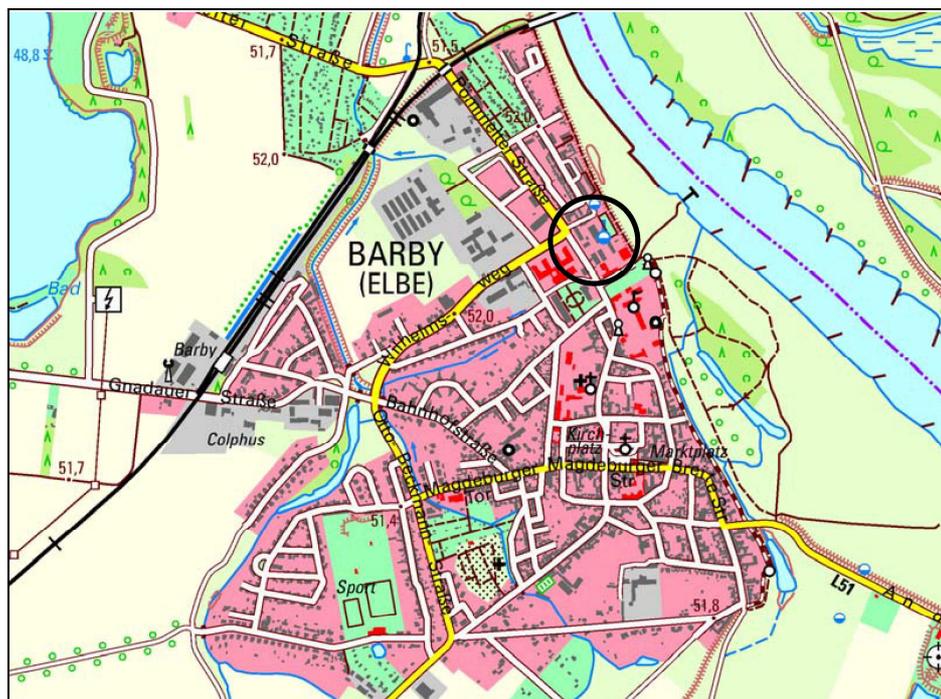




## Bauleitplanung der Stadt Barby Salzlandkreis

### Bebauungsplan Nr.16 Wohngebiet "Fabrikenhof" in Barby (Elbe)

Abschrift der Urschrift



[TK 10/2018] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A18-42796-2010-8

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. Jaqueline Funke  
39167 Irxleben, Abendstr. 14a, Tel. 039204 911660, Fax 039204 911650

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
3. Bestandsaufnahme	8
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	8
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	8
3.3. Bisherige und derzeitige Nutzung des Plangebietes, Vegetation, Kulturdenkmale	10
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	11
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	11
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	11
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	11
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	12
4.3. Private Verkehrsanlagen	13
4.4. Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	13
4.5. Flächen für die Abwasserbeseitigung	13
4.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
4.6. Festsetzung bedingter Zulässigkeiten	13
4.7. Kennzeichnungen	14
4.8. Nachrichtliche Übernahmen	14
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	14
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	15
6.1. Erschließung	15
6.1.1. Verkehrserschließung	15
6.1.2. Ver- und Entsorgung	15
6.1.3. Brandschutz	16
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	17
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	17
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	18
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	18
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	18
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	18
6.2.6. Belange des Hochwasserschutzes	19
7. Private Belange	19
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	19
9. Flächenbilanz	19

## **Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.16 Wohngebiet "Fabrikenhof" in Barby (Elbe) - Stadt Barby**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes 08.10.2022 (BGBl. I. S.1726)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.06.2022 (GVBl. LSA S.130).

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

### **2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

#### **2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den Fabrikenhof Barby. Die Bezeichnung Fabrikenhof erhielt das Gebiet im 19.Jahrhundert. Nach der Abgabe des Domänenamtes Barby durch die Herrnhuter Brüdergemeinde im Jahr 1802 war die Familie des Kammer-Kommissionsrates Dietze Pächter der Domäne. 1840 ließ die Kammer-Kommissionsrätin Dietze auf dem Gelände des Fabrikenhofes eine Zuckerfabrik errichten, die Ende des 19.Jahrhunderts durch eine Schnapsbrennerei, Gutsarbeiterhäuser und ein Verwaltungsgebäude ergänzt wurde. Die Zuckerfabrik wurde 1924 geschlossen. Danach wurde eine Siegellackfabrik am Standort betrieben. Nach der Enteignung 1945 gehörte das Gelände zum volkseigenen Gut Barby (VEG). Die Verwaltung wurde nach 1945 als Kommandantur der Roten Armee genutzt. Die Schnapsbrennerei wurde weiter betrieben, später jedoch eingestellt. In den Gebäuden wurde die Landmaschinenwerkstatt des volkseigenen Gutes eingerichtet. Im Nordteil entstanden Garagen. Nach der Auflösung des volkseigenen Gutes Barby 1991 nutzte der städtische Bauhof das Gelände. Seit ca. 20 Jahren wurden die teilweise auffälligen Gebäude nur noch durch Sekundärnutzungen belegt, teilweise standen sie leer. Mehrere Reaktivierungsversuche der Stadt Barby scheiterten an den hohen Abrisskosten der teilweise schadstoffbelasteten Gebäude.

Inzwischen hat die Stadt Barby unter Inanspruchnahme von Fördermitteln einen großen Teil der Gebäude abgebrochen. Auf dem Grundstück befinden sich derzeit noch das abzureißende Werkstattgebäude und Garagen im Norden des Gebietes sowie der Wasserturm und die ehemalige Schnapsbrennerei, die unter Denkmalschutz stehen.

Im Rahmen einer Ausschreibung des Geländes wurden zwei städtebauliche Entwürfe für eine Bebauung eingereicht, von denen die Planung der BBS Bauen-Betreiben-Service GmbH den Zuschlag erhalten hat. Dieses städtebauliche Konzept wurde modifiziert dem vorliegenden Bebauungsplan zu Grunde gelegt. Das Konzept beinhaltet ein Mehrgenerationenwohnen, im Süden des Plangebietes angrenzend an das Schulgrundstück ist die Errichtung eines dreigeschossigen

Seniorenzentrums geplant und im nördlichen Teil die Errichtung von 5 zweigeschossigen Doppelhäusern nördlich des Wasserturms. Der Wasserturm wird in das städtebauliche Konzept eingebunden und bleibt erhalten. Für die Schnapsbrennerei bestehen derzeit keine konkreten Nutzungskonzeptionen, da sich neue Nutzungen nur unter unwirtschaftlichen Aufwendungen in das Gebäude integrieren lassen. Der Eigentümer des Geländes beabsichtigt für diese einen Abbruchartrag bei der oberen Denkmalschutzbehörde zu stellen. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist sowohl eine Erhaltung des Gebäudes als auch dessen Abbruch möglich.

Das Plangebiet befindet sich zentrumsnah an städtebaulich integrierter Stelle angrenzend an die Elbaue. Das Planvorhaben entspricht den Zielen der Stadt Barby die Nachnutzung innerörtlicher Flächen für eine bauliche Entwicklung zu präferieren. Es trägt zum schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs.2 BauGB bei.

Die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes vorgesehenen Nutzungen dienen den Bedürfnissen alter und behinderter Menschen und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 und 3 BauGB. Es wird eine innerörtliche Brachfläche in Anspruch genommen (§ 1a Abs.2 BauGB). Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele erforderlich.

Zur Entwicklung des Gebietes wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen, der die Übernahme der mit der weiteren Entwicklung des Gebietes verbundenen Kosten durch den Grundeigentümer und Entwicklungsträger regelt.

## **2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Als Bebauungspläne der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Siedlungsbereich dienen. Diese Voraussetzungen sind im Plangebiet gegeben. Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches von Barby (Elbe). Die geplante Nutzung ist eine Wiedernutzbarmachung von Brachflächen des Fabrikenhofes. Der Plan entspricht den Zielen der Förderung der Innenentwicklung der Städte.

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

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> 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 genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

zu Punkt 1)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt ca. 3.880 m<sup>2</sup> und bleibt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup>.

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in allgemeinen Wohngebieten

nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden und eines Seniorenzentrums sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich ca. 160 Meter südwestlich der Grenze des FFH-Gebietes Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg. Das FFH-Gebiet beginnt in Barby unmittelbar am Flussufer der Elbe. Aufgrund der Integration des Plangebietes in die bebaute Ortslage von Barby sind Auswirkungen auf das Schutzgebiet nicht zu erwarten.

zu Punkt 4)

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben. Gemäß dem Beschluss des Stadtrates der Stadt Barby vom 30.06.2021 soll die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen.

### **2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne**

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Nordgrenze des Flurstücks 1003
- im Osten von Norden beginnend durch die Westgrenze der Flurstücke 11/5 und 661/11
- im Süden durch die Nordgrenze der Flurstücke 660/14 und 658/14
- im Westen von Süden beginnend durch die Ostgrenze der Flurstücks 696/14 (Straßenseitenraum der Schloßstraße), die Süd- und Ostgrenze des Flurstücks 1002 und die Ostgrenze des Flurstücks 693/14

(alle Flurstücke Flur 4, Gemarkung Barby)

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. An den Geltungsbereich grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden die Lindenallee und nördlich Wohnbebauung
- im Westen dreigeschossige Wohnbebauung, die Schloßstraße und westlich die Elbe-Saale-Rehaklinik
- im Süden die Grundschule "Am Prinzeßchen"
- im Osten der Sportplatz der Schule, ein Brachgrundstück (ehemalige Kläranlage) und daran angrenzend der Elbdeich

Der angrenzende Schulsportplatz verursacht Lärm, der auf die schützenswerte Nutzung im Wohngebiet einwirkt. Erhebliche Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten, da der Schulsport wochentags während der Schulzeit stattfindet.

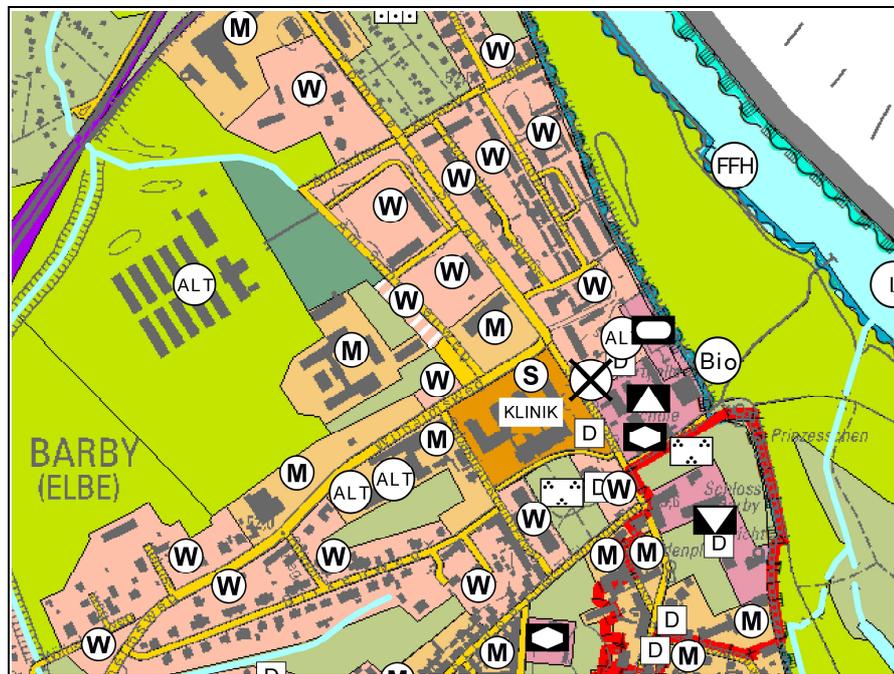
Luftbild des  
Plangebietes



[DOP 2020] ©  
LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de/  
A18-42796-2010-8

#### 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem  
Entwurf des  
Flächennutzungs-  
planes der Stadt  
Barby, Stand  
November 2022



[TK 10/2018] ©  
LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de/  
A18-42796-2010-8

Die Stadt Barby stellt zur Zeit einen Flächennutzungsplan auf. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes wurde mit Beschluss des Stadtrates Barby vom 24.09.2020 gebilligt. Der Entwurf liegt derzeit zur Abstimmung vor. Im Vorentwurf und im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Aus dieser Darstellung lässt sich der Bebauungsplan entwickeln, und der Lindenallee keine öffentliche Straße vorhanden oder geplant.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs.4 BauGB in Frage. Eine wesentliche Voraussetzung für die Möglichkeit der Aufstellung vorzeitiger Bebauungspläne ist das Vorliegen dringender Gründe. Die Stadt Barby hat am 20.09.2020 den Beschluss über den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet gefasst. Aufgrund umfangreicher Abstimmungserfordernisse konnte die Aufstellung des Flächennutzungsplanes bisher noch nicht abgeschlossen werden.

Die Bereitstellung von Wohnbauflächen und von Flächen für ein Seniorenzentrum auf einem in die Stadtstruktur integrierten Brachflächengrundstück der Stadt ist ein dringender, in öffentlichem Interesse liegender Grund. Die bisherige Situation stellt seit vielen Jahren einen baulichen Missstand dar, der ein kurzfristiges Handeln erfordert. Das Verfahren der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde am 06.12.2018 eingeleitet, soweit ein kurzfristiger Abschluss nicht erfolgt, sollen die Vorhaben nicht über einen unangemessenen Zeitraum hinaus blockiert werden. Der Bebauungsplan bedarf der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

## **2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist der Bebauungsplan raumbedeutsam.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) vom 28.06.2006 dokumentiert. Weiterhin zu beachten ist der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 29.09.2020 einschließlich des zentrale-Orte-Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des abgegrenzten zentralen Ortes Barby (Entwurf Sachlicher Teilplan, Festlegungskarte 2.3.1).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Hochwasserschutz Nr.4 "Elbe" (2.Entwurf REP MD, G103). Vorbehaltsgebiete sind Grundsätze der Raumordnung, das heißt Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen (§ 3 Abs.1 Nr.3 ROG). Grundsätze der Raumordnung sind nach § 4 Abs.1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Gemäß § 8 Abs.7 Nr.2 ROG sind Vorbehaltsgebieten bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Planungen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Der in Aufstellung befindliche Grundsatz der Raumordnung sieht vor, dass in Vorbehaltsgebieten und damit potenziellen Überflutungsbereichen, die bei HQ200 oder im Falle eines Deichbruchs betroffen sind, neue raumbedeutsame Baugebiete nur dann durch Bebauungspläne oder Satzungen ausgewiesen und Brachflächen einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden, wenn in ihnen eine an die bei Extremhochwasser mögliche Wassertiefe und Fließgeschwindigkeit angepasste Bauweise vorgeschrieben wird, sofern diese nicht innerhalb von bestehenden oder zu reaktivierenden Abflussrinnen liegen. In diesen Teilbereichen sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unzulässig werden, die zu einer Inanspruchnahme von Abflussrinnen für Hochwasser führen (2.Entwurf REP MD, Z99). Kritische Infrastrukturen, von denen im Überschwemmungsfall eine besondere Gefährdung ausgeht oder die eine besondere Empfindlichkeit aufweisen, dürfen in potenziellen Überflutungsbereichen nicht zugelassen werden. Ausnahmen sind möglich für Infrastrukturen, die aufgrund besonderer Anforderungen an die Umgebung nur in Gewässernähe errichtet werden können und insofern eine hochwasserangepasste Bauweise vorgeschrieben ist und der Retentionsraumverlust ausgeglichen wird (2.Entwurf REP MD, Z 100).

In Bezug auf Barby fehlt diesem Grundsatz grundsätzlich die Umsetzbarkeit, da sich das gesamte bebaute Stadtgebiet von Barby (Elbe) einschließlich des denkmalgeschützten Altstadtbereiches und des Schlosses und aller kritischen Infrastrukturen im Hochwasserrisikogebiet für Hochwässer mit geringer Wahrscheinlichkeit befinden. Abflussrinnen sind nicht betroffen. Insofern ist es für den Hochwasserschutz nicht entscheidend, an welcher Stelle eine bauliche Ortsentwicklung erfolgt. Die vorgesehene Bebauung fügt sich in das baulich genutzte, deichgeschützte Umfeld von Barby ein. Es handelt sich um die Wiedernutzbarmachung einer ortsintegrierten Fläche,

deren Bebauung im Sinne des § 1a Abs.2 BauGB der Vorzug vor einer Entwicklung in den Außenbereich zu geben ist.

Gemäß der fachlichen Einschätzung der obersten Landesentwicklungsbehörde ist der Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur**

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 10.670 m<sup>2</sup>. Davon wurden 9.714 m<sup>2</sup> als allgemeine Wohngebiete und 934 m<sup>2</sup> als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Das Plangebiet befand sich bisher im Eigentum der Stadt Barby. Es wurde an den Vorhabenträger veräußert, der beabsichtigt die Bebauung zu errichten.

#### **3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen**

Aufgrund vorliegender Baugrunduntersuchungen wird eingeschätzt, dass im Plangebiet allgemein geeignete Untergrundverhältnisse für eine Bebauung vorhanden sind. Die natürliche Bodenoberfläche wird durch teilweise bis zu 3 Meter mächtige Auelehmschichten aus humosen Sedimenten holozäner Zeit über Talsanden, die bis in eine Tiefe von 10 Metern anstehen, gebildet. Die Böden im Plangebiet sind anthropogen stark überprägt. Örtlich sind unterhalb der Bodenoberfläche Fundamentreste zu erwarten. Die Oberfläche der grundwasserführenden Schichten wurde unterhalb der Auelehmschichten in einer Tiefe von 2,5 Meter bis 5,7 Meter im Rahmen der Baugrunderkundung festgestellt. Die Erkundung erfolgte jedoch in einer Zeit, in der eher Tiefstände des Grundwassers zu erwarten sind. Aufgrund überlagernder Auelehmschichten war das Grundwasser zum Erkundungszeitpunkt leicht gespannt. In niederschlagsreichen Zeiten bzw. bei Elbhochwasser muss mit gespannten bis stark gespannten Grundwasserverhältnissen gerechnet werden. Für die Niederschlagswasserversickerung bestehen daher ungünstige Voraussetzungen.

##### Bodenbelastungen

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster des Salzlandkreises als Altlastenverdachtsfläche Nr. 15089026 5 26041 mit der Bezeichnung VEG (volkseigenes Gut), Werkstatt, Wartung landwirtschaftlicher Maschinen enthalten. In Folge einer intensiven Nutzung der ehemaligen Domäne als Zuckerfabrik (1840 - 1924), Schnapsbrennerei (ca. 1895-1960), Siegellackfabrik (1924-1945), Kommandantur der Roten Armee, Landmaschinenwerkstatt des volkseigenen Guts mit Tankstelle (bis 1991), städtischer Bauhof (bis ca. 2002) und Garagenkomplex (bis 2020) handelt es sich bei dem Gelände um einen anthropogen überprägten Standort. In einer orientierenden Erkundung des Grundstücks "Fabrikenhof Barby" wurde von der Firma GGU mbH 2018 festgestellt, dass keine systematischen, flächenhaften Kontaminationen vorliegen. Es wurden lokale Verunreinigungen gefunden, die eine potentielle Gefahr für die Schutzgüter Mensch, Boden und Grundwasser darstellen. Im Jahr 2020 hat die Stadt Barby unter Inanspruchnahme von Fördermitteln einen großen Teil der Gebäude abgebrochen und weite Teile des künftigen Baufeldes beräumt. Dabei ist eine Stilllegung und ein Rückbau unterirdischer Tankbehälter der ehemaligen Tankstelle mit partiellem Bodenaustausch erfolgt. Im Hinblick auf die verbliebenen Gebäude und Flächen besteht weiterhin ein Altlastenverdacht, da nach Aussage des Gutachters punktuelle Verunreinigungen auch in weiteren Bereichen des ehemaligen Betriebsgeländes vorliegen bzw. vorliegen können. In dem Zusammenhang wird auf die in der Orientierenden Untersuchung ermittelten Kohlenwasserstoffgehalte im Betonboden der ehemaligen Kfz-Werkstatt und auf die an der östlichen Grundstücksgrenze aufgeschüttete Bodenmiete unbekannter Herkunft (ca. 640 m<sup>3</sup>) mit relevanten PAK-Konzentrationen hingewiesen. Die festgestellten Belastungen stehen nach Einschätzung der unteren Bodenschutzbehörde der Entwicklung des Geländes nicht entgegen.

In Hinblick auf die sensible Folgenutzung durch Wohnbebauung ist eine ingenieurtechnische Begleitung der Rückbau- bzw. Tiefbaumaßnahmen durch einen Sachverständigen im Sinne des § 18 BBodSchG erforderlich. Die GGU mbH empfiehlt zudem im Bereich von geplanten Kinderspielflächen oder anderen sensiblen Bereichen, wie zum Beispiel Gärten ergänzende Untersuchungen hinsichtlich der Wirkungspfade Boden-Mensch bzw. Boden-Nutzpflanze. Gegebenenfalls ist vor dem Auftragen eines geeigneten Bodens ein lokaler Abtrag des vorhandenen Bodens notwendig. Abtragungen und Bodenaushub sind zu separieren, zu beproben und auf die relevanten Schadstoffparameter (TOC, MKW, PAK und Benzo(a)pyren) zu untersuchen und abfallrechtlich zu deklarieren. Die fachgerechte Entsorgung / Verwertung der deklarierten Abfälle, das heißt des anfallenden Bodenaushubs sowie des Bauschutts ist entsprechend den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen unter ingenieurtechnischer Begleitung durchzuführen. Im Hinblick auf die Wohnbebauung des Fabrikenhofs folgt die untere Bodenschutzbehörde den fachlichen Empfehlungen der GGU mbH für die geplanten Bauarbeiten und die Nachnutzung des Geländes. Dabei sind die erforderlichen Maßnahmen auf die konkret geplante Folgenutzung und die sich daraus ableitende Relevanz für die Schutzgüter abzustellen. Die Anforderungen an die Probenahme und Analytik bei der Untersuchung ist gemäß Anhang I der BBodSchV in Abhängigkeit der für die Wirkungspfade maßgeblichen Expositionsbedingungen (zum Beispiel Geländeprofilierung, Auffüllung, Gründung, Bebauung, Verkehrs-, Frei-, Grünflächen, Kinderspielplätze) zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen des Bauantrags abzustimmen.

#### Kampfmittel

Die Prüfung auf Kampfmittelverdachtsflächen im Geltungsbereich der Planung durch den Salzlandkreis hat ergeben, dass sich im Plangebiet entsprechend der zur Verfügung stehenden Kampfmittelbelastungskarte (Stand 2018) keine kampfmittelbelasteten Flächen befinden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen-Anhalt vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen gegebenenfalls von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann. Kampfmittel jeglicher Art können niemals ganz ausgeschlossen werden. Sollten bei der Durchführung von erdeingreifenden Maßnahmen Kampfmittel bzw. kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, so sind unverzüglich die Bauarbeiten einzustellen, ist die Baustelle vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern, die Baustelle in einem angemessenen Abstand zu verlassen, die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren. Das Berühren von Kampfmitteln ist verboten.

#### Belange der Archäologie

Gemäß der Anlage 4 zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Barby befindet sich das Plangebiet außerhalb archäologisch relevanter Bereiche. Aufgrund der baulichen Vorprägung durch die Zuckerfabrik ist eine nachhaltige Störung archäologischer Befunde zu erwarten.

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie weist auf folgende Sachverhalte hin. Gemäß § 2 in Verbindung mit § 18 Abs.1 DenkmSchG LSA entsteht ein Denkmal ipso iure und nicht durch einen Verwaltungsakt. Nach § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Es ist festzuhalten, dass die im § 9 Abs.3 DenkmSchG LSA verankerte Wochenfrist bei in Erde oder Wasser gefundenen Sachen dazu dient, eine eventuelle Denkmaleigenschaft, gegebenenfalls mittels kurzfristiger Untersuchungen durch das Fachamt bis zum Ablauf einer Woche, festzustellen. Bei Feststehen der Denkmaleigenschaft finden weitere Schutzvorschriften des DenkmSchG Anwendung. Es gilt die Erhaltungspflicht nach § 9 Abs.1 und 2 und die Genehmigungspflicht nach § 14 Abs.1 DenkmSchG. Soweit erforderlich kann diese gemäß § 14 Abs.9 Auflagen zu einer fachgerechten Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie enthalten (vgl. Urteil OVG LSA, 17.04.2003, 2L150/02).

#### Hochwassergefahren / Deichschutz

Die Belange des Hochwasserschutzes sind betroffen. Das Plangebiet befindet sich in einem Risikogebiet gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG). Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, die im Falle eines Extremhochwassers (HQ 200), d.h. durch Überströmen und bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden. Für diese sind nach § 74 Abs.2 WHG Gefahrenkarten erstellt und im Internet eingestellt worden. Auf das bestehende Hochwasserrisiko wird hingewiesen. Das gesamte Gebiet kann laut Gefahrenkarte des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft bei HQ200 (Wiederkehrintervall für Hochwassergefahren) 1 bis 2 Meter überstaut werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 78c Abs.2 WHG die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten verboten ist, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Bereits bestehende Heizölverbraucheranlagen sind bis zum 05.01.2033 hochwassersicher nachzurüsten.

Die östlichen Randbereiche des Flurstücks 1003 befinden sich innerhalb des 50 Meter Abstandstreifens vom Hochwasserdeich der Elbe, in dem die Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen unzulässig ist. Insgesamt beträgt der erforderliche Abstand zum Deichfuß 55 Meter, da der Abstandstreifen erst nach dem Deichschutzstreifen von 5 Meter beginnt. Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um Flächen, die immer bebaut waren. Eine Bebauung in dieser Bereich bedarf der Befreiung gemäß § 97 WG LSA. Da weitere bebaute Grundstücke beiderseits des Plangebietes in geringerer Entfernung zum Deich vorhanden sind, sind die Belange der Deichsicherheit nicht erkennbar betroffen.

#### Leitungsführungen im Plangebiet

Gemäß der Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes "Saalemündung" befinden sich mehrere Abwasserleitungen mit den dazugehörigen Schächten und eine Pumpstation im Plangebiet. Die genaue Lage der Leitungen ist teilweise nicht bekannt und daher nur angenommen. Die im Geltungsbereich vorhandenen Anlagen queren gemäß den übersendeten Lageplänen teilweise die Baufelder und müssen umverlegt werden. Da die Leitungen ohne eingetragene Grunddienstbarkeiten über nicht öffentlich gewidmete Grundstücke verlaufen, ist die Umverlegung in den öffentlichen Raum durch den Abwasserzweckverband "Saalemündung" vorzunehmen. Weiterhin verläuft südlich des Plangebietes innerhalb der Fläche, die Bestandteil des Schulgeländes bleibt, eine Erdgasleitung der Erdgas Mittelsachsen GmbH. Diese ist nicht betroffen.

### **3.3. Bisherige und derzeitige Nutzung des Plangebietes, Vegetation, Kulturdenkmale**

Das Plangebiet wurde seit der Errichtung der Zuckerfabrik im 19.Jahrhundert intensiv baulich genutzt. Nur wenige unbebaute und nicht versiegelte Bereiche haben sich erhalten. Die Bausubstanz wurde bis auf den Wasserturm, die ehemalige Schnapsbrennerei und das Werkstattgebäude des volkseigenen Gutes abgebrochen. Es ist im Bestand mit Fundamentresten zu rechnen.

Das Gebiet stellt sich derzeit als teilweise ruderale Fläche und teilweise als anthropogen vegetationsfreie Fläche dar. Aus der Vornutzung sind einzelne Gehölze erhalten. Hierzu wird auf Punkt 6.2.1. der Begründung verwiesen.

#### Kulturdenkmale

Als Kulturdenkmal im Denkmalverzeichnis des Salzlandkreises ist der im Plangebiet auf dem Flurstück 621/14 befindliche Wasserturm und die angrenzende Schnapsbrennerei enthalten. Der Wasserturm wird in das städtebauliche Konzept eingebunden und bleibt erhalten. Für die Schnapsbrennerei bestehen derzeit keine konkreten Nutzungskonzeptionen, da sich neue Nutzungen nur unter unwirtschaftlichen Aufwendungen in das Gebäude integrieren lassen. Der Eigentümer des Geländes beabsichtigt für diese einen Abbruchartrag bei der oberen

Denkmalschutzbehörde zu stellen. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist sowohl eine Erhaltung des Gebäudes als auch dessen Abbruch möglich.

#### **4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes**

##### **4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Zu Art und Maß der baulichen Nutzungen nimmt der Bebauungsplan nur die städtebaulich erforderlichen Begrenzungen von Zulässigkeiten auf. Die Sicherung der Gestaltung entsprechend dem eingereichten städtebaulichen Entwurf erfolgt über den städtebaulichen Vertrag zwischen dem Entwicklungsträger und der Stadt Barby.

###### 4.1.1. Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung Wohnnutzungen für ein Mehrgenerationswohnen einzuordnen. Das geplante Seniorenzentrum ist in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig. Die Festsetzung erfolgte als allgemeines Wohngebiet, um im Rahmen der Wohnnutzung nichtstörende Nutzungen, wie zum Beispiel das geplante Café, zulassen zu können.

In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungswesens
- sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Aus der ausnahmsweisen Zulässigkeit auszuschließen sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Gartenbaubetriebe entsprechen mit ihrem Flächenbedarf nicht den Zielen der Stadt Barby zur Entwicklung einer innerstädtischen Fläche. Tankstellen verursachen eine wesentlich Zunahme des Verkehrs in das Gebiet, die nicht mit den Entwicklungszielen vereinbar ist. Diese Nutzungen wurden daher ausgeschlossen.

###### 4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit und der Höhen baulicher Anlagen festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Maß der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vor. Aufgrund der innerstädtischen Lage soll diese Orientierung allgemein zur Anwendung kommen. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und

bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% und mithin bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Eine Einschränkung dieser Überschreitungsmöglichkeit durch Festsetzung im Bebauungsplan ist aufgrund der innerstädtischen Lage nicht erforderlich. Davon abweichend wurde für den Wasserturm eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt, da das betreffende Flurstück mit der denkmalgeschützten baulichen Anlage vollständig überbaut ist. Der Wasserturm soll erhalten werden. Da auch Nutzungsänderungen zugelassen werden sollen, ist es erforderlich, die Grundflächenzahl mit 1,0 festzusetzen.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde entsprechend dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf mit mindestens 2 und höchstens 3 Vollgeschossen für die Flächen des Seniorenzentrums festgesetzt. Für die Bebauung mit Doppelhäusern im zentralen Teil des Plangebietes wurden 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Aufgrund der Regelungen der Baunutzungsverordnung bezieht sich die Angabe der Vollgeschosse auf die Vollgeschossdefinition nach § 87 Abs.2 BauO LSA. Für den denkmalgeschützten Wasserturm orientiert sich die Festsetzung an der Anzahl der im Bestand vorhandenen 6 Vollgeschosse.

Die Firsthöhe wurde für die zwei- bis dreigeschossigen Bereiche allgemein auf maximal 13 Meter festgesetzt. Dies ist für eine zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss oder eine dreigeschossige Bebauung mit flacher geneigtem Dach ausreichend. Für die zweigeschossigen Doppelhäuser ist eine Firsthöhe von 11 Meter ausreichend.

Die Geschossflächenzahl ergibt sich aus der Multiplikation der Zahl der Vollgeschosse mit der Grundflächenzahl. Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl für den Wasserturm wurde verzichtet, da für den Turm der Bestand maßgeblich ist.

Da das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes bei Hochwasser durch flurnahe Grundwasserstände gekennzeichnet ist, wurde auf Anregung des Landesbetriebes für Hochwasserschutz zum Schutz der Wohnbebauung festgesetzt, dass Unterkellerungen unzulässig sind und eine Erdgeschossfußbodenhöhe von mindestens 0,5 Meter über GOK vorzusehen ist.

#### **4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Im Baugebiet wurde auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Die verbindliche Sicherung der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes erfolgt über den städtebaulichen Vertrag zwischen dem Entwicklungsträger und der Stadt Barby.

Das geplante Seniorenzentrum weist nutzungsbedingt eine Baulänge von ca. 63 Meter auf, so dass eine offene Bauweise nicht in Frage kommt. Für die Doppelhäuser im zentralen Teil des Plangebietes ist eine Koppelung über Garagen vorgesehen. Da vorgesehen ist gegebenenfalls auf diese geneigte Dächer aufzubringen, überschreiten sie die Höhe von 3 Meter und unterbrechen damit nicht mehr den Bebauungszusammenhang. Insofern entspricht dann diese Bauform nicht mehr der offenen Bauweise.

Die festgesetzten überbaubaren Flächen orientieren sich am städtebaulichen Entwurf für das Gebiet unter der Berücksichtigung von möglichen Anpassungserfordernissen im Rahmen der Detailplanung der Bauvorhaben.

Für die durch Garagen verbundene Doppelhausbebauung wurde das Baufeld im Abstand von 3 Metern von der Erschließungsanlage und einer Tiefe von 17 Metern festgesetzt. Dies ermöglicht die vorgesehene Doppelhausbebauung und lässt ausreichend Spielraum auch für Terrassen und Terrassenüberdachungen innerhalb der überbaubaren Fläche.

Für das geplante Seniorenzentrum wurden weitgehend offene Baugrenzen gewählt, um gegebenenfalls auf kleinflächige Bodenbelastungen durch eine Verschiebung des Baukörpers reagieren zu können. Die Baugrenze des vorgesehenen Seniorenzentrums nach Süden zum Schulgelände wurde auf die Gebietsgrenze gelegt, da ein 3 Meter breiter Streifen des Flurstücks im Eigentum der Stadt Barby verbleiben soll und hierdurch die vorgesehene Kubatur des Seniorenzentrums unter Einhaltung des Grenzabstandes nicht zwischen der festgelegten Zufahrt und der erforderlichen Abstandsflächen eingeordnet werden könnte. Die Festsetzung der Baugrenze auf

der Gebietsgrenze gegenüber dem 3 Meter Streifen im Eigentum der Stadt Barby erfordert die Eintragung von Baulasten auf dieser Fläche.

#### **4.3. Private Verkehrsanlagen**

Der Fabrikenhof umfasst im Bestand keine öffentlichen Verkehrsflächen. Er ist über Zufahrten an die Schloßstraße und die Lindenallee angebunden. Für die bisherige gewerbliche Nutzung war diese Erschließung ausreichend. Für die geplante Nutzung ist eine Ergänzung der Erschließung durch eine Anliegerstraße erforderlich. Die Abwägung zwischen einer privaten oder einer öffentlichen Straße wurde zu Gunsten einer privaten Zuwegung entschieden, um direkt senkrecht orientierte Stellplätze an der Straße einordnen zu können. Die Straße soll eigentumsrechtlich den neu zu bildenden Grundstücken anteilig zugeordnet werden.

Die gewählten Radien der Straße weichen teilweise vom städtebaulichen Entwurf ab, da die Straße als Zuwegung für die Feuerwehr die Anforderungen der technischen Baubestimmungen zum Umsetzung des § 5 der BauO LSA erfüllen muss.

Die Privatstraße bindet zweiseitig an öffentliche Straßen an. Ein Wendehammer ist nicht erforderlich. Die Straßenbreite wurde mit 5,5 Meter entsprechend dem Erschließungserfordernis festgesetzt. In den Bereichen, in denen eine direkte Zufahrt zu den senkrecht orientierten Stellplätzen vorgesehen ist, wurde die Straßenbreite auf 6 Meter erweitert.

#### **4.4. Flächen für die Abwasserbeseitigung**

An der Lindenallee befindet sich im Plangebiet ein Abwasserpumpwerk des Abwasserzweckverbandes Saalemündung. Dieses wird an dieser Stelle benötigt und soll erhalten bzw. geordnet in das Gebiet eingeordnet werden. Die hierfür erforderliche Fläche wurde als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt.

#### **4.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Stadt Barby strebt eine Begrünung der Baugrundstücke mit Gehölzen an. Textlich wurde auf jedem Baugrundstück die Anpflanzung eines ein standortgerechten Laubbaumes festgesetzt, wie dies dem städtebaulichen Entwurf entspricht.

Dies soll eine angemessene Begrünung des Gebietes sichern. Bestehende Bäume sollen möglichst erhalten werden. Die erhaltenen Bäume können auf die Pflanzfestsetzung angerechnet werden.

Es wurde weiterhin eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die nicht versiegelbaren Flächen mit Ausnahme von Terrassen, Fußwegen, Aufenthaltsplätzen, Stellplätzen und Zufahrten zu begrünen sind.

Sogenannte Kies- oder Schotterbeete (Steinschüttungen) wurden ausgeschlossen, um begrünte Vegetationsflächen zu sichern. Kies- und Schotterbeete tragen zur Aufheizung des Stadtklimas bei und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus.

#### **4.6. Festsetzung bedingter Zulässigkeiten**

Gemäß § 9 Abs.2 BauGB wurde textlich festgesetzt, dass die Errichtung baulicher Anlagen in den überbaubaren Flächen, die sich innerhalb der Bereiche befinden, in denen die Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen einer Befreiung gemäß § 97 Abs.3 Satz 1 WG LSA

durch die obere Wasserbehörde bedarf, erst mit Vorliegen dieser Befreiung zulässig ist. Im Falle der Versagung einer Befreiung sind die Flächen, soweit sie nicht im Bestand bebaut sind, als grundstücksangehörige Freiflächen zu nutzen.

Diese Festsetzung ist erforderlich, um den Bestimmungen des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt zu entsprechen. Eine Festsetzung von überbaubaren Flächen im Bebauungsplan muss generell umsetzbar sein oder sie ist entsprechend einzuschränken. Dies erfordert eine Festsetzung nach § 9 Abs.2 BauGB, die die erforderliche Voraussetzung für die Bebaubarkeit verbindlich regelt. Die Überbaubarkeit dieser Flächen tritt somit erst mit dem Vorliegen der Befreiung durch die obere Wasserbehörde ein.

#### **4.7. Kennzeichnungen**

Bei der Umsetzung der Planung sind die gesetzlichen Grundlagen des Boden- und Abfallrechtes zu berücksichtigen. Hierfür sind folgende Kennzeichnungen erforderlich:

- Einstufung der Flächen als mit schädlichen Bodenveränderungen belastete Flächen  
Diese Bodenveränderungen sind kleinflächig und stehen nach einer Sanierung der Nutzung als Wohngebiet nicht entgegen.

Die Kennzeichnungen wurden zeichnerisch in den Bebauungsplan (schädliche Bodenveränderungen) und textlich als Hinweis aufgenommen.

#### **4.8. Nachrichtliche Übernahmen**

Bei der Umsetzung der Planung sind die gesetzlichen Grundlagen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) zu berücksichtigen. Hierfür sind folgende nachrichtliche Übernahmen erforderlich:

- Lage von Teilbereichen des Bebauungsplanes in der Bauverbotszone entlang des Hochwasserdeiches der Elbe  
Diese Bauverbotszone erfordert eine Befreiung gemäß § 97 Abs.3 Satz 1 WG LSA.
- Lage in einem Risikogebiet nach den Hochwassergefahrenkarten des Landes Sachsen-Anhalt  
Bei Überströmen oder Versagen von Hochwasserschutzanlagen kann es hier zu Überschwemmungen kommen.
- Lage des Baudenkmals Wasserturm und der noch nicht aus dem Denkmalverzeichnis entlassenen ehemaligen Schnapsbrennerei.

Die nachrichtlichen Übernahmen wurden zeichnerisch in den Bebauungsplan (Bauverbotszone entlang des Hochwasserdeiches, Baudenkmale) und textlich als Vermerk (Risikogebiet nach den Hochwassergefahrenkarten) aufgenommen.

### **5. Durchführung des Bebauungsplanes, Maßnahmen - Kosten**

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Beseitigung der baulichen Anlage des Werkstattgebäudes im Plangebiet und die Entsorgung des Bauschutts
- die Beseitigung einer teilweise belasteten Aufschüttung an der Ostgrenze des Plangebietes
- die Sanierung von Bodenbelastungen nach Erfordernis
- die Herstellung der privatrechtlichen Erschließung
- die Herstellung einer Schmutzwasserkanalisation in der privaten Erschließungsanlage und eine Niederschlagswasserkanalisation

- die Verlegung von Versorgungsleitungen (Trinkwasser, Elektroenergie, Telekommunikation) in der privaten Erschließungsanlage

Die vorstehenden Maßnahmen werden, soweit sie nicht durch die Versorgungsträger realisiert werden, durch den Entwicklungsträger durchgeführt.

Der Stadt Barby entstehen keine Kosten. Das 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 (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

#### **6.1.1. Verkehrerschließung**

Die Verkehrerschließung des Plangebietes wurde in den Punkten 4.3. der Begründung erläutert. Die Erschließung erfolgt von der Schloßstraße und der Lindenallee. Für die Schloßstraße ist ein grundhafter Ausbau der Straße geplant. Der vorgesehene Anbindungsbereich der Privatstraße wurde im Rahmen des Straßenausbaus berücksichtigt. Das Plangebiet ist durch die Straßen und Wege in ausreichendem Umfang an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

#### **6.1.2. Ver- und Entsorgung**

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wasserversorgungs-Zweckverband im Landkreis Schönebeck. Die Städtischen Werke Magdeburg GmbH und Co.KG (SWM) sind vom Wasserversorgungszweckverband im Landkreis Schönebeck (WZV) mit der technischen und kaufmännischen Betriebsführung beauftragt. Im Rahmen der Erschließung wird um rechtzeitige Einbindung in die Erschließungsplanung gebeten, da Trinkwasserleitungen im Plangebiet im Bestand vorliegen und gegebenenfalls umverlegt werden müssen. In der Schloßstraße und der Lindenallee sind Versorgungsleitungen vorhanden.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Zur Versorgung des Gebietes muss das Niederspannungsnetz erweitert werden. In der Schloßstraße und der Lindenallee sind Versorgungsleitungen vorhanden. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsunternehmen erfolgen im Rahmen der Erschließung des Gebietes.

- Träger der Gasversorgung ist die EMS Erdgas Mittelsachsen GmbH. In der Schloßstraße sind Versorgungsleitungen vorhanden. Soweit eine Gasversorgung vorgesehen wird, erfolgen die Abstimmungen mit dem Versorgungsunternehmen im Rahmen der Erschließung des Gebietes.
- Träger der Abfallbeseitigung ist der Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das öffentliche Straßennetz gewährleistet werden. Ob die privatrechtliche Erschließungsanlage durch die Müllabfuhr angefahren wird oder die Behälter an den Abfuhrtagen an den öffentlichen Straßen bereitgestellt werden müssen, ist zwischen dem Bauherrn und dem Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises abzustimmen.
- Das Telekommunikationsnetz in Barby wird bisher überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind voraussichtlich nicht ausreichend. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Anschließend wird der Anschluss des Neubaugebietes an das Telekommunikationsnetz geprüft. Die einzelnen Bauherren sollten rechtzeitig einen Neubaueintrag beantragen.  
Der Salzlandkreis plant und koordiniert den geförderten Breitbandausbau im Rahmen des "Weißen-Flecken-Programms". In Barby wird dieser Ausbau durch die MDDSL ausgeführt bzw. in ist weiten Teilen bereits durchgeführt worden. Gegebenenfalls sollte ein Leerrohr mit verlegt werden. In diesem Zusammenhang verweist der Landkreis auf den § 77i TKG, wonach im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastruktur, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mit verlegt werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Abwasserzweckverband Saalemündung (AZV). In der Schloßstraße befindet sich ein Schmutzwasserkanal. Gemäß der Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes "Saalemündung" befinden sich mehrere Abwasserleitungen mit den dazugehörigen Schächten und eine Pumpstation im Plangebiet. Die genaue Lage der Leitungen ist teilweise nicht bekannt und daher nur angenommen. Die im Geltungsbereich vorhandenen Anlagen queren gemäß den übersendeten Lageplänen teilweise die Baufelder und müssen umverlegt werden. Da die Leitungen ohne eingetragene Grunddienstbarkeiten über nicht öffentlich gewidmete Grundstücke verlaufen, ist die Umverlegung in den öffentlichen Raum durch den Abwasserzweckverband "Saalemündung" vorzunehmen. Die weiteren Abstimmungen erfolgen im Rahmen der Erschließung des Gebietes.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist der Abwasserzweckverband Saalemündung (AZV). Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist im Rahmen der Erschließung planerisch zu untersuchen und mit dem Abwasserzweckverband abzustimmen.

### 6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundsatz eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die mittlere Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Löschwassermenge für den Grundsatz steht im Plangebiet zur Verfügung.

## **6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB), da die Überplanung ein bisher intensiv baulich genutztes Gebiet umfasst.

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 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. Der vorliegende Bebauungsplan Nr.16 der Stadt Barby ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

### 6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>, dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> suspendiert.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich.

Die Berücksichtigung erfolgt über Anpflanzgebote auf den Grundstücken, die den teilweise zu beseitigenden Gehölzbestand ersetzen sollen. Die Nachnutzung der ehemals versiegelten Flächen des Fabrikenhofes entspricht den Zielen des § 1a Abs.2 BauGB, der vorrangigen Wiedernutzbarmachung von Brachflächen.

### Artenschutz

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans sind Gehölzbeseitigungen erforderlich, so dass der allgemeine Artenschutz nach § 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG zu beachten ist. Gemäß dieser Norm ist es verboten, Gehölze in der Zeit vom 1.März bis zum 30.September abzuschneiden, auf Stock zu setzen oder zu beseitigen. Bei der Umsetzung von Baumaßnahmen, welche sich aus dem Bebauungsplan entwickeln, sind die Belange des besonderen Artenschutzes zu beachten. Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene Gehölzbestand und die Gebäudesubstanz bieten besonders und strenggeschützten Arten sowie europäischen Vogelarten einen geeigneten Lebensraum. Die Vorschriften des § 44 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Schädigungsverbot) sind einzuhalten.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Baumfällungen sind über die Baumschutzsatzung der Stadt Barby zu regeln. Daraus resultierende Ersatzpflanzungen sind umzusetzen.

### Schutzgebiete / FFH-Gebiet

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich mit dem Flusslauf der Elbe das FFH-Gebiet 0050 "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg". Der Schutzzweck in dem FFH-Gebiet besteht gemäß § 5 N2000-LVO LSA i.V.m. § 2 der gebietsbezogenen Anlage 3.64 N2000-LVO LSA in der Erhaltung des Abschnittes der Elbtalaue mit ihren gebietyptischen Lebensräumen, insbesondere des gebietsprägenden Flusslaufes. Zudem umfasst der Schutzzweck die Erhaltung oder die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der gemeldeten Lebensräume (einschließlich dafür charakteristischer Arten) nach Anhang I und der Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie. Nach § 33 Abs.1 BNatSchG sind alle Veränderungen und Störungen unzulässig, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können. Die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes hervorgerufenen Maßnahmen sind so zu

planen und auszuführen, dass negative Auswirkungen, die bis in das FFH-Gebiet hineinreichen, nicht zu erwarten sind.

#### Landschaftsschutzgebiet / Biosphärenreservat

Im Osten grenzt an den Bauungsplan das Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Elbe" sowie das Biosphärenreservat "Mittelbe" an. Als Grenzlinie ist hier die Deichkrone anzusehen. Wesentliche Auswirkungen auf die geschützten Bereiche sind durch die Aufstellung des Bauungsplanes nicht zu erwarten.

#### 6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für die Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als mittel eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden. Sonstige Belange des Gewässerschutzes sind nicht erkennbar betroffen.

#### 6.2.3. 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 Salzlandkreises gewährleistet. Sonderabfälle, die der Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

#### 6.2.4. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Wohngebiete sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

#### 6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

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

Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Lärm im Umfeld des Plangebietes entsteht durch den östlich angrenzenden Schulsportplatz. Die Lärmbelastung tritt nur während der Schulzeit auf. Dabei handelt es sich um gebietstypischen Lärm, der in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig ist. Erhebliche untersuchungsrelevante Lärmbeeinträchtigungen gehen von der Nutzung nicht aus. Vielmehr ist auf die soziale Adäquanz von Lärm durch den Schulbetrieb hinzuweisen.

#### 6.2.6. Belange des Hochwasserschutzes

Die Belange des Hochwasserschutzes sind betroffen. Das Plangebiet befindet sich in einem Risikogebiet gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG). Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, die im Falle eines Extremhochwassers (HQ200), das heißt durch Überströmen und bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden. Für diese sind nach § 74 Abs.2 WHG Gefahrenkarten erstellt und im Internet eingestellt worden. Bei dem vorliegenden Gebiet handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung einer ortsintegrierten Fläche, die seit 180 Jahren baulich genutzt wird und deren Bebauung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB der Vorzug vor einer Entwicklung in den Außenbereich zu geben ist. Die vorgesehene Bebauung fügt sich in das baulich genutzte, deichgeschützte Umfeld von Barby ein. Das gesamte bebaute Stadtgebiet von Barby (Elbe) einschließlich des denkmalgeschützten Altstadtbereiches und des Schlosses befindet sich im Hochwasserrisikogebiet für Hochwässer mit geringer Wahrscheinlichkeit. Insofern ist es für den Hochwasserschutz weniger entscheidend, an welcher Stelle eine bauliche Ortsentwicklung erfolgt.

### 7. **Private Belange**

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

- 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.

Eine erhebliche Beeinträchtigung privater Belange ist nicht erkennbar.

### 8. **Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.16 Wohngebiet "Fabrikenhof" steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der sozialen Bedürfnisse und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft werden durch die Änderung nicht beeinträchtigt, da der Bebauungsplan bisher baulich genutzte Flächen wieder nutzbar macht. Die Belange des Immissionsschutzes werden in dem für einen innerstädtischen Standort angemessenen Umfang berücksichtigt. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

### 9. **Flächenbilanz**

Fläche des Plangebietes	10.670 m <sup>2</sup>
• allgemeine Wohngebiete	9.503 m <sup>2</sup>
• Straßenverkehrsflächen	934 m <sup>2</sup>
• Flächen für die Abwasserbeseitigung	233 m <sup>2</sup>

Stadt Barby, Dezember 2022

gez. Reinharz  
Reinharz  
Bürgermeister