

STADT BARBY

**5. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN
NR. 1 "SPITTELBREITE"**

BEGRÜNDUNG

FASSUNG FÜR DEN SATZUNGSBESCHLUSS
STAND: 07.08.2019

PLANVERFASSER:

**BAUMEISTER
INGENIEURBÜRO GmbH Bernburg**
Steinstraße 3i
06406 Bernburg (Saale)
www.baumeister-bernburg.de

Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebjieß
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d

Inhaltsverzeichnis

1.	VERANLASSUNG	2
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETS.....	5
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANRECHTFERTIGUNG	6
3.1	Raumordnung	6
3.2	Landschaftsplan	11
3.3	Flächennutzungsplan	11
4.	ZIELE UND ZWECKE DER 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS	12
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	12
5.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung	13
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	14
5.4	Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen.....	15
5.5	Verkehrsflächen	16
5.6	Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	16
5.7	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	18
5.8	Immissionsschutz.....	19
6.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	20
7.	VERMERK	20
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG.....	21
9.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	22
10.	FLÄCHENBILANZ	23
	LITERATURVERZEICHNIS	23

1. Veranlassung

Der Bebauungsplan „Spittelbreite“ wurde erstmalig 1992 aufgestellt und am 5. Mai 1992 von der Bezirksregierung Magdeburg genehmigt. Mit dem Bebauungsplan wurde Baurecht geschaffen für das in dessen Geltungsbereich entstandene Wohngebiet. Mit der 1. bis 4. Änderung des Bebauungsplans wurde die Vermarktung der Flächen im Gebiet des Bebauungsplans verbessert.

Gegenwärtig sind die Bauplätze im Wohngebiet „Spittelbreite“ nahezu vollständig bebaut, das Wohngebiet nimmt einen festen Platz im Stadtbild der Stadt Barby ein. Die außerhalb der als Gemeindestraße gewidmeten Flächen gelegenen Teilflächen der Flurstücke der Straßen „Akazienweg“ (Flurstück 10055) und „Nelkenweg“ (Flurstück 10054) sind bisher im Bebauungsplan als Flächen für Stellplätze festgesetzt. Diese Stellplätze sollten den ursprünglich auf den dazwischen liegenden Flurstücken 95/209 und 95/210 festgesetzten Reihenhäusern (bauordnungsrechtlich: "Hausgruppen") dienen. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans wurde die dort zulässige Hausform von Hausgruppen auf Einzelhäuser geändert. Damit entfiel der Bedarf für die bisher angrenzend festgesetzte Fläche für Stellplätze.

Der Bedarf an weiteren Baugrundstücken wird durch häufige Nachfragen in der Stadtverwaltung immer wieder deutlich. Aufgrund dessen soll der Bebauungsplan in diesem Bereich mit einer 5. Änderung erneut geändert werden und auf einer Teilfläche des Flurstücks 10054 und auf dem Flurstück 10119 eine Bebauung zugelassen werden. Auf die Festsetzung einer Bauweise soll verzichtet werden. Der Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung wurde vom Stadtrat gefasst.

Da das Flurstück 10119 und die Teilfläche des Flurstücks 10054 nicht aneinander grenzen besteht das Gebiet der 5. Änderung des Bebauungsplans aus zwei von einander räumlich getrennten Teilflächen.

Verfahrensart

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. § 13a Abs. 1 bis 3 BauGB gelten gemäß § 13a Abs. 4 BauGB entsprechend für die Änderung eines Bebauungsplans.

Nach der Begründung zum "Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte", mit dem das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB eingeführt wurde, vom 4. September 2006 (Bundestags-Drucksache 16/2496, Seite 12) sind in das beschleunigte Verfahren auch einbezogen solche Bebauungspläne, die der Umnutzung von Flächen dienen. In Betracht kommen danach insbesondere Gebiete, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB darstellen, innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen sowie innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll. Im vorliegenden Fall handelt es sich um das Gebiet eines Bebauungsplans, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll.

Da gemäß § 13a Abs. 4 BauGB die Vorschriften des § 13a Abs. 1 bis 3 BauGB entsprechend für die Änderung eines Bebauungsplans gelten, gilt im Hinblick auf die Schwellenwerte des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB nichts anderes als für den Aufstellungsbebauungsplan. Der Schwellenwert bezieht sich auf die Summe der geänderten Grundfläche im jeweiligen

Änderungs-Bebauungsplan, nicht aber auf den zu ändernden Bebauungsplan, der eine größere Grundfläche festgesetzt hat (vgl. auch KRAUTZBERGER in: ERNST-ZINKAHN-BIELENBERG, BauGB, Lieferung 93, § 13a, Randnr. 20).

Bei dieser Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, weil deren Geltungsbereich in einem Gebiet mit einem Bebauungsplan liegt, das sich innerhalb des Siedlungsbereichs befindet, und der Bebauungsplan infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren geändert werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit der 5. Änderung dieses Bebauungsplans aufgestellt werden.

Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans wird mit 816 m² eine zulässige Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m² festgesetzt. Diese zulässige Grundfläche ergibt sich aus der Größe des Geltungsbereichs der 5. Änderung und der in ihm festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,4 für das Allgemeine Wohngebiet WA. Die 5. Änderung des Bebauungsplans erfolgt deshalb nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Denn in Allgemeinen Wohngebieten sind keine Arten der baulichen Nutzung zulässig, für die nach der Anlage 1 zum UVPG in Verbindung mit § 3b UVPG eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Bei den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgütern handelt es sich um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete. Die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und die europäischen Vogelschutzgebiete bilden das Europäische ökologische Netz „Natura 2000“.

Das dem Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans nächstgelegene FFH-Gebiet "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" befinden sich nordöstlich dieses Geltungsbereichs in einer Entfernung von etwa 1.450 m. Das nächstgelegene europäische Vogelschutzgebiet "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst" liegt etwa 2.650 m südöstlich.

Die "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" wird als strukturreicher Abschnitt der Elbaue mit einer Vielzahl auentypischer Lebensräume (Altarme, Auwälder, Wälder) und vielen auentypischen Tier- und Pflanzenarten beschrieben. Die Ausweisung dieses Gebiets wird mit der Bedeutung der großflächigen und vielgestaltigen Auwälder, Wiesen und Altwässer als Lebensraum für zahlreiche auentypischen Tier- und Pflanzenarten und der Elbe als Lebensraum für Libellen und wandernde Fischarten begründet. Es ist angesichts der zulässigen Arten baulicher und sonstiger Nutzungen im Gebiet der 5. Änderung des Bebauungsplans nicht ersichtlich, wie diese Lebensräume in der "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" durch die Verwirklichung der 5. Änderung des Bebauungsplans beeinträchtigt werden könnten.

Das Vogelschutzgebiet "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst" ist eine naturnahe, strukturreiche Flussaue der Mittleren Elbe mit ausgedehnten Überflutungsbereichen. Üppige Hartholzauwälder, weite Grünlandgebiete und ein Weichholzauesaum entlang der Altwasser und der Elbe prägen die Landschaft.

Nach dem Standard-Datenbogen für das Vogelschutzgebiet besteht eine Gefährdung gegenüber Sohlenerosion, touristischer Erschließung, forstwirtschaftlicher Nutzung, Alt- und Totholzentnahme. Teilgebiete sind durch fortschreitende Sukzession in Richtung Bewaldung gefährdet. Die Verwirklichung der 5. Änderung des Bebauungsplans wird auf die genannten Gefährdungsursachen im Vogelschutzgebiet keine spürbaren Auswirkungen haben.

Beeinträchtigungen des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ durch die Verwirklichung der 5. Änderung des Bebauungsplans werden deshalb nicht erwartet.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

"Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden."

Bei der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans soll entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Deshalb wird die 5. Änderung des Bebauungsplans ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt; Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung werden nicht erstellt. Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der 5. Änderung des Bebauungsplans eintreten, nach § 4c BauGB soll nicht erfolgen.

Im beschleunigten Verfahren soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB "einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden." Die Aufstellung des Bebauungsplans soll zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beitragen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist nach § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen,

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, [...] und
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB stattfindet."

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Stadt Barby verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Somit ist die 5. Änderung des Bebauungsplans nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ein Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan).

In diesem Sinne soll die 5. Änderung des Bebauungsplans erfolgen, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist. Die 5. Änderung des Bebauungsplans dient in diesem Sinne der Deckung des dringenden Bedarfs der Bevölkerung an Wohnraum.

Das gesamte Gebiet des Bebauungsplans weist den Charakter eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) auf. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass der Flächennutzungsplan der Stadt Barby den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche (W) darstellen wird.

Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich gemäß § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung (PlanZV) die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben. Als Kartengrundlage für die Planunterlage der 5. Änderung des Bebauungsplans wird die Liegenschaftskarte verwendet. Zusätzlich wurden ergänzende Vermessungen durchgeführt, deren Ergebnisse in der Planzeichnung berücksichtigt werden.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

Das Gebiet der 5. Änderung Bebauungsplans liegt westlich der Altstadt in der Spittelbreite und unmittelbar westlich des Sportplatzes Griebener Weg (Flurstück 2099).

Die Teilfläche 1 der 5. Änderung umfasst die zwischen den Grundstücken Akazienweg 12 (Flurstück 95/113) und 16 (Flurstück 95/209) gelegene Teilfläche des Flurstücks des Akazienwegs (Flurstück 10054). Der westliche Rand dieser Teilfläche wird durch den äußeren Rand des Gehwegs auf der östlichen Seite des Akazienwegs gebildet. Diese Teilfläche stellt sich gegenwärtig als ungenutzte Rasenfläche dar.

Die Teilfläche 2 besteht aus dem Flurstück 10119, das unmittelbar südlich des Grundstücks Akazienweg 17 (Flurstück 95/210) liegt. Diese Teilfläche grenzt westlich an das östliche Ende des Nelkenweges und an den östlichen Rand des Grundstücks Nelkenweg 13. Die Teilfläche 2 wird gegenwärtig als Teil des Hausgartens des Grundstücks Akazienweg 17 genutzt. Südlich grenzt an die Teilfläche 2 das Flurstück 10120, das als Teil des Hausgartens des Grundstücks Griebener Weg 8 genutzt wird.

Im Plangebiet sind gegenwärtig keine Gebäude vorhanden. Die angrenzenden Baugrundstücke sind alle mit freistehenden Wohngebäuden bebaut. Dabei handelt es sich um Wohngebäude mit ein bis zwei Vollgeschossen.

Beide Teilflächen sind jeweils ca. 1.000 m² groß.

Das Gebiet des Bebauungsplans ist relativ eben. Die Geländehöhe liegt bei etwa 54 m ü. NHN.

Im räumlichen Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans liegen folgende Flurstücke der Gemarkung Barby:

10119 und 10054 (teilweise)

3. Übergeordnete Planungen und Planrechtfertigung

3.1 Raumordnung

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen und haben diese gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) zu beachten. Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich bestimmten oder bestimmbar, abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Verbindliche Vorgaben müssen strikt und verbindlich formuliert sein. Von der einzelnen Zielaussage verlangt der Grundsatz der Rechtsklarheit eine Formulierung, die dem Verbindlichkeitsanspruch gerecht wird. Der von Zielen der Raumordnung ausgehende Anspruch auf Beachtung muss dem Gebot hinreichender Bestimmtheit genügen.

Ziele der Raumordnung sind Festlegungen eines rechtskräftigen Raumordnungsplans. Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung lösen keine Anpassungspflicht für Bauleitpläne aus. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ROG in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) und im Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg vom 17. Mai 2006 enthalten. Der LEP-LSA wurde neu aufgestellt und als Verordnung mit Datum vom 16. Februar 2011 beschlossen. Der Plan ist am Tag nach seiner Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt, die am 11. März 2011 erfolgte, in Kraft getreten.

Der Regionale Entwicklungsplan Magdeburg (REP Magdeburg) vom 17. Mai 2006 ist nach der Genehmigung mit Schreiben des Ministeriums für Bau und Verkehr vom 29. Mai 2006 und nach der Bekanntmachung in den Amtsblättern der Mitglieder der Regionalen Planungsgemeinschaft in Kraft getreten.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 3. März 2010 beschlossen den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) neu aufzustellen. Mit Beschluss vom 2. Juni 2016 hat die Regionalversammlung den Planentwurf mit Begründungen sowie Umweltbericht gebilligt und für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 10 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) frei gegeben. Die Regionalversammlung hat mit diesem Beschluss auch festgelegt, dass die Auslegungsfrist 3 Monate beträgt. Die Auslegung erfolgte vom 11. Juli 2016 bis 11. Oktober 2016.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen. Da die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 2 ROG in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind, sind die in Aufstellung befindlichen Ziele des Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg bei der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Nachfolgend wird auf wesentliche Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung eingegangen. Es wird jedoch nicht als zweckmäßig angesehen, alle bezogen auf den Geltungsbereich relevante Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse darzustellen.

Landesentwicklungsplan

Die Stadt Barby gehört nach dem Landesentwicklungsplan 2010 zu dem den Verdichtungsraum Magdeburg umgebenden Raum. Der den Verdichtungsraum umgebende Raum weist einen zu seinen Gunsten verlaufenden Suburbanisierungsprozess und daraus entstandene enge Verflechtungen zum Verdichtungsraum auf und ist neben seiner Zuordnung zum Ordnungsraum auch dem ländlichen Raum zuzuordnen.

Der Ordnungsraum setzt sich aus dem Verdichtungsraum (Oberzentrum und angrenzende Gemeinden mit hohem Verflechtungsgrad) und dem den Verdichtungsraum umgebenden Raum zusammen. Er ist gekennzeichnet durch vielfältige Verflechtungsbeziehungen zwischen beiden und bietet gute Entwicklungschancen u. a. durch eine Konzentration von Unternehmen und komplementären Einrichtungen sowie gute Voraussetzungen zur Ausbildung von zukunftssträchtigen Unternehmensnetzwerken. Der den Verdichtungsraum umgebende Raum weist einen zu seinen Gunsten verlaufenden Suburbanisierungsprozess und daraus entstandene enge Verflechtungen zum Verdichtungsraum auf und ist neben seiner Zuordnung zum Ordnungsraum auch dem ländlichen Raum zuzuordnen.

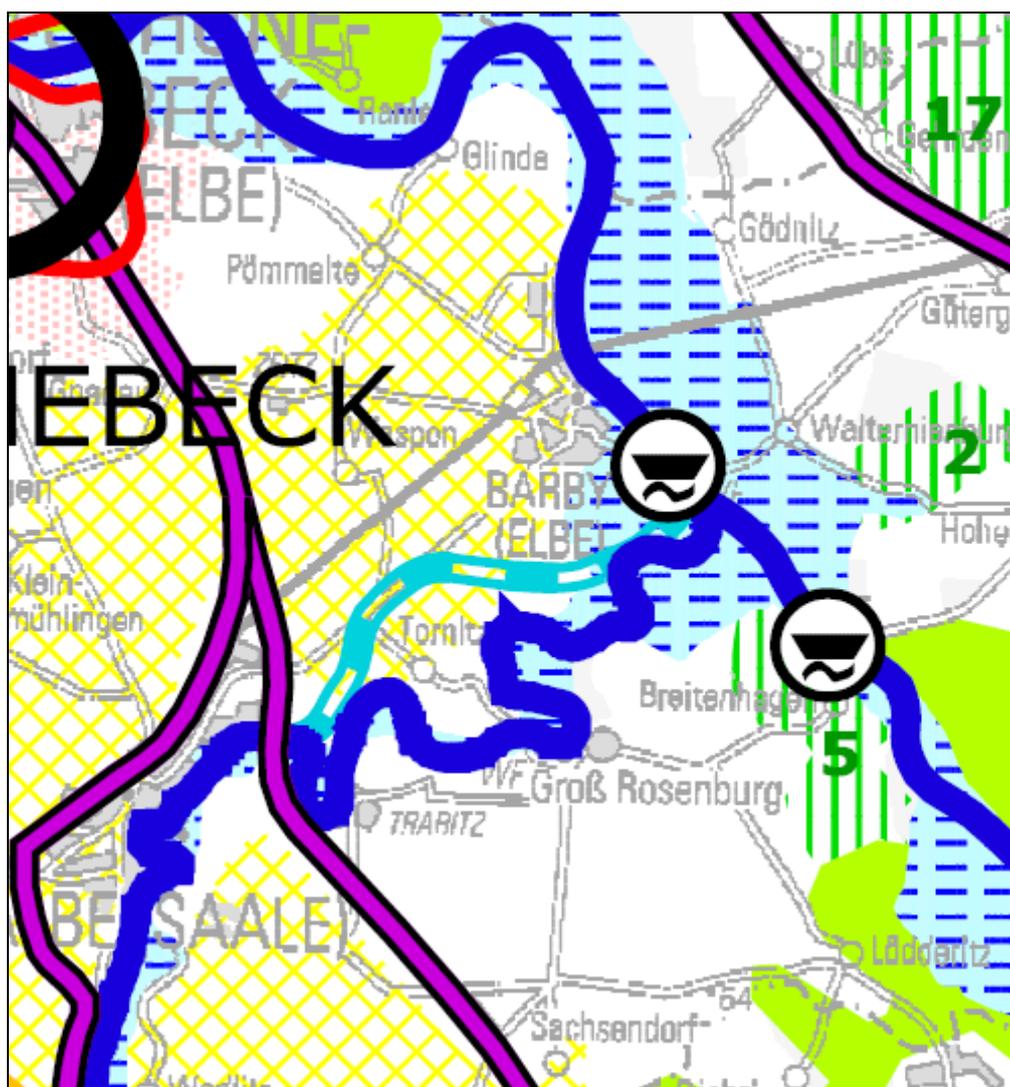


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß Grundsatz 13 vorrangig

- die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

Diesem Grundsatz trägt die 5. Änderung des Bebauungsplans dadurch Rechnung, dass Baulandreserven als vorhandenes Bauflächenpotential genutzt werden. Die verkehrliche Erschließung der beiden Baugrundstücke im Gebiet der 5. Änderung des Bebauungsplans erfolgt direkt von der angrenzenden Straße aus und damit so flächensparend wie technisch möglich.

Die Siedlungsentwicklung ist gemäß Ziel 23 mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. Die Lage des Plangebiets in der Nähe der Bushaltestelle "Barby, Tankstelle" gewährleistet eine günstige Verkehrserschließung durch öffentliche Verkehrsmittel.

Durch die Festlegung von Zentralen Orten ist gemäß Ziel 27 zu gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein räumlich ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren entsteht bzw. erhalten bleibt, welches durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen mit- und untereinander verflochten ist. Grundzentren sind gemäß Ziel 39 in den Regionalen Entwicklungsplänen festzulegen. Barby ist nach Ziel 5.2.19 Nr. 3 im Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg als Grundzentrum festgelegt.

Öffentliche Mittel sollen gemäß Grundsatz 15 schwerpunktmäßig in den Zentralen Orten eingesetzt werden, insbesondere u. a. zur Wiedernutzung von Flächen, zur Errichtung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie umweltschonende, barrierefreie, kosten- und flächensparende Bauweisen. Die Aufstellung dieses Bebauungsplans trägt zur Errichtung von Wohnstätten bei. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen eine flächensparende Bauweise gewährleisten.

Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind gemäß Ziel 129 Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen. Die Magdeburger Börde wird gemäß Grundsatz 122 Nr. 2 als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt.

Vorranggebiete für die Landwirtschaft können gemäß Grundsatz 121 durch die Regionalplanung aus den im Landesentwicklungsplan festgelegten Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft und dem Agraratlas Sachsen-Anhalt entwickelt werden. Nach der Planzeichnung zum Landesentwicklungsplan liegt das Gebiet des Bebauungsplans in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Im Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg handelt es sich bei dem Gebiet des Bebauungsplans entsprechend der tatsächlichen Nutzung weder um ein Vorranggebiet noch um ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft.

Flächenkonkrete Restriktionen enthält der Landesentwicklungsplan 2010 für das Plangebiet nicht.

Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg

Auf die Inhalte des Regionalen Entwicklungsplans wird nur eingegangen, soweit diese nicht bereits im Landesentwicklungsplan enthalten sind.

Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg

Das Gebiet des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb von flächenhaften Restriktionen des Regionalen Entwicklungsplans.

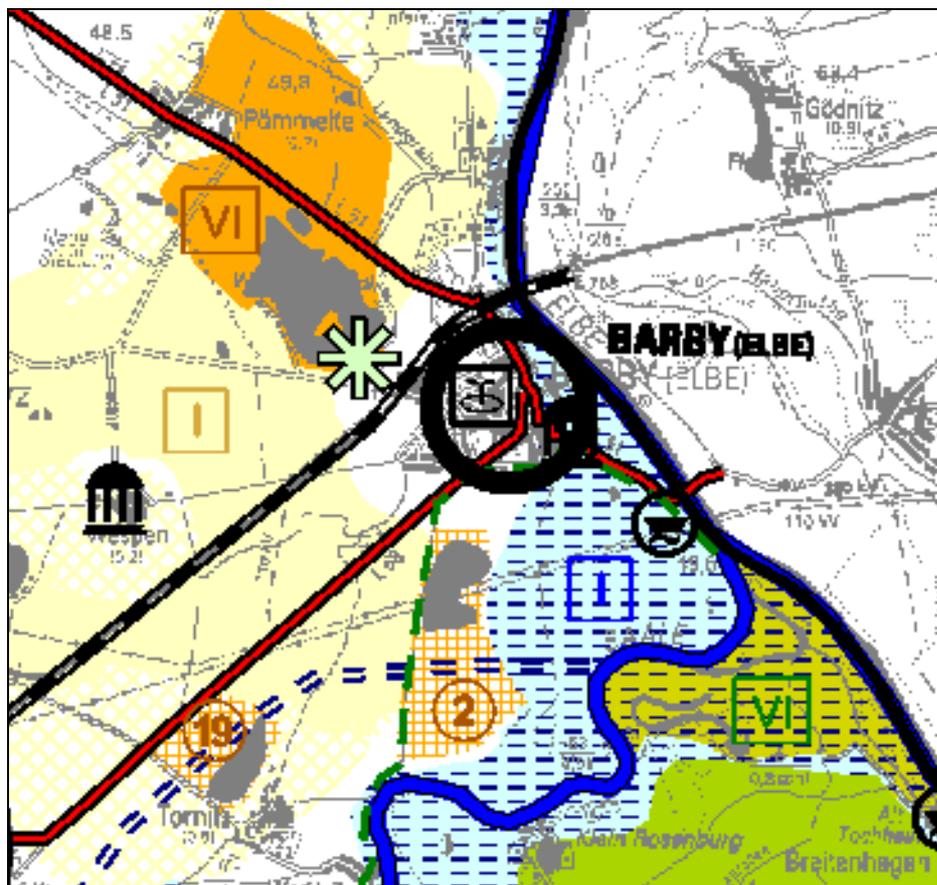


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg 2006

Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg

Das Gebiet des Bebauungsplans liegt gemäß Grundsatz 103 Nr. 8 innerhalb des Vorbehaltsgebiets für Hochwasserschutz „Saale“. Zu den Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz zählen gemäß Grundsatz 102 auch Gebiete, die aufgrund des Hochwassers einen hohen Grundwasserstand aufweisen und vernässt werden. Bei Hochwassersituationen oft auch im Zusammenhang mit Starkniederschlägen kann es zu einem Anstieg des Grundwassers (Grundhochwasser) und damit zu Vernässungen kommen, durch die Gebäude und Infrastruktur beschädigt werden können, auch wenn die Flächen selbst nicht vom Hochwasser erreicht werden.

Die Festlegung von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz dient dem vorbeugenden Hochwasserschutz bzw. der Risikovorsorge. Zur räumlichen Abgrenzung der kartographisch dargestellten Vorbehaltsgebiete wurden die Hochwasserschutzpläne (HQ 200) und die Erfassung der Überschwemmungsflächen der Elbe im Jahrhunderthochwasser 2002 des Landesamtes für Hochwasserschutz genutzt.

Für den Hochwasserschutz sollen gemäß Grundsatz 104 alle Möglichkeiten zur Förderung des natürlichen Wasserrückhaltes durch Deichrückverlegung zur Wiedergewinnung von Retentionsräumen, durch Rückbau von Gewässerausbauten zur Verringerung der Hochwasserabflussgeschwindigkeit sowie durch Entsiegelung, Versickerung, Renaturierung und standortangepasster Land- und Forstwirtschaft in den Einzugsgebieten der Fließgewässer genutzt werden.

Durch die Klimaveränderungen wird es zukünftig häufiger zu Starkregenereignissen kommen und damit zu häufigeren Hochwassersituationen, daher ist der Schutz der vorhandenen natürlichen Überschwemmungsgebiete und den Flüssen wieder mehr Raum zu geben von besonderer Bedeutung. Jede nichttechnische Hochwasserschutzmaßnahme ist einzubeziehen, um einen besseren Schutz der Städte und Dörfer an den Flüssen zu ermöglichen. Eine ständige Erhöhung der vorhandenen Deiche führt zu einer Verschärfung der Hochwassersituation und sollte durch eine gezielte Rückverlegung und Erneuerung der technischen Hochwasserschutzanlagen ersetzt werden.

Das gesamte Gebiet des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb der Überschwemmungsgebiete von Elbe und Saale, jedoch im Hochwasserrisikogebiet. Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans werden keine Möglichkeiten der Deichrückverlegung, des Rückbaus von Gewässerausbauten, der Versickerung, der Renaturierung und der standortangepassten Land- und Forstwirtschaft eingeschränkt oder erschwert. Die Verwirklichung der 5. Änderung des Bebauungsplans führt zwar anstelle einer Entsiegelung zu einer Versiegelung. Im Gebiet dieser 5. Änderung war eine Versiegelung jedoch bereits bisher zulässig, wenn auch für andere Arten baulicher Anlagen. Zudem berücksichtigt die 5. Änderung des Bebauungsplans durch die Nutzung von Baulücken den Grundsatz 13 des Landesentwicklungsplans zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden. Die wasserrechtlichen Vorschriften über Hochwasserrisikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten werden durch die 5. Änderung des Bebauungsplans beachtet.

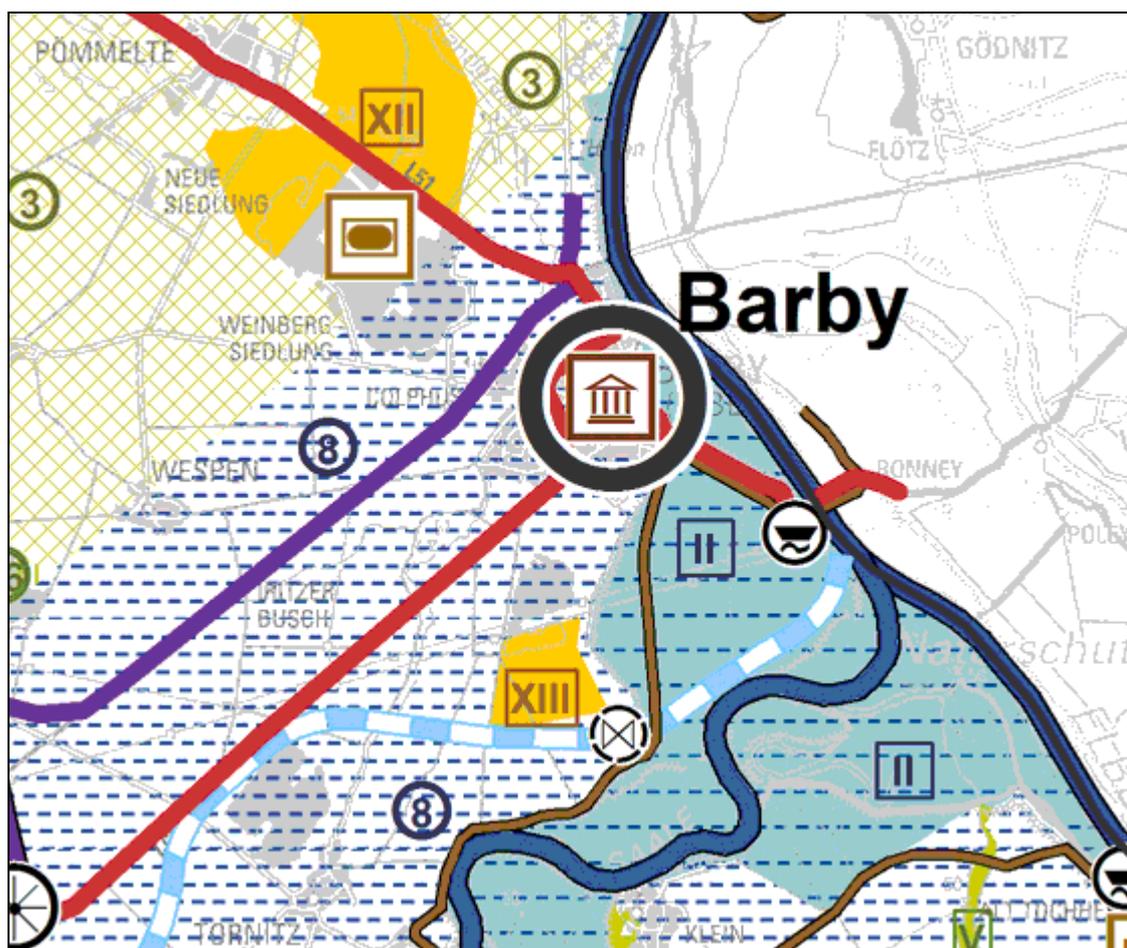


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg

Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz sind gemäß Ziel 120 zukünftig von Infrastrukturen für sensible Industrie- und Gewerbebetriebe, Energieversorgung, Gesundheitswesen, Informations- und Kommunikationstechnologie, Notfall- und Rettungswesen, Katastrophenschutz,

Archive, öffentlicher Verwaltung, (Trink-)Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, Abfallentsorgung freizuhalten, bestehende Bebauungen sind bei Sanierungen an das Gefährdungspotenzial anzupassen.

Ein vollständiger Schutz vor Hochwasser ist weder mit technischen noch mit anderen Hochwasserschutzmaßnahmen zu erreichen. Der Paradigmenwechsel vom Hochwasserschutz zum Hochwasserrisikomanagement rückt auch die bauliche Anpassung vorhandener und geplanter Bebauungen in hochwassergefährdeten Gebieten in den Blickpunkt. Eine weitsichtige Bauvorsorge dient dem Schutz jedes Einzelnen und dem Schutz von Eigentum und Besitz. Insbesondere die im Fall von Überschwemmungen erforderlichen Einrichtungen von Katastrophenschutz und Gesundheitswesen sollen außerhalb gefährdeter Gebiete liegen.

Dem Ziel 120 soll dadurch Rechnung getragen werden, dass die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen im Gebiet der 5. Änderung des Bebauungsplans ausgeschlossen werden. Die Zulässigkeit von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben soll nicht ausgeschlossen werden, da dadurch der Charakter des bisher festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA) in ein Reines Wohngebiet (WR) geändert werden könnte.

3.2 Landschaftsplan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in der Abwägung die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Die Inhalte der Landschaftsplanung dienen der Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

In Planungen und Verwaltungsverfahren sind die Inhalte der Landschaftsplanung gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG zu berücksichtigen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG zu begründen.

Für die Stadt Barby liegt kein Landschaftsplan vor.

3.3 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Barby liegt kein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Der Stadtrat Barby hat beschlossen, einen Flächennutzungsplan aufzustellen. Die Planungsleistungen hierfür wurden im Jahr 2018 vergeben.

Der Bebauungsplan ist damit nicht im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ein Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan). Die 5. Änderung des Bebauungsplans dient in diesem Sinne der Deckung des dringenden Bedarfs an Wohnraum.

Das gesamte Gebiet des Bebauungsplans weist den Charakter eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) auf. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass der Flächennutzungs-

plan der Stadt Barby den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche (W) darstellen wird.

4. Ziele und Zwecke der 5. Änderung des Bebauungsplans

Grundsätzlich soll die 5. Änderung des Bebauungsplans eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Vorrangiges Ziel der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für die Bebauung des Änderungsgebiets mit Wohngebäuden. Dabei soll das Baurecht so ausgestaltet werden, dass sich die künftige Bebauung in die der näheren Umgebung einfügt.

Der Bebauungsplan berücksichtigt insbesondere folgende Belange:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- die Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Die 5. Änderung des Bebauungsplans enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Sie bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.

Für das Plangebiet sollen anders als in der bisher geltenden Fassung des Bebauungsplans keine örtliche Bauvorschriften erlassen werden.

5. Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete im Geltungsbereich werden als Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Anlagen für gesundheitliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig (textliche Festsetzung 1.1).

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung (textliche Festsetzung 1.2).

Mit dem Ausschluss von Anlagen für gesundheitliche Zwecke, von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben und von Anlagen für Verwaltungen wird Ziel 120 des Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg berücksichtigt, wonach Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz zukünftig von bestimmten sensiblen Nutzungen freizuhalten sind.

Das Ortsbild in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 soll darüber hinaus nicht durch Gartenbaubetriebe und Tankstellen beeinträchtigt werden, die im Gebiet des Bebauungsplans bisher nicht vorhanden und somit untypisch sind.

Somit sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 allgemein zulässige Nutzungsarten:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können keine weiteren Nutzungsarten zugelassen werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO), die Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO), die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO) und die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO) bestimmt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird die **Grundflächenzahl** entsprechend der Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,4 festgesetzt, um eine möglichst große bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erreichen.

Aus dem gleichen Grund wird die **Geschossflächenzahl** in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 entsprechend der Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit 1,2 festgesetzt.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 mit bis zu zwei Vollgeschossen festgesetzt. Dies entspricht der benachbarten Bebauung, die teilweise aus zwei Vollgeschossen besteht.

Die **Höhe baulicher Anlagen** wird als Höchstmaß für die Traufhöhe (TH) festgesetzt. Das Höchstmaß für die Traufhöhe beträgt 59,70 m ü. NHN. Dies entspricht dem bisher festgesetzten Höchstmaß für die Höhe von Hausgruppen mit zwei zulässigen Vollgeschossen. Für Einzel- und Doppelhäuser mit einem zulässigen Vollgeschoss war bisher ein Höchstmaß für die Traufhöhe von 56,65 m ü. NN festgesetzt.

In der bisher rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans ist zusätzlich für die Traufhöhe ein Mindestmaß festgesetzt. Eine solche Festsetzung wird städtebaulich für nicht erforderlich gehalten und erfolgt in der 5. Änderung nicht. Der Bebauungsplan setzt zudem bisher Mindest- und Höchstmaße für die Oberkante Wohngeschoss fest. Auch die Festsetzung dieser Maße wird städtebaulich für nicht erforderlich gehalten und erfolgt in der 5. Änderung nicht.

Die Bezugshöhe für die festgesetzten Höchstmaße der Höhe baulicher Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist die Höhe in Meter über NHN.

Die gewählten Höchstmaße gewährleisten, dass sich die künftigen Gebäude ihrer Höhe nach harmonisch in die in der Umgebung bereits vorhandene Bebauung einfügen werden. Die Festsetzung sorgt für eine geometrisch eindeutige Bestimmung der Bezugshöhe.

Eine Teilung der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 in zwei Gebiete mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung erfolgt nicht, weil hierfür keine städtebauliche Rechtfertigung besteht.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Die gesamte bebaute Umgebung des Plangebiets ist durch eine aufgelockerte, offene Bauweise geprägt. Da sich die neuen Gebäude im Plangebiet auch im Hinblick auf die Bauweise in dessen nähere Umgebung einfügen sollen, wird für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 städtebaulich eine offene Bauweise gewünscht. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gewährleisten bereits hinreichend die Verwirklichung einer Bauweise. Deshalb ist die Festsetzung einer Bauweise städtebaulich nicht erforderlich und erfolgt nicht.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO die Errichtung und Erweiterung von Gebäuden ausschließlich ohne Kellergeschoss zulässig (textliche Festsetzung 2). Diese textliche Festsetzung trägt der räumlichen Lage des Plangebiets in einem Hochwasserrisikogebiet Rechnung.

In Hochwasserrisikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten sollen gemäß § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden. In diesen Gebieten sind bei der Änderung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Eine bedeutende Maßnahme zur Vermeidung erheblicher Sachschäden an Gebäuden bei Hochwasserereignissen ist der Verzicht auf Kellergeschosse.

Hausformen

Der Bebauungsplan hat in seiner ursprünglichen Fassung die Hausformen (Einzel-, und Doppelhäuser, Hausgruppen) festgesetzt. Hierfür wird gegenwärtig städtebaulich keine Notwendigkeit mehr gesehen, da das Gebiet des Bebauungsplans bereits nahezu vollständig bebaut ist und nahezu ausschließlich Einzelhäuser errichtet worden sind. Einzel- und Doppelhäuser sollen im Gebiet der 5. Änderung zulässig sein. Auch für das Gebiet der 5. Änderung des Bebauungsplans wird nicht mit einer Errichtung von Hausgruppen (= Reihenhäusern) gerechnet. Die Festsetzung von Hausformen wird städtebaulich nicht für erforderlich gehalten und erfolgt nicht.

Baugrenzen

Die Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans sollen gewährleisten, dass sich die künftige Bebauung in die nähere Umgebung einfügt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird die räumliche Lage der vorderen und seitlichen Baugrenzen so gewählt, dass sie der Mindestdiefe der Abstandsflächen nach § 6 Abs. 5 Satz 1 BauO LSA von 3,0 m entsprechen. Ziel ist, dass die Abstandsflächen vollständig auf dem jeweiligen Grundstück nachgewiesen werden können.

Rückwärtig grenzen die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 an den Sportplatz Gribehner Weg. Am Rand des Sportplatzes zum Wohngebiet „Spittelbreite“ hin befindet sich ein Gehölzstreifen mit Bäumen und Sträuchern.

Längs der rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke im Gebiet der 5. Änderung soll die räumliche Lage der Baugrenzen den Grenzabstand für Bäume über 15 m Höhe nach dem Nachbarschaftsgesetz (NbG) berücksichtigen. Mit Bäumen über 15 m Höhe ist gemäß § 34 Abs. 1 Buchst. e NbG von den benachbarten Grundstücken mit Bäumen über 15 Meter Höhe ein Abstand von 6 Metern einzuhalten. Die in § 34 Abs. 1 NbG bestimmten Abstände gelten gemäß § 34 Abs. 2 NbG auch für Hecken, falls die Hecke nicht auf der Grenze gepflanzt wird. Sie gelten auch für ohne menschliches Zutun gewachsene Pflanzen.

Der Bebauungsplan setzt in seiner bisher rechtskräftigen Fassung eine Bautiefe von 13,0 m fest. Auf der Teilfläche 1 wird diese Bautiefe unter Berücksichtigung des nachbarrechtlichen Grenzabstands für Bäume in etwa eingehalten. Die Teilfläche 2 ist erheblich tiefer. Die Berücksichtigung des Grenzabstands für Bäume ermöglicht dort die Errichtung von zwei hintereinander liegenden Gebäuden. Hier wird eine Bautiefe von 32,0 m festgesetzt, die die Errichtung von zwei hintereinander liegenden Gebäuden mit einer Bautiefe von je 13,0 m einschließlich Mindestdiefe der Abstandsflächen nach § 6 Abs. 5 Satz 1 BauO LSA ermöglicht.

5.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO mit Ausnahme der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNVO zulässig.

Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen sind gemäß § 6 Abs. 9 Satz 1 BauO LSA, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden, zulässig

1. Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m,
2. gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m und
3. Stützmauern und geschlossene Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 2 m.

Für eine Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie von Carports und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird grundsätzlich städtebaulich kein Erfordernis gesehen.

5.5 Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans wird verkehrlich über Nelkenweg und Akazienweg und weiter über die Straßen "Magdeburger Tor" bzw. "Griehner Weg" an die Landesstraßen L 51 und L 68 angeschlossen. Die L 51 verläuft von der B 184 über Güterglück, Elbfähre, Barby und Schönebeck nach Magdeburg. Die L 68 führt von Barby nach Calbe.

Innerhalb des Gebiets der 5. Änderung des Bebauungsplans befinden sich keine Verkehrsflächen. Vom Plangebiet aus können die Haltestellen "Holfelder Platz" und "Tiergartenstraße" der Stadtbuslinie 2 und der Regionalbuslinien in Richtung Elbingerode in angemessener Entfernung erreicht werden.

5.6 Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Versorgung

Unmittelbar vor den beiden Teilflächen der 5. Änderung des Bebauungsplans sind im Bereich des Akazienwegs und des Nelkenwegs (festgesetzte Verkehrsfläche) bereits Leitungen vorhanden, so dass die Verlegung neuer Leitungen nicht erforderlich ist.

Elektrizität

Betreiber des Verteilnetzes für Strom im Plangebiet und dessen näherer Umgebung ist das Unternehmen Avacon Netz GmbH. Im Akazienweg und im Nelkenweg befinden sich Niederspannungskabel. Diese Niederspannungskabel verlaufen am östlichen Rand der Straßenfläche. Der Sollabstand von 3,0 m zu Niederspannungskabeln darf nicht unterschritten werden. Dieser Abstand reicht in die Teilfläche 1 hinein, deshalb wird dort ein Leitungsrecht zugunsten der Avacon Netz GmbH festgesetzt.

Gas

Betreiber des Verteilnetzes für Gas ist das Unternehmen Erdgas Mittelsachsen GmbH mit Sitz in Staßfurt, Ortsteil Brumby. Im Akazienweg und im Nelkenweg ist eine Gasleitung DN 125 vorhanden. Der Verlauf der Gasleitung folgt im Plangebiet der Trasse der Niederspannungskabel.

Trinkwasser

Betreiber des Trinkwassernetzes ist der Wasserversorgungszweckverband im Landkreis Schönebeck. Im Akazienweg und im Nelkenweg befindet sich eine Trinkwasserleitung DN 100. Die Trinkwasserleitung verläuft am östlichen Rand der Straßenfläche. Ein Hydrant befindet sich im Akazienweg gegenüber der Einmündung des Tulpenwegs.

Löschwasser

Die Stadt Barby hat gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BrSchG) insbesondere für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Die Bemessungsgrundlage für den Grundschutz an Löschwasser ergibt

sich aus dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung). Danach ist der Löschwasserbedarf in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln (Tabelle auf S. 6 des Arbeitsblatts).

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf geben gemäß Abschnitt 4.3 des Arbeitsblattes den Gesamtbedarf an, unabhängig davon, welche Entnahmemöglichkeiten jeweils bestehen und in welchem Umfang diese genutzt werden können. Die Richtwerte beziehen sich gemäß Abschnitt 4.4 des Arbeitsblattes auf den Normalfall, d.h. auf die vorhandene bzw. im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Nutzung. In der Regel soll das Löschwasser gemäß Abschnitt 4.5 des Arbeitsblattes für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Allgemeine Wohngebiete können abhängig von der Zahl der Vollgeschosse, der Geschossflächenzahl und der Gefahr der Brandausbreitung einem unterschiedlich großen Löschwasserbedarf zugeordnet werden. Da im Bebauungsplan keine Geschossflächenzahl festgesetzt wird, ist neben der Gefahr der Brandausbreitung die Zahl der Vollgeschosse die Ermittlung des Löschwasserbedarfs maßgeblich.

In Allgemeinen Wohngebieten mit bis zu drei Vollgeschossen beträgt der Löschwasserbedarf bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung 48 m³/h sowie bei mittlerer und großer Gefahr der Brandausbreitung 96 m³/h.

Eine große Gefahr der Brandausbreitung besteht bei nicht feuerhemmenden Außenwänden und weichen Bedachungen. Eine kleine Gefahr der Brandausbreitung ist bei feuerhemmenden Außenwänden und harten Bedachungen gegeben. Eine mittlere Gefahr der Brandausbreitung setzt entweder feuerhemmende Außenwände oder harte Bedachungen voraus.

Feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen sind solche, die die Anforderungen des § 27 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA erfüllen. Danach müssen nichttragende Außenwände und nichttragende Teile tragender Außenwände aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; sie sind aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn sie als raumabschließende Bauteile feuerhemmend sind. § 27 Abs. 2 BauO LSA gilt gemäß § 27 Abs. 5 BauO LSA nicht für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3. Gebäude werden nach § 2 Abs. 3 Satz 1 BauO LSA in die Gebäudeklassen 1 bis 5 eingeteilt. Gebäude mit einer Höhe von mehr als 7 m sind dabei stets den Gebäudeklassen 4 und 5, deren Außenwände aus nichtbrennbaren oder feuerhemmenden Baustoffen bestehen müssen, zuzuordnen.

Harte Bedachungen sind gemäß § 31 Abs. 1 BauO LSA Bedachungen, die gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sind. Die Bedachung muss gemäß § 31 Abs. 1 BauO LSA gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sein. Gebäude mit weichen Bedachungen werden im Gebiet des Bebauungsplans künftig nicht erwartet.

Im Gebiet der 5. Änderung des Bebauungsplans werden nur bauliche Anlagen mit Außenwänden aus nichtbrennbaren oder feuerhemmenden Baustoffen erwartet, so dass von einer geringen Gefahr der Brandausbreitung ausgegangen wird. Bei einer geringen Gefahr der Brandausbreitung wird für Allgemeine Wohngebiete mit bis zu drei Vollgeschossen ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h angegeben.

Aus der Löszeit von 2 Stunden ergibt sich ein gesamter Löschwasserbedarf von 96 m³. Von den Löschwasserentnahmemöglichkeiten ausgehend werden gemäß Abschnitt 6.3 des Arbeitsblattes Brandobjekte in einem Umkreis von jeweils 300 m erfasst.

Es wird davon ausgegangen, dass aus dem Hydranten im Akazienweg (gegenüber Einmündung Tulpenweg) eine ausreichende Menge Löschwasser bereitgestellt werden kann.

Es handelt sich um einen Hydranten mit dem Durchmesser 100. Bei Unterflurhydranten wird als Richtwert bei gutem Leitungsdruck gerechnet: Durchmesser der Leitung x 10 l/min. Damit

kann man für den Hydranten in der Spittelbreite theoretisch 1000 l/min (= 60 m³/Stunde) annehmen. Von diesem Hydranten aus können alle Brandobjekte im Gebiet der 5. Änderung innerhalb eines Umkreises von 300 m erreicht werden.

Telekommunikation

Im Akazienweg und im Nelkenweg befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Im Straßenraum unmittelbar vor der Teilfläche 1 sind keine Telekommunikationslinien vorhanden. Vielmehr reichen die in dieser Straße vorhandenen Telekommunikationslinien aus nördlicher Richtung nur bis Hausnummer 12 und aus südlicher Richtung nur bis Hausnummer 16. Das Grundstück Akazienweg 14 wird aus dem Tulpenweg mit Telekommunikationslinien versorgt.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Es ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet und dessen näherer Umgebung obliegt dem Abwasserzweckverband „Saalemündung“ mit Sitz in Calbe. Das im Plangebiet anfallende Abwasser wird im Trennsystem entwässert. Die Abwasserkanäle sind im Plangebiet bereits verlegt.

Schmutzwasser

Im nördlichen Teil des Akazienwegs ist bereits ein Schmutzwasserkanal DN 200 vorhanden, der weiter in den Tulpenweg führt. Ein weiterer Schmutzwasserkanal DN 200 beginnt im Akazienweg vor Hausnummer 14 und führt weiter in den Nelkenweg.

Niederschlagswasser

Parallel zu den Schmutzwasserkanälen liegen Regenwasserkanäle DN 300. Das auf den Baugrundstücken im Gebiet der 5. Änderung des Bebauungsplans anfallende Niederschlagswasserkanäle kann in die vorhandenen Regenwasserkanäle eingeleitet werden.

Abfallentsorgung

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt über die turnusmäßige Hausmüllabfuhr. Diese erfolgt über Akazienweg und Nelkenweg an den Grundstücken.

5.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Auf Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 wird beiderseits einer Trinkwasserleitung DN 100 und eines Niederspannungskabels ein Leitungsrecht zugunsten des Wasserversorgungszweckverbands im Landkreis Schönebeck bzw. der Avacon Netz GmbH festgesetzt. Die mit dem Leitungsrecht zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 4,0 m.

Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt sowie keine baulichen Anlagen errichtet werden. (textliche Festsetzung 3)

5.8 Immissionsschutz

Raumbedeutsame Planungen haben gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass

1. schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG,
2. von Störfällen im Sinne der Störfall-Verordnung hervorgerufene Auswirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Bebauungspläne sind raumbedeutsame Planungen im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG. Schädliche Umwelteinwirkungen sind gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Das Gebiet der 5. Änderung weist keine Vorbelastungen durch Gewerbelärm auf.

Das Gebiet der 5. Änderung weist dagegen Vorbelastungen durch Sportlärm von der unmittelbar östlich auf dem Flurstück 2099 angrenzenden Sportanlage Gribehner Weg auf. Diese Sportanlage bestand bereits während der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans im Jahr 1992.

Auf dieser Anlage werden u. a. die Punktspiele des SSV Blau-Weiß 04 Barby ausgetragen. Die Anlage wird auch durch den Schulsport der Grundschule und der Sekundarschule Barby genutzt. Die Sportanlage besteht aus mehreren Spielfeldern, einer Leichtathletik-Anlage mit Kugelstoßplatz und Weitsprunggrube und einer Sporthalle.

Für den Sportplatz besteht eine Sportplatzordnung¹, die die Nutzung des Sportplatzes auf folgende Zeiten beschränkt:

Montag bis Freitag	07:00 Uhr bis 22:00 Uhr
Samstag	09:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Sonntag	09:00 Uhr bis 12:00 Uhr

In den Nachmittagsstunden ist sonntags eine Nutzung danach nur in begründeten Ausnahmen zu gestatten wie bei Landesmeisterschaften und anderen Wettkämpfen. Eine Nutzung des Sportplatzes während der Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr ist somit ausgeschlossen.

Sportanlagen sind gemäß § 1 Abs. 2 der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) ortsfeste Einrichtungen, die zur Sportausübung bestimmt sind. Zur Sportanlage zählen gemäß § 1 Abs. 3 der 18. BImSchV auch Einrichtungen, die mit der Sportanlage in einem engen räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen. Zur Nutzungsdauer der Sportanlage gehören auch die Zeiten des An- und Abfahrverkehrs sowie des Zu- und Abgangs. Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte sind in § 2 der 18. BImSchV bestimmt.

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans rücken die Wohnnutzungen nicht näher an die Sportanlage heran als bereits bisher nach dem Bebauungsplan zulässig. Insofern werden

¹ http://www.stadt-barby.de/media/artikel/medien_1/1f54d67df3e60d7d39ef7cec91dce776.pdf

durch die 5. Änderung weder bestehende Immissionskonflikte mit dem Sportlärm verschärft noch zusätzliche Konflikte mit dem Sportlärm neu geschaffen.

6. Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften können gemäß § 85 Abs. 3 Satz 1 BauO LSA auch durch Bebauungsplan erlassen werden. Der Bebauungsplan sieht bisher örtliche Bauvorschriften für die Farbgebung der Dacheindeckung, für die Materialien der Außenwände von Gebäuden und für die Dachneigung vor. Trotz dieser örtlichen Bauvorschriften zeigen sich gegenwärtig im Gebiet des Bebauungsplans auch andere als nach dem Bebauungsplan zulässige Farbtöne der Dacheindeckung, andere Materialien der Außenwände von Gebäuden und andere Dachneigungen. Vor diesem Hintergrund werden in der 5. Änderung des Bebauungsplans örtliche Bauvorschriften nicht erneut festgesetzt.

7. Vermerk

Hochwasserschutz

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb eines vermerkten Hochwasserrisikogebietes.

Innerhalb des Hochwasserrisikogebiets sollen bauliche Anlagen nur in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. In diesen Gebieten sind bei der Änderung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. (§ 78b Abs. 1 WHG)

Eine bedeutende Maßnahme zur Vermeidung erheblicher Sachschäden an Gebäuden bei Hochwasserereignissen ist der Verzicht auf Kellergeschosse. Eine weitere Maßnahme zur Vermeidung erheblicher Sachschäden ist der Ausschluss von besonders sensiblen Nutzungen.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann (§ 78c Abs. 2 WHG).

Heizölverbraucheranlagen, die am 5. Januar 2018 im Hochwasserrisikogebietes vorhanden sind, sind bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist (§ 78c Abs. 3 Satz 2 WHG).

Sofern Heizölverbraucheranlagen wesentlich geändert werden, sind diese abweichend von § 78c Abs. 3 Satz 2 WHG zum Änderungszeitpunkt hochwassersicher nachzurüsten (§ 78c Abs. 3 Satz 3 WHG).

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Zur Verwirklichung der 5. Änderung des Bebauungsplans sind ggf. Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich. Dabei kann sich auf die Teilung von Flurstücken beschränkt werden. Die Planzeichnung enthält keine Vorschläge für den Verlauf künftiger Flurstücksgrenzen.

Entschädigungen

Durch die Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst. Es entstehen keinem Eigentümer oder Nutzungsberechtigten Vertrauensschäden.

Erschließung

Für die Verwirklichung des Gebiets der 5. Änderung des Bebauungsplans sind Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Dies betrifft wesentlich die Herstellung von Hausanschlüssen für die leitungsmäßige Erschließung. Die verkehrliche Erschließung ist bereits vorhanden.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen ist nach § 13b Satz 1 in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB und mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Daraus folgt, dass bei der Änderung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Demnach muss ein Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die Verwirklichung dieser Änderung des Bebauungsplans zu erwarten ist, auch nicht bilanziert und bewertet werden. Deshalb wird für die Änderung des Bebauungsplans keine Bilanzierung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft durchgeführt.

Artenschutz

- Da zur Umsetzung des Vorhabens auf dem Flurstück 10119 auch Gehölzentfernungen erforderlich sein werden, wird auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verwiesen. Demnach ist es verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines jeden Jahres, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.
- Bei Gehölzfällungen sind diese vor der Entfernung auf besetzte Brutvogelnester, sowie auf das Vorhandensein von höhlenbewohnenden Vögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Sollten diese vorgefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Naturschutzbehörde des Salzlandkreises ist zur Abstimmung über die weitere Vorgehensweise zu informieren.

- Im Übrigen sind bei Fällungen innerhalb der Ortslage die Vorschriften der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Barby zu beachten.

9. Wesentliche Auswirkungen

Umwelt

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Verwirklichung der 5. Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Es ist zwar die Versiegelung von Boden zu erwarten. Diese Bodenversiegelungen waren jedoch bereits nach der bisher geltenden Fassung des Bebauungsplans zulässig, nur für andere Arten der baulichen Nutzung.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten nach Naturschutzrecht oder von gesetzlich geschützten Biotopen.

Städtebauliche Entwicklung

Erhebliche negative städtebauliche Auswirkungen für die Gesamtstadt sind durch die Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans nicht gegeben, da die Festsetzungen insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung keine Beeinträchtigungen des Ortsbilds durch die Errichtung unangepasster Gebäude erwarten lässt. Die Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans.

Verkehr

Durch die Verwirklichung der 5. Änderung des Bebauungsplans ist mit einem sehr geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch die Bewohnerinnen und Bewohner bzw. Nutzer der künftigen Gebäude zu rechnen. Dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen ist bei der Schaffung eines neuen Baugebiets unvermeidlich. Während der Bauphase von neuen baulichen Anlagen ist vorübergehend und daher zumutbar mit Verkehrslärm durch Baufahrzeuge zu rechnen.

Wirtschaft

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans wird Baurecht geschaffen zur Errichtung von Wohngebäuden. Somit wird die Wirtschaftskraft der Stadt Barby gestärkt und die Erhaltung von Arbeitsplätzen, insbesondere in der Bauwirtschaft, unterstützt.

Städtischer Haushalt

Für die Verwirklichung der 5. Änderung des Bebauungsplans werden voraussichtlich keine Haushaltsmittel der Stadt Barby benötigt.

10. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des Bebauungsplans in ha
Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2)	0,2039
Gesamt	0,2039

Literaturverzeichnis

Rechtsvorschriften

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

Sportanlagenlärmschutzverordnung (Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung, 18. BImSchV) vom 18.07.1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 01.06.2017 (BGBl. I S. 1468)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

Land Sachsen-Anhalt

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.07.2018 (GVBl. LSA S. 187)

Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz, BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.06.2001 (GVBl. LSA S. 190), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. LSA S. 133)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2019 (GVBl. LSA S. 66)

Nachbarschaftsgesetz (NbG) vom 13.11.1997 (GVBl. LSA S. 958), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18.05.2010 (GVBl. LSA S. 340, 341)

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg. Genehmigt am 29.05.2006. Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg. Magdeburg.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg. 1. Entwurf. Beschlossen zur öffentlichen Auslegung durch Beschluss der Regionalversammlung am 02.06.2016. Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg. Magdeburg.

Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160)

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17.02.2017 (GVBl. LSA S. 33)