 und die relativ geringen Entfernungen des vorgesehenen allgemeinen Wohngebietes zu dieser Bundesstraße.
- Die Berechnungen **mit aktivem Lärmschutz** ergaben für den worst-case "ohne abschirmende Wohnbebauung im Plangebiet selbst", dass bereits mit einem 5,50 m hohen Lärmschutzbauwerk für den Bereich der geplanten Wohnbebauung rechnerisch eine beträchtliche Pegelminderung erreicht wird. Aufgrund der Hinterstrahlung des nördlichen und des südöstlichen Endes des Lärmschutzbauwerkes fällt diese Pegelminderung am nördlichen und südlichen Rand des Baugebietes mit ca. 2 bis 3 dB(A) geringer aus, als in der Mitte, wo z. T. Pegelminderungen von mehr als 5 dB(A) erreicht werden. Für den Fall konkreter Bebauung sind die Pegelverringerungen aufgrund der Eigenabschirmung der planungsrechtlich möglichen Wohngebäude z. T. noch wesentlich größer. **Eine Verlängerung des Lärmschutzbauwerkes nach Norden und Südosten hin würde die Schutzwirkung für das Plangebiet noch erhöhen. Dies würde jedoch eine Erweiterung des Änderungsbereiches voraussetzen.** Zusätzliche Berechnungen mit einem **7,00 m hohen Lärmschutzbauwerk** (z. B. als Wall-Wand-Kombination) ergaben **nur** eine - mit 0,5 bis 1 dB(A) - **geringfügig höhere Schutzwirkung** für die geplante Wohnbebauung. Ursache dafür ist die Hinterstrahlung der Enden des Lärmschutzbauwerkes.
- Zusätzlich zu aktiven Lärmschutzmaßnahmen sollte die **Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen** (Grundrissgestaltung) erwogen werden, **da** auch mit einem 5,50 m hohen Lärmschutzbauwerk eine Einhaltung des schalltechnischen Orientierungswertes nachts von 45 dB(A) für allgemeine Wohngebiete nicht für alle Bereiche und alle Geschosse planungsrechtlich möglicher Wohnbebauung rechnerisch gewährleistet werden kann.

*Im Rahmen der erforderlichen Anpassung der schalltechnischen Untersuchung an den erweiterten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 31 sollte geprüft werden, inwiefern eine Verlängerung des Lärmschutzwalles über den Geltungsbereich des B-Plan Nr. 31 hinaus sinnvoll wäre und ob passive Schallschutzmaßnahmen dadurch möglicherweise verzichtbar werden würden.*

### 10.2. Schutz vor Gewerbelärm

In Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich mit dem westlich der B 189 gelegenen Technologiepark Ostfalen und dem südlich der Ebendorfer Straße gelegenen Gewerbegebiet

(B-Plan Nr. 14) zwei mögliche Quellen für gewerbliche Geräuschemissionen. Die für diese Gebiete festgesetzten Emissionskontingente wurden bei der Beurteilung des Gewerbelärms berücksichtigt.

Die Ergebnisse der Gewerbelärmuntersuchung zeigten, dass im Plangebiet die Planwerte und damit die Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß TA Lärm tags und nachts um maximal ca. 2 dB(A) überschritten werden. Dies ist insofern nicht von Belang, als dass die berücksichtigte Vorbelastung, die planungsrechtlich (und immissionsschutzrechtlich) maximal möglich ist, (zumindest theoretisch und rechtlich) zurzeit mit Sicherheit nicht ausgeschöpft wird. An dieser Aussage ändert auch die beabsichtigte Errichtung einer Lärmschutzanlage im Plangebiet nichts, da diese die in der Untersuchung dargestellten Ergebnisse der Gewerbelärberechnungen nicht beeinflusst. Für einen bestimmten Anlagenbetreiber bliebe das ihm "planungsrechtlich zustehende" Immissionskontingent auch mit Lärmschutzanlage unverändert bestehen; er könnte ggf. im Vergleich zum Zustand ohne Lärmschutzanlage mehr Schall emittieren.

*Im Zuge der ohnehin erforderlichen Überarbeitung des Gutachtens ist zu klären, ob auch die Gewerbelärmuntersuchung eine Anpassung aufgrund des größeren B-Plan-Geltungsbereiches erfordert und welche Konsequenzen aus ihren Ergebnisse zu ziehen sind.*

## 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. In diesem Zusammenhang ist auch eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sicherzustellen.

Die Frage der Oberflächenentwässerung und ob eine **Regenwasserrückhaltung** im Plangebiet notwendig sein könnte, wird im weiteren Verfahren 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**.

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

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.

*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 der Gemarkung vorliegenden Belastungskarten wird die Planfläche als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen muss mit dem Auffinden von Kampfmitteln oder Resten davon gerechnet werden. Insbesondere die Flurstücke 82/1, 1050, 65, 66,67,1034, 1029, 1024, 019 und 1014 sind vor Beginn derartiger Maßnahmen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Magdeburg oder eine private Räumfirma, für die eine vorherige Zuverlässigkeitsprüfung durch das Technische Polizeiamt erforderlich wäre, sondieren zu lassen. Dafür ist rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen der Antrag über das Ordnungsamt des Landkreises Börde zur Überprüfung einzureichen. Es gelten die allgemeinen Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung vom 27.04.2005 im Falle des Auffindens von Kampfmitteln.

## 12.3. Bodendenkmalpflege

In der Gemeinde Barleben sind eine Vielzahl von Fundstellen und große archäologische Flächendenkmale vorhanden. Die Lage der bisher bekannten Fundstellen ist in der Anlage 2 zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes (Stand: 20.12.2012) 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.

### 13. UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht wird durch den **Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. Wolfram Westhus, Alexander-Puschkin-Str. 16, 39108 Magdeburg** erarbeitet und ist in der Fassung vom 07.02.2014 dieser Begründung zum derzeitigen Stand des Verfahrens als Anlage gesondert beigelegt.

Barleben, im Mai 2015

.....  
F.- U. Keindorff

- Der Bürgermeister -