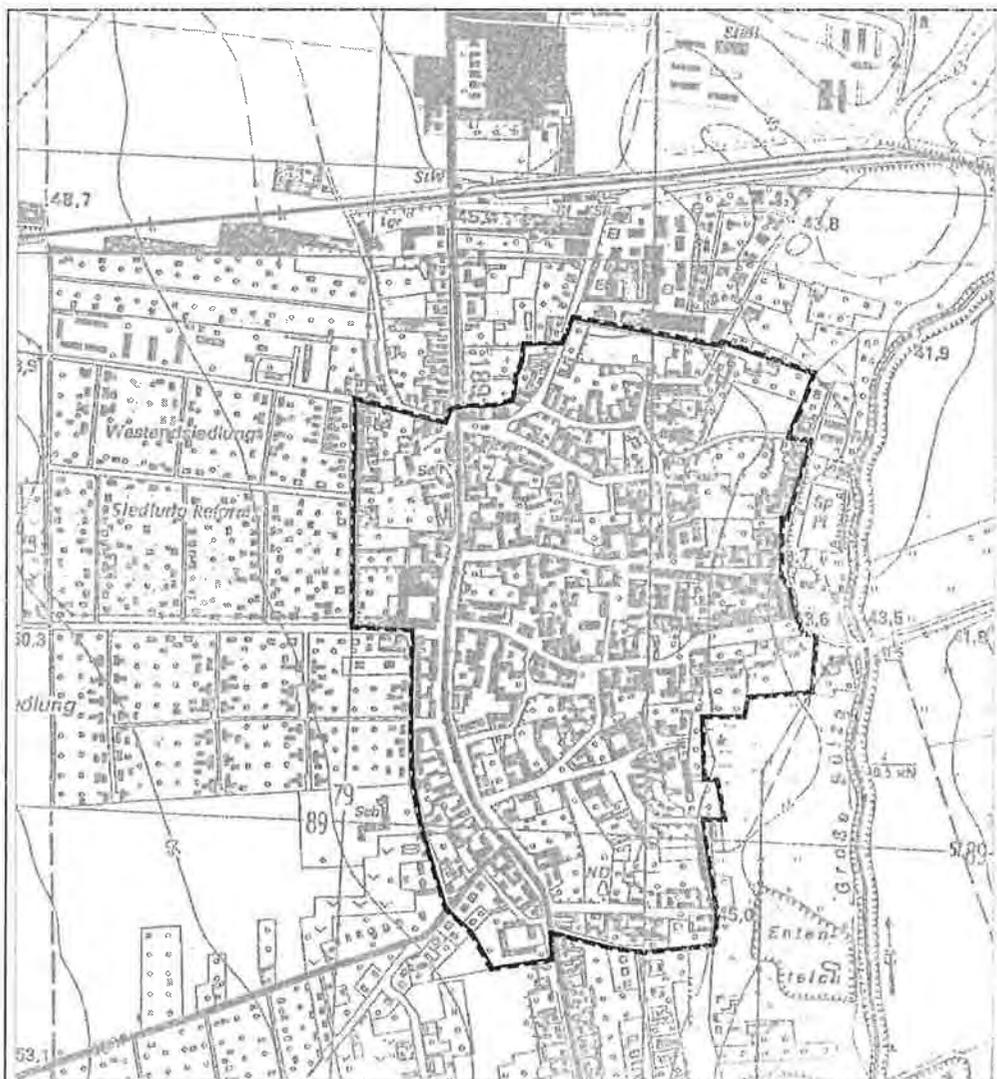


**10.Änderung und Neufassung
des Bebauungsplanes Nr.15
mit örtlicher Bauvorschrift
Ortskern Barleben**

2.Ausfertigung der Urschrift



Inhaltsverzeichnis

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes	5
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	6
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand	7
3.2. Entwicklung des Plangebietes, Siedlungsstrukturen	7
3.3. Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Baubestand	8
3.4. Geländebedingungen, Baugrund, Vegetation	9
4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes	11
5. Durchführung der Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	15
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	16
6.1. Erschließung	16
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	17
7. Auswirkungen der Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes auf private Belange	19
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	20
9. Flächenbilanz	20
Anlage Vorprüfung nach Anlage 2 zum BauGB	21

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.15 "Ortskern Barleben" 10.Änderung und Neufassung Gemeinde Barleben, Ortsteil Barleben

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
in der Fassung vom 20.05.2005 (GVBl. LSA S. 769), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.12.2009 (GVBl. LSA S. 717)
- Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA)
in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10.08.2009 (GVBl. LSA S. 683)

2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr.15 "Ortskern" der Gemeinde Barleben wurde in den Jahren 1996 bis 1998 aufgestellt. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 26.10.1998 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Zielstellung der Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift war die Bewahrung und Erhaltung der historischen Strukturen und der örtlichen Identität von Barleben. Aufgrund seiner attraktiven Lage an der Bundesautobahn A2 unmittelbar angrenzend an die Landeshauptstadt Magdeburg und der guten infrastrukturellen Ausstattung unterliegt Barleben einer verstärkten Nachfrage als Wohnstandort, wodurch in den Bereichen des alten Dorfkerns Investitionsvorhaben geplant waren, deren Maßstäbe den dörflichen Kern mit seiner prägenden, an Hofanlagen orientierten Struktur gesprengt hätten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, verbunden mit der Ausweisung des zentralen Bereiches des Bebauungsplanes als Sanierungsgebiet und die örtliche Bauvorschrift konnte eine an den historischen Dorfstrukturen orientierte Entwicklung des Dorfkerns gesichert werden, auch wenn sich im Laufe der Zeit aufgrund der dynamischen Entwicklung von Barleben mehrere Änderungserfordernisse ergeben haben.

Für die vorliegende 10.Änderung des Bebauungsplanes besteht das städtebauliche Erfordernis weitere Teilbereiche des Bebauungsplanes an geänderte Planungsabsichten anzupassen. Folgende wesentliche Änderungserfordernisse bestehen:

- Die Gemeinde Barleben plant die Erweiterung des Geländes der Ortsfeuerwehr auf das angrenzende Flurstück 1098/34, das zu diesem Zweck erworben werden soll. Dies erfordert die Ausweitung der Fläche für den Gemeinbedarf und die Änderung der überbaubaren Flächen.
- Seit der Eröffnung der Mittellandhalle und ihrer Nutzung durch Vereine, den Schulsport und kulturelle Nutzungen hat der Freizeitsport in Barleben einen erheblichen Aufschwung genommen, so dass bereits wenige Jahre nach der Eröffnung der Halle das Erfordernis erkannt

wurde, in Barleben eine weitere Sporthalle zu errichten, die eine Entflechtung des Schulsports der inzwischen vier in Barleben ansässigen Schulen und des Freizeit- und Vereinssports ermöglicht. Eine Untersuchung geeigneter Standorte favorisierte einen mit der bestehenden Mittellandhalle verknüpften Neubau, da hierdurch eine einheitliche und abgestimmte Betriebsführung und eine gemeinsame Nutzung zentraler Einrichtungen möglich ist. Der geplante Standort befindet sich nordwestlich der Mittellandhalle. Das geplante Baugrundstück reicht bis auf die Flurstücke 31 und 33/6 der Flur 2, auf denen derzeit private Grünfläche und eine Bebauung mit einer Traufhöhe von maximal 6,5 Meter festgesetzt ist. Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

- Auf Grundlage des Beschlusses des Gemeinderates vom 28.09.2006 über den Verkauf des Grundstückes Hansenstraße 41 hat der Betriebsausschuss am 07.04.2009 eine öffentliche Ausschreibung des Grundstückes beschlossen. Diese wurde mit der Vorgabe der Wahl einer energieeffizienten Bauweise durchgeführt. Die eingereichten Konzepte berücksichtigen diese Vorgabe, entsprechen jedoch nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.15. Die Zielsetzung der Bebauung in Anlehnung an die bisherige Hofform gemäß den Festsetzungen ist aufgrund des Erfordernisses der Ausrichtung der Gebäude nach Süden nicht umsetzbar. Aufgrund der geringen städtebaulichen Wirksamkeit des Grundstückes mit seiner kurzen Fassadenlänge an der Hansenstraße wurde eine Lösung, die das Grundstück zur Hansenstraße durch eine Toranlage abschließt, als städtebaulich verträglich eingestuft. Hinter dieser im Ortsbild wirksamen Toranlage sollen die Gebäude in offener Bauweise entsprechend der energetischen Effizienz ausgerichtet werden können. Hierfür ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.
- Der Flächennutzungsplan stellt die Bereiche beiderseits des Breiteweges als gemischte Baufläche dar. Dies entspricht der Zielsetzung der Ausprägung dieses Bereiches als Ortszentrum. Diese Darstellung soll in den Bebauungsplan umgesetzt werden. Hierfür wird in den Bereichen, in denen noch nicht im Rahmen von Änderungen Mischgebiete festgesetzt wurde, dies nachgeholt. Weiterhin hat sich entlang des Breiteweges das Erfordernis gezeigt, durch die Festsetzung von Mindesthöhen eine dem Anliegen der Ausbildung eines Ortskernes entsprechende Bauhöhe zu sichern.
- Der Bebauungsplan wurde im Jahr 1998 auf einer analogen Kartengrundlage erstellt, die auf der Fortschreibung des Flurkartenwerkes der Gemeinde Barleben im Maßstab 1:2500 beruht. Inzwischen wurden mehrere bisher ungeteilte Hofräume separiert und das Kartenwerk deutlich verbessert. Hieraus ist ein Anpassungsbedarf der Festsetzungen ableitbar, da diese auf teilweise überholte Grenzen Bezug nehmen, die im Rahmen der Separation der umgebauten Hofräume korrigiert wurden. Weiterhin wurden bisher 9 Änderungsverfahren durchgeführt, die jeweils Teilbereiche des Planes betreffen. Um eine wirksame Fassung des Gesamtplanes zu erhalten, müssten daher zusätzlich die 9 Änderungsverfahren betrachtet werden. Diesem Sachverhalt soll durch eine Neufassung des Planes begegnet werden, die den Bezug zur aktuellen Liegenschaftskarte herstellt und der Genauigkeit der Planunterlage durch eine Bemessung Rechnung trägt. Weiterhin sollen alle durchgeführten Änderungsverfahren in den Plan übernommen werden, um den Gesamtplan als einheitliche Planunterlage digital fortschreiben zu können.

Aus den vorgenannten Gründen ist die 10.Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes Nr.15 "Ortskern Barleben" (§1 Abs.3 BauGB) erforderlich. Durch die in die Beschlussfassung integrierte örtliche Bauvorschrift soll gleichzeitig deren Weitergelten im Sinne des §85 Abs.5 Satz 2 BauO LSA beschlossen werden.

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

Der Bebauungsplan Nr.15 Ortskern Barleben trat im Jahr 1998 in Kraft. Die bisherige Fassung und die bestehende bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bilden auch die Beurteilungsgrundlagen für die Bewertung der Veränderungen der 10.Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes.

Mit dem Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 am 01.01.2007 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung im Innenbereich oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit der Formulierung "andere Maßnahmen der Innenentwicklung" hat der Gesetzgeber einen breiten Anwendungsspielraum eröffnet. Die geplante Erweiterung der Feuerwehr, die Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche für sportliche Zwecke, die Nachnutzung des Grundstückes Hansenstraße 41 und die Entwicklung von Mischgebieten am Breiteweg sind Maßnahmen der Innenentwicklung der Ortslage Barleben. Die Änderungen dienen damit der Innenentwicklung von Flächen im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB.

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

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.

Das beschleunigte Verfahren ist gemäß § 13a Abs. 4 BauGB auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen anwendbar. Für Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes in Bezug der vorgenannten drei Punkte ist auf die Bereiche abzustellen, in denen wesentliche Änderungen des Planinhaltes vollzogen wurden. Dies sind:

- | | | |
|---|--------------|-----------------------|
| - die Änderung des Erweiterungsbereiches der Ortsfeuerwehr Barleben | Grundfläche: | 257 m ² |
| - die Änderung des Grundstückes Hansenstraße 41 | Grundfläche: | 1.483 m ² |
| - Festsetzung von Mischgebieten anstatt von Besonderen Wohngebieten, die Erweiterung des Standortes für sportliche Einrichtungen zur Errichtung einer weiteren Sporthalle nordwestlich der Mittellandhalle und die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für die Verwaltung für das bestehende Verwaltungsamt entlang des Breiteweges | Grundfläche: | 26.496 m ² |

Weitere kleinere Änderungen und Anpassungen des Planinhaltes, insbesondere die Korrektur der Straßenabgrenzungen, der Entfall eines örtlich nicht mehr vorhandenen Weges westlich der Straße In der Grund, die Änderung einer privaten in eine öffentliche Grünfläche, der Entfall von Erhaltungsgebieten für bereits genehmigte Baumbeseitigungen und die Verschiebung von Grünbereichen im Straßenraum der Burgenser Straße betreffen keine Gebiete, in denen eine Grundfläche festgesetzt ist. Die beurteilungsrelevante Grundfläche der Änderungsbereiche beträgt somit insgesamt ca. 28.236 m². Sie liegt damit oberhalb des Wertes, ab dem eine Vorprüfung nach Anlage 2 des Baugesetzbuches durchzuführen ist. Die allgemeine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 des BauGB hat ergeben, dass eine Umweltprüfung aufgrund der geringen Einflüsse der Änderung auf die Belange von Boden, Natur und Landschaft nicht erforderlich ist. Die Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes dient keinem umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben. Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung sind von den Auswirkungen nicht betroffen.

In Auswertung der vorstehenden Prüfungsergebnisse ist die Gemeinde Barleben zu dem Ergebnis gekommen, die 10.Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes Nr.15 Ortskern Barleben im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden nördlich der Meitzendorfer Straße Wohngebiete und gemischte Bauflächen, nordwestlich der Bahnhofstraße der Friedhof und nördlich des Weges zwischen der Alten Kirchstraße und Bahnhofstraße (sogenannter Fabrikengang) der Standort des geplanten Gymnasiums
- im Osten der Anger mit den Sportplätzen, der Reithalle, im Südosten das Wohngebiet In der Grund
- im Süden Wohnbebauung entlang der Schanze und im Südwesten Wohnbebauung des Kastanienhofes
- im Westen Wohnbebauung westlich der Feldstraße, die Sekundarschule und Wohnbebauung westlich der Abendstraße

Die Gebietstypik der angrenzenden Nutzungen wurde bei der Änderung des Bebauungsplanes beachtet.

Lage des Plangebietes



2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der fortgeltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Barleben stellt das Plangebiet teilweise als gemischte Baufläche und teilweise als Wohnbaufläche dar. Der Standort der Grundschule und der Kirche sind als Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Die Flächen entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die 10.Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die vorgenommenen und unter Punkt 4 der Begründung erläuterten Änderungen des Planinhaltes haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Raumordnung und Landesplanung.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 28.06.2006 dokumentiert. Das Plangebiet ist eine bestehende Ortslage. Die wesentliche großflächigere Änderung umfasst die Festsetzung von Mischgebieten anstatt der bisherigen Besonderen Wohngebiete und die Ausweitung von Gemeinbedarfsflächen. Damit verbunden ist nur eine geringfügige Änderung der zulässigen Nutzungen, die das städtebauliche Ziel der Entwicklung eines Ortszentrums umsetzt. Gemäß der Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde vom 27.05.2010 ist die Änderung des Bebauungsplanes nicht raumbedeutsam.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 48,75 Hektar. Die Bereiche der wesentlichen Änderungen des Planes umfassen ca. 6,89 Hektar. Die Grundstücke sind bebaut und werden bis auf wenige Baugrundstücke im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplanes baulich genutzt.

3.2. Entwicklung des Plangebietes, Siedlungsstrukturen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.15 umfasst den gesamten Dorfkern der Ortschaft Barleben. Die Entwicklung des Plangebietes beinhaltet daher alle Siedlungsetappen des Ortes und reicht zurück bis ins 9.Jahrhundert. Erstmals erwähnt wurde Barleben 1062. Die historischen Siedlungskerne befanden sich an der Hansenstraße (Nikolaikirche) und an der Alten Kirchstraße. Zwischen beiden Siedlungskernen lag das 90 x 90 Meter umfassende befestigte Vorwerk.

Im dreißigjährigen Krieg wurde Barleben schwer zerstört. Der Wiederaufbau dauerte bis ins 18. Jahrhundert hinein. Das Vorwerk wurde durch kleinere Gebäude aufgesiedelt und eine erste Bebauung entstand entlang des Breiteweges. Im 18.Jahrhundert wurde nach dem Vorwerk auch der Hansenhof aufgeteilt. Beide Höfe sind in ihrer Struktur noch klar im Dorfgrundriss zu erkennen.

In der 2.Hälfte des 19.Jahrhunderts begann mit dem Anschluss an die Eisenbahnstrecke eine umfangreiche Bautätigkeit in Barleben. Entlang des Breiteweges entstanden große Höfe für die im alten Dorfkern kein Platz mehr war. Mit Beginn des 20.Jahrhunderts begannen sich auch die Pendlerbeziehungen nach Magdeburg zu entwickeln. Neue Wohngebäude entstanden südlich und nördlich des alten Dorfkernes (Südstraße, Schanze, Heimattal). Weitere erhebliche Orts-erweiterungen der Nachkriegszeit und der letzten Jahre befinden sich außerhalb des Plangebietes.

Die Entwicklung des Ortskernes von Barleben ist in seiner Struktur noch nahezu komplett ablesbar. Die städtebauliche Grundstruktur des Ortskernes ist seit Jahrhunderten nahezu unverändert.

Elemente wie das Vorwerk oder der große Hof sind weitgehend entlang der ursprünglich vorhandenen Bebauung wieder besiedelt worden, wodurch sie in ihrem ursprünglichen Grundriss erhalten sind. Störungen der alten durch Höfe gekennzeichneten Ortsstruktur sind nur am Friedensplatz (Neubauten der 70er Jahre) und zwischen Rudolf-Breitscheid-Straße und Schulstraße (Abrissfläche) vorhanden. Insgesamt ist in Barleben somit eine in diesem Umfang seltene Komplettheit der historischen Ortsstruktur vorhanden und hinter manchem scheinbar neuerem Gebäude verbirgt sich ein jahrhundertealter Bau.

Diese die Ortsgeschichte "erzählende" Ortsstruktur stellt ein hohes Schutzgut dar, an dem sich auch künftige Generationen noch mit der Ortsgeschichte identifizieren sollten. Die durch diese Ortsstruktur erreichte Raumbildung der öffentlichen Straßen und Höfe ist bestimmend für die Identität und Unverwechselbarkeit von Barleben. Ihre Bewahrung und Sicherung ist Ziel der Gemeinde Barleben und wesentliches Planungsziel für diesen Bebauungsplan.

3.3. Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Baubestand

Der Ortskern von Barleben wird derzeit überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Die Wohnnutzung umfasst ca. 2/3 der in Nutzung befindlichen Bauflächen. Entlang des Breiteweges aber auch an den dazu senkrecht verlaufenden Straßen Ernst-Thälmann-Straße, Burgenser Straße, Rudolf-Breitscheid-Straße, Schul- und Nordstraße befinden sich weiterhin eine Vielzahl kleinerer Läden, Gewerbe- und Handwerksbetriebe, wie sie für eine typische dörfliche Mischnutzung charakteristisch sind. Lediglich die landwirtschaftliche Nutzung ist nur durch einen Nebenerwerbsbetrieb vertreten. Das Maß der baulichen Nutzung differiert erheblich innerhalb des Plangebietes. Ein Charakteristikum der typischen Siedlungsstruktur eines Bördedorfes ist eine hohe Bebauungsdichte entlang der Straßen und hinter den Höfen größere zusammenhängende unbebaute Gartenflächen, wie dies auch in Barleben weitgehend zu finden ist. Der Gebäudezustand ist dadurch gekennzeichnet, dass die Wohngebäude zum großen Teil saniert und zum anderen Teil sich derzeit in der Sanierung befinden. Die Nutzungsdichte bleibt hinter der Bebauungsdichte des Plangebietes zurück. Eine Vielzahl von ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden steht leer oder wird nur gering genutzt. Die Gebäude im Plangebiet haben ein bis zwei Geschosse. Lediglich die Neubauten der 70er Jahre weisen drei Geschosse auf.

Denkmalbestand

Im Plangebiet sind folgende Baudenkmale vorhanden:

- Einzelobjekte
- Breiteweg 147 (Gutsherrenhaus, gelber Klinkerbau der Gründerzeit, mit Scheunen- und Stallkomplex, Bruchsteinmauerwerk, als Vierseitenhof einschließlich Hopfpflasterung)
- Breiteweg 149 (Fachwerkhaus 1680, Alte Poststation, mit Zierfachwerk, Rautenkreuze, prof. Schwellen)
- Breiteweg 150 (Wohnhaus, Gründerzeit, und Gehöft)
- Alte Kirchstraße 21 (Herrenhaus, 1701, mit Toranlage, 1606, Hopfpflasterung sowie Kutscherhaus und Parkanlage mit Baumbestand des ehem. Arnstedtschen Hofes)
- Alte Kirchstraße 10 (Kirche mit Friedhof und Epitaphien)
- Alte Kirchstraße 8 (Pfarrhaus und Gehöft)
- Alte Kirchstraße 6 (Fachwerkhaus, 18./19.Jahrhundert, Gehöft)
- Nordstraße 4 (Bauernhaus, 1802, EG massiv, OG Fachwerk, mit Torbogen)
- Ernst-Thälmann-Straße 2 (Wohnhaus)
- Ernst-Thälmann-Straße 21 (Wohnhaus, barocke Fenstergewände)
- Ernst-Thälmann-Straße 22, Ecke Breiter Weg (Brandt'sche Villa, 1902, Jugendstil, einschließlich Interieur, Stuckdecken, Treppenanlage, versch. orig. Türen, Wirtschaftsgebäude)

Die Baudenkmale wurden im Plan gekennzeichnet. Veränderungen an Denkmälern unterliegen der Genehmigungspflicht nach §14 DenkmSchG.

3.4. Geländebedingungen, Baugrund, Vegetation

Bodenbeschaffenheit, Grundwasser

Der Ortskern von Barleben liegt im Übergangsbereich zwischen der pleistozänen Hochfläche der Magdeburger Börde im Südwesten und der sich nach Osten anschließenden Elbaue. Die geologische Schichtenfolge wird bestimmt von über 10,0 Meter mächtigen Ablagerungen des Pleistozäns und diese unterlagernde Feinsande und Tone des Tertiärs mit mehreren 10 Metern Schichtstärke. In größerer Tiefe folgen Festgesteine des Karbons, die der Flechtinger-Roßlauer-Scholle zugehörig sind. An pleistozänen Lockergesteinen der oberen Bodenschichten sind vorhanden:

- im Westen des Plangebietes
 - von Osten nach Westen zunehmend
 - im Osten des Plangebietes
- Lößdecke bis 2 Meter als Oberschicht
saalekaltzeitliche Sande und mit zunehmender Tiefe Kies (bis 15 Meter mächtig), im Westen von jüngeren Kiesen und Sanden der Weichselvereisung überdeckt
Auetonschicht 1 bis 2 Meter als Oberschicht

Entsprechend dem unterschiedlichen Bodenaufbau im Plangebiet sind auch die Gründungsbedingungen wechselnd von tragfähigem aber stark frostanfälligem Boden im Westen des Plangebietes über gute Gründungsbedingungen im Bereich der oberflächlich anstehenden Sande bis zu weniger guten Gründungsbedingungen im Osten des Plangebietes reicht die Verschiedenartigkeit der Gründungsbedingungen.

Bei Bauvorhaben kommt daher den Baugrunduntersuchungen besondere Bedeutung zu.

Das Grundwasser steht im Plangebiet ab einer Tiefe von 1,5 Metern im Osten und ca. 4 Metern im Westen an. Die Fließrichtung ist West-Ost gerichtet. Die Grundwassergeschütztheit ist als ungünstig bis sehr ungünstig einzuschätzen.

Altlastenverdachtsflächen

Im Plangebiet sind mehrere Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Als hoch belastet eingestufte Standorte sind:

1. Breiteweg 126 - ehemalige Tankstelle Freydank
Die Tankstelle wurde von 1935 - 1960 betrieben.
Belastungen: Dieselkraftstoff, verunreinigte Kraftstoffe, ölverunreinigter Boden
2. Breiteweg 143 - ehemalige Tankstelle und Schmiede
Die Tankstelle wurde von 1930 - 1950 betrieben.
Belastungen: Dieselkraftstoff, ölverunreinigter Boden

Als belastet eingestufte Standorte sind:

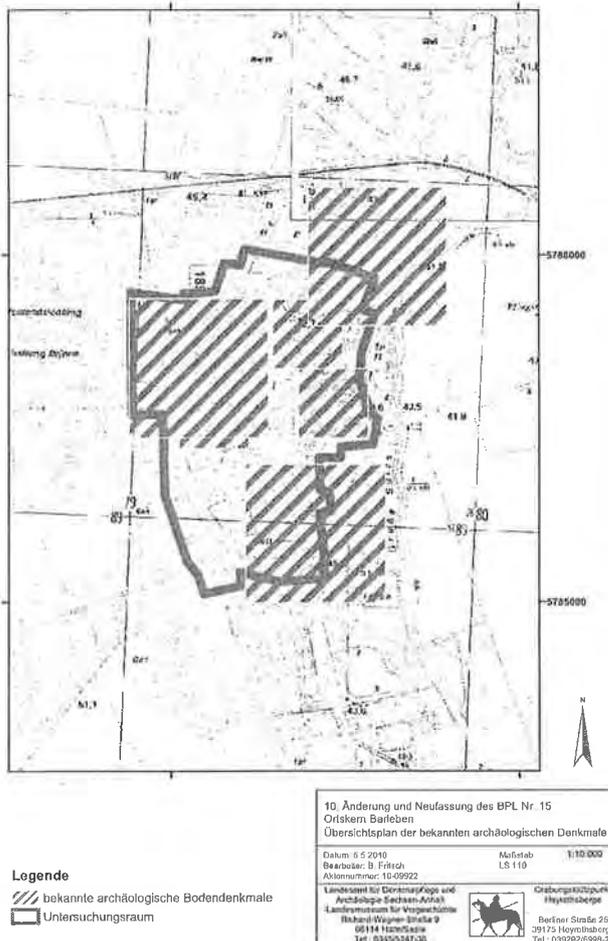
3. Ernst-Thälmann-Straße 2 - Schrotthandel
Der Schrotthandel und ein Baustoffhandel wurden in den Jahren von 1980 bis 2000 betrieben.
Belastungen: Eisen- und Stahlabfälle, Eisenschrott, ölverunreinigter Boden
4. Nordstraße - ehemalige Kfz-Werkstatt (Flur 16, Flurstück 1035/4)
Die Kfz-Werkstatt wurde von 1946 - 1990 betrieben. Seit 1991 wird der Standort als Werkstatt einer Heizungsfirma genutzt.
Belastungen: ölverunreinigter Boden, Mineralöle, synthetische Öle, Dieselkraftstoff
5. Breiteweg 123 - ehemaliger LPG-Wirtschaftshof
Dieser Standort wurde 1995 - 1997 zu einem Seniorenheim umgebaut. Es wird davon ausgegangen, dass die Altlast saniert ist. Der Standort wurde nicht eingetragen.

Bebauungsplan Nr.15 "Ortskern Barleben" mit örtlicher Bauvorschrift
10.Änderung und Neufassung - Gemeinde Barleben, Ortsteil Barleben

Als leicht belastet wird der Standort eines Fuhrunternehmens in der Südstraße (Flur 16, Flurstück 61) eingeschätzt. Da keine erhebliche Belastung vorliegt, wird auf eine Kennzeichnung dieses Standortes verzichtet.

Die Standorte unter Punkt 1. - 4. wurden im Plan entsprechend gekennzeichnet.

Belange der Archäologie



Große Teile des Plangebietes sind als archäologisches Kulturdenkmal verzeichnet. Die betroffenen Bereiche sind der Abbildung zu entnehmen. Bei Bodeneingriffen in diesen Arealen ist davon auszugehen, dass in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt kann Bodeneingriffen in der Regel dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Art, Dauer und Umfang der Dokumentation ist rechtzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt abzustimmen. Darüber hinaus ist auch außerhalb der markierten Areale stets mit der Entdeckung bislang unbekannter Bodendenkmale zu rechnen.

Vegetation

Im Plangebiet ist eine umfangreiche Vegetation mit zum Teil schützenswerten Gehölzen vorhanden. Im Plangebiet befinden sich die Naturdenkmale:

- | | | |
|---------|-----------|---|
| ND 0031 | Platane | Südstraße |
| ND 0033 | Blutahorn | Dahlenwarsleber Straße / Ecke Abendstraße |

Der Schutz und die Erhaltung dieser Naturdenkmale ist auch planerisch durch den Bebauungsplan gesichert. Die ebenfalls als Naturdenkmal unter Schutz stehende Kastanien - Lindenallee Barleben befindet sich mit den alleerprägenden Bäumen (Kastanien) außerhalb des Plangebietes. Die im Plangebiet vorhandenen Linden wurden im Rahmen einer Befreiung und unter Beauftragung der Neuanpflanzung ersetzt.

Der Park auf dem Grundstück Alte Kirchstraße 21 (Köhnscher Park) ist als "Geschützter Park" beim Landkreis registriert.

Im Ortskern befindet sich ein geschütztes Biotop. Dies ist die Streuobstwiese auf dem Pfarrgrundstück im Verzeichnis der geschützten Biotop mit lfd. Nr.96 verzeichnet.

4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. die Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr auf das Flurstück 1098/34 der Flur 16 (Ernst-Thälmann-Straße 4) und die Änderung der überbaubaren Flächen auf dem Grundstück
2. die Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche und des MI3-Gebietes auf die Flurstücke 31 und 33/6 der Flur 3, Gemarkung Barleben, die Erweiterung der überbaubaren Flächen zur Errichtung einer weiteren Sporthalle und die Änderung der örtlichen Bauvorschrift zur Ausnahme von Sporthallen von den festgesetzten Dachneigungen
3. die Änderung der überbaubaren Fläche eines Teilbereiches des Flurstücks 2047 und des Flurstücks 2049 der Flur 16 (Hansenstraße 41) mit offener Bauweise bei Beibehaltung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung und die Herausnahme aus dem Teilbereich A der örtlichen Bauvorschrift in den Teil B der örtlichen Bauvorschrift
4. die Festsetzung von Mischgebieten auf den bisher als Besondere Wohngebiete festgesetzten Flächen, die im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt sind, soweit diese Änderungen nicht bereits im Rahmen der 4. oder 5. Änderung des Bebauungsplanes vollzogen wurden und somit nur übernommen wurden, damit verbunden wird die Festsetzung von Mindesttraufhöhen von 6 Metern entlang des Breiteweges
5. die Festsetzung des Verwaltungsamtes der Gemeinde Barleben als Gemeinbedarfsfläche für öffentliche Verwaltung und die Änderung der grundstückszugehörigen privaten Grünfläche in eine öffentliche Grünfläche
6. die Ausweitung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Friedensplatz auf die im Rahmen des Straßenausbaus bereits ausparzellierten Flächen westlich der Straße
7. der Verzicht auf den Fußweg südlich der Südstraße, der örtlich bereits überbaut ist
8. der Verzicht auf die Festsetzung öffentlicher Grünflächen im östlichen Bereich der Burgenser Straße und deren Einbeziehung in den Straßenraum
9. der Entfall der festgesetzten Erhaltungsgebote für die inzwischen beseitigten und ersetzten Bäume im Bereich des Breiteweges und des Friedensplatzes und der Entfall der Festsetzung zum Ersatz von beseitigten Bäumen
10. die Anpassung der gesamten Festsetzungen an die verbesserte Kartengrundlage im Sinne der bisherigen Festsetzungen und in Umsetzung der erfolgten grundrechtlichen Separation der bisher ungetrennten Hofräume
11. die Einarbeitung des Planinhaltes der 1. bis 9. Änderung des Bebauungsplanes in die Planzeichnung und den Text
12. die Anpassung der örtlichen Bauvorschrift an geänderte Rechtsgrundlagen, die Regelung der Zulässigkeit von Solarenergieanlagen, sowie die Verlängerung der Gültigkeit der örtlichen Bauvorschrift

Begründung:

zu 1.

Die Ortsfeuerwehr Barleben verfügt zurzeit über drei Einstellplätze für Feuerwehrfahrzeuge im Gerätehaus. Zur Gewährleistung einer besseren Funktionsfähigkeit und der Entwicklung als Schwerpunktfeuerwehr ist die Schaffung eines weiteren Garageneinstellplatzes erforderlich. Weiterhin soll ein Stellplatz für den Mannschaftstransportwagen und zusätzlicher Lagerraum entstehen. Aus funktionellen Gründen soll an die Ostseite des Feuerwehrgerätehauses angebaut werden. Hierfür soll durch die Gemeinde das benachbarte Grundstück Ernst-Thälmann-Straße 4 erworben werden. Für diesen Anbau und die Nutzung des Gesamtgrundstückes für diesen Zweck wurde die Gemeinbedarfsfläche um 643 m² auf das Flurstück 1098/34 der Flur 16 erweitert. Für den Anbau ist der Verzicht auf die Baulinie an der Straßenkante und den freizuhaltenden Hofraum erforderlich, da aus funktionellen Gründen das gesamte Feuerwehrgebäude nach Osten verlängert werden muss. Ein Baukörper unmittelbar an der Straße kann aufgrund der erforderlichen

Zufahrtsradien nicht mehr errichtet werden. Der Änderungsbereich bleibt als Gemeinbedarfsfläche innerhalb des festgesetzten Baugebietes als Besonderes Wohngebiet.

zu 2.

Aufgrund des festgestellten Bedarfs in Barleben soll der Standort der Mittellandhalle um eine weitere Sporthalle erweitert werden. Sie dient vor allem der Entflechtung des Schul- und Freizeitsports, der seit der Errichtung der Mittellandhalle in Barleben erheblichen Aufschwung genommen hat. Im Haushaltsplan 2010 der Gemeinde Barleben ist für die geplante Dreifeldhalle die Planung vorgesehen. Eine Überprüfung der bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür hat ein Änderungserfordernis für den Bebauungsplan Nr.15 erkennen lassen, da die Flurstücke 31 und 33/6 der Flur 3 bisher noch nicht in die Gemeinbedarfsfläche einbezogen waren und als private Grünfläche und Mischgebiet mit einer Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 6,5 Meter festgesetzt sind. Die Änderung umfasst die Flurstücke 31 und 33/6 sowie Teile des Flurstücks 1311. Die Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche und der überbaubaren Flächen auf die Flurstücke 31 und 33/6 ermöglicht die Errichtung der Sporthalle unmittelbar nordwestlich anschließend an die Mittellandhalle. Dies ist erforderlich, um einen gemeinsamen Betrieb und eine funktionale Verbindung der Hallen herzustellen. Desweiteren wurde die Fläche MI3, die eine Bebauung bis zu einer Firsthöhe von 14 Metern ohne Festlegung der Traufhöhe ermöglicht, auf diese Flurstücke und auf weitere Teilflächen des Flurstücks 1311 erweitert, so dass die geplante Halle funktionsgerecht eingeordnet werden kann. Für die Sporthalle ist auch eine Änderung der örtlichen Bauvorschrift bezüglich der Dachneigung erforderlich. Bereits im Rahmen der 4.Änderung des Bebauungsplanes wurden geringere Dachneigungen für die Einzelhandelsbetriebe des Kerngebietes zugelassen, die eine Bautiefe von über 20 Metern aufweisen und hierdurch nicht mit geneigten Dächern der festgesetzten Dachneigungen versehen werden können. Diese Ausnahme wurde auch auf Sporthallen ausgeweitet. Bei einer Bautiefe von ca. 25 bis 30 Meter würden Dächer der vorgeschriebenen Neigung allein eine Höhe von über 10 Metern erreichen und somit im Ortsbild nicht verträglich sein, da sie dieses zu stark dominieren würden. Da die Bautiefen funktional erforderlich sind, sollten diese Gebäude mit einer geringeren Dachneigung von 15° versehen werden.

zu 3.

Auf Grundlage des Beschlusses des Gemeinderates vom 28.09.2006 wurde durch den Betriebsausschuss am 07.04.2009 die öffentliche Ausschreibung des Grundstückes Hansenstraße 41 beschlossen. Als Empfehlung wurde die Wahl einer energieeffizienten Bauweise in die Ausschreibung aufgenommen. Die eingereichten Konzepte berücksichtigen diese Empfehlung, entsprechen jedoch nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.15. Die für eine energieeffiziente Bauweise unter Nutzung regenerativer Energiequellen bei dem derzeitigen Stand der Technik erforderliche Ausrichtung der Gebäude nach Süden ermöglicht nicht die bisher angestrebte Bebauung in Hofform. Die im Bebauungsplan bisher vorgesehene überbaubare Fläche wurde daher geändert. Aufgrund der Lage des Grundstücks im äußeren Eckbereich der Hansenstraße ist das Grundstück nur auf einer geringen Länge an der Hansenstraße ortsbildwirksam. Hier ist die Errichtung einer Toranlage vorgesehen, für die die Baulinie an der Straße beibehalten werden konnte. Diese Toranlage wird das ortsbildprägende Element des Grundstücks darstellen. Für die Anordnung der dahinter geplanten Wohnbebauung wurde keine städtebauliche Vorgabe in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Begrenzung der überbaubaren Fläche orientiert sich an den Außengrenzen des Grundstücks. Der Abstand nach Norden und Osten wurde mit 3 Metern auf den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand festgesetzt. Nach Westen und Süden ist ein Mindestabstand von 5 Metern festgesetzt, da nach diesen Seiten die Gärten der Grundstücke angeordnet werden sollen. Die Anordnung und Ausrichtung der Gebäude kann sich damit allein nach den Kriterien der Energieeffizienz richten. Für die Fläche wurde die Bauweise in eine offene Bauweise geändert, wie dies dem vorgelegten städtebaulichen Konzept entspricht. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der Bebauung bleiben unverändert. Das Gebiet wurde bezüglich der örtlichen Bauvorschrift dem Teil B zugeordnet, in dem geringere Anforderungen an die Gestaltung bestehen.

zu 4.

Auf Grundlage der Entwicklungsvorstellungen des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Barleben aus dem Jahr 1993 wurde das Plangebiet des Bebauungsplanes überwiegend als Besonderes Wohngebiet mit dem flächendeckenden Ziel der Stärkung der Wohnfunktion festgesetzt. Bereits im Rahmen der 4. und 5.Änderung des Bebauungsplanes wurde festgestellt, dass diese festgesetzte Art der baulichen Nutzung die Ausprägung eines Ortskerns aus einer Mischung von Wohnen, Einkauf, Kleingewerbe und öffentlichen Einrichtungen am Breiteweg behindert. Hierfür war die Festsetzung von Mischgebieten und teilweise von Kerngebieten erforderlich. Einer flächendeckenden Änderung des Bebauungsplanes stand der Flächennutzungsplan entgegen, der mit Bekanntmachung vom 19.06.2004 neu gefasst wurde. Im Rahmen dieser Neuaufstellung wurde der Bereich des Ortskerns beiderseits des Breiteweges zwischen der Ebendorfer Straße und der Meitzendorfer Straße als gemischte Baufläche dargestellt. Die hier vorgenommene Abgrenzung bildet die Grundlage für die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes. Die Mischgebiete umfassen die gesamten Flächen zwischen dem Breiteweg und der Abendstraße und dem Breiteweg und der Feldstraße mit Ausnahme eines kleinen Bereiches an der Einmündung der Feldstraße in die Ebendorfer Straße, die östlich an den Breiteweg angrenzenden Grundstücke in einer Tiefe in der Regel von ca. 50 Metern und die Flächen zwischen dem Breiteweg und einem Weg auf dem Flurstück 1246 südwestlich der Einmündung der Ebendorfer Straße in den Breiteweg. Die östlich des Breiteweges für die Nahversorgung festgesetzte Fläche Kerngebiet wurde im Rahmen der 4.Änderung des Bebauungsplanes geplant. Die Mischgebiete sind bereits im Bestand durch eine Mischung von Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, öffentlichen Einrichtungen und Wohnen geprägt. Die Erhaltung der Nutzungsstruktur des Plangebietes im Bestand hat folgende Nutzungsstruktur erkennen lassen:

- 34 Wohngrundstücke
- 21 Grundstücke Mischung aus Wohnen und Gewerbe
- 7 ausschließlich gewerblich genutzte Grundstücke
- 5 Gemeinbedarfseinrichtungen mit mischgebietstypischem Störgrad
- Grundschule
- Gymnasium (Ecole)
- Mittellandhalle
- Verwaltungsgebäude
- Rathaus, Heimatstube

Die Flächenanteile der Nutzung sind wie folgt aufgeteilt:

- | | |
|-----------------------------------|---------|
| - Wohngrundstücke | ca. 22% |
| - gemischt genutzte Grundstücke | ca. 24% |
| - gewerblich genutzte Grundstücke | ca. 21% |
| - Gemeinbedarfsflächen | ca. 24% |

Die verbleibenden Flächen sind leerstehende unbebaute Grundstücke. Es handelt sich hierbei somit bereits im Bestand um ein Gebiet mit einer mischgebietstypischen Prägung. Diese Nutzungsmischung soll erhalten bleiben. Die Einordnung weiterer kleiner Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in den Mischgebieten ist städtebaulich erwünscht. Dennoch prägt auch ein hoher Anteil an Wohnnutzung dieses Gebiet. Hiermit ist die allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Mischgebieten nicht vereinbar, da diese Nutzung in der Regel mit Störungen während der Ruhezeiten verbunden ist. Vergnügungsstätten werden daher grundsätzlich nur ausnahmsweise zugelassen. Im Rahmen der Prüfung einer Ausnahme können die Auswirkungen auf schützenswerte Nutzungen im Einzelfall geprüft und über die Zulassung entschieden werden. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind ohnehin ausgeschlossen.

Für die Bebauung entlang des Breiteweges im Abschnitt des Ortskerns wird eine Bebauung von städtebaulichem Gewicht angestrebt, die die Funktion als Ortskern auch durch Bauwerke in angemessener Höhe und Dichte zum Ausdruck bringt. Hierfür hat sich die Festsetzung einer Mindesthöhe für die Traufkante als erforderlich erwiesen, da nur hierdurch eine angemessene Bebauung gesichert werden kann. Diese Mindesttraufhöhe von 6 Metern soll eine zweigeschossige Bebauung entlang der Baulinie am Breiteweg im Abschnitt zwischen der Meitzendorfer Straße und der Ebendorfer Straße sichern. Die Baulinie wurde hierfür auf das Grundstück Breiteweg 46 erweitert. Nicht diesen Festsetzungen entsprechende Gebäude genießen jedoch weiterhin Bestandsschutz.

grenzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen wurde an die Flurstücksgrenzen angepasst. Die Abweichungen sind insgesamt geringfügig.

zu 11.

Für den Bebauungsplan wurden bisher insgesamt neun Änderungsverfahren durchgeführt, wobei die 1.Änderung und die 2.Änderung durch die 3. und 5.Änderung neu überplant wurden und damit inzwischen nicht mehr relevant sind. Die vorgenannten Änderungsverfahren betreffen jeweils Teilbereiche des Bebauungsplanes und beinhalten teilweise Festsetzungen, die nur auf diese Teilbereiche Bezug nehmen. Diese Änderungen wurden nun im Rahmen der Neufassung des Bebauungsplanes in Text und Planzeichnung übernommen. Die textlichen Festsetzungen wurden dabei in der Formulierung so angepasst, dass sich deren räumlicher Geltungsbereich auch weiterhin nur auf die Teilfläche bezieht. Die vorliegende Neufassung umfasst damit den gesamten Planinhalt.

zu 12.

Die zum Bebauungsplan im Rahmen der Aufstellung erlassene örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung der Gebäude und der baulichen Anlagen, die von öffentlichen Straßen aus einsehbar sind umfassend und detailliert. Ihre Funktion hat sich in den über zehn Jahren ihrer Gültigkeit bewährt, auch wenn in Einzelfällen Abweichungen zugelassen wurden. Der Ortskern Barleben hat sich insgesamt entsprechend der Zielstellungen der örtlichen Bauvorschrift gestalterisch entwickelt. Die Gemeinde Barleben hat diesem Anliegen durch eine entsprechende Gestaltung des Straßenraumes Rechnung getragen. Die örtliche Bauvorschrift basiert zum Zeitpunkt der Aufstellung auf der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.06.1994. Eine Anpassung an die geänderten Vorschriften zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten war aufgrund der Änderung der Bauordnung vom 20.12.2005 erforderlich. Diese verweist nun auf den § 6 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA). Weiterhin wurde in der Bauordnung vom 20.12.2005 bestimmt, dass örtliche Bauvorschriften nur noch 5 Jahre gelten und durch Beschluss des Gemeinderates in der Gültigkeit verlängert werden können. Für vor dem Inkrafttreten der Bauordnung erlassene örtliche Bauvorschriften beginnt diese Frist mit dem Inkrafttreten der Bauordnung am 15.03.2006. Die Geltungsdauer der örtlichen Bauvorschrift läuft damit am 15.03.2011 aus. Sie soll im Rahmen der vorliegenden Neufassung des Bebauungsplanes gleichzeitig zur Sicherung der Sanierungsziele der Gemeinde Barleben verlängert werden. Die Voraussetzungen einer besonders gestalteten Ortslage und deren Berücksichtigung im öffentlichen Raum sind im Ortskern von Barleben gegeben.

Weiterhin war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Erfordernis zur Regelung der Zulässigkeit von Solarenergieanlagen noch nicht gegeben, diese bestimmen jedoch zunehmend das Ortsbild. Grundsätzlich sollen Solarenergieanlagen im Ortskern von Barleben auch zulässig bleiben, sie sollen jedoch nicht an den den Straßenraum prägenden Dachflächen angebracht werden. Unter Dachflächen, die den Straßenraum prägen, sind die Dachflächen zu verstehen, die entweder direkt zur Straße ausgerichtet sind oder auf Dachflächen von an Straßen angrenzenden Gebäuden senkrecht zur Straße angebracht werden.

5. Durchführung der Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung der Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes erfordert keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen. Ein Erfordernis für Bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs. 6 Nr. 8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundsatz).

Dies ist für das Plangebiet im Bestand gewährleistet.

Verkehrerschließung

Die Belange der Verkehrerschließung sind durch die Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Die Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Wasserversorgung.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die E.ON Avacon AG Helmstedt. Das Plangebiet ist an das E-Netz angeschlossen. Die Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Elektrizitätsversorgung.
- Träger der Gasversorgung ist die E.ON Avacon AG Helmstedt. Das Plangebiet ist an das Gasnetz angeschlossen. Die Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Gasversorgung.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Börde. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das festgesetzte Straßennetz gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Das Plangebiet ist bezüglich der Schmutzwasserkanalisation erschlossen. Eine Erweiterung des Netzes ist nicht erkennbar erforderlich.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung in der Ortschaft Barleben ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ) Die Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Niederschlagswasserbeseitigung.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß §13a Abs.1 Nr.1 BauGB aufgestellt. Gemäß §13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. §13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach §2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes Nr.15 der Gemeinde Barleben ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß §13a Abs.2 Nr.3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs.3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

Aufgrund der Überschreitung des Vorprüfungswertes von 20.000 m² Grundfläche ist für die 10.Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes Nr.15 die Eingriffsregelung anzuwenden.

Ausgangsbasis der Beurteilung ist die bisherige Fassung des Bebauungsplanes Nr.15 und die seit dessen Aufstellung ergangenen Genehmigungen. Zu betrachten sind damit vor allen die Auswirkungen der unter Punkt 4 der Begründung erläuterten Änderungen.

Folgende Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes:

Die Änderungen zu den Punkten 1, 3 und 4 lassen in den jeweiligen Änderungsbereichen das Maß der baulichen Nutzung, das als Beurteilungsgrundlage für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in Baugebieten angenommen werden kann, unverändert. Sie haben damit keine erheblichen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Die Änderungen zu den Punkten 5, 6 und 7 vollziehen bereits erfolgte bauliche Entwicklungen. Diese Änderungen haben keine erheblichen Auswirkungen.

Der Entfall der unter Punkt 8 bisher festgesetzten öffentlichen Grünflächen wurde durch die Anlage der Grünstreifen nördlich der bisher festgesetzten Flächen größengleich kompensiert. Die inzwischen beseitigten Bäume wurden gemäß der Genehmigungsverfügung des Landkreises Börde an anderer Stelle ersetzt. Der Ausgleich ist somit für diese Eingriffe bereits erfolgt.

Die Änderungen zu den Punkten 10, 11 und 12 haben keine erkennbaren erheblichen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Somit verbleibt allein die unter Punkt 2 angeführte Erweiterung des Standortes für Sportanlagen für den Neubau einer zweiten Sporthalle als eingriffsrelevant. Hiermit ist der Verlust einer 666 m² großen privaten Grünfläche und die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 auf einer Grundfläche von 1.351 m² verbunden. Nachfolgend wird daher allein die Teilfläche der Flurstücke 21 und 33/6 der Flur 3, Gemarkung Barleben im Umfang von 2.017 m² betrachtet.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes für diese Teilflächen wird das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004) angewendet.

Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Fläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbal-argumentativ ergänzt.

Bebauungsplan Nr.15 "Ortskern Barleben" mit örtlicher Bauvorschrift
10.Änderung und Neufassung - Gemeinde Barleben, Ortsteil Barleben

	Bestand in den relevanten Teilbereichen	Flächengröße	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Flächenwert
AKB	privater Garten (private Grünfläche)	666 m ²	6	3.996
BM	bebaubare Fläche Mischgebiet 0,4 x 1.351 m ²	541 m ²	0	0
VSA	sonstige teilversiegelte Fläche (GRZ Überschreitung) 0,2 x 1.351 m ²	270 m ²	2	540
AKB	privater Garten auf nicht versiegeltem Anteil 0,4 x 1.351 m ²	540 m ²	6	3.240
		2.017 m²		7.776

	Planzustand	Flächengröße	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Flächenwert
BM	bebaubare Fläche Mischgebiet 0,6 x 2.017 m ²	1.211 m ²	0	0
VSA	sonstige teilversiegelte Fläche (GRZ Überschreitung) 0,2 x 2.017 m ²	403 m ²	2	806
PYA	Beet, Rabatte auf nicht versiegeltem Anteil 0,2 x 2.017 m ²	403 m ²	6	2.418
		2.017 m²		3.224

Ergebnis der Bilanzierung:

Dem ermittelten Ausgangszustand von 7.776 Wertpunkten steht ein Planzustand von 3.224 Wertpunkten gegenüber. Im Plangebiet verbleibt ein Eingriff in den Naturhaushalt im Umfang von 4.552 Wertpunkten. Dieser Eingriff wird in das Ökokonto eingestellt und im Rahmen des Ökokontos kompensiert.

Belange des Gewässerschutzes

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

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

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

Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Börde gewährleistet. Sonderabfälle im Sinne von §15 Abs.3 KrW-AbfG, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

Belange der Luftreinhaltung

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

Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Die Untere Immissionsschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung nach §4 Abs.1 BauGB zu Bedenken gegeben, dass mit der Änderung von einem Allgemeinen oder Besonderen Wohngebiet in ein Mischgebiet der Schutzanspruch der Wohnnutzungen verringert wird.

Diese Verringerung beträgt gegenüber Allgemeinen Wohngebieten 5 dB(A) tags und nachts und gegenüber Besonderen Wohngebieten 5 dB(A) nachts. Dies führt dazu, dass erhebliche Störungen der Wohnungen im Gebiet eintreten können. Die Akzeptanz eines höheren Störgrades im Plangebiet ist erforderlich. Ziel der Gemeinde Barleben ist es, die Ausbildung eines zentralen Ortskernbereiches mit einer Vielzahl an Nutzungen, die wie zum Beispiel die Mittellandhalle auch mit einem höheren Störgrad während der Nachtzeit verbunden sind. Nur durch eine Nutzungsmischung kann ein attraktiver Ortskern mit einer Mischung aus Gewerbe, zentralen Einrichtungen und Wohnen entstehen. Die Gemeinde Barleben räumt diesem Belang Vorrang im Rahmen der Abwägung betroffener Belange gegenüber den Belangen des Immissionsschutzes ein.

7. Auswirkungen der Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes auf private Belange

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

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes ist den Bürgern Gelegenheit gegeben, Anregungen vorzutragen. Die vorgetragenen Belange umfassen:

- die Untersuchung der Auswirkungen der Errichtung einer Dreifeldsporthalle bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung
- die Frage der Berücksichtigung des Gleichheitsgrundsatzes im Rahmen der Änderung der örtlichen Bauvorschrift für das Grundstück Hansenstraße 41
- die Frage der Berücksichtigung bauordnungsrechtlicher und denkmalrechtlicher Belange im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes in Bezug auf das Grundstück Breiteweg 149
- eine nicht näher begründeten Widerspruch zu den Festsetzungen für die Flurstücke 29/14, 29/15 und 29/5

Die Stellungnahme der Gemeinde zu den Anregungen ist dem Abwägungsprotokoll zu entnehmen.

Weitere betroffene private Belange ergeben sich durch die Verlängerung der Geltungsdauer der örtlichen Bauvorschrift. Die damit verbundene Einschränkung der Gestaltungsfreiheit und Materialwahl ist zur Wahrung des Ortsbildes erforderlich. Die örtliche Bauvorschrift hat sich während ihrer bisherigen Geltungsdauer bewährt.

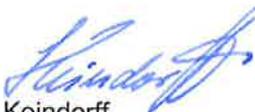
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 10.Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes Nr.15 "Ortskern Barleben" stehen die Sicherung der Leistungsfähigkeit der Feuerwehr, die Entwicklung der sportlichen Belange und die Stärkung des Ortskerns als Standort von Wohnen, Nahversorgung, Dienstleistungsbetrieben und öffentlichen Einrichtungen im Vordergrund. Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes unvertretbar erscheinen lassen, sind nicht erkennbar. Die Belange der Entwicklung des Ortskerns erfordern die Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes.

9. Flächenbilanz

	<u>Fläche</u>	<u>Veränderung</u>
Gesamtfläche des Plangebietes	487.452 m ²	
Bauflächen	320.536 m ²	
• Allgemeine Wohngebiete	52.647 m ²	± 0 m ²
• Besondere Wohngebiete	180.763 m ²	- 64.574 m ²
• Mischgebiete	79.227 m ²	+ 65.240 m ²
• Kerngebiete	7.899 m ²	± 0 m ²
- davon Überlagerung mit Gemeinbedarfsflächen	48.665 m ²	Feuerwehr + 636 m ² Verwaltung + 3.251 m ² Sport + 2.017 m ²
• Straßenverkehrsfläche	67.934 m ²	± 0 m ²
• Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	18.547 m ²	- 385 m ²
• öffentliche Grünfläche	17.704 m ²	+ 1.704 m ²
• private Grünfläche	63.397 m ²	- 2.370 m ²
- davon Flächen mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14.458 m ²	

Gemeinde Barleben, Oktober 2010


Keindorf
Bürgermeister



Anlage

Vorprüfung nach Anlage 2 zum BauGB

	Merkmale des Bebauungsplanes insbesondere in Bezug auf	Belange erheblich berührt	Belange gering oder nicht berührt	Erläuterung
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;		x	Der Bebauungsplan bereitet keine umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben vor. Diese sind in der Regel in den neu festgesetzten Mischgebieten nicht zulässig.
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;		x	Aufgrund der im Wesentlichen bestandsorientierten Entwicklung ist eine erhebliche Beeinflussung anderer Pläne und Programme nicht erkennbar.
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;		x	Die Belange der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind nicht wesentlich betroffen, da die Änderung des Bebauungsplanes bisher nicht bebaubaren Flächen nur in sehr geringem Umfang als überbaubare Flächen festsetzt. Die Änderung des Bebauungsplanes hat nur für kleinflächige Teilbereiche (2.017 m ²) wesentliche Auswirkungen auf die betroffenen Belange von Natur und Landschaft. Eine Betroffenheit im Bezug auf die Belange des Gesundheitsschutzes ist aufgrund der Änderung nicht erkennbar. Auch die in Mischgebieten zulässigen Orientierungswerte für Lärmimmissionen bleiben erheblich unter der Schwelle einer erheblichen gesundheitlichen Relevanz.
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;		x	
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.		x	Auf die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften hat der Bebauungsplan keine erkennbaren erheblichen Auswirkungen.

Bebauungsplan Nr.15 "Ortskern Barleben" mit örtlicher Bauvorschrift
10.Änderung und Neufassung - Gemeinde Barleben, Ortsteil Barleben

2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf			Die Auswirkungen der Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes bleiben aufgrund der bestandsorientierten Festsetzungen und der Begrenzung der zulässigen Auswirkungen durch die festgesetzte Art der baulichen Nutzung räumlich eng begrenzt. Aufgrund der Unzulässigkeit von Betrieben, die ein erhebliches Gefährdungspotential aufweisen, sind auch die Risiken für die Umwelt einschließlich der menschlichen Gesundheit nur gering. Landschaftlich und naturräumlich besonders sensible Gebiete sind in der unmittelbaren Umgebung innerhalb des Auswirkungsradius des Plangebietes nicht vorhanden. Das Plangebiet weist eine besondere Sensibilität aufgrund der besonderen Merkmale des kulturellen Erbes auf. Der Bebauungsplan erfüllt jedoch gerade für diese besonderen Merkmale einen Schutzzweck, indem er historisch gewachsene Strukturen bewahren hilft. Grenzwerte der Umweltverträglichkeitsnormen werden hingegen nicht erkennbar überschritten.
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;		x	
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;		x	
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);		x	
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;		x	
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	betroffen, aber nicht erheblich beeinträchtigt		

Bebauungsplan Nr.15 "Ortskern Barleben" mit örtlicher Bauvorschrift
10.Änderung und Neufassung - Gemeinde Barleben, Ortsteil Barleben

2.6	folgende Gebiete:			
2.6.1	im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete,		x	- nicht betroffen
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,		x	- nicht betroffen
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,		x	- nicht betroffen
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,		x	- nicht betroffen
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	betroffen, jedoch nicht erheblich beeinträchtigt		Im Plangebiet befindet sich eine Streuobstwiese als geschützter Biotop. Diese ist zur Erhaltung festgesetzt und wird somit nicht beeinträchtigt.
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes,		x	- nicht betroffen
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,		x	- nicht betroffen

Bebauungsplan Nr.15 "Ortskern Barleben" mit örtlicher Bauvorschrift
10.Änderung und Neufassung - Gemeinde Barleben, Ortsteil Barleben

2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,	betroffen, jedoch nicht erheblich beeinträchtigt		Barleben ist Siedlungsschwerpunkt im Verdichtungsraum Magdeburg. Der Bebauungsplan berücksichtigt dies durch die im Plangebiet vorzuhaltende Infrastrukturausstattung. Ein besonderes Untersuchungserfordernis in Bezug auf die Belange des Umweltschutzes ist für den vorliegenden Plan hieraus nicht ableitbar.
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.		x	Die im Plangebiet befindlichen Baudenkmale werden durch den Bebauungsplan berücksichtigt. Aufgrund der Orientierung der überbaubaren Flächen am Baubestand wird der Eingriff in archäologisch relevante Bereiche minimiert.

Insgesamt ist einzuschätzen, dass erhebliche Auswirkungen im Sinne von Anlage 2 des Baugesetzbuches entweder nicht zu erwarten sind oder durch geeignete Festsetzungen des Bebauungsplanes vermieden werden.