



STADT BARBY

Bebauungsplan Nr. 15
„Sondergebiet großflächiger Einzelhandel
Otto-Beckmann-Straße“

Begründung zum Vorentwurf

Februar 2021



Stadt Barby
Marktplatz 14
39249 Barby

Planungsbüro:
StadtLandGrün
Am Kirchtor 10
60108 Halle (Saale)

1 Inhaltsverzeichnis

1	Inhaltsverzeichnis.....	2
A.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	5
1.	Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB).....	5
2.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)	5
2.1	Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet	5
2	Planverfahren.....	5
3	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation	6
3.1	Übergeordnete Planungen	6
3.1.1	Landes- und Regionalplanung	6
3.1.2	Flächennutzungsplanung (FNP)	9
3.2	Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sowie §§ 136-179 BauGB)	10
3.2.1	Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes.....	10
4	Planungsrechtliche Situation.....	11
5	Städtebauliche Bestandssituation.....	11
5.1	Eigentumsverhältnisse	11
5.2	Vorhandene Nutzung und Bebauung, soziale Infrastruktur	11
5.3	Verkehrsinfrastruktur und Erschließung	12
5.4	Technische Infrastruktur	13
5.5	Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten	14
5.5.1	Naturräumliche Einordnung	14
5.5.2	Pflanzen	14
5.5.3	Tiere	14
5.5.4	Klima/Luft	14
5.5.5	Wasser	14
5.5.6	Boden	15
5.5.7	Archäologie / Denkmalschutz.....	16
5.5.8	Immissionsschutz	16
5.5.9	Topografie	16
6	Planungskonzept	17
6.1	Städtebauliches Zielkonzept	17
6.2	Freiraum- und Grünordnungskonzept	17
6.3	Verkehrliches Zielkonzept.....	17
6.4	Planungsalternativen	17
6.4.1	Gesamtstädtisch.....	17
6.4.2	Innerhalb des Plangebietes	18

7	Begründung der Festsetzungen	18
7.1	Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)	19
7.2	Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen	19
7.2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	19
7.2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	19
7.2.3	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	20
7.2.4	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)	21
7.3	Verkehrerschließung.....	21
7.3.1	Motorisierter Individualverkehr	21
7.3.2	Fußgänger und Radverkehr	21
7.3.3	Ruhender Verkehr	22
7.3.4	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	22
7.4	Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20, 25 und Abs. 1a BauGB)	22
7.4.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	22
7.5	Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 bis 14 BauGB)	23
7.5.1	Wasserversorgung.....	23
7.5.2	Entwässerung.....	24
7.5.3	Energieversorgung	24
7.5.4	Telekommunikation.....	25
7.5.5	Abfallentsorgung.....	25
7.6	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5, 6 BauGB).....	25
7.7	Hinweise	25
8	Flächenbilanz	25
9	Planverwirklichung	26
9.1	Maßnahmen zur Bodenordnung	26
10	Wesentliche Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1-12 BauGB)	26
10.1	Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nrn. 1, 2, 3, 6 und 10 BauGB)	26
10.2	Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	26
10.3	Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	27
10.4	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	27
10.5	Belange des städtischen Haushaltes	27
B.	B Teil II der Begründung –Umweltbericht	28
11	Einleitung	28
11.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	28
11.2	Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange	28

12	Weiteres Vorgehen	29
13	Quellen- und Literaturverzeichnis, Referenzliste	29

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 3.1:	Auszug aus der Karte zum LEP 2010 Sachsen-Anhalt	7
Abb. 3.2:	Auszug REP Magdeburg 2. Entwurf 2020	8
Abb. 3.3:	Ausschnitt räumliche Abgrenzung Grundzentrum [1]	9
Abb. 3.4:	Ausschnitt aus der Planzeichnung des FNP Vorentwurfs, Stand 04.09.2020, Büro Landesgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH	10
Abb. 5.1:	Bestandsfoto	12
Abb. 5.2:	Ausschnitt aus dem amtlichen Raumordnungsinformationssystem ARIS Sachsen-Anhalt	15
Abb. 5.3:	Übersichtskarte Hochwasserereignis HQ 200	15
Abb. 5.4:	Auszug aus dem Denkmalinformationssystem Sachsen-Anhalt,	16

Tabellenverzeichnis:

Tab. 10.1:	Eingriffs-Ausgleichsbilanz	26
------------	----------------------------------	----

Anlagen

Anlage 1:	Bestandsplan, StadtLandGrün, Stand: Februar 2021
Anlage 2:	Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung, BBE Handelsberatung GmbH, Stand: 18.01.2021

A. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB)

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 ist die Absicht eines Projektentwicklers, auf den derzeit noch genutzten und zum Teil leerstehenden Kleingartenflächen innerhalb der südlichen Teilfläche des Flurstückes 10092 der Flur 7, Gemarkung Barby an der Otto-Beckmann-Straße im Stadtgebiet von Barby einen Lebensmittelmarkt mit ca. 1.300 m² Verkaufsfläche (inklusive Backshop) zu errichten. Die Flächen innerhalb des Plangebietes sollen bis zum Jahr 2023 aufgegeben werden.

Der Lebensmittelmarkt soll als Lebensmittelvollsortimenter errichtet werden sowie mit ca. 80 PKW-Stellplätzen ausgestattet werden.

Es werden dabei die üblichen Sortimente angeboten. Die Öffnungs- und Anfahrtszeiten werden marktüblich, bezogen auf den Lebensmittelbereich von 6.00 Uhr –bis maximal 22.00 Uhr erfolgen.

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung in der Kernstadt von Barby zu sichern und zu verbessern.

Aufgrund der Größe des Plangebiets und der bisherigen Nutzung als Kleingartenanlage und um Fehlentwicklungen zu vermeiden, ist eine planerische Steuerung notwendig. Dazu ist gemäß § 1 Abs. 3 i. V. m. Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet

Die Stadt Barby liegt im Salzlandkreis westlich der Elbe und in der Mitte von Sachsen-Anhalt. Die Landeshauptstadt Magdeburg (Oberzentrum) liegt ca. 40 km nordwestlich vom Stadtgebiet.

Das zu betrachtende Plangebiet befindet sich in der Kernstadt bzw. in dem Ortsteil Barby am westlichen Stadtrand und direkt östlich der öffentlich gewidmeten Otto-Beckmann-Straße.

Im Norden grenzen zusammenhängende Garagen und der Feuerwehrstandort der Stadt Barby (Elbe) an. Im Osten befinden sich noch Kleingartenflächen. Im Süden befinden sich Mehrfamilienhäuser.

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 10092 der Flur 7 in der Gemarkung Barby und hat eine Größe von ca. 0,67 ha.

Die Festsetzung des Geltungsbereiches bemisst sich an den Kriterien der städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung sind unter Pkt. 1 ausgeführt. Die genaue Abgrenzung ist entsprechend § 9 Abs. 7 BauGB der Planzeichnung zu entnehmen.

2 Planverfahren

Es ist beabsichtigt, am westlichen Rand des Stadtkerns von Barby einen Einzelhandelsstandort zu entwickeln. Dabei soll die Verkaufsfläche insgesamt ca. 1.300 m² betragen. Zur Erlangung des Planungsrechts ist die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel erforderlich.

Vorgesehen ist die Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans, um dem potentiellen Nutzer einen möglichst großen Spielraum für die künftige bauliche Entwicklung einzuräumen.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt.

In dem Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Barby ist das Plangebiet als Entwicklungsfläche für eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel dargestellt.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 30. Juni 2020 von dem Stadtrat bestätigt.

Mit dem vorliegenden Vorentwurf erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein könnten, werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit der vorliegenden Planung um Stellungnahme gebeten. Sie werden des Weiteren zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (frühzeitige Behördenbeteiligung).

Gleichzeitig mit den Beteiligungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte jeweils auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

3 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation

3.1 Übergeordnete Planungen

3.1.1 Landes- und Regionalplanung

- **Landesentwicklungsplan**

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14. Dezember 2010 von der Landesregierung beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 11. März 2011 trat der LEP 2010 in Kraft.

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

Ziele (Z) der Raumordnung werden als verbindliche Vorgaben für raumbedeutsame Planungen definiert, Grundsätze (G) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägungs- und Ermessensentscheidung zu berücksichtigen.

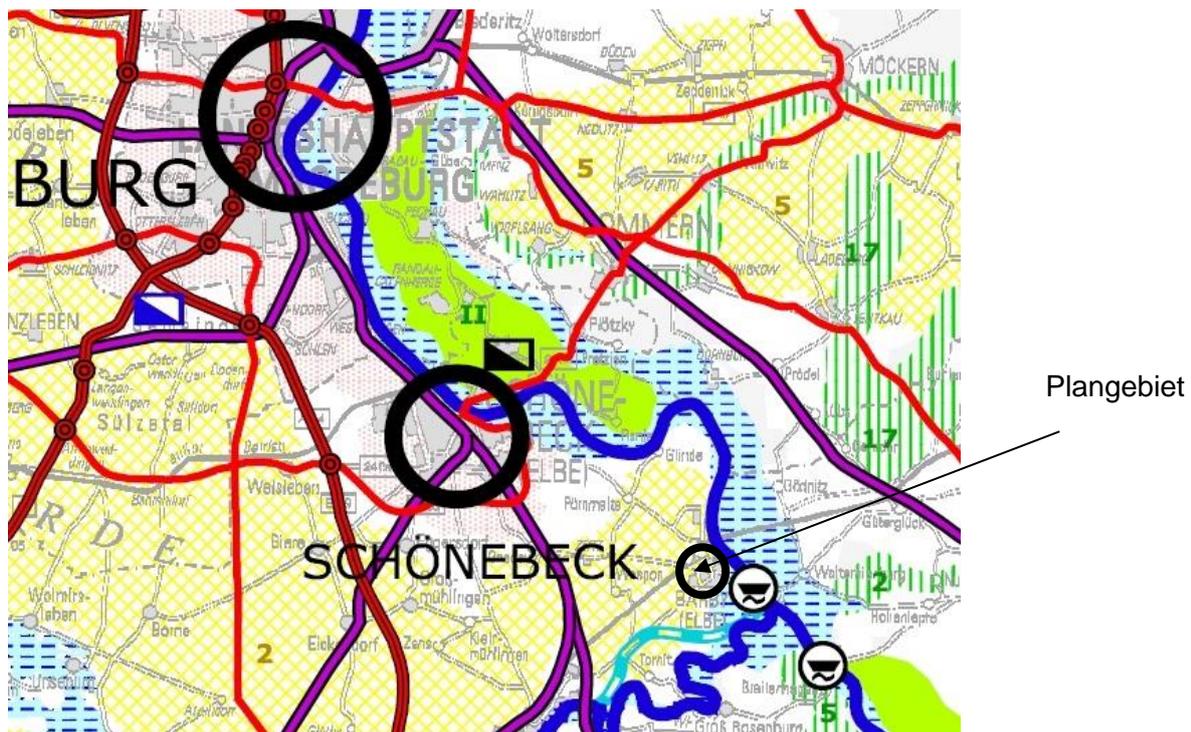
Im **LEP Sachsen-Anhalt 2010** werden folgende, für die Planung besonders relevante Ziele formuliert:

Die Stadt Barby liegt im Stadt-Umland-Bereich der Stadt Magdeburg. Die Stadt wird dem Ordnungsraum (und hier speziell dem den Verdichtungsraum umgebenden Raum Magdeburg) zugeordnet. Als Oberzentrum ist die Stadt Magdeburg (Z 36), als Mittelzentren die Städte Schönbeck (Elbe) und Zerbst/Anhalt (Z 37) benannt.

Das Plangebiet ist, da es innerhalb des Stadtgebietes liegt, von keinen konkreten Darstellungen betroffen. Im unmittelbaren Umfeld sind zu nennen:

- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (2 – Magdeburger Börde)
- Fähre mit überregionaler Bedeutung (G 60)
- Vorranggebiet für Hochwasserschutz, Überschwemmungsbereich an der Elbe (Z 123, Z 125)

Abb. 3.1: Auszug aus der Karte zum LEP 2010 Sachsen-Anhalt



Relevant für die vorliegende Planung sind darüber hinaus die unter Pkt. 2.3 Großflächiger Einzelhandel definierten Ziele der Raumordnung:

Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO ist an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden (LEP 2010, Z 46). Diesen Anforderungen entspricht die zentralörtliche Einstufung der Stadt Schönebeck (Elbe) als Mittelzentrum.

Weiterhin müssen die Verkaufsfläche und das Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (LEP 2010, Z 47). Darüber hinaus dürfen die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten, sind städtebaulich zu integrieren, dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden, sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen und dürfen zu keinen unverträglichen verkehrlichen Belastungen führen (LEP 2010, Z 48).

Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Voraussetzung ist die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan (LEP 2010, Z 52).

Relevant für die Planung sind weiterhin folgende Ausführungen:

Zu den Grundsätzen der Entwicklung der Siedlungsstruktur gehört eine Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden. Dies soll u.a. unter Nutzung der vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) erreicht werden. (G 13)

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

Mit Beschluss vom 3. März 2010 hat die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg beschlossen, den **Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD)** neu aufzustellen.

Der **2. Entwurf des neuen REP MD** wurde durch die Regionalversammlung am 29. September 2020 beschlossen. Die öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung erfolgt bis zum 5. März 2021.

Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1, 2 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

Die vorliegende Planung betreffend, befinden sich folgende Ziele der Raumordnung im 2. Entwurf des REP für die Planungsregion Magdeburg:

Abb. 3.2: Auszug REP Magdeburg 2. Entwurf 2020

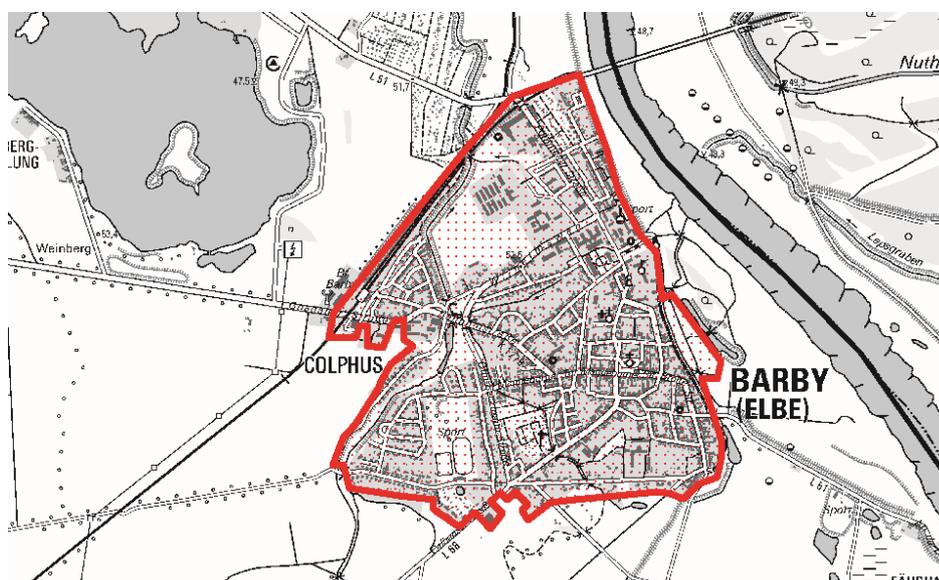


- Stadtgebiet ist als Standort für Kultur und Denkmalpflege ausgewiesen,
- die angrenzende Otto-Beckmann-Straße ist eine regionale bedeutsame Straße, die nach Südwesten zur L 68 und nach Norden zur L 51 führt, die ebenfalls regionale bedeutsame Straßen sind,
- Elbe-Radweg,
- schiffbarer Kanal im Südosten,
- die Saale im Südosten und die Elbe im Westen sind überregionale Wasserstraßen,
- die Fähre über die Elbe wird mit Landesbedeutung ausgewiesen,
- östlich des Stadtgebietes von Barby liegt das Vorranggebiet für Hochwasserschutz Nr. II Elbe,

- für das Stadtgebiet von Barby und den angrenzenden westlichen Bereich ist das Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz Nr. 8 dargestellt,
- im Norden befindet sich eine Schienenverbindung mit regionaler Bedeutung,
- im Süden befindet sich das Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung Nr. XII Barby (Kiessand) von regionaler Bedeutung,
- Barby wird als Standort für Wassersport und wassertouristische Angebote festgelegt,
- Der Seepark am Kiessee nordwestlich vom Stadtgebiet wird als regional bedeutsame Freizeitanlage ausgewiesen.

Neben der Neuaufstellung des REP MD werden auch das Zentrale Orte Konzept neu aufgestellt. In dem Entwurf vom 29. Oktober 2015 wird die Stadt Barby als Grundzentrum ausgewiesen [1].

Abb. 3.3: Ausschnitt räumliche Abgrenzung Grundzentrum [1]



Die Festsetzung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel zur Errichtung eines Lebensmittelmarkts im Grundzentrum von Barby geht mit diesen Zielen der Landes- und Regionalplanung konform.

3.1.2 Flächennutzungsplanung (FNP)

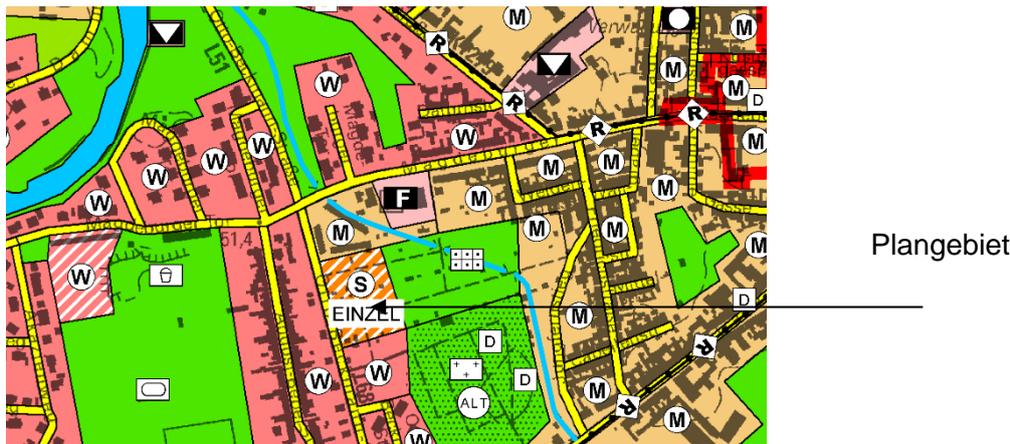
Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem FNP zu entwickeln.

Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt werden.

In Folge der Neubildung der Einheitsgemeinde „Stadt Barby“ und dem Fehlen von Teilflächenutzungsplänen einiger Ortsteile wird die Aufstellung eines einheitsgemeindlichen FNP notwendig. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 6. Dezember 2018 durch den Stadtrat gefasst.

Der Vorentwurf wurde am 24. September 2020 vom Stadtrat der Stadt Barby beschlossen. Das Plangebiet ist als Entwicklungsfläche für eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel dargestellt.

Abb. 3.4: Ausschnitt aus der Planzeichnung des FNP Vorentwurfs, Stand 04.09.2020, Büro Landesgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH



Quelle: Stadt Barby

3.2 Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sowie §§ 136-179 BauGB)

3.2.1 Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes

Es wurde zur Beurteilung der Verträglichkeit und der Auswirkungen durch die beabsichtigte Planung im Stadtgebiet von Barby und Umgebung eine Auswirkungsanalyse durch die BBE Handelsberatung GmbH erstellt [2].

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurde der Nachweis geführt, dass mit dem beabsichtigten Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in angrenzenden Gemeinden/Städten und die wohnungsnahen Versorgung in Barby oder im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Des Weiteren war der Nachweis zu erbringen, dass die vorliegende Planung im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung steht. Dafür ist folgendes zu erfüllen:

- die Vermutungsregel gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO widerlegt werden kann,
- im Einzelfall keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu erwarten sind sowie
- das Vorhaben im Kontext mit der funktionalen Einordnung der Einzelhandelsstandorte in der Stadt Barby (Elbe) städtebaulich verträglich ist.

Im Fazit werden für das vorliegende Vorhaben folgende Feststellungen aus der Analyse wiedergegeben:

- Der Standort liegt in integrierter Lage innerhalb der Kernstadt von Barby (Elbe). Das Standortumfeld zeichnet sich vorwiegend durch Wohnbebauung aus. Die ÖPNV-Anbindung wird durch die Bushaltestellen „Barby, Tankstelle“ und „Barby, Ludwig-Fuchs-Straße“ in fußläufiger Entfernung sichergestellt. Der Standort bietet eine gute Anfahrtssituation für Pkw-Kunden. Zu Fuß ist der potenzielle Supermarkt von einem Großteil der Bevölkerung der Kernstadt von Barby (Elbe) zu erreichen.
- Da bisher kein Vollsortimenter in der Stadt Barby (Elbe) existiert, ist eine Qualifizierung der wohnungsnahen und wohnortnahen Versorgung für die Bevölkerung zu erwarten. Durch die touristische Ausrichtung von Barby (Elbe) können hiervon auch Tages- und Übernachtungsgäste profitieren.
- Im Untersuchungsgebiet und insbesondere im Kernort Barby (Elbe) herrscht bisher ein sehr discountorientiertes Angebot vor. Es ist kein Vollsortimenter vorhanden. Durch die Planung sind Wettbewerbseffekte durch Kaufkraftrückholung nach Barby (Elbe) zu erwarten.
- Negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgung sind insofern nicht zu erwarten. Vielmehr ist mit dem Projektvorhaben eine Verbesserung der Versorgungssituation in Barby (Elbe) gegeben.

- Schädliche Auswirkungen auf die faktischen zentralen Versorgungsbereiche in Barby (Elbe) sowie in Calbe (Saale) und die zentralen Versorgungsbereiche in Schönebeck (Elbe) können aus den errechneten Umverteilungen nicht abgeleitet werden. Auch für die weiteren Nahversorgungsstandorte ergeben sich keine existenziellen Wirkungen.
- Das Vorhaben innerhalb des Grundzentrums Barby (Elbe) untersetzt die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt 2010 und fügt sich damit in die landes- und regionalplanerischen Vorgaben ein.

Insgesamt kann somit gemäß der Auswirkungsanalyse festgehalten werden, dass sich das Vorhaben in die örtliche Struktur einordnet und die Nahversorgung in Barby (Elbe) qualifiziert wird. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnahе Versorgung nach § 11 Abs. 3 BauNVO können ausgeschlossen werden und die landesplanerischen Ziele werden eingehalten.

4 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist hinsichtlich der unbebauten Flächen bis zum Wirksamwerden des Bebauungsplanes Nr. 15 planungsrechtlich als Teil des Außenbereiches einzustufen. Damit beurteilen Bauvorhaben sich gegenwärtig nach § 35 BauGB. Im Außenbereich gemäß § 35 BauGB sind vor allem die land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen sowie die weiteren in § 35 Abs. 1 bezeichneten privilegierten Vorhaben zulässig. Des Weiteren können gemäß § 35 Abs. 2 und 3 BauGB sonstige Vorhaben im Einzelfall zu gelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Das ist nicht der Fall, da durch das geplante Vorhaben die Belange des Natur- und Bodenschutzes beeinträchtigt werden.

Für die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung innerhalb des Plangebietes, die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel und die Berücksichtigung der Umweltbelange ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Weitere Planungen und Satzungen liegen nicht vor und grenzen nicht an das Plangebiet.

5 Städtebauliche Bestandssituation

5.1 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet mit der südlichen Teilfläche des Flurstückes 10092 befindet sich derzeit im Eigentum der Stadt Barby. Der Projektentwickler hat einen Optionsvertrag zum Kauf der Fläche mit der Stadt Barby abgeschlossen.

5.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung, soziale Infrastruktur

Im Plangebiet befindet sich derzeit eine Kleingartenanlage, die zum Teil leerstehend ist. Die Kleingartenanlage streckt sich weiter bis nach Osten zur Straße „Jungfernstieg“. Die außerhalb des Plangebietes liegenden Kleingärten bleiben erhalten.

Die Flächen sind geprägt von der gärtnerischen Nutzung mit Beeten, Nutzpflanzen und Gehölzen sowie Gartenhäuser zum Aufenthalt. Von der Otto-Beckmann-Straße gibt es eine Zuwegung zu der Gartenanlage, die bis nach Osten zur Straße „Jungfernstieg“ führt.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch eine heterogene Nutzungsstruktur geprägt. Im Süden grenzen mehrere 3 bis 4-geschossige Wohngebäude an.

Im Norden befindet sich ein Garagenhof, der im Eigentum der Stadt Barby ist. Nordöstlich befindet sich die Feuerwehr der Stadt Barby (Elbe).

Westlich der Otto-Beckmann-Straßen grenzen die rückwärtigen Gräten der Wohnbebauung entlang der August-Bebel-Straße an.

Abb. 5.1: Bestandsfoto

Blick von der Otto-Beckmann-Straße



Blick Richtung Plangebiet

Fotos: StadtLandGrün

5.3 Verkehrsinfrastruktur und Erschließung

Motorisierter Individualverkehr

Überregional ist Barby (Elbe) über die Landesstraße L 68 aus westlicher Richtung von der Stadt Calbe (Saale) angebunden und die Landesstraße L 51 aus östlicher Richtung von der Stadt Zerbst (Anhalt) erreichbar. Die nächstgelegene Anbindung an das Schnellstraßennetz erfolgt ca. 10 km nordwestlich an die Bundesstraße B 246a in Richtung Schönebeck und Gommern.

Die Anschlussstelle Calbe an die Autobahn BAB 14 liegt in südwestlicher Richtung, ca. 30 km entfernt.

Das Plangebiet ist über die Otto-Beckmann-Straße an das innerstädtische und überregionale Straßennetz angebunden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Barby gehört zum Verkehrsverbund Salzland und zum Verkehrsverbund Landkreis Anhalt-Bitterfeld.

Die Kernstadt Barby kann mit den Buslinien 131 und 132 aus Richtung Calbe (Saale)/Nienburg und Schönebeck (Elbe) erreicht werden.

Eine ÖPNV-Anbindung besteht durch die etwa 400 m entfernte Haltestelle „Barby, Tankstelle“ mit der Linie 131 sowie durch die 650 m entfernte Haltestelle „Barby, Ludwig-Fuchs-Straße“ mit der Linie 132. Somit ergeben sich Verbindungen in Richtung Calbe (Saale) und Nienburg sowie in Richtung Schönebeck (Elbe). Betrieben wird der Busverkehr durch die Kreisverkehrsgesellschaft Salzland mbH.

An das Schienennetz der Deutschen Bahn ist Barby (Elbe) lediglich über die beiden Haltepunkte Gnadau und Sachsendorf (Calbe) angebunden. Diese befinden sich 8 bzw. 20 km von der Kernstadt entfernt, bieten jedoch jeweils stündliche Verbindungen nach Halle (Saale) und Magdeburg.

Fuß- und Radwege

Fußläufig befindet sich auf der westlichen Seite der Otto-Beckmann-Straße ein schmaler Fußweg. Im Norden im Bereich des Kreuzungsbereiches Otto-Beckmann-Straße/Magdeburger Tor befinden sich Gehwege und ein Fußgängerüberweg.

Ruhender Verkehr

Es befinden sich keine Stellplätze innerhalb des Plangebietes.

5.4 Technische Infrastruktur

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden die Ver- und Entsorgungsträger beteiligt. Die Ergebnisse sind in den Entwurf zum Bebauungsplan einzuarbeiten.

Trinkwasser

Das Plangebiet kann an die Trinkwasserversorgung über die vorhandene Trinkwasserleitung DN 400 der Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG (SWM Magdeburg) in der Otto-Beckmann-Straße angeschlossen werden.

Die Löschwasserbereitstellung kann nicht über SWM Magdeburg sichergestellt werden.

Schmutzwasser

In der Otto-Beckmann-Straße liegen keine Schmutzwasserleitungen. Im Norden im Straßenraum der Straße Magdeburger Tor verläuft eine Schmutzwasserleitung DN 200 des Abwasserzweckverbandes Saalemündung, an die angeschlossen werden kann.

Niederschlagswasser

Zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung ist entsprechend dem § 55 Abs. 2 WHG der Grundstückseigentümer (oder Straßenbaulastträger) verantwortlich.

Eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers über einen Regenwasserkanal ist nicht möglich, da kein Regenwasserkanal in der Otto-Beckmann-Straße anliegt.

Daher ist zu prüfen, ob die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung über eine Einleitung in den Barbyer Landgraben Ost, dessen hydraulische Leistungsfähigkeit zu beachten ist, oder ob eine ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgen soll.

Die Benutzung eines Gewässers (Oberflächen- oder Grundwasser) ist gemäß § 10 i.V.m. §§ 8 und 9 Wasserhaushaltgesetz (WHG) erlaubnispflichtig.

Die Benutzung eines Gewässers umfasst unter anderem auch das gezielte Versickern von Niederschlagswasser über technische Anlagen.

Sollte eine gezielte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über technische Anlagen (Rigolen, Versickerungsmulden, Versickerungsschachten etc.) geplant werden, ist ein entsprechender Antrag für die Benutzung des Gewässers gemäß § 10 i.V.m. §§ 8 und 9 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Salzlandkreises einzureichen. Dem Antrag sind ein Lageplan, die Bemessungsberechnung sowie eine Grundriss- und Schnittdarstellung beizufügen.

5.5 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten

5.5.1 Naturräumliche Einordnung

Das Stadtgebiet Barby ist naturräumlich dem Unteren Saaletal zuzuordnen [4]. Das Untere Saaletal ist durch eine weithin offene, waldarme Landschaft gekennzeichnet, die nur auf steileren Hängen mit Gehölzen und Gebüsch bestanden ist. Prägend für den Landschaftsraum und insbesondere die Erholungseignung ist die markante Reliefgestaltung mit der weithin sichtbaren Saale.

5.5.2 Pflanzen

Das Plangebiet umfasst die Flächen eines Teilgebietes der bestehenden Kleingartenanlage „Erholung e.V. Barby“. Es befinden sich noch bauliche Anlagen wie kleine Gartenhäuser und Schuppen innerhalb des Geländes. Die Vegetation wird durch typische Arten in Kleingartenanlagen geprägt. Neben Ziersträuchern und -stauden sowie Rasenflächen sind auch Obstgehölze zu erwarten.

Innerhalb sowie im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Stand keine nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) geschützten Pflanzen, Biotope oder Schutzgebiete.

5.5.3 Tiere

Auch die Fauna wird durch die bisherige Nutzung als Kleingartenanlage bestimmt. Es werden insbesondere gehölz- und gebäudebrütende Vögel vorkommen. Die Gartenhäuser können auch eine Quartierseignung für Fledermäuse aufweisen.

Weitere Ausführungen sind dem zum Entwurf des Bebauungsplans zu erarbeitenden Umweltbericht sowie dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen.

5.5.4 Klima/Luft

Gemäß Umweltbericht zum Flächennutzungsplan werden die Randbereiche der Stadt Barby zu einem klimatisch mäßig belasteten Bereich zugeordnet [3].

Die Flächen haben aufgrund der Nutzung als bisherige Kleingartennutzung eine klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion für angrenzende bebaute Gebiete. Für das Plangebiet bestehen keine Vorbelastungen.

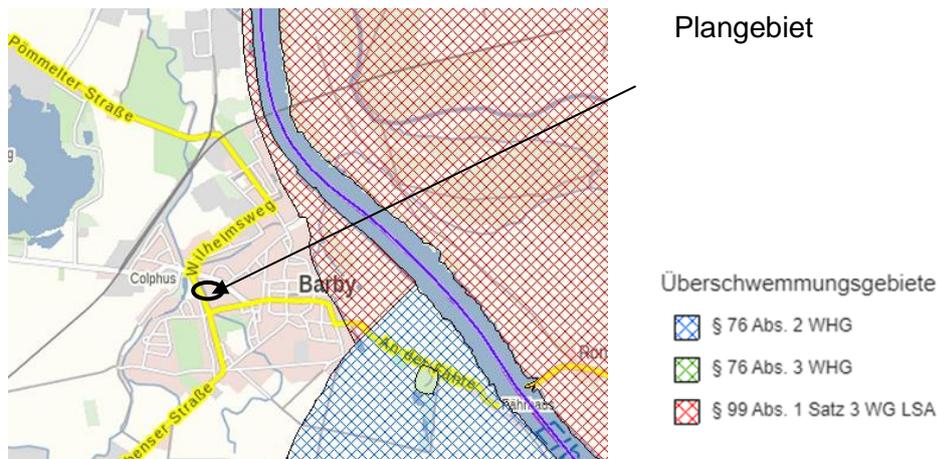
5.5.5 Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Es gibt weder Trinkwasser- noch Heilquellenschutzgebiete im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Das Überschwemmungsgebiet der Elbe (rot schraffierte Fläche) liegt ca. 1 km östlich außerhalb des Plangebietes

Abb. 5.2: Ausschnitt aus dem amtlichen Raumordnungsinformationssystem ARIS Sachsen-Anhalt



Quelle: <https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/rok/index.html?lang=de>, Abrufdatum 17.09.2020

Für die gesamte Kernstadt von Barby und angrenzende Flächen ist in der Hochwassergefahrenkarte vom Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200-jährliche Ereignis – HQ 200) dargestellt.

Abb. 5.3: Übersichtskarte Hochwasserereignis HQ 200



Quelle: <https://www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html>, Abrufdatum 18.09.2020

5.5.6 Boden

Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand und aufgrund der Nutzung als Kleingartenanlage ist davon auszugehen, dass innerhalb des Plangebietes keine altlastenverdächtige Fläche bzw. Altlast erfasst ist.

Bergbau

Bergbauliche Arbeiten und Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen nicht vor.

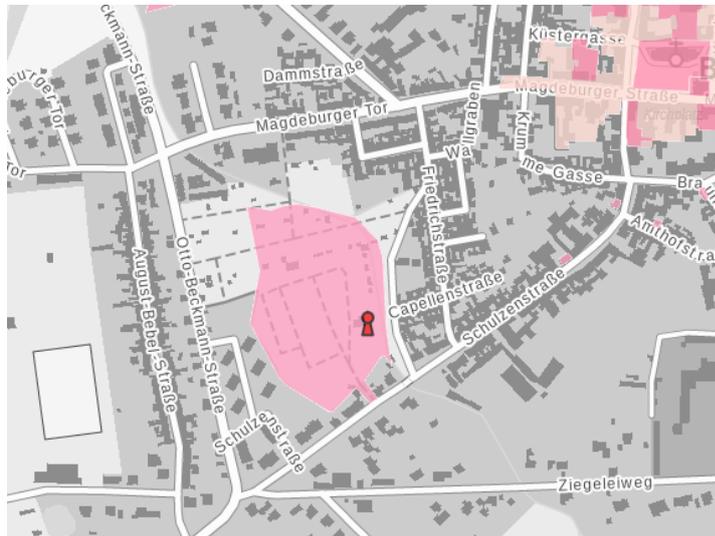
Das Plangebiet befindet sich in keiner nach §§ 6 ff Bundesberggesetz (BBergG) aufgeführten Bergbauberechtigung.

5.5.7 Archäologie / Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DenkmSchG bekannt.

Westlich außerhalb des Plangebiets befindet sich der Friedhof von Barby, der im Denkmalinformationssystem als archäologische Kulturdenkmal wie folgt ausgewiesen ist:

Abb. 5.4: Auszug aus dem Denkmalinformationssystem Sachsen-Anhalt



Objektnummer:

09460225

Sachbegriff:

Friedhof

Bauwerksname:

Spitalfriedhof, Gottesacker

Lage:

Gelände zwischen Jungfernstieg und Schulzenstraße

Gemeinde:

Barby

Quelle: <https://lda.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem/>, Abrufdatum 17.09.2020

5.5.8 Immissionsschutz

Lärm

Von dem Plangebiet gehen derzeit keine Lärmimmissionen aus.

Schutzwürdige Nutzungen in Form von Wohnhäusern und ihren rückwärtigen Gärten befinden sich westlich der Otto-Beckmann-Straße. Mehrfamilienhäuser grenzen im Süden an das Plangebiet an.

Licht

Es sind keine Vorbelastungen vorhanden.

Gefahrstoffe

Es sind keine Vorbelastungen bekannt.

5.5.9 Topografie

Das Gelände innerhalb des Plangebietes ist weitgehend eben. Es liegt bei ca. 51 m über NHN.

6 Planungskonzept

6.1 Städtebauliches Zielkonzept

Mit der Planung werden aus städtebaulicher Sicht die folgenden Ziele verfolgt:

- Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Ordnung der Flächen unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Anforderungen,
- Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel nach § 11 BauNVO,
- Stärkung der Funktion als Grundzentrum,
- Sicherung von Arbeitsplätzen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB,
- Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes.

Die städtebaulichen Ziele können mit der Planung vollständig erreicht werden. Wie diese Ziele planerisch umgesetzt werden, ist im Wesentlichen den Ausführungen unter Punkt 7 der Begründung zu entnehmen.

6.2 Freiraum- und Grünordnungskonzept

Das grünordnerische Konzept stellt auf die Entwicklung eines Sondergebietes ab. Das gesamte Plangebiet wird dabei als Baufläche (SO) festgesetzt. Das grünordnerische Konzept wird im weiteren Verfahren insbesondere im Hinblick auf Festsetzungen zum Ausgleich fortgeschrieben.

6.3 Verkehrliches Zielkonzept

Mit der Planung werden aus verkehrlicher Sicht die folgenden Ziele verfolgt:

- Sicherung der Verkehrserschließung in der Art, dass die gesetzlichen Anforderungen eingehalten werden,
- Sicherung von Flächen für notwendige Stellplätze.

Die verkehrlichen Ziele können mit der Planung erreicht werden. Hierzu wird auf die Darstellungen unter Pkt. 7.3 verwiesen.

6.4 Planungsalternativen

6.4.1 Gesamtstädtisch

Im Rahmen der übergeordneten Planung, im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde das Plangebiet für eine Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel dargestellt. In diesem Rahmen wurden auch die weiteren zu berücksichtigenden Belange wie folgt geprüft:

„Der REP 2016 weist für die gesamte Entwicklungsfläche das Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz „Saale“ aus. Hierbei handelt es sich um einen in Aufstellung befindlichen Grundsatz der Regionalplanung, der der Abwägung unterzogen werden kann. Vor dem Hintergrund, dass der Ortsteil Barby (Elbe) über kaum Flächen (Ausnahme: Gewerbestandorte im Norden,

Monplaisir) verfügt, die nicht unter dieses Vorbehaltsgebiet fallen, ist davon auszugehen, dass die Belange, die für eine Entwicklung der Fläche als Sonderbaufläche sprechen, die Belange des Hochwasserschutzes an dieser Stelle überwiegen. Dies erfolgt besonders vor dem Hintergrund der Innenentwicklung.

Bei einem Hochwasserereignis der Kategorie HQ 200, bei dem davon ausgegangen wird, dass alle Hochwasserschutzanlagen versagen, ist die Fläche von Überschwemmung betroffen. Das Areal wird dennoch als Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Nahezu für das gesamte Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Barby liegt ein solches Hochwasserrisiko vor (siehe Kapitel 3.8.5), sodass eine städtebauliche Entwicklung außerhalb des HQ 200 Bereichs nur in kleinen Bereichen nordwestlich des Ortsteils Gnadau und im Ortsteil Zuchau möglich wäre. Dies widerspricht jeglichen raumordnerischen Vorgaben und würde einer Verhinderungsplanung gleich kommen.

Die Entwicklungsfläche grenzt nicht an diverse Schutzgebiete an. Konflikte mit den Belangen von Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten...“¹

Die Kernstadt von Barby (Elbe) ist als Grundzentrum ausgewiesen. Da bisher kein Supermarkt in Barby (Elbe) existiert, wäre mit der Ansiedlung eines Vollsortimenters eine Qualifizierung der Nahversorgung verbunden. Durch die integrierte Lage kann der Standort damit wohnungsnaher Versorgungsfunktionen im Zentralen Ort Barby (Elbe) sowie wohnortnahe Versorgungsfunktionen für weitere Ortsteile von Barby (Elbe) wahrnehmen.

Die vorliegende Auswirkungsanalyse [2] hat gutachterlich bestätigt, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte nicht zu städtebaulich relevanten Auswirkungen i. S. des § 34 Abs. 3 BauGB im Lebensmittelbereich führen werden (vgl. hierzu Pkt. 3.2.1).

Zudem wird mit der Entwicklung ein innerstädtisches Flächenpotenzial genutzt sowie dem Grundsatz sparsam mit Grund und Boden umzugehen entsprochen. Die Zersiedelung der Landschaft und Außenentwicklung wird vermieden.

6.4.2 Innerhalb des Plangebietes

Auch hinsichtlich der Planinhalte bestehen keine grundsätzlichen Alternativen. Bei Nichtentwicklung des Plangebietes würde die Kleingartenanlage bestehen bleiben und der bereits vorhandene Leerstand sich ausweiten. Damit würde sich ein städtebaulicher Missstand entwickeln.

Ebenso wäre eine Aufforstung oder eine natürliche Sukzession nicht sinnvoll, da das Gebiet nicht mit anderen Grün- oder Waldflächen vernetzt und anschließend als Erholungsgebiet der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden kann.

7 Begründung der Festsetzungen

Im Folgenden werden die Regelungen des Bebauungsplans gemäß § 9 BauGB, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet.

Weiterhin wird auf die – im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten – festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der BauNVO Bezug genommen.

Die Festsetzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Art und das Maß der zulässigen baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche. Diese Festsetzungen sind zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig.

¹ Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Barby, Stand 04.09.2020, Landesgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH, Kapitel 7.3, Seiten 182 bis 183)

Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen getroffen.

7.1 Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)

Den Ausgangspunkt für das planerische Grundkonzept bildet die vorgefundene Situation, die von der beabsichtigten Nutzungsstruktur und Lage des Plangebietes bestimmt wird.

Dies erfolgt durch die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel.

7.2 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen

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

TF 1.1 Festgesetzt wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel. (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

TF 1.1.1 Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt einschließlich eines Ladens des Lebensmittelhandwerks mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.300 m².

Der Lebensmittelmarkt ist nahversorgungsrelevant für die Kernstadt Barby und für ihre ländlich angrenzenden geprägten Ortsteile, da dort bisher kein Vollsortimenter vorhanden ist.

Mit den o. g. Festsetzungen wird der Neubau eines Lebensmittelmarktes planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzungen gewährleisten aber auch, dass zentrale Versorgungsbereiche in ihren Strukturen und Funktionsfähigkeiten nicht gefährdet werden.

Mit den vorstehenden Festsetzungen wird sichergestellt, dass mit der geplanten Verkaufsfläche keine städtebaulich relevanten Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO verbunden sind.

Zusätzlich zum Lebensmittelmarkt soll ein kleiner Laden als typische Ergänzung von Lebensmittelmärkten ermöglicht werden. Dabei wird die Nutzung nicht festgeschrieben, um einen Spielraum für potentielle Ansiedlungen einzuräumen. Nach bisherigem Kenntnisstand wird sich ein Bäcker ansiedeln.

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

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird in der vorliegenden Planung durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen hinreichend bestimmt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO).

Die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl in sonstigen Sondergebieten liegt laut § 17 BauNVO bei 0,8.

Es liegt im Ermessen der Gemeinde, die GRZ mit 0,8 festzusetzen und damit eine dichte Bebauung der Grundstücke und demzufolge auch einen hohen Versiegelungsgrad zu ermöglichen. Damit wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

Mit der festgesetzten GRZ von 0,8 wird hier die obere Grenze für das Maß der baulichen Nutzung, die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehen ist, voll ausgeschöpft. Eine optimale Ausnutzung der Fläche ist möglich. Damit wird auch dem Stellplatzbedarf und der geplanten, planungsrechtlich zu sichernden Nutzungen, Rechnung getragen.

Der Festsetzung stehen keine öffentlichen Belange entgegen. Städtebaulich negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Im gesamtstädtischen Kontext bedeutet dies eine Konzentration der Bebauung an einem dafür geeigneten innerstädtischen Standort und der Nutzung eines Flächenpotenzials im bebauten Stadtgebiet unter wirtschaftlicher Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur und Verbesserung der Versorgungsfunktion als Grundzentrum.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung einer maximalen baulichen Höhe sichert eine Höhenbegrenzung für die im Plangebiet zulässige Bebauung unter Berücksichtigung der Umgebung.

Im Bebauungsplan wird die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung der Höhe erfolgt mit Bezug auf Normalhöhennull (NHN) im System des Deutschen Haupthöhenetzes 2016 (DHHN2016). Das Geländeniveau liegt bei ca. 51 m. Die maximale Oberkanten der Höhe baulicher Anlagen wird bei 60 m über NHN festgesetzt und ermöglicht eine max. Gebäudehöhe von ca. 9 m.

Aufgrund technischer Bestimmungen und Anforderungen ist es erforderlich, dass bestimmte Bauteile, wie zum Beispiel Schornsteine und Abluftöffnungen, über den Dachfirst hinausgehen. Sie sind für das städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung nur von geringer Wirkung. Auf der Grundlage des § 16 Abs. 6 BauNVO wird daher die textliche Festsetzung TF 2.0 getroffen:

TF 2.0 Das festgesetzte Höchstmaß der Höhe der baulichen Anlagen in dem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel darf ausnahmsweise durch Schornsteine, Solar- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen sowie Anlagen zur Be- und Entlüftung überschritten werden.

7.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist in der BauNVO nicht zwingend vorgeschrieben. Sie regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Erfolgt keine Festsetzung, ist das gesamte Grundstück überbaubar. Die Festsetzung erfolgt im Plangebiet über Baugrenzen.

Die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO wurde mittels geschlossener Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze darf i. d. R. von Gebäuden nicht überschritten werden.

Der zukünftige Baukörper bzw. das für eine Bebauung festgesetzte Baufenster wird von der Otto-Beckmann-Straße in einem Abstand von 35,00 m zurückgesetzt, um die erforderlichen Kundenstellplätze direkt an der Straße anzuordnen. Mit der Bebauung im rückwärtigen Bereich erfolgt eine Abgrenzung bzw. Zäsur zu der im Osten weiterhin bestehende Kleingartenanlage.

Die Baugrenze wird im Osten in einem Abstand von 3,00 m festgesetzt. Im Süden wird die südwestliche Baufensterecke in einem Abstand von 3,00 m von der südlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Im Nordosten ragt die Baufeldgrenze bis zur Geltungsbereichsgrenze ran, um hier ggfs. Anbauten und Einhausungen o.ä. für den Lebensmittelmarkt zu ermöglichen.

Negative Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, da im Nordosten und Osten die Kleingartenanlage weiterhin Bestand haben wird.

Insgesamt wird mit dem Baufeld ein Rahmen vorgegeben, der die Realisierung des festgesetzten Nutzungsmaßes ermöglicht und den Anforderungen eines Lebensmittelmarktes entspricht sowie eine geordnete städtebauliche Struktur vorgibt.

Innerhalb des Plangebietes sind weitere baulichen Anlagen wie Werbeanlagen und Einkaufsboxen sowie die erforderlichen Kundenstellplätze unterzubringen. Daher erfolgen zur Zulässigkeit der genannten Anlagen außerhalb des festgesetzten Baufeldes folgende textliche Festsetzungen:

- TF 3.1 In dem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel sind Werbeanlagen entlang der Otto-Beckmann-Straße außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*
- TF 3.2 Offene Stellplätze und bauliche Anlagen, die für den Betrieb des Lebensmittelmarktes wie z.B. Einkaufsboxen erforderlich sind, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

7.2.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)

Für das Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Das geschieht vor allem, um den geplanten Neubau des Lebensmittelmarktes mit der Einhausung der Anlieferung zu ermöglichen.

Es erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise wie folgt:

- TF 3.0 Für das Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäudelängen von maximal 68,00 m. Im Übrigen gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.*

Zur Begründung ist Folgendes auszuführen:

Die Bauweise wird in § 22 Abs. 2 und 3 BauNVO in Bezug auf die offene und geschlossene Bauweise abschließend geregelt. Rechtsgrundlage für die Festsetzung ist § 22 Abs. 4 BauNVO. Die Festsetzung ermöglicht Gebäudelängen von mehr als 50 m.

Negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

7.3 Verkehrserschließung

7.3.1 Motorisierter Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung für Pkws und den Anlieferverkehr ist über die Otto-Beckmann-Straße gesichert.

Derzeit ist geplant, den Anlieferverkehr im südlichen Bereich des Baufensters anzuordnen. Die innere Erschließung mit den Fahrwegen und der Anordnung der Kundenparkplätze wird dementsprechend darauf angepasst.

7.3.2 Fußgänger und Radverkehr

Der Radverkehr wird auf der Otto-Beckmann-Straße geführt. Innerhalb des Plangebietes wird der Radverkehr auf der zukünftigen Fahrbahn geführt.

Zur sicheren Anbindung an die vorhandenen Gehwege im Nordosten und Osten innerhalb der Kleingartenanlage werden fußläufige Anbindungen vorgesehen, die im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen sind.

Gesonderte Festsetzungen erfolgen nicht.

Da der Lebensmittelmarkt aus den angrenzenden Wohngebieten mit dem Fahrrad gut zu erreichen ist, sind Fahrradstellplätze entsprechend dem zu erwartenden Bedarf vorzusehen.

7.3.3 Ruhender Verkehr

Es sind derzeit bis zu 80 Parkplätzen innerhalb des Plangebietes geplant.

Der zukünftige Lebensmittelmarkt mit Bäcker wird gemäß Auswirkungsanalyse täglich von durchschnittlich 1.260 Kunden besucht, wovon voraussichtlich 1.010 Kunden mit dem Pkw kommen. Insgesamt ergeben sich bei den Öffnungszeiten ca. 78 Pkw-Kundenbesuche pro Stunde mit 156 Fahrzeugbewegungen (je eine Zu- und Abfahrt) [2].

Die Ermittlung eines Parkplatzbedarfes basiert auf der errechneten Kundenfrequenz pro Stunde und bezieht i. d. R. eine mittlere Verweildauer der Kunden ein. Ausgehend von der oben errechneten mittleren Pkw-Kundenfrequenz und einer mittleren Verweildauer der Kunden von ca. 30 Minuten errechnet sich überschlagsmäßig ein durchschnittlicher Bedarf von ca. 39 Parkplätzen für den Lebensmittelmarkt. Zur Spitzenfrequenz beträgt der Parkplatzbedarf bis zu 59 Stellplätze. Zusätzlich zu berücksichtigen sind Mitarbeiter-Parkplätze. Die geplante Stellplatzanzahl von 80 Parkplätzen deckt somit auch die Spitzenfrequenz ab und trägt zu einer Minimierung des Parksuchverkehrs bei.

7.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr ist durch angrenzende Bushaltestellen gegeben.

7.4 Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20, 25 und Abs. 1a BauGB)

Mit der Neuordnung der Flächen und Entwicklung eines Sondergebietes geht eine erhebliche Zunahme des Versiegelungsgrades einher. Durch die Inanspruchnahme einer in integrierter Lage und in der Kernstadt von Barby liegenden Fläche wird dem Grundsatz entsprochen, der Innenentwicklung und der Nutzung von Potenzialflächen den Vorrang vor Außenentwicklung und Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche zu geben. Das entspricht auch dem Grundsatz sparsam mit Grund und Boden umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Das grünordnerische Konzept wird zum Entwurf des Bebauungsplanes insbesondere im Hinblick auf den Ausgleich und den Artenschutz ergänzt.

7.4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Hinblick auf den Klimaschutz wird eine Festsetzung zur Verschattung der Stellplätze wie folgt getroffen:

TF 5.0 Je angefangene 8 ebenerdige Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Der Kronenbereich der Bäume hat die Stellplätze oder ihre Zufahrten zu überschatten.

Pflanzqualität: Hochstamm mit Stammumfang mindestens 14 - 16 cm, 3x verpflanzt

Die Mindestgröße der offenen Baumscheiben innerhalb versiegelter Flächen beträgt 6 m² sowie des durchwurzelbaren Raumes 12 m³. Der lichte Abstand zwischen den

Einfassungen der Pflanzflächen innerhalb der Baumscheiben beträgt mindestens 2 m.

Für Stellplätze ist eine angemessene Begrünung durch Laubbäume festgesetzt, um diese Bereiche in ihrem Gesamteindruck aufzuwerten. Diese trägt zur Vermeidung von stärkeren, durch die Versiegelung ggf. verursachten, negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt bei. Die Beschattung von versiegelten Flächen beeinflusst insbesondere auch das Kleinklima positiv – die Bäume vermindern die Aufheizung, binden Staub und erhöhen die Luftfeuchtigkeit.

Die Bäume werden mit Baumscheiben direkt zwischen die Stellflächen oder in dahinterliegenden Grünstreifen zwischen den Parkreihen angepflanzt. Ziel ist es, über den Stellplätzen ein Kronendach auszubilden. Die festgesetzte Größe der Baumscheiben einschließlich des durchwurzelbaren Raumes soll einen angemessen großen Wurzelraum ermöglichen, um den Bäumen ausreichende Wachstumsbedingungen zu bieten und diese auch dauerhaft zu erhalten.

Es wird keine Artenwahl vorgegeben, da mit den Baumpflanzungen der klimatische Effekt im Vordergrund steht. Hinzukommt, dass aufgrund der extremen Aufheizung im Bereich der Stellplätze in den Sommermonaten und dem geringen Wasserdargebot Arten zu wählen sind, die stadtklimaresistent sind.

7.5 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 bis 14 BauGB)

Das Plangebiet wird auch künftig über das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz erschlossen (vgl. hierzu Pkt. 5.4). Es sind neue Leitungen und Anschlüsse zu verlegen.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Ver- und Entsorgungsträger gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind zum Entwurf des Bebauungsplanes einzuarbeiten.

7.5.1 Wasserversorgung

Trinkwasser

Die Trinkwasserbereitstellung erfolgt aus dem bestehenden Trinkwassernetz in der Otto-Beckmann-Straße.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung hat unter Berücksichtigung der Gebäudekonstruktion und den Festlegungen des DVGW Regelwerkes 405 Tabelle 1 zu erfolgen.

Der Löschwasserbedarf nach DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt 405, ergibt sich aus der Typik des Baugebietes, dem Maß der baulichen Nutzung sowie der Gefahr der Brandausbreitung. Auf dieser Grundlage wird zunächst überschlägig von einem Löschwasserbedarf von 96 m³/h (bzw. 1.600 l/min) ausgegangen. Das Löschwasser muss mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Sicherung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" Pkt. 6.1 die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge aus dem Trinkwassernetz nicht zwingend erforderlich ist. Dies ist vor allem dann nicht der Fall, wenn der Löschwasserbedarf den Trinkwasserbedarf erheblich übersteigt.

Im Pkt. 7 des o.g. Arbeitsblattes werden für solche Fälle Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt, wie die Entnahme aus Löschwasserteichen oder –brunnen und aus Löschwasserbehältern

erfolgen kann. Weiterhin wird im Pkt. 5 des o.g. Arbeitsblattes die Verantwortlichkeit für den Objektschutz festgelegt. So wird nach Pkt. 5.1 der konkrete Löschwasserbedarf von der Behörde, die dafür zuständig ist, festgestellt. Im Pkt. 5.2 wird festgelegt, dass der Umfang der Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz und /oder über Eigenversorgungsanlagen, Löschwasserbehälter und Löschwasserteiche zu ermitteln ist.

Für das Plangebiet ist vorgesehen, einen Löschwasserbrunnen zu errichten, der die Löschwasserbereitstellung abdeckt. Dieser wird in der Nähe des Lebensmittelmarktes eingeordnet. Für die Feuerwehr ist die entsprechende Aufstellfläche sicherzustellen. Dies wird mit der inneren Erschließung und den Fahrwegen gewährleistet. Der Brandschutznachweis erfolgt in der Genehmigungsplanung.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO werden im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen und sind innerhalb des Plangebietes zulässig.

7.5.2 Entwässerung

Schmutzwasser

Für das Plangebiet ist eine neue Schmutzwasserleitung zu verlegen, die an die vorhandene Schmutzwasserleitung des Abwasserzweckverbandes Saalemündung in der Straße Magdeburger Tor anschließen soll. Die Leitung verläuft außerhalb des Plangebietes und quert bis zum Magdeburger Tor zwei kommunale Flurstücke. Die Stadt Barby (Elbe) hat für die Verlegung der Leitung ihre Zustimmung signalisiert. Es ist die Schaffung eines Übergabepunktes im Magdeburger Tor im Bereich des Weges zwischen Feuerwehrgelände und dem Wohnhaus Magdeburger Tor 35 beabsichtigt.

Es sind entsprechende Dienstbarkeiten und vertragliche Regelungen zwischen der Stadt, dem Eigentümer und dem Abwasserzweckverband Saalemündung erforderlich.

Regenwasser

Das Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes in einer entsprechenden Rückhaltung gesammelt und dann zeitverzögert an den Barbyer Landgraben abgeleitet.

Nach der vorläufigen Berechnung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes ergibt sich eine Ableitung von ca. 81 l/s.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde erforderlich. Des Weiteren ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Behörde einzuholen.

7.5.3 Energieversorgung

Elektrotechnik

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom ist prinzipiell von der Otto-Beckmann-Straße gesichert. Die Details zur Erschließung des Gebäudes sind im Rahmen der Objektplanungen für die Erschließungsanlagen zu klären.

Gasversorgung

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Ver- und Entsorgungsträger gemäß § 4 Abs 1 BauGB sind zum Entwurf des Bebauungsplanes einzuarbeiten.

7.5.4 Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes ist neu zu planen. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Ver- und Entsorgungsträger gemäß § 4 Abs 1 BauGB sind zum Entwurf des Bebauungsplanes einzuarbeiten.

7.5.5 Abfallentsorgung

Entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sind die Erzeuger und Besitzer von Abfällen zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen verpflichtet, diese den nach Landesrecht zur Entsorgung verpflichteten Personen (öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger) zu überlassen, soweit sie die Abfälle nicht in eigenen Anlagen beseitigen. Die Stadt Barby ist als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verpflichtet, die in seinem Gebiet andienpflichtigen anfallenden Abfälle zur Beseitigung zu entsorgen. Dazu sind entsprechend bemessene Zufahrten zu schaffen.

Konkret bezogen auf die vorliegende Planung ist festzuhalten, dass die Abfallentsorgung neu zu regeln ist.

7.6 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5, 6 BauGB)

Denkmalschutz

Westlich außerhalb des Plangebiets befindet sich der Friedhof von Barby, der im Denkmalinformationssystem als archäologische Kulturdenkmal wie folgt ausgewiesen ist:

Da trotzdem jederzeit unerwartet archäologische Funde oder Befunde freigelegt werden können, sind die ausführenden Betriebe über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht zu belehren. Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

7.7 Hinweise

Über eine Potenzialeinschätzung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ermittelt, ob und in welchem Umfang eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten zu erwarten ist. Ziel ist es zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange der späteren Umsetzung des Bebauungsplans entgegenstehen können. Wird im Ergebnis der Prüfung eine Betroffenheit nicht vollständig ausgeschlossen, sind Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen aufzuzeigen, um ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden. Die Ergebnisse der Potenzialeinschätzung einschließlich der Maßnahmen werden in den Entwurf zum Bebauungsplan eingestellt.

Grundsätzlich gilt, dass Gehölzentnahmen oder Fällungen von Bäumen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG) durchzuführen sind.

8 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 umfasst eine Fläche von ca. 6.700 m², die als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt werden.

9 Planverwirklichung

9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren zur Neugestaltung einzelner Grundstücke ist zum Erreichen der Ziele des Bebauungsplans nicht erforderlich.

10 Wesentliche Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1-12 BauGB)

10.1 Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nrn. 1, 2, 3, 6 und 10 BauGB)

Für die Bevölkerung wird sich die Nahversorgung durch den geplanten Neubau des Gebäudes qualitativ verbessern.

10.2 Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerstädtischen Standort, der bislang als Kleingartenanlage genutzt wird.

Die Umsetzung des Bebauungsplans führt zu einer höheren zulässigen Versiegelung und somit zu Auswirkungen auf die Belange von Umwelt- und Naturschutz. Diese zu erwartenden Auswirkungen werden im Umweltbericht, der zum Entwurf erarbeitet wird, betrachtet.

Im Hinblick auf Belange des Artenschutzes wird eine Potenzialeinschätzung zum Vorhaben vorgenommen. Die Ergebnisse werden in den Entwurf eingestellt.

Darüber hinaus ist die Umsetzung des Bebauungsplans mit einem Eingriff in Natur und Landschaft gemäß §14 BNatSchG verbunden. Auf der Grundlage der bereits vorliegenden Angaben wurde zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgenommen. Die Bilanzierung erfolgte nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalts [5]. Der Bestandsplan ist der Anlage 1 zur Begründung zu entnehmen.

Tab. 10.1: Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Flächenart		Wert-Faktor	Flächengröße in m ²		Biotopwert	
			Bestand	Planung	Bestand	Planung
	überbaubare Fläche nach GRZ (0,8)	0	-	5.360	-	-
BS	bauliche Anlagen	0	145	-	-	-
VPZ	befestigte Flächen	0	55	-	-	-
VWB	unbefestigte Fläche	2	330	-	660	-
GSB	Scherrasen	7	120	-	840	-
AKE	Gartenanlage	6	6.050	-	36.300	-
GSB	verbleibende Fläche auß. GRZ (0,35)	7	-	1.340	-	9.380
	<i>Summe</i>		6.700	6.700	37.800	9.380
	Bilanz				-	28.420

Das Plangebiet weist für die Bestandssituation einen Biotopwert von 37.800 Punkten auf. Mit Umsetzung des Bebauungsplans verbleibt ein Defizit von 28.420 Biotoppunkten. In den Entwurf zum Bebauungsplan sind daher Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation darzustellen.

10.3 Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Positive Effekte sind für die Wirtschaft der Stadt Barby (Elbe) insofern zu verzeichnen, als mit der Umsetzung der Planung neue Arbeitsplätze entstehen werden.

10.4 Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Die Planung wird zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen, das aber aufgrund der Lage an der Straße als verträglich bewertet wird, vgl. hierzu Pkt. 7.3.3.

Aufgrund der Funktion des Lebensmittelmarktes als Nahversorger für die umliegenden Wohngebiete ist auch damit zu rechnen, dass die angrenzenden BewohnerInnen mit dem Rad oder zu Fuß kommen werden.

10.5 Belange des städtischen Haushaltes

Mit der Durchführung des Vorhabens entstehen für die Stadt keine zusätzlichen finanziellen Belastungen. Die Planungskosten werden unter Wahrung der gemeindlichen/städtischen Planungshoheit durch den Grundstückseigentümer übernommen.

Sofern während der Aufstellung des Bebauungsplans aus städtebaulichen o. a. Gründen ein Planungsmehraufwand als sachgerecht erscheint, wird der Grundstückseigentümer die daraus resultierenden Kosten ebenfalls übernehmen.

B. B Teil II der Begründung –Umweltbericht

nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz Nr. 2 BauGB

11 Einleitung

11.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Das Plangebiet umfasst die zum Teil noch genutzten Kleingartenflächen innerhalb der südlichen Teilfläche des Flurstückes 10092 der Flur 7, Gemarkung Barby an der Otto-Beckmann-Straße westlich des Stadtkerns von Barby (Elbe).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein Lebensmittelmarkt mit insgesamt 1.300 m² Verkaufsfläche planungsrechtlich gesichert werden.

Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SO_{EH})
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,8
- Höhe baulicher Anlagen: 60 m über NHN
- Festsetzung der überbaubaren Fläche (Baugrenze)

Nähere Ausführung zu den Festsetzungen sind der Planzeichnung sowie dem Punkt 7 der Begründung zu entnehmen.

Der Bedarf an Grund und Boden wird in Punkt 8 der Begründung aufgezeigt.

11.2 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird auf der Grundlage einer Potenzialeinschätzung eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und die Ergebnisse im Artenschutzfachbeitrag bewertet. Ausführungen zum Artenschutz werden in den Entwurf des Bebauungsplans übernommen.

Zur Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Fachgesetzen werden folgende Vorgaben in den Umweltbericht eingestellt.

Regionalplanerische Vorgaben mit Bezug auf den Standort werden im Regionalplan getroffen: Die Kernstadt von Barby, in dem das Plangebiet liegt, wird als Grundzentrum ausgewiesen.

Für das Stadtgebiet von Barby und den angrenzenden westlichen Bereich ist das Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz Nr. 8 dargestellt.

Die an das Plangebiet westlich angrenzende Otto-Beckmann-Straße ist eine regionale bedeutsame Straße, die nach Südwesten zur L 68 und nach Norden zur L 51 führt, die ebenfalls regionale bedeutsame Straßen sind.

Darüber hinaus werden keine Festlegungen getroffen.

Für das Stadtgebiet wird der Flächennutzungsplan neu aufgestellt. Das Plangebiet ist darin als Entwicklungsfläche für eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel dargestellt.

Weitere, für das Plangebiet relevante Ziele und insbesondere Umweltschutzziele von Fachplänen existieren nicht für das Plangebiet (Landschaftsplanung, Abfallrecht, Wasserrecht usw.).

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese hier dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der

Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben.

Die Ziele der Fachgesetze stellen damit gleichzeitig auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So können beispielsweise bestimmte schutzgutbezogene Raumeinheiten (z.B. Biotoptyp) auf dieser gesetzlichen Vorgabe bewertet werden. Somit spiegelt sich der jeweilige Erfüllungsstand der fachgesetzlichen Vorgaben in der Bewertung der Auswirkungen wider, je höher die Intensität der Beeinträchtigungen eines Vorhabens auf ein bestimmtes Schutzgut ist, um so geringer ist die Wahrscheinlichkeit, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung.

12 Weiteres Vorgehen

Im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen dieser Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die inhaltlichen Schwerpunkte des zu erarbeitenden Umweltberichtes ergeben sich aus Anlage 1 zum BauGB und stellen sich wie folgt dar:

- Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten
 - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)
 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
 - Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, einschließlich geplanter Überwachungsmaßnahmen
 - in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
 - Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB
- zusätzliche Angaben
 - Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
 - Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung
 - Allgemein verständliche Zusammenfassung
 - Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung

Gegenstand des Umweltberichtes wird ergänzend eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum einen verbal-argumentativ und zum anderen nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt sein.

Die Umweltprüfung wird im Rahmen der Entwurfserarbeitung und auf der Grundlage der Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung durchgeführt.

13 Quellen- und Literaturverzeichnis, Referenzliste

- 1] Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg: 2. Entwurf Neuaufstellung Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, Stand: 29. September 2020
- [2] BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur Geplanten Neuansiedlung eines EDEKA-Supermarktes in der Stadt Barby (Elbe), Stand: 18. Januar 2021

- [3] Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH: Umweltbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Barby (Elbe), Vorentwurf, Stand: 24. September 2020
- [4] Ministerium für Umwelt und Naturschutz des Landes Sachsen-Anhalt (Hrsg.): Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt. Teil 1-3, Magdeburg 1994 einschließlich Fortschreibung 2001
- [5] Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Sachsen-Anhalt: Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt, Wiederinkraftsetzen und Zweite Änderung, Fassung vom 12.03.2009
- [6] Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU), Bodenfunktions-bewertungsverfahren des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (BFBV-LAU), Vorläufige Handlungsempfehlung zur Anwendung des Bodenfunktionsbewertungsverfahrens, Stand Mai 2013
- [7] Landesamt für Umweltschutz (LAU): Karte der potentiellen natürlichen Vegetation von Sachsen-Anhalt, in: Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Sonderheft 1/2000