STADT BARBY

BEBAUUNGSPLAN "FAHRTWEG" in der Stadt Barby

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

STAND: 03.02.2023

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

Verena Zumhasch M. Sc. Naturschutz und Landschaftsplanung

Inhaltsverzeichnis

1.	VERANLASSUNG	3
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETS	8
3. 3.1	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANRECHTFERTIGUNG	
3.2	Landschaftsplan	17
3.3	Flächennutzungsplan	17
4.	ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS	18
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	19
5.1	Art der baulichen Nutzung	
5.2	Maß der baulichen Nutzung	
5.3 5.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen Verkehrsflächen	
5.5	Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	
6.	VERMERK	23
7.	HINWEISE	25
8.	VERTRÄGLICHKEIT MIT DER FAUNA-FLORA-HABITAT-RICHTLINIE	26
9.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	30
10.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	31
11.	FLÄCHENBILANZ	32
LITER	ATURVERZEICHNIS	32

1. Veranlassung

Bisherige Entwicklung

Im Plangebiet soll ein Allgemeines Wohngebiet für die Errichtung von Eigenheimen entstehen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im bisherigen Außenbereich nach § 35 BauGB. Im Vorentwurf des Flächennutzungsplans wird das Plangebiet bereits als Entwicklungsfläche "Wohnbaufläche" dargestellt. Bislang hat die Stadt Barby keinen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Gemäß § 13b Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) können Außenbereichsflächen nur in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden, wenn die förmliche Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans bis zum 31.12.2022 stattgefunden hat. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Fahrtweg" der Stadt Barby muss demnach bis zum 31.12.2022 gefasst worden sein.

Das Baugebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans soll als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt werden. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes "Fahrtweg" in der Stadt Barby ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Wohngebäude auf einer 7.725 m² große Fläche bestehend aus den Flurstücken 159/1 (teilweise), 161 (teilweise) 164 (teilweise), 10098 (teilweise), 10099, 10101, 10125 (teilweise), 10126, 10127 (teilweise), 10128, 10130 (teilweise; Fahrtweg), 10131 (teilweise) sowie 10136 (teilweise) der Flur 7. Mit dem Bebauungsplan soll die Grenze des Innenbereiches neu geregelt werden, so dass im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Einfamilienhäuser errichtet werden können.

Die Vorhabensträgerin ist Frau Falcke aus der Stadt Barby.

Am 23.06.2021 ist das Baulandmobilisierungsgesetz in Kraft getreten, mit dem das Baugesetzbuch geändert wurde. Mit dieser Novelle des Baugesetzbuches wird der § 13b BauGB und die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren wieder eingeführt.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13b Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Im beschleunigten Verfahren darf deshalb ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, obwohl er nicht nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Für die Aufstellung des Bebauungsplans soll nunmehr das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung angewendet werden.

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans stellt das gesamte Baugebiet des Bebauungsplans als Entwicklungsfläche "Wohnbaufläche" dar. Die Stadt Barby verfügt nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Damit ist der Bebauungsplan nicht im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Auf dem Grundstück im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen Wohngebäude errichtet werden. Außerdem soll die Möglichkeit zur Errichtung der zur Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetrieb zulässig sein, daher wird das Baugebiet in dessen Geltungsbereich nunmehr als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt (WA, § 4 BauNVO). Bei einer Aufstellung des Bebauungsplans im Normalverfahren wäre die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ohne eine Änderung des Flächennutzungsplans oder ein Abwarten auf den Flächennutzungsplan für das gesamte Gebiet der Stadt Barby in ihrem gegenwärtigen Gebietsstand nicht zulässig.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Es handelt sich um einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

Der Aufstellungsbeschluss soll rechtzeitig vor Ablauf des 31.12.2022 gefasst werden (§ 13b Satz 2 BauGB).

Verfahrensart

Die Wahl der Verfahrensart für die Aufstellung des Bebauungsplans ist maßgeblich davon abhängig, ob dessen Geltungsbereich dem Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zugeordnet ist oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB liegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Barby.

Das Merkmal "im Zusammenhang bebaut" erfordert eine tatsächlich aufeinanderfolgende, zusammenhängende Bebauung. Maßgeblich ist hierfür die tatsächlich vorhandene Bebauung. Ob der Bebauungszusammenhang durch Baulücken oder sonstige von der Bebauung freigehalten Flächen unterbrochen wird, hängt davon ab, ob die Bebauung trotz vorhandener Freiflächen den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt und die Freiflächen in einer Weise prägt, dass hieraus Merkmale für eine hinreichende Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, entnommen werden können. Ein Grundstück liegt nur dann innerhalb eines Bebauungszusammenhanges, wenn das Grundstück selbst einen Bestandteil des Zusammenhanges bildet.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich lediglich das Wohngebäude Fahrtweg 2 sowie ein Nebengebäude auf dem Flurstück 164.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt nordöstlich an Grundstücke mit Wohngebäuden an. Auf der Höhe der Flurstücke 10126, 10128, 161, 10099 sowie 10101 grenzen unbebaute Freiflächen an. Westlich grenzt ein Grundstück mit einer sonstigen Bebauung an. Östlich grenzen an den Geltungsbereich des Bebauungsplans ebenfalls unbebaute Freiflächen an. Entlang der südwestlichen Geltungsbereichgrenze schließen sich lediglich auf der Höhe der Flurstücke 159/1, 164 und 10131 Grundstücke mit Wohngebäuden an. Mit Ausnahme des Flurstückes 164 sind alle weiteren betroffenen Flurstücke bzw. Teilflächen von Flurstücken unbebaut, sodass keine Bebauung vorhanden ist, welche den Eindruck der Geschlossenheit vermitteln kann.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans vermittelt insgesamt nicht den Eindruck der Geschlossenheit und ist selbst nicht Bestandteil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Deshalb liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

Der Bebauungsplan wird somit nicht für eine Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt. Eine Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ist nicht zulässig.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in Betracht kommen 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 (BT-Drucksache 16/2496, Seite 12). Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um keinen der genannten Gebietstypen. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist kein geeignetes Instrument zur Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen.

Der Gesetzgeber hat mit der am 13.05.2017 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuchs die Möglichkeit zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren unter bestimmten Voraussetzungen den § 13b BauGB eingeführt. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b Satz 1 BauGB konnte gemäß § 13b Satz 2 BauGB in dessen ab dem 13.05.2017 geltenden Fassung nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB war bis zum 31.12.2021 zu fassen. Diese Möglichkeit ist zunächst durch Fristablauf entfallen.

Der Gesetzgeber hat diese Möglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einzubeziehen, in der am 23.06.2021 in Kraft getretenen Fassung des Baugesetzbuches wieder eingeführt. Nach der am 23.06.2021 in Kraft getretenen Fassung des § 13b BauGB gilt bis zum 31. Dezember 2022 gemäß § 13b Satz 1 BauGB § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Damit werden auch Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b Satz 1 BauGB kann gemäß § 13b Satz 2 BauGB nur bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen. Der Aufstellungsbeschluss wird vom Stadtrat spätestens mit der Billigung des Entwurfs und somit nach dem Inkrafttreten der Wiedereinführung des § 13b BauGB am 23.06.2021 gefasst.

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplans hat eine Größe von 0,77 ha, somit unterschreitet die Größe des gesamten Plangebiets den Schwellenwert für die zulässige Grundfläche von 10.000 m² deutlich. Das Plangebiet liegt nicht im bisherigen Innenbereich (im Zusammenhang bebauter Ortsteil), grenzt jedoch nordwestlich und nordöstlich an diesen an. Der Stadt Barby sind keine anderen Pläne bekannt, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, wodurch die notwenigen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB hinfällig wären. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB und die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren sind gegeben.

Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren und die Anwendung des § 13b BauGB kann nur entsprechend den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde erfolgen, denn die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Bauleitpläne nur aufzustellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. In der Stadt Barby besteht jedoch unstrittig Bedarf an Wohnraum.

Nachfolgend wird auf die Voraussetzungen für die entsprechende Anwendung der Vorschriften des § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB eingegangen.

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 oder Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Denn in Allgemeinen Wohngebieten (WA) 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 des Bebauungsplans nächstgelegene FFH-Gebiet "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" befindet sich nördlich und östlich dieses Geltungsbereichs. Der dem Geltungsbereich nächstgelegene Abschnitt des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung befindet sich östlich von diesem in einer Entfernung von etwa 1.400 m.

Die "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" wird im Standard-Datenbogen für dieses Gebiet als strukturreicher Abschnitt der Elbaue mit gut ausgebildeten Flussufern, Wiesen, Altwässern, feuchten Hochstaudenfluren und einer artenreichen Tierwelt beschrieben. Die Ausweisung dieses Gebiets wird mit der Bedeutung der strukturreichen Stromtalaue als Lebensraum für zahlreiche an Feuchtgebiete gebundene Tier- und Pflanzenarten, insbesondere als bedeutendes Nahrungs-, Brut-, Rast- und Überwinterungsgebiet auentypischer Vogelarten begründet. Nach der Detailkarte zur Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA), Kartenblattnr. 168¹ kommt der dem Plangebiet nächstgelegene Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie, der Lebensraumtyp 3270 "Flüsse mit Schlammbänken mit Vegetation des Chenopodion rubri p.p. und des Bidention p.p. bereits direkt am südwestlichen Ufer der Saale vor. Der Abstand zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und dem nächstgelegenen Lebensraumtyp des Anhangs I der FFH-Richtlinie in der "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" beträgt ca. 1.400 m.

Es ist angesichts der in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Arten baulicher und sonstiger Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie der vorherrschenden Windrichtung nicht ersichtlich, wie die Lebensräume in der "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" durch die Verwirklichung des Bebauungsplans beeinträchtigt werden könnten. Beeinträchtigungen des Europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000" durch die Verwirklichung des Bebauungsplans werden deshalb nicht erwartet.

Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, bestehen wenn aufgrund der Verwirklichung eines Vorhabens, das zugleich benachbartes Schutzobjekt im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG ist, innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG die Möglichkeit besteht, dass ein Störfall im Sinne des § 2 Nr. 7 der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) eintritt, sich die Eintrittswahrscheinlichkeit eines solchen Störfalls vergrößert oder sich die Folgen eines solchen Störfalls verschlimmern können, ist davon auszugehen, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann (siehe auch § 8 UVPG).

Benachbarte Schutzobjekte im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG sind ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Freizeitgebiete, wichtige Verkehrswege und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete. Der Bebauungsplan setzt mit einem Allgemeinen Wohngebiet Nutzungen fest, die Schutzobjekte sind.

Im Gebiet des Bebauungsplans und auch im übrigen Gebiet der Stadt Barby ist kein Betriebsbereich vorhanden, der unter den Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung fällt.

6

¹ https://www.natura2000lsa.de/upload/2 natura 2000/LVO/Karten/Detailkarten FFH/FFH Detail 168 n.pdf

Deshalb bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

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.
- 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 des Bebauungsplans soll von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen 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 der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt; Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung werden nicht erstellt. Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung 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 stattfinden.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist noch nicht erfolgt, da es noch keinen Aufstellungsbeschluss gibt. Gemäß § 13b Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) können Außenbereichsflächen nur in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden, wenn die förmliche Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans bis zum 31.12.2022 stattgefunden hat. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Fahrtweg" der Stadt Barby muss demnach bis zum 31.12.2022 gefasst worden sein.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt im Anschluss durch das Amtsblatt der Stadt Barby. Diese muss alle bekannt zu machenden Angaben nach § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB enthalten.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für die Stadt Barby liegt kein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Barby (2020) stellt den gesamten Geltungsbereich

als Entwicklungsfläche Wohnbaufläche dar. Somit wird das im Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. 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 Vorentwurf des Flächennutzungsplans stellt das gesamte Baugebiet des Bebauungsplans als Entwicklungsfläche "Wohnbaufläche" dar. Der Bebauungsplan ist gegenwärtig nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und muss daher genehmigt werden.

Bebauungspläne nach § 8 Abs. 4 BauGB, die aufgestellt werden bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt wurde, bedürfen der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (§ 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Dabei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden und der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2). Die Aufstellung des Bebauungsplans dient in diesem Sinne der Deckung des dringenden Bedarfs an Wohnraum. Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Barby wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Planzeichnung

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 des Bebauungsplans wird die Liegenschaftskarte mit Stand vom Juni 2022 verwendet.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am südlichen Siedlungsrand der Stadt Barby und reicht in südwestlicher Richtung an die südwestliche Grenze des Flurstückes 10130 (Fahrtweg). Im Nordwesten verläuft der Geltungsbereich mit einem Abstand von 20 m parallel zu der Straße "Ziegeleiweg". Die nördliche Grenze des Geltungsbereiches endet ca. 4,20 m westlich der nordwestlichen Grenze des Flurstückes 10125. Von dort verläuft die Grenze des Geltungsbereiches in Richtung Osten bis an die östliche Grenze des Flurstückes 10136. Dabei verläuft die nordöstliche Grenze des Plangebiets auf der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 10101 sowie deren gradlinigen Verlängerungen nach Nordwesten und Südosten. Die südöstliche Geltungsbereichgrenze verläuft in Richtung Südwesten entlang der östlichen Grenze des Flurstückes 10136.

Das Plangebiet besteht aus dreizehn Flurstücken bzw. Teilflächen von Flurstücken. Eine Teilfläche der Straße "Fahrtweg" (Flurstück 10130) ist in den Geltungsbereich miteinbezogen. Die übrigen im Geltungsbereich liegenden Flurstücke befinden sich nordöstlich vom Fahrtenweg. Dabei handelt es sich um die Flurstücke 159/1 (teilweise), 161 (teilweise) 164 (teilweise), 10098 (teilweise), 10099, 10101, 10125 (teilweise), 10126, 10127 (teilweise), 10128, 10131 (teilweise) sowie 10136 (teilweise). Alle Flurstücke befinden sich innerhalb der Flur 7 der Gemarkung Barby.

Der im Plangebiet gelegene Abschnitt des Fahrtwegs ist asphaltiert. Bäume sind im Plangebiet auf Flurstück 10125, 10127, 10098, 10099 und 164 vorhanden. Dabei handelt es sich überwiegend um Laubbäume. Im zentralen Bereich des Flurstückes 164 ist gegenwärtig das Wohngebäude "Fahrtweg 2" sowie im südwestlichen Abschnitt des Flurstückes ein Nebengebäude vorhanden.

Die Ausdehnung des Geltungsbereichs beträgt von West nach Ost ca. 148 m und die Ausdehnung von Nord nach Süd ca. 58 m. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt etwa 0.55 ha.

Das Plangebiet ist nahezu eben. Die Geländehöhe liegt bei etwa 52 m ü. NHN.

3. Übergeordnete Planungen und Planrechtfertigung

3.1 Raumordnung

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen. Bei raumbedeutsamen Planungen öffentlicher Stellen (nach § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG auch Bauleitpläne) sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich bestimmten oder bestimmbaren, 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. 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 als Verordnung mit Datum vom 16. Februar 2011 beschlossen. Der Plan ist am Tag nach seiner Veröffentlichung, die am 11. März 2011 erfolgte, im Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft getreten.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen.

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 liegt gemäß der Begrünung zu Ziel 12 im dem den Verdichtungsraum (Magdeburg) umgebenden Raum. Gemäß Ziel 11 sind die Standortvorteile, über die diese Räume aufgrund ihrer Nähe zum Oberzentrum verfügen, durch abgestimmte Planungen weiter zu

entwickeln und zu stärken. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird der Zentrale Ort Barby gestärkt.

Die Stadt Barby gehört nach der Beikarte 1 des Landesentwicklungsplans 2010 zum Ländlichen Raum. Der Ländliche Raum ist das gesamte Land Sachsen-Anhalt mit Ausnahme der Verdichtungsräume Halle und Magdeburg.

Der ländliche Raum ist gemäß Ziel 13 als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren. Er ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiterzuentwickeln. Zusammen mit den Verdichtungsräumen soll er zu einer ausgewogenen Entwicklung des Landes beitragen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden Bauplätze zur Verfügung gestellt, die der Weiterentwicklung der Stadt Barby als Lebensraum dienen.

Entsprechend der Entwicklungsmöglichkeiten werden gemäß Grundsatz 8 im ländlichen Raum vier Grundtypen unterschieden, die durch die Regionalplanung räumlich präzisiert bzw. festgelegt werden können. Das Gebiet der Stadt Barby gehört zum Grundtyp 3 "Ländlicher Raum mit relativ günstigen Produktionsbedingungen insbesondere für die Landwirtschaft und/oder Potenzialen im Tourismus".

Zielstellung für den ländlichen Raum mit günstigen Produktionsbedingungen insbesondere für die Landwirtschaft und/oder Potenzialen im Tourismus ist es, diese Standorte zu sichern und dafür Sorge zu tragen, dass sich die beiden Nutzungsformen ergänzen. Auf diese beiden Nutzungsformen ist die Aufstellung des Bebauungsplans ohne Einfluss.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß Grundsatz 13 vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Barby als Entwicklungsfläche "Wohnbaufläche" dargestellt.

Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist gemäß Ziel 22 zu vermeiden. Der Bebauungsplan vermeidet eine ungegliederte Siedlungsentwicklung, da das Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Vorentwurf des Flächennutzungsplans als Entwicklungsfläche "Wohnbaufläche" dargestellt ist. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass der Flächennutzungsplan der Stadt Barby das Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche (W) darstellen wird.

Die Siedlungsentwicklung ist gemäß Ziel 23 mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. Die Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist fußläufig erreichbar zur Bushaltestelle "Barby, Bahnhof" und gewährleistet eine günstige Verkehrserschließung durch öffentliche Verkehrsmittel. Die Bushaltestelle "Barby, Bahnhof" wird von den Buslinien 131 Barby – Calbe (Saale) – Nienburg (Saale) und der Buslinie 132 Barby – Schönebeck (Elbe) angefahren.

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.

Nach Ziel 39 in Verbindung mit Ziel 5.2.19 des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg ist die Stadt Barby als Grundzentrum bestimmt. Ein Grundzentrum ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die räumliche Abgrenzung soll durch die Regionalplanung im Einvernehmen mit den Städten vorgenommen werden.

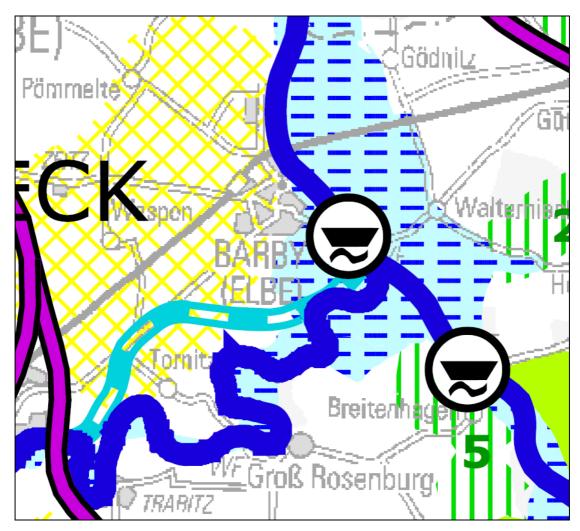


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat mit Beschluss vom 02.09.2015 das "Zentrale-Orte-Konzept der Planungsregion Magdeburg" für den Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg beschlossen. Nach der Festlegungskarte 2.3.9 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend innerhalb des Zentralen Ortes Barby.

Die Zentralen Orte sind gemäß Ziel 28 unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe u. a. als Wohnstandorte zu entwickeln. Diesem Ziel dient die Aufstellung des Bebauungsplans.

Als Vorranggebiet für Hochwasserschutz sind gemäß Ziel 123 u. a. festgelegt der Überschwemmungsbereich der Elbe, die Flächen für die geplanten Flutungspolder an der Elbe und die hinter dem Deich gelegenen Gebiete an der Elbe, die durch Deichrückverlegung wieder als Überschwemmungs- und Hochwasserrückhaltegebiete hergestellt werden sollen. Das Vorranggebiet für Hochwasserschutz Elbe reicht in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans von der Elbe her nicht über die Straße "Breite Tor" hinaus.

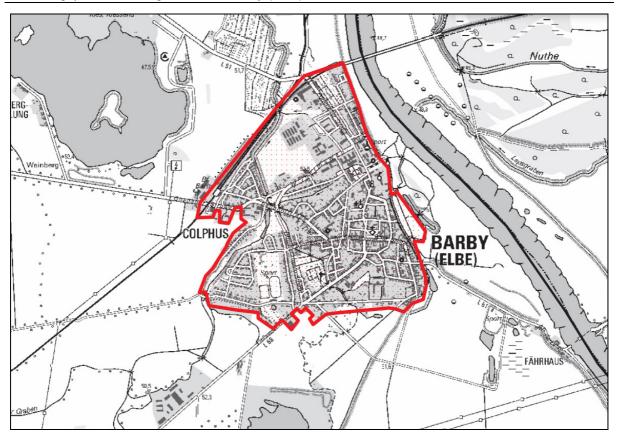


Abbildung 2: Räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes Barby

Weitere flächenkonkrete Restriktionen enthält der Landesentwicklungsplan 2010 für das Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht.

Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg

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.

Im Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg ist gemäß Ziel 5.3.3.3 das Vorranggebiet für Hochwasserschutz "I" "Flächen zwischen den Uferlinien der Gewässer und Hochwasserdeichen oder den Hochufern sowie die Ausuferungs- und Retentionsflächen der Fließgewässer [...] Elbe [...] festgelegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb dieses Vorranggebietes.

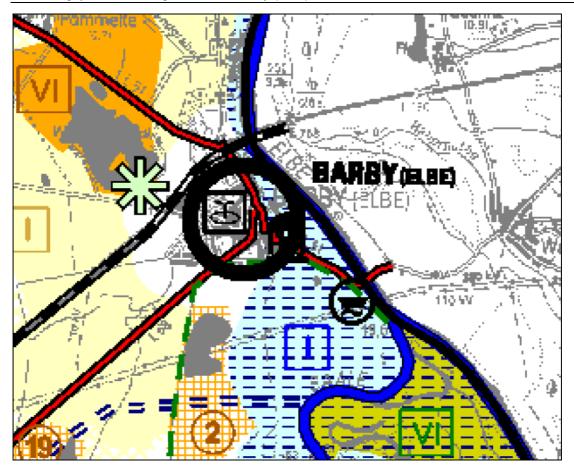


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg

Nach Ziel 5.3.1.2 IV wird das Vorranggebiet für Natur und Landschaft "Teilbereiche des Biosphärenreservates Mittlere Elbe" festgelegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt auch außerhalb dieses Vorranggebietes.

Nach Ziel 5.5.2.3 wird Barby als regional bedeutsamer Standort für Kultur- und Denkmalpflege zur Sicherung und Erhaltung von baulichen und landschaftlichen Kulturgütern festgelegt. Nach der Begründung zu diesem Ziel handelt es sich hierbei um die Altstadt. Dazu zählen die Stadtmauer, bemerkenswerte Sakralbauten, die das Stadtbild prägenden Kirchen St. Marien und St. Johannis, ein eindrucksvolles Schloss, die zum Stadtpanorama gehörende Eisenbahnbrücke sowie die Turmwindmühle. Das Plangebiet ist vom Denkmalbereich der Altstadt ca. 670 m entfernt, es besteht keine Sichtbeziehung.

Ziel 5.9.3.7 legt für die Planungsregion Magdeburg Verbindungen von Hauptverkehrsstraßen von regionaler Bedeutung fest, die erhalten und bei Bedarf ausgebaut werden sollen. Nr. 15 führt die L 51 (Barby – Schönebeck – Magdeburg) und Nr. 20 führt die L 68 (Barby – Calbe) auf. Die L 51 befindet sich ca. 530 m nördlich und die L 68 befindet sich ca. 100 m westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

Die L 51 und die L 68 sind im Regionalen Entwicklungsplan als Straße mit regionaler Bedeutung eingetragen.

Zur Vervollständigung der Verkehrsinfrastruktur ist gemäß Ziel 5.9.4.5 ein Radwegenetz zu schaffen. Dabei soll eine Vernetzung der örtlichen Fahrradwegenetze erfolgen sowie das überregionale Radwegenetz ausgebaut und mit dem nachgeordneten Radwegenetz verbunden werden. Darüber hinaus haben für die Region Magdeburg der Ausbau und die Unterhaltung u. a. der europäisch und überregional bedeutsame Radwanderweg 6 "Elbe-Radweg"

(Hamburg – Magdeburg – Prag) und der Radwanderweg 9 "Saale-Radwanderweg" besondere Bedeutung. In der Stadt Barby ist die Trasse beider Radwege als Bestand eingetragen.

Der Saale-Radwanderweg sowie die Alternativroute des Elberadweg verläuft in der Umgebung des Plangebiets des Bebauungsplans gegenwärtig auf der Verlängerung der Straße "Breite Tor" und weiter Richtung Werkleitz. Damit ist der Saale-Radwanderweg sowie die Alternativroute des Elberadweg vom Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht betroffen, sondern verläuft ca. 500 m östlich vom Geltungsbereich.

Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg (2. Entwurf)

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 3. März 2010 beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg) neu aufzustellen. Der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg lag in der Zeit vom 11.07.2016 bis 11.10.2016 öffentlich aus.

Mit Beschluss vom 29. September 2020 hat die Regionalversammlung den 2. Entwurf mit Begründung sowie Umweltbericht gebilligt und für die Öffentlichkeitsbeteiligung frei gegeben. Die Regionalversammlung hat mit diesem Beschluss auch festgelegt, dass die Auslegungsfrist 3 Monate beträgt. Die Auslegung ist zwischenzeitlich erfolgt. Der 2. Entwurf ist bereits veröffentlicht². Die Frist für Äußerungen zum 2. Planentwurf, seiner Begründung und zum Umweltbericht wurde festgesetzt vom 16.11.2020 bis 18.12.2020 und vom 11.01.2021 bis 05.03.2021. Somit sind die Ziele des 2. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG zu berücksichtigen.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg (2. Entwurf)

-

² https://www.regionmagdeburg.de/Regionalplanung/Aufstellungsverfahren/

Das Gebiet der Stadt Barby gehört gemäß Grundsatz 11 zum Ländlicher Raum Typ 1, dies sind Bereiche mit günstigen natürlichen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft und/oder mit günstigen Voraussetzungen für den Aufbau und die Entwicklung einer außerlandwirtschaftlichen Wirtschaftsstruktur an traditionellen Standorten. Verkehrsgünstige Lagebedingungen sind vorhanden.

Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung und Splittersiedlungen sind gemäß Ziel 8 zu vermeiden. Der Bebauungsplan vermeidet eine ungegliederte und insbesondere eine bandartige Siedlungsentwicklung, da das Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Vorentwurf des Flächennutzungsplans bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist und das Baugebiet nordöstlich und südöstlich an bereits vorhandene Bebauung angrenzt und somit eine sinnvolle Arrondierung der vorhandenen Ortslage bildet.

Die dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Magdeburg mit ihrer Vielzahl leistungsfähiger Zentren soll gemäß Grundsatz 24 erhalten werden. Die Siedlungstätigkeit soll räumlich konzentriert und auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte ausgerichtet werden. Die Entwicklung der Gemeinden soll den Bedingungen sinkender Bevölkerungszahlen angepasst werden. Die Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen soll der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen gegeben werden. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft soll vermieden werden.

Diesem Grundsatz wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans Rechnung getragen. Der Bebauungsplan dient nur der Eigenentwicklung des Grundzentrums Barby. Brachgefallene Siedlungsflächen, die wiedergenutzt werden könnten, sind in der Ortslage Barby nicht vorhanden.

Nach Ziel 26 Nr. 1 wird Barby als Grundzentrum in der Planungsregion Magdeburg festgelegt.

Für die Entwicklung der Planungsregion ist gemäß Ziel 56, Nr. 30 die Straßenverbindung der L 51 (Barby – Schönebeck - Magdeburg) und Nr. 37 L 68 (Barby – Calbe/Saale) von Bedeutung. Entsprechend sind die B 107 und die geplante Ortsumgehung (OU) Jerichow im Zuge der B 107 in der zeichnerischen Darstellung des 2. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans als regional bedeutsame Straßen (Bestand bzw. Planung) eingetragen.

Die Infrastruktur für den rad- und fußläufigen Verkehr bildet gemäß Ziel 72 einen wichtigen Bestandteil der Daseinsvorsorge für die Region Magdeburg, insbesondere die Radwegverbindungen zwischen den einzelnen Ortschaften sollen weiter ausgebaut und gefördert werden. Im Gebiet der Stadt Barby verlaufen die Alternativroute des Elberadweg (Cuxhaven – Magdeburg – Spindleruv Mlyn/ Tschechien) und der Saale-Radwanderweg (Hirschberg bei Hof – Barby – Anbindung an den Elberadweg). Beide Wege werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht berührt.

Als Vorranggebiet für Natur und Landschaft wird gemäß Ziel 88 festgelegt das Gebiet XIII "Elbaue Steckby-Lödderitz" und das Gebiet XXXI "Unteres Saaletal". Von diesen Vorranggebieten ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht betroffen, es weist Abstände zu diesem von ca. 2.440 m bzw. ca. 2.410 m auf.

Als Vorranggebiet für Hochwasserschutz wird gemäß Ziel 96 festgelegt der Überschwemmungsbereich der Elbe. Zu dem Vorranggebiet für Hochwasserschutz gehört in der Umgebung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nur der Bereich östlich der südlichen Verlängerung der Straße "Breite Tor", sodass der Geltungsbereich des Bebauungsplans hiervon nicht betroffen ist.

Zu den Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz zählen gemäß Grundsatz 102 in der Planungsregion Magdeburg auch Gebiete hinter den Deichen, die einen geringen Grundwasserflurabstand aufweisen (<2 m) und aufgrund eines Hochwassers vernässt werden können. In diesen grundwassersensiblen Gebieten sollen bauliche und technische Vorkehrungen getrof-

fen werden, um zukünftig Schäden an Bebauungen und Infrastruktur zu vermeiden. Als Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz wird gemäß Grundsatz 103 festgelegt das Gebiet 4 "Elbe".

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 Vernässungsflächen werden nicht als Vorbehaltsgebiet für Vernässung festgelegt, sondern gehören zu den Hochwasserrisikogebieten und damit zu den Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz.

Die Festlegung von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz dient dem vorbeugenden Hochwasserschutz bzw. der Risikovorsorge. Da Hochwasserschutzanlagen keine absolute Sicherheit garantieren, ist hinter den Deichen eine stärkere Berücksichtigung des Restrisikos notwendig. Zur räumlichen Abgrenzung der kartografisch dargestellten Vorbehaltsgebiete wurden Daten des Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW) generalisiert, die ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder Extremereignis (200-jährliches Ereignis, HQ₂₀₀/HQ_{extrem}) ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen simulieren. Bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder einem Extremereignis (200-jährliches Ereignis, HQ₂₀₀/HQ_{extrem}) würde der gesamte Geltungsbereich durch das Hochwasser betroffen sein.

Dem Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz wird dadurch im Bebauungsplan Rechnung getragen, dass im Allgemeinen Wohngebiet bei der Errichtung und Erweiterung von Gebäuden Kellergeschosse ausgeschlossen werden. Zudem wird im Bebauungsplan das Hochwasserrisikogebiet vermerkt und auf ausgewählte Schutzvorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes in Hochwasserrisikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten hingewiesen.

Nach der Begründung zu Grundsatz 122 sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Unversiegelte und ungenutzte Flächen sind in der jeweiligen Planbegründung zu erfassen. Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans geprüft, sind jedoch nicht vorhanden.

Die Berücksichtigung von Böden mit besonderer Funktionalität (insbesondere naturnahe Böden, Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit, Böden mit besonderer Archivfunktion, mit besonderer Speicherfunktion, mit besonderer Filterfunktion und besonderer Biotopentwicklungsfunktion sowie in ihren Funktionen erheblich beeinträchtigte Böden) in der Abwägung bei allen Planungen dient nach der Begründung zu Grundsatz 122 dem vorsorgenden Bodenschutz. Entsprechende Böden mit besonderer Funktionalität werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht in Anspruch genommen.

Bei Planungen und Maßnahmen, bei denen Boden in Anspruch genommen wird, ist gemäß Ziel 102 vor der Neuversiegelung von Flächen zu prüfen, ob bereits versiegelte und/oder erschlossene Flächen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie der maßvollen Nachverdichtung genutzt werden können. In allen Städten und Gemeinden sind vor einer Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen prioritär bereits festgesetzte, jedoch unausgelastete, Bauflächen in Anspruch zu nehmen. Bereits versiegelte oder erschlossene Flächen, die für die Entwicklung eines Wohngebiets genutzt werden könnten, wurden im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans geprüft, sind jedoch nicht vorhanden.

Nach Ziel 136 Nr. 5 wird Barby als regional bedeutsamer Standort für Kultur- und Denkmalpflege zur Sicherung und Erhaltung von baulichen und landschaftlichen Kulturgütern festgelegt. Nach der Begründung zu diesem Ziel handelt es sich hierbei um die Altstadt. Dazu zäh-

len die Stadtmauer, bemerkenswerte Sakralbauten, die das Stadtbild prägenden Kirchen St. Marien und St. Johannis, ein eindrucksvolles Schloss, die zum Stadtpanorama gehörende Eisenbahnbrücke sowie die Turmwindmühle. Das Plangebiet ist vom Denkmalbereich der Altstadt ca. 670 m entfernt, es besteht keine Sichtbeziehung.

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 und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege. In Planungen und Verwaltungsverfahren sind gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zu begründen.

Für die Stadt Barby ist ein Landschaftsplan nicht vorhanden.

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.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 24.09.2020 den Vorentwurf des Flächennutzungsplans gebilligt, diesen zur öffentlichen Auslegung bestimmt und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans stellt das gesamte Baugebiet des Bebauungsplans als Entwicklungsfläche "Wohnbaufläche" dar. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass der Flächennutzungsplan der Stadt Barby das Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche (W) darstellen wird.

Damit ist der Bebauungsplan 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 entgegenstehen wird (vorzeitiger Bebauungsplan). Die Aufstellung des Bebauungsplans dient in diesem Sinne der Deckung des dringenden Bedarfs an Wohnraum. Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Barby wird dadurch nicht beeinträchtigt.

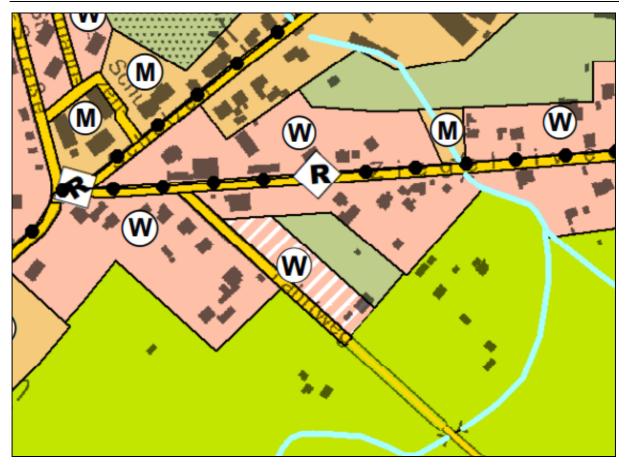


Abbildung 5: Vorentwurf Flächennutzungsplan Barby (Ausschnitt)

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Grundsätzlich soll der Bebauungsplan 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 des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Einfamilienhäusern am Fahrtweg.

Der Bebauungsplan berücksichtigt insbesondere folgende Belange:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- 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 des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.

Für das Plangebiet sollen durch den Bebauungsplan keine örtlichen Bauvorschriften erlassen werden.

5. Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet im Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind folgende Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung:

- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- 3. Anlagen für Verwaltungen,
- 4. Gartenbaubetriebe,
- 5. Tankstellen

(textliche Festsetzung 1)

Somit sind im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 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, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nach dem Leitsatz 2 des Beschlusses des VGH München vom 04.05.2018 (Az. 15 NE 18.382) ist die Gemeinde bei der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB zumindest gehalten, über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können. Diese Rechtsprechung wird bestätigt durch den Beschluss des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 14.04.2020 (Az. 3 S 6/20). Nach Leitsatz 3 dieses Beschlusses können in einem gemäß § 13b BauGB aufgestellten Bebauungsplan auch Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden; allerdings müssen die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden.

Nach der textlichen Festsetzung 1 werden in dem Allgemeinen Wohngebiet WA alle Nutzungen ausgeschlossen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zugelassen werden können.

Das Ortsbild im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA soll darüber hinaus nicht durch Gartenbaubetriebe und Tankstellen beeinträchtigt werden, die im Gebiet des Bebauungsplans und dessen näherer Umgebung bisher nicht vorhanden und somit untypisch sind.

Gemäß der textlichen Festsetzung 3 ist im Allgemeinen Wohngebiet WA das anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet WA durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO), die Geschossflächenzahl (GFZ, § 20 Abs. 2 BauNVO) und die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 87 Abs. 2 BauO LSA) bestimmt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die **Grundflächenzahl** mit 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze für die Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebiet WA nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4. Damit wird der Orientierungswert für die Obergrenze für die Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausgeschöpft.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit bis zu zwei Vollgeschossen festgesetzt. Dies entspricht der maximal vorhandenen Geschossigkeit der benachbarten Wohngebiete am "Fahrtweg" und "Ziegeleiweg". In einem Wohngebiet für Einfamilienhäuser wäre eine Zulässigkeit von drei Vollgeschossen unangemessen. Nach § 87 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA gelten Geschosse als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Die **Geschossflächenzahl** wird mit 0,6 festgesetzt. Damit wird der Orientierungswert für die Obergrenze für die Geschossflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten (WA) deutlich unterschritten. Da ohnehin nur zwei Vollgeschosse zulässig sind, ist die Festsetzung einer höheren Geschossflächenzahl nicht erforderlich.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO die Errichtung und Erweiterung von Gebäuden ausschließlich ohne Kellergeschoss zulässig (textliche Festsetzung 2). Aus Gründen des vorsorgenden Hochwasserschutzes werden im Allgemeinen Wohngebiet wegen dessen räumlicher Lage im Hochwasserrisikogebiet der Elbe bei der Errichtung und Erweiterung von Gebäuden Kellergeschosse ausgeschlossen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Im Plangebiet wird keine Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung einer Bauweise wird hier nicht für städtebaulich erforderlich gehalten.

Baugrenzen

Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass sie nach Norden, Osten, Süden und Westen die Mindesttiefe der Abstandsflächen von 3,0 m zu den benachbarten Grundstücken sowie der Straße "Fahrtweg" eingehalten werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Festsetzung von Baulinien, auf denen gebaut werden muss, erscheint städtebaulich nicht erforderlich

Die Baugrenzen werden räumlich so festgesetzt, dass deren Verlauf die Mindesttiefe der Abstandsflächen berücksichtigt. Nach § 6 Abs. 5 Satz 1 BauO LSA beträgt die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 m. Die Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich gemäß § 6 Abs. 4 BauO LSA nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Baugrenzen verlaufen zu allen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs 3,0 m parallel zu dieser. Im Nordosten 3,0 m parallel zu der Grenze des Wohngebietes, im Südosten 3,0 m parallel zu der Grenze des Geltungsbereichs, im Südwesten 3,0 m parallel zu der nordöstlichen Seite des Fahrtwegs und im Norden (parallel zum Ziegeleiweg) ebenfalls 3,0 m parallel zu der Grenze des Geltungsbereichs.

5.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über den "Fahrtweg" an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Der "Fahrtweg" bindet über den "Ziegeleiweg" an die L 68 an, die von Barby nach Cale führt.

Die Fahrbahn der Straße "Fahrtweg" ist gegenwärtig asphaltiert. Die Straße "Fahrtenweg" weist eine Fahrbahnbreite von ca. 5,60 m auf.

Es ist keine Neuanlage von Straßen im Plangebiet vorgesehen.

Der im Plangebiet gelegene Abschnitt des "Fahrtweges" wird im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Im Bereich des Fahrtweges werden die Verkehrsflächen im Bebauungsplan in der gesamten Breite des Flurstückes 10130 festgesetzt. Die Gesamtbreite des Flurstückes beträgt ca. 12 m.

Gesonderte Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind nicht vorgesehen. Das Plangebiet liegt fußläufig gut erreichbar zur Bushaltestelle "Magdeburger Straße, Barby" welche durch von die Buslinien 131 Barby – Calbe (Saale) und die Buslinie 132 Barby – Schönebeck (Elbe) angefahren wird.

5.5 Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Versorgung

In der Straße "Fahrtweg" sowie auf dem Grundstück Fahrtweg 2 sind bereits Leitungen vorhanden. Die vorhandenen Leitungen müssen in das Plangebiet bzw. zu den entstehenden Wohngebäuden hinein verlängert werden.

Elektrizität

Betreiber des Verteilnetzes für Strom ist in der Stadt Barby die Avacon Netz GmbH. Im "Fahrtweg" sind Niederspannungskabel aus Richtung Nordwesten kommend vorhanden. Das Grundstück Fahrtweg 2 besitzt bereits einen Hausanschluss. Die Verlegung von Hausanschlüssen ist bis an die geplanten Wohngebäude notwendig.

Gas

Betreiber des Verteilnetzes für Gas ist im Gebiet der Stadt Barby die Erdgas Mittelsachsen GmbH (EMS). Im "Fahrtweg" ist aus Richtung Nordwesten kommend eine Gasniederdruckleitung vorhanden. Die Gasniederdruckleitung endet westlich der westlichen Grundstücksgrenze "Fahrtweg 2". Das Wohngebiet im Plangebiet ist bislang nicht an das Gasnetz angeschlossen.

Trinkwasser

Betreiber des Verteilnetzes für Trinkwasser im Plangebiet und dessen näherer Umgebung ist der WasserversorgungsZweckVerband (WZV) des Landkreises Schönebeck. Betrieben wird das Verteilnetz von SWM Magdeburg - Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG.

Im "Fahrtweg" sind Trinkwasserleitungen DN 50 aus PVC vorhanden. Das Grundstück Fahrtweg 2 besitzt bereits einen Hausanschluss. Die Verlängerung der vorhandenen Trinkwasserleitungen sind bis an die geplanten Wohngebäude notwendig.

Löschwasser

Die Gemeinden haben gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BrSchG) insbesondere für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Gemeinden im Sinne des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes sind gemäß § 1 Abs. 1 BrSchG die Einheitsgemeinden und Verbandsgemeinden.

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 Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für Allgemeine Wohngebiete in der Tabelle des Arbeitsblatts durch die Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl definiert. Im Bebauungsplan wird die Zahl der Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet WA mit bis zu zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet WA mit 0,6 festgesetzt. Für Allgemeine Wohngebiete mit bis zu drei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl von bis zu 0,6 beträgt der Löschwasserbedarf bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung 48 m³/h, die über 2 Stunden bereitzustellen sind.

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. Im Plangebiet wird nur die Errichtung von Wohngebäuden mit feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen erwartet. Dies entspricht den Erfahrungen in neuen Wohngebieten benachbarter Gemeinden.

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 sind im Gebiet des Bebauungsplans nicht vorhanden und auch künftig nicht zu erwarten.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden nur bauliche Anlagen mit Außenwänden aus nichtbrennbaren oder feuerhemmenden Baustoffen erwartet, so dass dort von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung ausgegangen wird.

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 das gesamte festgesetzte Allgemeine Wohngebiet in einem Umkreis von 300 m um den nächstgelegenen Hydrant liegt, auch wenn die Vorhaltung von Löschwasser satzungsgemäß nicht die Aufgabe des Trinkwasser- und Abwasserverbands Genthin ist.

Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 "Hinweisschilder für die Feuerwehr" (Ausgabe Juli 1997) zu kennzeichnen.

Telekommunikation

In dem im Geltungsbereich liegenden Abschnitt der Straße "Fahrtweg" sind Telekommunikationslinien der Telekom AG vorhanden. Die Telekommunikationslinien der Telekom AG verlaufen westlich der westlichen Grundstücksgrenze "Fahrtweg 2". Das Wohnhaus Fahrtweg 2 hat bereits einen Hausanschluss. Somit befinden sich bereits Telekommunikationslinien innerhalb des Geltungsbereiches. Diese müssen jedoch zu den entstehenden Wohnhäusern verlängert werden. Dafür sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Schmutzwassers im Plangebiet und dessen näherer Umgebung obliegt dem "Abwasserzweckverband (AZV) Saalemündung". Das in der Stadt Barby anfallende Abwasser wird im Trennsystem entwässert. Im "Fahrtweg" ist ein Schmutzwasserkanal DN 150 bzw. DN 200 vorhanden. Dieser Kanal reicht aus Richtung Nordwesten bis auf die Höhe Fahrtweg 2 und kann bis zu den zukünftigen Wohngebäuden verlängert werden.

Gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist ein versickerungsfähiger Raum von mindestens 1,00 m erforderlich.

Abfallentsorgung

Die öffentliche Abfallversorgung für das Plangebiet erfolgt durch den Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises (KWB).

6. Vermerk

Hochwasserschutz

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des gemäß § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB vermerkten Hochwasserrisikogebietes der Elbe.

Hochwasserrisikogebiete sind Gebiete, die bei einem Hochwasser, das rechnerisch einmal in 200 Jahren eintritt, überschwemmt werden würden, wenn keine Hochwasserschutzanlagen (Deiche) vorhanden wären oder diese infolge des Extremereignisses total versagen würden.

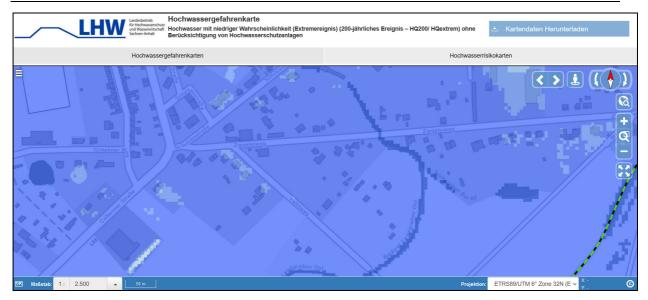
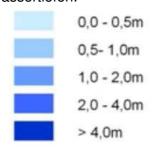


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte Hochwasser niedriger Wahrscheinlichkeit³

Wassertiefen:



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)

Mit der Vorschrift des § 78b WHG wird insbesondere der Tatsache Rechnung getragen, dass es auch hinter einem Deich keinen absoluten Schutz vor Hochwasser gibt und entsprechende Vorsorge zu treffen ist. Um in den Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten künftig Hochwasserschäden zu vermeiden oder wenigstens zu minimieren, werden gewisse Vorgaben im Hinblick auf das Bauen gemacht, die jedoch das – angesichts des im Vergleich zum Bauen in Überschwemmungsgebieten – geringere Gefährdungspotenzial berücksichtigen.

Die erforderlichen baulichen Maßnahmen sind unter Berücksichtigung des jeweiligen Hochwasserrisikos und dem jeweiligen drohenden Schadenspotenzial zu treffen. Sofern der zu erwartende Schaden bei geringem Hochwasserrisiko und/oder geringem Schadenspotenzial insgesamt sehr niedrig ist, kann es im Einzelfall auch möglich sein, dass keine speziellen Maßnahmen zum Hochwasserschutz erforderlich sind. Dies erfordert immer auch eine Betrachtung des jeweiligen Einzelfalls. Maßgebliches Regelwerk ist das DWA-Merkblatt M-553 "Hochwasserangepasstes Planen und Bauen" (Ausgabe November 2016).

.

³ https://www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hg200.html

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).

Das Szenario "Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit bzw. Extremereignisse" stellt die Flächen dar, die bei einem Abfluss HQ200 (statistisch einmal in 200 Jahren) überschwemmt werden würden, wenn keine Hochwasserschutzanlagen (Deiche) vorhanden wären oder diese infolge des Extremereignisses total versagen würden. Die dargestellten Wassertiefen geben Auskunft über die Intensität und das Ausmaß der Hochwassergefährdung. Je dunkler die Darstellung im Farbton blau desto größer die Wassertiefen. Anhand dieser Darstellung lassen sich differenzierte Aussagen zur Abschätzung der Hochwassergefährdung und zum Einsatz von Maßnahmen im Hochwasserfall ableiten.

Nach der Hochwassergefahrenkarte für Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit, also bei einem Hochwasser, das rechnerisch einmal in 200 Jahren eintritt und bei dem die Hochwasserschutzanlagen (Deiche) infolge des Extremereignisses total versagen würden, hätte bei einem solchen Hochwasserereignis das Hochwasser im gesamten Geltungsbereich des Plangebiets eine Wassertiefe von 2,0 bis 4,0 m.

Eine dem Hochwasserrisiko vollständig angepasste Bauweise würde eine Höhenlage des Fußbodens der Erdgeschosse der Gebäude von bis zu 4,0 m über der gegenwärtigen Geländehöhe bedeuten.

Eine entsprechend hohe Aufschüttung der Grundflächen der künftigen Wohngebäude im Plangebiet wird als städtebaulich unvertretbar angesehen, von einer entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan wird abgesehen. Bei einer entsprechend hohen Aufschüttung wäre die Vernässung der benachbarten Grundstücke zu befürchten. Auch die bauliche Anpassung der Zufahrten und Zuwegungen zu den Gebäuden an die vorhandenen Straßenhöhen würde sich bei einer entsprechenden Aufschüttung problematisch darstellen. Zudem würde die aus der Aufschüttung resultierende erhöhte Lage der Wohngebäude nicht in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild hineinpassen und dieses dadurch stören.

Durch die textliche Festsetzung 2 werden aus Gründen des vorsorgenden Hochwasserschutzes im Allgemeinen Wohngebiet bei der Errichtung und Erweiterung von Gebäuden Kellergeschosse ausgeschlossen.

7. Hinweise

Denkmalschutz

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

Einer Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde bedarf gemäß § 14 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz, wer ein Kulturdenkmal

- 1. instandsetzen, umgestalten oder verändern,
- 2. in seiner Nutzung verändern,

- 3. durch Errichtung, Wegnahme oder Hinzufügung von Anlagen in seiner Umgebung im Bestand und Erscheinungsbild verändern, beinträchtigen oder zerstören,
- 4. von seinem Standort entfernen,
- 5. beseitigen oder zerstören will.

Erd- und Bauarbeiten, bei denen begründete Anhaltspunkte bestehen, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, bedürfen gemäß § 14 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde und sind rechtzeitig anzuzeigen. Wenn die untere Denkmalschutzbehörde nicht innerhalb von zwei Wochen widerspricht, gilt die Genehmigung als erteilt. Verstoßen die Maßnahmen gegen dieses Gesetz, ist die Genehmigung zu versagen.

Die untere Denkmalschutzbehörde kann gemäß § 14 Abs. 9 Denkmalschutzgesetz verlangen, dass der Eigentümer oder der Veranlasser von Veränderungen und Maßnahmen an Kulturdenkmalen diese dokumentiert. Art und Umfang der Dokumentation sind im Rahmen von Auflagen festzulegen. Die Veranlasser von Veränderungen und von Maßnahmen an Denkmalen können im Rahmen des Zumutbaren zur Übernahme der Dokumentationskosten verpflichtet werden.

8. Verträglichkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Grundlagen

Projekte sind gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung zu überprüfen. Pläne sind insbesondere auch Bebauungspläne (s. a. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB). "Natura 2000-Gebiete" sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG die in die Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Artikel 4 Abs. 2 Unterabs. 3 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU (FFH-Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG) eingetragenen Gebiete, auch wenn ein Schutz im Sinne des § 32 Abs. 2 bis 4 BNatSchG noch nicht gewährleistet ist. In dem Durchführungsbeschluss 2022/231/EU der Kommission vom 16.02.2022 zur Verabschiedung einer fünfzehnten aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region ist das Gebiet "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" (Code: DE 3936 301) als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung enthalten.

Das FFH-Gebiet " Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" wurde mit der "Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt" (N2000-LVO LSA) mit der Anlage Nr. 3.64 rechtlich gesichert. Die Schutzzone des nächstgelegenen FFH-Gebietes "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" reicht nach der Detailkarte zur Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA), Kartenblattnummer 168⁴ bis direkt an das südwestliche Elbufer in Barby.

Das Natura 2000-Gebiet befindet sich östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in einer Entfernung von etwa 1.270 m.

Für die gemeldeten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung besteht ein Verschlechterungsverbot, jedoch kein Veränderungsverbot. Verboten sind – gemessen an den Erhaltungszielen des jeweiligen Gebietes – erhebliche Beeinträchtigungen.

-

⁴ https://www.natura2000-lsa.de/upload/2 natura 2000/LVO/Karten/Detailkarten FFH/FFH Detail 168 n.pdf

Zunächst ist eine Vorprüfung durchzuführen. Die Vorprüfung wird im Rahmen des behördlichen Verfahrens mit abgearbeitet, das für die Genehmigung des Projekts oder zu seiner Anzeige vorgeschrieben ist. Wenn für die Zulassung oder Durchführung des Projektes eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist, soll die Vorprüfung soweit wie möglich mit den Prüfschritten dieser Verfahren verbunden werden.

Bei gestuften Verfahren ist die Vorprüfung im vorgelagerten Verfahren entsprechend dem Planungsstand des Vorhabens durchzuführen. Im nachfolgenden Zulassungsverfahren sollen die im vorgelagerten Verfahren ermittelten Sachverhalte soweit wie möglich zugrunde gelegt werden. Die Vorprüfung ist deshalb Teil der Begründung.

Ziel der Vorprüfung ist zu untersuchen, ob der Bebauungsplan einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung erheblich zu beeinträchtigen. Die Eignung wird anhand einer überschlägigen Einschätzung beurteilt. Kriterien für diese Einschätzung sind die Größe der Maßnahme, die Empfindlichkeit der Schutzgüter sowie die Schwere und Dauer der Auswirkungen.

Beschreibung der Maßnahme

Standort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Stadt Barby. In einer Entfernung von etwa 1.270 m zum Geltungsbereich befindet sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg".

Art der Maßnahme

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit einem Wert von 0,4 festgesetzt. Es wird keine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Verkehrserschließung erfolgt über die Straße "Fahrtweg".

Größe der Maßnahme

Die gesamte Größe des Geltungsbereichs beträgt 0,77 ha. Neben dem Wohngebiet wird der innerhalb des Geltungsbereiches gelegene Teilbereich der Straße "Fahrtweg" im Plangebiet als Verkehrsflächen festgesetzt.

Darstellung der Maßnahme

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Einfamilienhäusern am "Fahrtweg" am südlichen Siedlungsrand der Stadt Barby. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (0,4), der Geschossflächenzahl (0,8) und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (II).

Empfindlichkeit der Schutzgüter

Auf Grund der Entfernung von 1.270 m des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" vom Geltungsbereich kommt es im Hinblick auf die Empfindlichkeit der Schutzgüter der "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" ausschließlich auf die Empfindlichkeit gegenüber von außen auf das Gebiet einwirkenden Beeinträchtigungen an, da Inhalt des Bebauungsplans die Errichtung weniger Wohngebäude ist. Es zeigt sich, dass bei keinem Schutzgut davon ausgegangen werden kann, dass Beeinträchtigungen aus dem Geltungsbereich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" überhaupt erreichen können.

Mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind auch im Hinblick auf die Erhaltungsziele des Gebiets einzuschätzen. Die Erhaltungsziele sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 9 BNatSchG die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der in Anhang I der FFH-Richtlinie aufgeführten Lebensräume und der in Anhang II dieser Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten, die in einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung vorkommen.

Die in die Liste nach Artikel 4 Abs. 2 Unterabs. 3 der Richtlinie 92/43/EWG aufgenommenen Gebiete sind gemäß § 32 Abs. 2 BNatSchG entsprechend den jeweiligen Erhaltungszielen zu geschützten Teilen von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Abs. 2 BNatSchG zu erklären. Die Schutzerklärung bestimmt gemäß § 32 Abs. 3 Satz 1 BNatSchG den Schutzzweck entsprechend den jeweiligen Erhaltungszielen und die erforderlichen Gebietsbegrenzungen.

Der gebietsbezogene Schutzzweck ist für die "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" in § 2 der Anlage Nr. 3.64 der "Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt" (N2000-LVO LSA) bestimmt.

Der gebietsbezogene Schutzzweck des Gebietes umfasst:

- die Erhaltung des Abschnittes der Elbtalaue mit ihren gebietstypischen Lebensräumen, insbesondere des gebietsprägenden Flusslaufes einschließlich seiner Altwasser, der artund Weichholzauenwälder, Staudenfluren, der frischen bis feuchten Grünländer sowie verschiedenen Magerstandorten mit Heiden, Sandtrockenrasen und kleinflächigen Binnendünen.
- 2. die Erhaltung oder die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes insbesondere folgender Schutzgüter als maßgebliche Gebietsbestandteile:
- 3. LRT gemäß Anhang I FFH-RL: Prioritäre LRT: 6120* Trockene, kalkreiche Sandrasen, 91E0* Auen-Wälder mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae), weitere LRT: 2310 Trockene Sandheiden mit Calluna und Genista, 2330 Dünen mit offenen Grasflächen mit Corynephorus und Agrostis, 3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions, 3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitrichio-Batrachion, 3270 Flüsse mit Schlammbänken mit Vegetation des Chenopodion rubri p.p. und des Bidention p.p., 6430 Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe, 6440 Brenndolden-Auenwiesen (Cnidion dubii), 6510 Magere Flachland-

Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*), 9170 Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum), 91F0 Hartholzauenwälder mit *Quercus robur*, *Ulmus laevis*, *Ulmus minor*, *Fraxinus excelsior* oder *Fraxinus angustifolia* (Ulmenion

minoris), einschließlich ihrer jeweiligen charakteristischen Arten, hier insbesondere Asiatische Keiljungfer (*Gomphus flavipes*), Barbe (*Barbus barbus*), Braunes Langohr (*Plecotus auritus*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Eisvogel (*Alcedo atthis*), Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*), Gehölz-Haarahlenläufer (*Asaphidion curtum*), Graugans (*Anser anser*), Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Großer Gelbschulter-Wanderläufer (*Badister dorsiger*), Grüne Mosaikjungfer (*Aeshna viridis*), Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*), Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*), Knäkente (*Anas querquedula*), Laubfrosch (*Hyla arborea*), Löffelente (*Anas clypeata*), Mittelspecht (*Dendrocopos medius*), Moorfrosch (*Rana arvalis*), Neuntöter (*Lanius collurio*), Rauhhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*), Rohrweihe (*Circus arvalis*), Schwarzmilan (*Milvus migrans*), Sumpfwald-Enghalsläufer (*Platynus livens*), Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*), Zauneidechse (*Lacerta agilis*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*); konkrete Ausprägungen und Erhaltungszustände der LRT des Gebietes sind hierbei zu

4. LRT gemäß Anhang II FFH-RL: Prioritäre Arten: *Eremit (*Osmoderma eremita*), *Sand-Silberscharte (*Jurinea cyanoides*),

berücksichtigen,

Weitere Arten: Bachneunauge (*Lampetra planeri*), Biber (*Castor fiber*), Bitterling (*Rhodeus amarus*), Fischotter (*Lutra lutra*), Flussneunauge (*Lampetra fluviatilis*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Grüne Keiljungfer (*Ophiogomphus cecilia*), Heldbock (*Cerambyx cerdo*), Hirschkäfer (*Lucanus cervus*), Kammmolch (*Triturus cristatus*), Lachs (*Salmo salar*), Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*), Rapfen (*Aspius aspius*), Rotbauchunke (*Bombina bombina*), Schlammpeitzger (*Misgurnus fossilis*), Steinbeißer (*Cobitis taenia*), Stromgründling (*Romanogobio belingi*).

In der Verordnung sind die Angaben innerhalb des Gebietes nicht räumlich differenziert. Nach der Detailkarte zur Landesverordnung zur Unterschutzstellung der NATURA 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA), Kartenblattnummer 168 wird der dem Plangebiet nächstgelegene Abschnitt der Elbe dem Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie LRT 3270 "Flüsse mit Schlammbänken mit Vegetation des Chenopodion rubri p.p. und des Bidention p.p." zugeordnet. Der Abstand zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und dem nächstgelegenen Lebensraumtyp des Anhangs I der FFH-Richtlinie in der "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg " beträgt ca. 1.270 m.

Von den genannten Lebensraumtypen sind die mit "*" markierten Typen 6120* Trockene, kalkreiche Sandrasen und 91E0* Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) prioritäre natürliche Lebensraumtypen im Sinne des § 7 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG. Die nächstgelegenen Vorkommen des Lebensraumtyps 91E0* liegen zwischen den Ortschaften Ronney und Walternienburg mit einem Abstand von ca. 3.340 m zum Plangebiet. Das nächstgelegene Vorkommen des Lebensraumtyps 6120* befindet sich in den nördlich von Gerwisch gelegenen Dünen und ist etwa 30 km vom Geltungsbereich entfernt.

Prioritäre Arten im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG im Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" sind der Eremit (*Osmoderma eremita*) und die Sand-Silberscharte (*Jurinea cyanoides*).

Schwere und Dauer der Auswirkungen

Es sind Angaben zu machen über die Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" und gegebenenfalls auf prioritäre natürliche Lebensraumtypen oder prioritäre Arten.

Einschätzung

Die Einschätzung, ob die Aufstellung des Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen geeignet ist, einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" erheblich zu beeinträchtigen, erfolgt in Anlehnung an die Methoden der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn entweder einzelne Faktoren eines Wirkungsgefüges, z.B. eines Ökosystems, oder das Zusammenspiel der Faktoren negativ beeinflusst werden.

Erheblich ist die Beeinträchtigung, wenn die Veränderungen oder Störungen in ihrem Ausmaß oder in ihrer Dauer dazu führen können, dass ein Gebiet seine Funktionen in Bezug auf ein oder mehrere Erhaltungsziele oder den Schutzzweck nur noch in deutlich eingeschränktem Umfang erfüllen kann. Es muss sich um Beeinträchtigungen handeln, die sich auf die zu schützenden Lebensraumtypen oder die zu schützenden Arten mehr als unerheblich und nicht nur vorübergehend auswirken können.

Grundwasserabsenkungen, Stoffeinträge, bei Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in Einzelfällen auch Lärm- und Lichteinwirkungen, Erschütterungen oder andere Auswirkungen – auch wenn sie von außen in das Gebiet hineinwirken – sowie Zerschneidungseffekte können beispielhaft zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.

Auf Grund der Entfernung des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" vom Geltungsbereich zeigt sich, dass bei den Einwirkungsbereichen von keinem Schutzgut davon ausgegangen werden kann, dass sie überhaupt die "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" erreichen können. Die Errichtung von wenigen Wohngebäuden ist nicht geeignet die Schutzgüter des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" erheblich zu beeinträchtigen.

Bewertung

Ziel der Vorprüfung ist zu untersuchen, ob der Plan einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten geeignet ist, ein Natura 2000-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Die Eignung wird anhand einer überschlägigen Einschätzung beurteilt.

Die Beschreibungen der einzelnen Kriterien zeigen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans – gemessen an den Erhaltungszielen der Gebiete – voraussichtlich nicht geeignet ist, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" erheblich zu beeinträchtigen. Deshalb wird eingeschätzt, dass der Bebauungsplan den Projektbegriff im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Es ist auch zu untersuchen, ob der Bebauungsplan im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, die "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" zu beeinträchtigen. Der Stadt Barby sind keine Pläne oder Projekte bekannt, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Fahrtenweg" stehen.

Deshalb wird der Bebauungsplan auch im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen nicht als geeignet angesehen, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" erheblich beeinträchtigen zu können.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind die künftigen Baugrundstücke durch Teilung zu bilden.

Entschädigungen

Durch die beabsichtigten Festsetzungen 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 Bebauungsplans sind Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Dies betrifft sowohl die verkehrliche Erschließung wie auch die leitungsgebundene Erschließung.

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 § 13b BauGB aufgestellt. Nach § 13b Satz 1 BauGB gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

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 Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 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 des Bebauungsplans zu erwarten ist, auch nicht bilanziert und bewertet werden. Deshalb werden für den Bebauungsplan keine Bilanzierung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft durchgeführt.

Dennoch gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Barby vom 06.11.2014, nach der innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile der Stadt Barby sowie innerhalb der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen im Gemeindegebiet der Stadt Barby bestimmte Bäume geschützt sind. Das Entfernen, Zerstören oder Beschädigen geschützter Bäume ist verboten. Von diesen Verboten können Ausnahmen erteilt werden ("Fällgenehmigung").

10. Wesentliche Auswirkungen

Umwelt

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Verwirklichung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Das Plangebiet liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten. Im Gebiet des Bebauungsplans wurden auch keine Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt, die zu erhalten wären.

Sollten für die Verwirklichung des Bebauungsplans vorhandene Bäume im Anwendungsbereich der Baumschutzsatzung (Flurstücke 10125, 10127, 10098, 10099, 164) gefällt werden, ist hierfür ein vorheriger Fällantrag nach der Baumschutzsatzung der Stadt Barby erforderlich.

Städtebauliche Entwicklung

Erhebliche negative städtebauliche Auswirkungen für die Stadt Barby sind durch die Festsetzungen 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 lassen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Nutzung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Baurecht für Eigenheime am "Fahrtweg" in der Stadt Barby.

Verkehr

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans ist grundsätzlich nicht mit nennenswertem zusätzlichem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Das Vorhaben dient der Entwicklung nur eines kleinen Wohngebiets.

Wirtschaft

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht geschaffen zur Entwicklung eines kleinen Wohngebiets. Somit wird die Wirtschaftskraft der Stadt Barby gestärkt und die Erhaltung von Arbeitsplätzen, insbesondere in der Bauwirtschaft, unterstützt.

Städtischer Haushalt

Für die Verwirklichung des Bebauungsplans werden Haushaltsmittel der Stadt Jerichow nicht benötigt. Notwendig sind die Herstellung der verkehrlichen und leitungsmäßigen Erschließung sowie die Bildung von Baugrundstücken durch Flurstücksteilung.

11. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des Bebauungsplans in ha	Flächen- anteil in %
Allgemeines Wohngebiet WA	0,5867	76,5
Straßenverkehrsfläche	0,1799	23,5
Gesamt	0,7666	100,0

Tabelle 1: Flächenbilanz

Literaturverzeichnis

DVGW, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (2008): Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung". Bonn.

Rechtsvorschriften

Europäische Union

Durchführungsbeschluss 2022/231/EU der Kommission vom 16.02.2022 gemäß der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Verabschiedung einer fünfzehnten aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region (ABI. EG Nr. L 39/105 S. 92)

Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992 (ABI. EG

Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU vom 13.05.2013 (ABI. EG Nr. L 158 S. 193)

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBI. I Nr. 6)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBI. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBI. I S. 1792)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBI. I S. 2240)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBI. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBI. 2023 I Nr. 6)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 5)

Land Sachsen-Anhalt

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBI. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2020 (GVBI. LSA S. 660)

Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz, BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.06.2001 (GVBI. LSA S. 190), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2020 (GVBI. LSA S. 108)

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.10.1991 (GVBI. LSA 1991, 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBI. LSA S. 769, 801)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 05.04.2019 (GVBI. LSA S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.06.2022 (GVBI. LSA S. 130)

Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA) gemäß § 23 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Dezember 2010 (GVBI. LSA

2010, 569), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBI. LSA S. 659, 662)

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 (GVBI. LSA S. 160)

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBI. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBI. LSA S. 372, 374)