

# STADT BARBY

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

## Begründung

Februar 2024



Stadt Barby  
Marktplatz 14  
39249 Barby

Planungsbüro:  
StadtLandGrün  
Händelstraße 8  
06114 Halle (Saale)

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil A</b>	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>6</b>
1.	Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB)	6
2.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)	6
2.1	Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet	6
2.2	Planverfahren	6
3.	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation	9
3.1	Übergeordnete Planungen	9
3.1.1	Landes- und Regionalplanung	9
3.1.2	Flächennutzungsplanung (FNP)	13
3.2	Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sowie §§ 136-179 BauGB)	14
3.2.1	Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes	14
4.	Planungsrechtliche Situation	15
5.	Städtebauliche Bestandssituation	15
5.1	Eigentumsverhältnisse	15
5.2	Vorhandene Nutzung und Bebauung, soziale Infrastruktur	15
5.3	Verkehrsinfrastruktur und Erschließung	16
5.4	Technische Infrastruktur	16
5.5	Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten	17
5.5.1	Naturräumliche Einordnung	17
5.5.2	Boden	17
5.5.3	Immissionsschutz	17
5.5.4	Topografie	18
6.	Planungskonzept	18
6.1	Städtebauliches Zielkonzept	18
6.2	Freiraum- und Grünordnungskonzept	18
6.3	Verkehrliches Zielkonzept	18
6.4	Planungsalternativen	19
6.4.1	Gesamtstädtisch	19
6.4.2	Innerhalb des Plangebietes	20
7.	Begründung der Festsetzungen	20
7.1	Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)	20
7.2	Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen	20
7.2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	20
7.2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	21
7.2.3	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	22
7.2.4	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)	23
7.3	Verkehrerschließung	23
7.3.1	Motorisierter Individualverkehr	23
7.3.2	Fußgänger und Radverkehr	24

7.3.3	Ruhender Verkehr .....	25
7.4	Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20, 25 und Abs. 1a BauGB).....	25
7.4.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	25
7.5	Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 bis 14 BauGB) .....	28
7.5.1	Wasserversorgung.....	28
7.5.2	Entwässerung.....	29
7.5.3	Energieversorgung .....	31
7.5.4	Telekommunikation.....	31
7.5.5	Abfallentsorgung.....	31
7.6	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 bis Nr. 24 BauGB) .....	31
7.7	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5, 6 BauGB).....	32
8.	Flächenbilanz .....	34
9.	Planverwirklichung.....	34
9.1	Maßnahmen zur Bodenordnung .....	34
10.	Wesentliche Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1-12 BauGB).....	34
10.1	Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nrn. 1, 2, 3, 6 und 10 BauGB) .....	34
10.2	Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....	34
10.3	Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) .....	34
10.4	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) .....	35
10.5	Belange des städtischen Haushaltes .....	35
<b>Teil B</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>36</b>
11.	Einleitung.....	36
11.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	36
11.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange ....	36
11.2.1	Rechtliche Grundlagen .....	36
11.2.2	Inhalt und Umfang der Umweltprüfung.....	36
11.2.3	Fachplanungen.....	37
12.	Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen.....	38
12.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und Übersicht über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung ....	38
12.1.1	Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum.....	38
12.1.2	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	38
12.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung (insbesondere mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) .....	44

12.2.1	Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft .....	44
12.2.2	Beschreibung der infolge der Durchführung zu erwartenden Wirkfaktoren nach Anlage 1 Nr. 2 b BauGB .....	44
12.2.3	Planungsprognose.....	45
12.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und soweit möglich zum Ausgleich der festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen während der Bau- und Betriebsphase.....	48
12.3.1	Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung.....	48
12.3.2	Maßnahmen zum speziellen Artenschutz .....	50
12.3.3	Maßnahmen zum Immissionsschutz/Emissionsschutz.....	50
12.3.4	Sonstige Maßnahmen.....	50
12.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	50
12.5	Berücksichtigung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange des Umweltschutzes und deren Wechselwirkungen.....	50
13.	Zusätzliche Angaben .....	50
13.1	Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten .....	50
13.1.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Methodik) .....	50
13.1.2	Hinweise auf Schwierigkeiten .....	51
13.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt.....	51
13.2.1	Absicherung der Maßnahmen.....	51
13.2.2	Monitoringkonzept .....	51
13.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	51
13.4	Quellen- und Literaturverzeichnis, Referenzliste .....	52

#### Abbildungsverzeichnis:

Abb. 3.1:	Auszug aus der Karte zum LEP 2010 Sachsen-Anhalt .....	9
Abb. 3.2:	Auszug REP Magdeburg 2. Entwurf 2020 .....	11
Abb. 3.3:	Ausschnitt Festlegung räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes, Grundzentrum Barby, 2. Entwurf, Stand 22.06.2022 .....	12
Abb. 3.4:	Ausschnitt aus der Planzeichnung des FNP-Vorentwurfs, Stand 04.09.2020, .....	13
Abb. 5.1:	Bestandsfotos .....	15
Abb. 7.1:	Übersichtsplan externe Ausgleichsflächen .....	3328
Abb. 7.2:	Übersichtsplan zur Grundstücksentwässerung .....	30
Abb. 7.3:	Auszug aus dem Denkmalinformationssystem Sachsen-Anhalt .....	33
Abb. 12.1:	Ausschnitt aus dem amtlichen Raumordnungsinformationssystem ARIS Sachsen-Anhalt .....	41
Abb. 12.2:	Übersichtskarte Hochwasserereignis HQ 200 .....	42

**Tabellenverzeichnis:**

Tabelle 1: Baumbestand.....	39
Tabelle 2: Eingriffs-Ausgleichsbilanz.....	49

**Anlagen**

- Anlage 1: Bestandsplan, StadtLandGrün, Stand: November 2022
- Anlage 2: Auswirkungenanalyse zur geplanten Neuansiedlung, BBE Handelsberatung GmbH, Stand: 18.01.2021, aktualisiert im März 2023
- Anlage 3: Vorentwurfsunterlage für die Zufahrt Lebensmittelmarkt, RATISBONA Projektentwicklung
- Anlage 4: Schalltechnische Untersuchung, Stand: Mai 2022
- Anlage 5: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, StadtLandGrün, Stand: Mai 2022

## **Teil A Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung**

---

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

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 ist die Absicht eines Projektentwicklers, auf den derzeit noch genutzten und zum Teil leerstehenden Kleingartenflächen innerhalb der südlichen Teilfläche des Flurstückes 10092 der Flur 7, Gemarkung Barby an der Otto-Beckmann-Straße im Stadtgebiet von Barby einen Lebensmittelmarkt mit max. 1.350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (inklusive Backshop) zu errichten. Die Gärten innerhalb des Plangebietes sollen bis zum Jahr 2023 aufgegeben werden.

Der Lebensmittelmarkt soll als Lebensmittelvollsortimenter errichtet werden sowie mit ca. 75 Pkw-Stellplätzen ausgestattet werden.

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

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

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

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

#### **2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet**

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

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

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

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

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

#### **2.2 Planverfahren**

Es ist beabsichtigt, am westlichen Rand des Stadtkerns von Barby einen Einzelhandelsstandort zu entwickeln. Dabei soll die Verkaufsfläche insgesamt max. 1.350 m<sup>2</sup> betragen. Zur Erlangung des Planungsrechts ist die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel erforderlich.

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



Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Er wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs 3. BauGB aufgestellt, da die Anforderung gemäß § 30 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt werden. Es werden keine Verkehrsflächen festgesetzt.

Für einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB gibt es allerdings Mindestanforderungen, die einzuhalten sind. Hierzu gehören insbesondere:

- Festlegung der Art der baulichen Benutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche,
- Sicherung der Erschließung des Plangebietes.

Die vorgenannten Punkte werden im Bebauungsplan berücksichtigt und es werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Zudem wird auf die umgebende Bebauung und Bestandsituation eingegangen.

Im **Entwurf** des Flächennutzungsplans der Stadt Barby ist das Plangebiet als Entwicklungsfläche für eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel dargestellt. Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan geführt, vgl. hierzu Pkt. 3.1.2.

Gemäß § 8 Absatz 4 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird.

Die dringenden Gründe sind gegeben, weil der Stadt Barby bei Verzicht auf die Planung erhebliche Nachteile entstehen würden. Hierzu ist Folgendes auszuführen:

Die Planung dient der Sicherung der grundzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Barby für die Stadt und die umliegenden Gemeinden. Durch seine integrierte Lage kann der Standort wohnungsnaher Versorgungsfunktionen im Zentralen Ort Barby sowie wohnortnahe Versorgungsfunktionen für weitere Ortsteile von Barby wahrnehmen.

Da bisher kein Supermarkt in Barby existiert, ist mit der beabsichtigten Ansiedlung eines Vollsortimenters auch eine Qualifizierung der Nahversorgung verbunden. Lebensmittelmärkte übernehmen im ländlichen Raum gleichzeitig die Aufgabe eines Kommunikationsortes/ Treffpunktes für die Bevölkerung und stellen somit auch einen Haltefaktor dar.

Mit einem modernen Vollsortimenter ist es möglich, bisher aus dem Einzugsgebiet abfließende Kaufkraft in der Stadt Barby (Elbe) stärker zu binden. Hiervon können neben den Einwohnern auch Übernachtungs- und Tagesgäste der Stadt profitieren. Die Ansiedlung dient somit der Stärkung der Wirtschaftskraft der Stadt und der Schaffung von Arbeitsplätzen.

Wegen der Notwendigkeit die grundzentrale Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes zu sichern, ist es nicht möglich, abzuwarten, bis das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans abgeschlossen sein wird.

Hinzuweisen ist auch darauf, dass die Nichtumsetzung der Planung zu Steuerausfällen führen würde, was wiederum negative Auswirkungen auf die Stadtentwicklung insgesamt hätte, weil wichtige Vorhaben dann aus finanziellen Gründen nicht umgesetzt werden könnten.

Der **Aufstellungsbeschluss** zum Bebauungsplan wurde am 30.01.2020 von dem Stadtrat bestätigt.

Der **Vorentwurf** des Bebauungsplans Nr. 15 wurde am 10.06.2021 durch den Stadtrat der Stadt Barby gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung bestimmt.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** ist in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 15 vom 28.06.2021 bis zum 27.07.2021 durchgeführt worden. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist im Amtsblatt Nr. 7 der Stadt Barby vom 16.06.2021 erfolgt.

Es liegt keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vor.

Mit Schreiben vom 16. Juni 2021 ist die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden** zum Vorentwurf des Bebauungsplans erfolgt.

Die eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen oder Ergänzungen wurden, soweit für den Bebauungsplan relevant, im Entwurf des Bebauungsplans ergänzt und eingearbeitet.

Diese betreffen insbesondere:

- die Erarbeitung einer Vorplanung für die Zu- und Ausfahrt zum Plangebiet und die erforderlichen Festsetzungen im Bebauungsplan
- die Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung
- die Erarbeitung eines Umweltberichtes und Ausgleichskonzeptes zum Bebauungsplan

Die zum Vorentwurf des Bebauungsplans eingegangenen Stellungnahmen **wurden** in die Abwägung eingestellt und dem Stadtrat in einer gesonderten Beschlussvorlage zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Mit dem Entwurf **ist** die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB **erfolgt**. Gleichzeitig mit den Beteiligungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgt jeweils auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Der **Entwurf** des Bebauungsplans Nr. 15 wurde am 30.06.2022 durch den Stadtrat der Stadt Barby gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die **öffentliche Auslegung des Entwurfes** zum Bebauungsplan Nr. 15 ist vom 05.08.2022 bis zum 02.09.2022 durchgeführt worden. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist im Amtsblatt Nr. 17 der Stadt Barby vom 16.06.2022 erfolgt.

Da die Auslegungsdauer zu kurz war, wurde die **öffentliche Auslegung** des Planentwurfes im Zeitraum vom 26.09.2022 bis einschließlich 28.10.2022 **wiederholt**. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist im Amtsblatt Nr. 20 der Stadt Barby vom 14.09.2022 erfolgt.

Es liegt keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit **zum Entwurf des Bebauungsplans** vor.

Mit Schreiben vom 07.07.2022 ist die **förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** sowie der **Nachbargemeinden** zum Entwurf des Bebauungsplans erfolgt.

Im Ergebnis der Abwägung zum Entwurf des Bebauungsplans wurde der 2. Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet. Der **2. Entwurf** des Bebauungsplans Nr. 15 wurde am 19.06.2023 durch den Stadtrat der Stadt Barby gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die **öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes** zum Bebauungsplan Nr. 15 ist vom 10.07.2023 bis zum 11.08.2023 durchgeführt worden. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist im Amtsblatt Nr. 18 der Stadt Barby vom 30.06.2023 erfolgt.

Es liegt keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit zum 2. Entwurf des Bebauungsplans vor.

Mit Schreiben vom 06.07.2023 ist die **erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** sowie der **Nachbargemeinden** zum 2. Entwurf des Bebauungsplans erfolgt.



### 3. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation

#### 3.1 Übergeordnete Planungen

##### 3.1.1 Landes- und Regionalplanung

- **Landesentwicklungsplan**

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

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

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

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

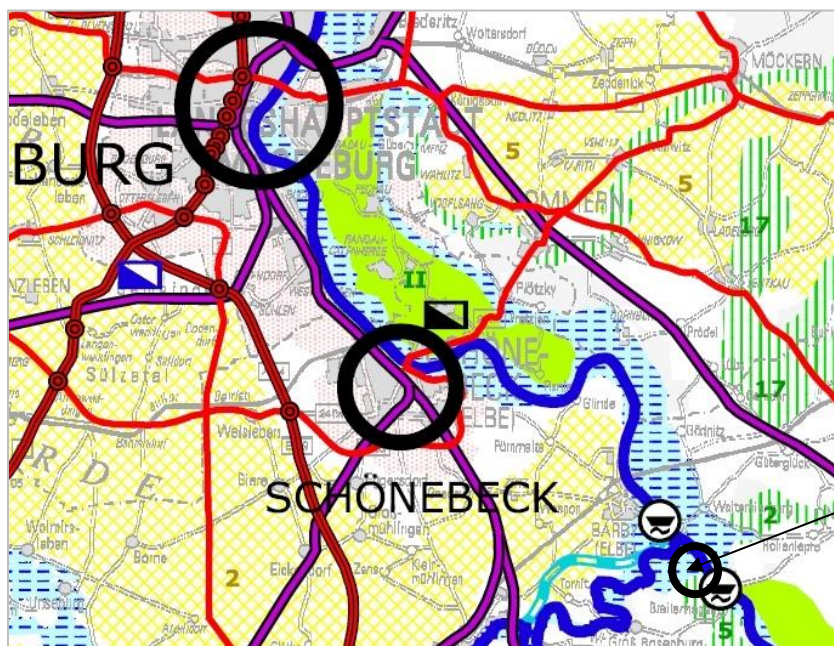
Im **LEP Sachsen-Anhalt 2010** werden folgende, für die Planung besonders relevante Ziele formuliert:

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

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

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

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



Plangebiet

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

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

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

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

Relevant für die Planung sind weiterhin folgende Ausführungen:

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

Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat in ihrer Sitzung am 08.03.2022 die Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans beschlossen.

Mit Beschluss vom 3. März 2010 hat die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg beschlossen, den **REP MD** neu aufzustellen.

Der **3. Entwurf des neuen REP MD** wurde durch die Regionalversammlung am **28.06.2023** von der Regionalversammlung zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung beschlossen.

Mit dem **3. Entwurf des neuen REP** liegen für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung vor, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1, 2 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

Die vorliegende Planung betreffend, befinden sich folgende Ziele der Raumordnung im **3. Entwurf des REP** für die Planungsregion Magdeburg:

**Abb. 3.2:** Auszug REP Magdeburg 3. Entwurf, Stand Juni 2023

- das Stadtgebiet als Standort für Kultur und Denkmalpflege,
- die angrenzende Otto-Beckmann-Straße ist eine regionale bedeutsame Straße, die nach Südwesten zur L 68 und nach Norden zur L 51 führt, die ebenfalls regionale bedeutsame Straßen sind,
- der Elbe-Radweg,
- ein schiffbarer Kanal im Südosten,
- die Saale im Südosten und die Elbe im Westen als überregionale Wasserstraßen,
- die Fähre über die Elbe mit Landesbedeutung,
- das Vorranggebiet für Hochwasserschutz Nr. II Elbe östlich des Stadtgebietes von Barby,
- das Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz Nr. 8 für das Stadtgebiet von Barby und den angrenzenden westlichen Bereich,
- eine Schienenverbindung mit regionaler Bedeutung im Norden,
- das Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung Nr. VIII Barby (Kiessand) von regionaler Bedeutung im Süden,
- Barby als Standort für Wassersport und wassertouristische Angebote,
- der Seepark am Kieselsee nordwestlich des Stadtgebietes als regional bedeutsame Freizeitanlage.

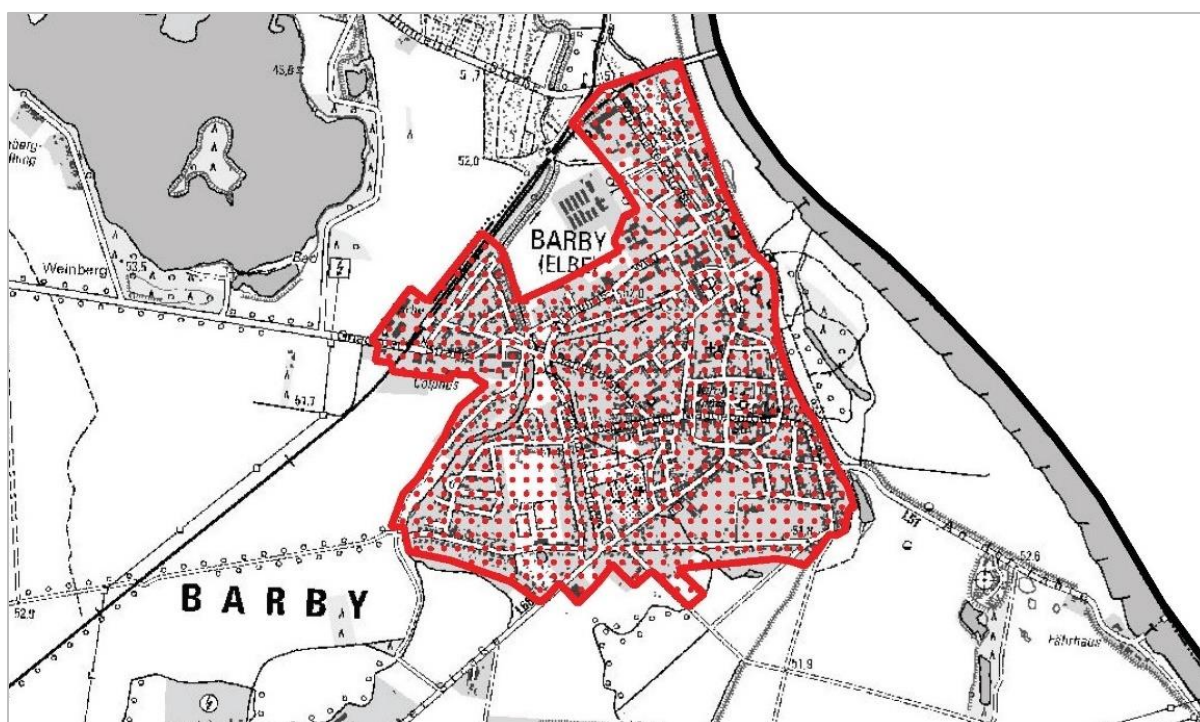
Neben der Neuaufstellung des REP MD erfolgt auch die Aufstellung des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“, der am 28.07.2021 beschlossen wurde. **Das Kapitel 4 wurde mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.07.2021 (Beschluss RV 04/2021) aus dem Gesamtplan herausgelöst und als Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der**



Siedlungsstruktur - Zentrale Orte/Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" (STP ZO) mit Umweltbericht weitergeführt. Die Regionalversammlung hat am 28.06.2023 (RV 07/2023) den Sachlichen Teilplan gemäß § 9 Abs. 3 LEntwG LSA beschlossen. Mit Bescheid vom 16.10.2023 hat das Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt den STP ZO gegenüber der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg unter Auflagen genehmigt.

Zudem wurde das Kapitel 5.4 mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 12.10.2022 (Beschluss RV 07/2022) aus dem Gesamtplan herausgelöst und mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 12.10.2022 (Beschluss RV 08/2022) als Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg" mit Umweltbericht weitergeführt.

**Abb. 3.3:** STP ZO, Ausschnitt Festlegung räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes, Grundzentrum Barby, genehmigt durch die oberste Landesentwicklungsbehörde am 16.10.2023 [1]



Wie oben bereits erwähnt wird im LEP-LSA 2010 unter Ziel Z 52 auch Grundzentren die Möglichkeit eröffnet, Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, auszuweisen. Voraussetzung hierfür war die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg an die Kriterien des LEP-LSA 2010.

Es zeichnet sich ab, dass die im STP ZO hinsichtlich der zentralen Orte getroffenen Festlegungen so in Kraft treten werden, so dass von deren Wirksamkeit bereits derzeit ausgegangen werden kann. In dem STP ZO wurde der Stadt Barby die Funktion eines Grundzentrums zugeordnet.

Die Festsetzung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel zur Errichtung eines Lebensmittelmarkts geht mit Rechtswirksamkeit des Sachlichen Teilplans und der Lage innerhalb des Grundzentrums von Barby und dann auch mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung konform.

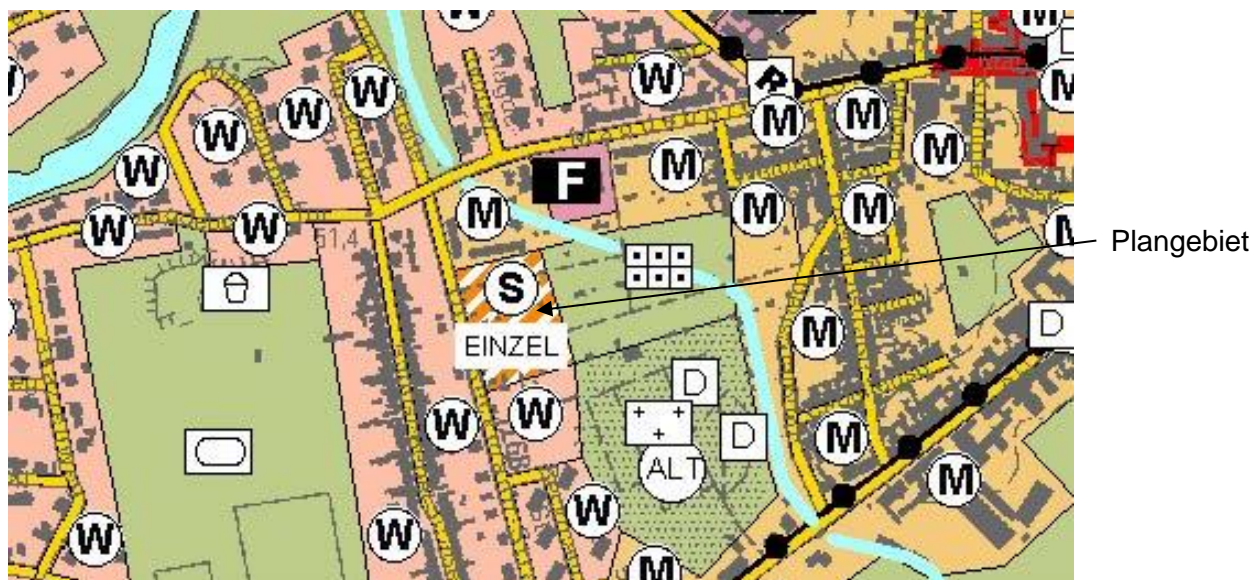
### 3.1.2 Flächennutzungsplanung (FNP)

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

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

Im Entwurf des Flächennutzungsplans ist das Plangebiet als Entwicklungsfläche für eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel dargestellt.

Abb. 3.4: Ausschnitt aus der Planzeichnung des FNP-Entwurfs, Stand 10/2022



Quelle: Stadt Barby

Ein Parallelverfahren beider Bauleitpläne gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ist derzeit nicht gegeben. Der Bebauungsplan kann als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden, wenn nach Stand der Planungen anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird und der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes entgegensteht. Dies ist – wie bereits erläutert – der Fall. Eine Teilfläche der Kleingartenanlage wird aufgrund des Leerstandes und des Zustandes aufgegeben und voraussichtlich im Jahr 2023 beräumt. Mit der Entwicklung des Gebietes wird eine innerstädtische Fläche wiedernutzbar gemacht und eine wirtschaftliche Investition vorbereitet.

Somit entspricht die Planung den Zielen und Planungsleitsätzen nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB, indem eine bereits zum Teil genutzte Fläche entwickelt wird sowie ein Planungsverfahren zur Berücksichtigung der Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nrn. 1 bis 13 BauGB durchgeführt wird. Die Gemeinde setzt mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Planungsziele für eine geordneten städtebaulichen Entwicklung um.

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

#### **3.2.1 Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes**

Zur Beurteilung der Verträglichkeit und der Auswirkungen der beabsichtigten Planung im Stadtgebiet von Barby und in ihrer Umgebung wurde eine Auswirkungsanalyse durch die BBE Handelsberatung GmbH erstellt [2].

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

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

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

- Der Standort liegt in integrierter Lage innerhalb der Kernstadt von Barby (Elbe). Das Standortumfeld zeichnet sich vorwiegend durch Wohnbebauung aus. Die ÖPNV-Anbindung wird durch die Bushaltestellen „Barby, Tankstelle“ und „Barby, Ludwig-Fuchs-Straße“ in fußläufiger Entfernung sichergestellt. Der Standort bietet eine gute Anfahrtsituation für Pkw-Kunden. Zu Fuß ist der potenzielle Supermarkt von einem Großteil der Bevölkerung der Kernstadt von Barby zu erreichen.
- Da bisher kein Vollsortimenter in der Stadt Barby existiert, ist eine Qualifizierung der wohnungs- und wohnortnahen Versorgung für die Bevölkerung zu erwarten. Durch die touristische Ausrichtung von Barby können hiervon auch Tages- und Übernachtungsgäste profitieren.
- Im Untersuchungsgebiet und insbesondere im Kernort Barby herrscht bisher ein sehr discountorientiertes Angebot vor. Es ist kein Vollsortimenter vorhanden. Durch die Planung sind Wettbewerbseffekte durch Kaufkraftrückholung nach Barby zu erwarten.
- Negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung sind insofern nicht zu erwarten. Vielmehr ist mit dem Projektvorhaben eine Verbesserung der Versorgungssituation in Barby gegeben.
- Schädliche Auswirkungen auf die faktischen zentralen Versorgungsbereiche in Barby sowie in Calbe (Saale) und die zentralen Versorgungsbereiche in Schönebeck können aus den errechneten Umverteilungen nicht abgeleitet werden. Auch für die weiteren Nahversorgungsstandorte ergeben sich keine existenziellen Wirkungen.
- Das Vorhaben innerhalb des Grundzentrums Barby untersetzt die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt 2010 und fügt sich damit in die landes- und regionalplanerischen Vorgaben ein.

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



#### 4. Planungsrechtliche Situation

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

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

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

#### 5. Städtebauliche Bestandssituation

##### 5.1 Eigentumsverhältnisse

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

##### 5.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung, soziale Infrastruktur

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

Die Flächen sind geprägt von der gärtnerischen Nutzung mit Beeten, Nutzpflanzen und Gehölzen sowie Gartenhäusern zum Aufenthalt. Von der Otto-Beckmann-Straße aus gibt es eine Zuwegung zu der Gartenanlage, die in östlicher Richtung bis zur Straße Jungfernstieg führt.

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

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

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

**Abb. 5.1:** Bestandsfotos



Blick von der Otto-Beckmann-Straße



Blick Richtung Plangebiet

Fotos: StadtLandGrün

### 5.3 Verkehrsinfrastruktur und Erschließung

#### **Motorisierter Individualverkehr**

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

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

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

Die Otto-Beckmann-Straße befindet sich innerhalb der für die Ortsdurchfahrt Barby festgelegten Erschließungsbereiche. Bei der Planung ist das Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) zu beachten.

#### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

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

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

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

An das Schienennetz der Deutschen Bahn ist Barby lediglich über die beiden Haltepunkte Gnadau und Sachsendorf (Calbe) angebunden. Diese befinden sich allerdings 8 bzw. 20 km von der Kernstadt entfernt und sind für das Plangebiet nicht relevant.

#### **Fuß- und Radwege**

Auf der westlichen Seite der Otto-Beckmann-Straße ist ein schmaler Fußweg vorhanden. Im Norden befinden sich im Kreuzungsbereich Otto-Beckmann-Straße/Magdeburger Tor Gehwege und ein Fußgängerüberweg. Eine Verbindung zwischen dem Plangebiet und dem vorhandenen Gehweg im Nordosten fehlt.

Die Kleingartenanlage wird derzeit über einen Eingang von Osten über den Jungfernstieg und einen Eingang im Westen über die Otto-Beckmann-Straße erschlossen.

#### **Ruhender Verkehr**

Es befinden sich keine Stellplätze innerhalb des Plangebietes.

### 5.4 Technische Infrastruktur

#### Trinkwasser

In der Otto-Beckmann-Straße ist eine Trinkwasserleitung DN 400 des Wasserversorgungszweckverbandes (WZV) Landkreis Schönebeck vorhanden. Mit der technischen und kaufmännischen Betreuung ist die Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG (SWM Magdeburg) beauftragt.

### Schmutzwasser

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

### Niederschlagswasser

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

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

### Telekommunikationsleitungen

Es befinden sich keine Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH innerhalb des Plangebietes.

### Energie

Südöstlich befinden sich außerhalb des Plangebietes eine Versorgungsstation und Leitungen der Avacon Netz GmbH.

## **5.5 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten**

### **5.5.1 Naturräumliche Einordnung**

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

Weitere Ausführungen zu Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser sowie Klima/Luft sind Pkt. 12.1.2 der Begründung, Teil B zu entnehmen.

### **5.5.2 Boden**

#### Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlastenverdachtsflächen bzw. Altlasten erfasst.

#### Bergbau

Bergbauliche Arbeiten und Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen nicht vor.

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

### **5.5.3 Immissionsschutz**

#### Lärm

Von dem Plangebiet gehen derzeit keine Lärmimmissionen aus.

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

Darüber hinaus grenzen im Osten und Süden die verbleibenden Teile der Kleingartenanlage an das Plangebiet an. Die Kleingärten genießen im Tagzeitraum den gleichen Schutzanspruch wie die Wohnhäuser.

#### Licht

Es sind keine Vorbelastungen vorhanden.

#### Gefahrstoffe

Es sind keine Vorbelastungen bekannt.

### **5.5.4 Topografie**

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

## **6. Planungskonzept**

### **6.1 Städtebauliches Zielkonzept**

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

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

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

### **6.2 Freiraum- und Grünordnungskonzept**

Das grünordnerische Konzept stellt auf die Entwicklung eines Sondergebietes ab. Das gesamte Plangebiet wird dabei als Baufläche (SO) festgesetzt. Im Hinblick auf den Ausgleich werden eingriffsnah Maßnahmen umgesetzt.

### **6.3 Verkehrliches Zielkonzept**

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

- Sicherung der Verkehrserschließung in der Art, dass die gesetzlichen Anforderungen eingehalten werden,
- Sicherung von Flächen für notwendige Stellplätze,
- Sicherung der fußläufigen Anbindung von der Otto-Beckmann-Straße aus und von Osten über den Jungfernstieg.

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

## 6.4 Planungsalternativen

### 6.4.1 Gesamtstädtisch

Im Rahmen der übergeordneten Planung – Aufstellung des Flächennutzungsplans – wurde das Plangebiet **bereits** als Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel dargestellt. In diesem Rahmen wurden auch die weiteren zu berücksichtigenden Belange wie folgt geprüft:

*„Der REP 2020 weist für die gesamte Entwicklungsfläche das Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz „Saale“ aus. Hierbei handelt es sich um einen in Aufstellung befindlichen Grundsatz der Regionalplanung, der der Abwägung unterzogen werden kann. Vor dem Hintergrund, dass der Ortsteil Barby (Elbe) über **keine** Flächen verfügt, die nicht unter dieses Vorbehaltsgebiet fallen, ist davon auszugehen, dass die Belange, die für eine Entwicklung der Fläche als Sonderbaufläche sprechen, die Belange des Hochwasserschutzes an dieser Stelle überwiegen. Dies erfolgt besonders vor dem Hintergrund der Innenentwicklung. **Z 99 des 2. Entwurfs des REP 2020 weist zusätzlich darauf hin, dass in Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz eine an die bei Extremhochwasser mögliche Wassertiefe und Fließgeschwindigkeit angepasste Bauweise vorgeschrieben ist. Entsprechende Vorgaben sind auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen. Die Entwicklungsfläche liegt außerhalb von bestehenden oder zu reaktivierenden Abflussrinnen, in denen eine Bebauung grundsätzlich nicht möglich ist. ...***

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

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

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

Die vorliegende Auswirkungsanalyse [2] hat gutachterlich bestätigt, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte nicht zu städtebaulich relevanten

---

<sup>1</sup> Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Barby, Stand Oktober 2022, Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH, Kapitel 7.3, Seiten 210 bis 211)

Auswirkungen i. S. des § 34 Abs. 3 BauGB im Lebensmittelbereich führen werden (vgl. hierzu Pkt. 3.2.1).

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

#### **6.4.2 Innerhalb des Plangebietes**

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

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

### **7. Begründung der Festsetzungen**

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

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

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

Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen getroffen.

#### **7.1 Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)**

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

Dies erfolgt durch die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel.

#### **7.2 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen**

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

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

*TF 1.1.1 Zulässig sind Lebensmittelmärkte einschließlich von Läden des Lebensmittelhandwerks, wobei je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche maximal 0,2 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errichtet werden dürfen.*

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

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



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

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

Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung wird die maximal zulässige Verkaufsfläche als Verkaufsflächenzahl festgesetzt.

Das Bundesverwaltungsgericht hat am 3. April 2008 entschieden [13], dass es für Verkaufsflächengrenzen, welche sich auf das Baugebiet beziehen, keine Ermächtigungsgrundlage gibt. Das Gericht hat die Meinung vertreten, die BauNVO sehe grundsätzlich nur anlagenbezogene Festsetzungsmöglichkeiten vor. Gebietsbezogene Festsetzungsmöglichkeiten seien grundsätzlich nicht möglich. Hintergrund der Auffassung des Gerichts ist das sachliche Argument, dass es nicht zu einem „Windhundrennen“ verschiedener Eigentümer kommen soll, bei dem die Ausnutzung des Planungsrechts von der Geschwindigkeit und Reihenfolge der Einreichung der Bauanträge abhängt. In einer weiteren Entscheidung vom 11. November 2009 [14] hat das Gericht deutlich gemacht, dass diese Rechtsprechung selbst dann Anwendung finden soll, wenn die Flächen des Plangebiets im Eigentum einer einzelnen Person stehen, also nicht einmal konkurrierenden Personen gehören.

Auch eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet gemäß der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 17.10.2019 unwirksam [15].

Zur Ermittlung der Verkaufsflächenzahl ist die beabsichtigte zulässige Verkaufsfläche zur jeweiligen Grundstücksfläche ins Verhältnis zu setzen (= zulässige Verkaufsfläche/Fläche des jeweiligen Baugrundstücks).

Sie errechnet sich vorliegend wie folgt:

Fläche des Sondergebietes:	6.691 m <sup>2</sup>
voraussichtliche Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes:	ca. 1.300 m <sup>2</sup>
Verkaufsflächenzahl:	
1.300 m <sup>2</sup> Gesamt-VKFl.: 6.690 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	= 0,194
Verkaufsflächenzahl, gerundet	= <b>0,2</b>
zul. Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes:	max. 1.350 m <sup>2</sup>

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

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

#### **Grundflächenzahl**

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

Der obere Orientierungswert für die Grundflächenzahl in sonstigen Sondergebieten liegt laut § 17 BauNVO bei 0,8.

Es liegt im Ermessen der Gemeinde, die GRZ mit 0,8 festzusetzen und damit eine dichte Bebauung der Grundstücke und demzufolge auch einen hohen Versiegelungsgrad zu

ermöglichen. Damit wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

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

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

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

### **Höhe baulicher Anlagen**

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

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

Aufgrund technischer Bestimmungen und Anforderungen ist es erforderlich, dass bestimmte Bauteile, wie zum Beispiel Schornsteine und Abluftöffnungen, über den Dachfirst hinausgehen. Sie sind für das städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung nur von geringer Wirkung. Auf der Grundlage des § 16 Abs. 6 BauNVO wird daher die textliche Festsetzung TF 2.1 getroffen:

*TF 2.1 Das festgesetzte Höchstmaß der Höhe der baulichen Anlagen in dem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel darf ausnahmsweise durch Schornsteine, Solar- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen sowie Anlagen zur Be- und Entlüftung überschritten werden.*

*TF 2.2 Die Errichtung von Kellergeschossen ist nicht zulässig.*

Um die vorhandenen flurnahen Grundwasserstände zu berücksichtigen, wird die Errichtung von Kellergeschossen für das gesamte Plangebiet gemäß § 9 Abs. 3 BauGB ausgeschlossen. Auf die Ausführungen unter Pkt. 7.7 dieser Begründung und unter Pkt. 12.1.2.4 des **Umweltberichts** wird diesbezüglich verwiesen.

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

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

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

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

erfolgt eine Abgrenzung bzw. Zäsur zu der im Osten weiterhin bestehenden Kleingartenanlage.

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

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

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

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

*TF 3.1 In dem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel sind Werbeanlagen entlang der Otto-Beckmann-Straße außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

*TF 3.2 Offene Stellplätze und bauliche Anlagen, die für den Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlich sind, wie z. B. Einkaufswagenboxen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

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

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

Es erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise wie folgt:

*TF 4.0 Für das Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäudelängen von maximal 68,00 m. Im Übrigen gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.*

Zur Begründung ist Folgendes auszuführen:

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

Negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### **7.3 Verkehrserschließung**

#### **7.3.1 Motorisierter Individualverkehr**

Mit der Entwicklung eines Sondergebietes und die Einschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens und deren Auswirkungen auf die Otto-Beckmann-Straße und angrenzenden Straßen (Knotenbereich im Norden) wurde eine Vorplanung für die Zu- und Ausfahrt zur

Beurteilung der Leistungsfähigkeit erstellt, *vgl. hierzu Anlage 3*. Die Ergebnisse werden nachfolgend aus der Vorplanung kurz zusammengefasst [8]:

In der Vorplanung wurden u. a. die Verkehrszahlen für die angrenzende Straße ermittelt und der Radverkehr betrachtet sowie das zu erwartende Verkehrsaufkommen des Lebensmittelmarktes und die Verteilung der zu erwartenden Verkehrsströme für die erforderliche Leistungsbeurteilung berücksichtigt.

Es wurden 955 PKW-Kunden und 12 Lieferfahrzeuge pro Tag während der Öffnungszeiten (6 Uhr bis 22 Uhr) des Lebensmittelmarktes angenommen. Um von einem Maximalansatz auszugehen und somit auf der sicheren Seite zu sein, wurden in der Spitzenstunde des Tages zwei Anlieferungsfahrzeuge angesetzt [8].

Im Ergebnis der Berechnung der Leistungsfähigkeit gemäß Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS), Ausgabe 2015 ist festzustellen, dass für alle Knotenpunktzufahrten die Qualitätsstufe A ermittelt wurde. Dies ist die beste der Qualitätsstufen A bis F und bedeutet, dass die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer den Knotenpunkt nahezu ungehindert durchfahren kann. Die Wartezeiten sind sehr gering.

Aus Richtung Magdeburger Tor (L 51) zum Lebensmittelmarkt beträgt die maximale Wartezeit 3,6 Sekunden. Vom Lebensmittelmarkt kommend, liegt die maximale Wartezeit in Richtung Magdeburger Tor (L 51) bei 3,8 Sekunden und Richtung Calbenser Straße (L 68) bei 5,6 Sekunden. Der Auslastungsgrad aller Ströme liegt unter 10 %.

Aus der Stauraumbemessung für die Fahrspur aus Richtung Magdeburger Tor (L 51) zum Lebensmittelmarkt wird eine Staulänge von 7 m ermittelt. Ein Rückstau bis zur Kreuzung ist somit nicht zu erwarten.

Die Verkehrsqualität der Otto-Beckmann-Straße (L 68) wird sich für den motorisierten und nicht motorisierten Verkehr durch die zusätzliche Verkehrsbelastung durch den Lebensmittelmarkt nicht verschlechtern.

Die Gewährleistung der Verkehrssicherheit wurde durch die Überprüfung der Schleppkurven und Sichtweiten sichergestellt. Es sind Anpassungen im Bereich des Zu- und Ausfahrtbereiches zur Straße erforderlich. Der öffentliche Straßenraum wird nicht negativ beeinträchtigt.

Die verkehrliche Erschließung für Pkw und den Anlieferverkehr wird über eine Zu- und Ausfahrt zur Otto-Beckmann-Straße gesichert. Diese wird in der Planzeichnung mit dem entsprechenden Planzeichen auf der Grundlage der Vorplanung festgesetzt.

Die innere Erschließung mit den Fahrwegen und die Anordnung der Kundenparkplätze erfolgt auf dem Privatgrundstück und innerhalb des geplanten Sondergebietes.

### **7.3.2 Fußgänger und Radverkehr**

Zur sicheren Anbindung an die vorhandenen Gehwege im Nordosten und Osten innerhalb der Kleingartenanlage sind fußläufige Anbindungen innerhalb des Sondergebietes vorgesehen.

Zwischen dem vorhandenen Gehweg im Nordosten auf der östlichen Seite der Otto-Beckmann-Straße und des Sondergebietes fehlt eine fußläufige Verbindung. Diese ist durch den Investor herzustellen. Der Gehweg soll in einer Breite von 1,5 m entlang der westlichen Flurstücksgrenze des städtischen Flurstückes 10092 westlich der vorhandenen Garagen errichtet werden. Die Übernahme der Herstellungskosten durch den Investor und wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Mit der Neuordnung des Plangebietes wird für die Kleingartenanlage weiterhin eine Anbindung von Westen aus über einen Weg innerhalb des Plangebietes und um den künftigen Markt zur Erschließung der verbleibenden Kleingärten ermöglicht. Die Hauptanbindung der verbleibenden Kleingartenanlage soll aber über den Jungfernstieg erfolgen.

Die Beleuchtung an der Rückseite des zukünftigen Marktes und zum Weg in Richtung Kleingartenanlage wird mittels eines Bewegungsmelders umgesetzt.

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

In der Vorplanung wurde der Radverkehr ebenfalls berücksichtigt. Gesonderte Maßnahmen werden nicht erforderlich.

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

### 7.3.3 Ruhender Verkehr

Es sind derzeit bis zu 75 Pkw-Stellplätze innerhalb des Plangebietes geplant.

Der zukünftige Lebensmittelmarkt mit Bäcker wird gemäß Auswirkungsanalyse täglich von durchschnittlich 1.310 Kunden besucht, wovon voraussichtlich ca. 1.050 Kunden mit dem Pkw kommen werden. Insgesamt ergeben sich unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Öffnungszeiten ca. 81 Pkw-Kundenbesuche pro Stunde mit 162 Fahrzeugbewegungen (je eine Zu- und Abfahrt) [2].

Die Ermittlung des Stellplatzbedarfes basiert auf der errechneten Kundenfrequenz pro Stunde und bezieht i. d. R. eine mittlere Verweildauer der Kunden ein. Ausgehend von der oben errechneten mittleren Pkw-Kundenfrequenz und einer mittleren Verweildauer der Kunden von ca. 30 Minuten errechnet sich überschlagsmäßig ein durchschnittlicher Bedarf von ca. 41 Stellplätzen für den Lebensmittelmarkt. Zur Spitzenfrequenz beträgt der Parkplatzbedarf bis zu 60 Stellplätze. Zusätzlich zu berücksichtigen sind Mitarbeiter-Parkplätze. Die geplante Stellplatzanzahl von 75 Parkplätzen deckt somit auch die Spitzenfrequenz ab und trägt zu einer Minimierung des Parksuchverkehrs bei.

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

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

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

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

*TF 5.1 Je angefangene 8 ebenerdige Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen.*

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

*Die Mindestgröße der offenen Baumscheiben innerhalb versiegelter Flächen beträgt 6 m<sup>2</sup> sowie des durchwurzelbaren Raumes 12 m<sup>3</sup>. Der lichte Abstand zwischen den Einfassungen der Pflanzflächen innerhalb der Baumscheiben beträgt mindestens 2 m.*



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

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

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

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen. Von daher ist auf der Ebene des Bebauungsplans bereits eine Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplans in Bezug auf Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durchzuführen. Denn wenn sich im Aufstellungsverfahren herausstellt, dass auf der Zulassungsebene aus artenschutzrechtlichen Gründen eine Baugenehmigung nicht erteilt werden kann, ist der Bebauungsplan ganz oder teilweise nicht vollzugsfähig. Von daher ist die artenschutzrechtliche Prüfung, wie sie sich im Artenschutzfachbeitrag widerspiegelt, eine notwendige Voraussetzung für die Überwindung drohender Verbote, in dem die Freistellung geprüft oder in eine „Ausnahmelage“ oder „Befreiungslage“ hineingeplant wird.

Daher wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen. Die Ergebnisse sind in einem Artenschutzfachbeitrag (Anlage 5) dargestellt. Die darin hergeleiteten Vermeidungsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan wie folgt übernommen:

*TF 5.2 Zum Schutz der Brutvögel ist eine Inanspruchnahme der Fläche einschließlich von Gehölzentnahmen sowie ein Rückbau von Gartenhäusern usw. nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.*

*TF 5.3 Zum Schutz von Fledermäusen ist durch einen Fachgutachter vor einem Abriss der Gartenhäuser, Schuppen usw. sowie vor einer Entnahme von Bäumen eine Kontrolle auf ein Vorkommen von Fledermäusen durchzuführen. Die Ergebnisse der Kontrolle sind zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde zu übergeben.*

*Bei Nachweisen ist durch den Fachgutachter der Umfang der Ersatzmaßnahme mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ein Abriss des jeweiligen Gebäudes sowie eine Entnahme des Großbaums ist erst nach Freigabe durch den Fachgutachter und nur innerhalb des Zeitraumes von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.*

*TF 5.4 Zum Schutz der Zauneidechsen ist durch einen Fachgutachter vor erdeingreifenden Maßnahmen eine Kontrolle auf ein Vorkommen von Zauneidechsen durchzuführen. Es sind mindestens zwei Kontrollgänge im Zeitraum April/Mai bzw. August/September notwendig. Die Ergebnisse sind zu protokollieren und der unteren Naturschutzbehörde zu übergeben.*



*Bei Nachweisen sind durch den Fachgutachter auf der Grundlage eines mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Abfangkonzept vorkommende Zauneidechsen in ein vorher hergestelltes Ersatzquartier umzusiedeln.*

Auf der Grundlage einer Potenzialeinschätzung sind Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen und Zauneidechsen im Plangebiet nicht auszuschließen. Daher sind Maßnahmen bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten, um das Eintreten von Zugriffsverboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Das Maßnahmenkonzept umfasst daher bauzeitliche Regelungen sowie Kontrollen geeigneter Strukturen. Es werden keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Sollten Individuen der zu prüfenden Artengruppen nachgewiesen werden, sind Maßnahmen zum Schutz der Tiere vor dem Eingriff durchführbar. Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans ist demnach gegeben.

Die Umsetzung des Bebauungsplans ist mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Der Ausgleich soll nicht auf dem Baugrundstück erbracht werden. Es werden dem Bebauungsplan eingriffsnah zwei Maßnahmen wie folgt zugeordnet.

*TF 5.5 Dem Sondergebiet wird auf den Flurstücken 644/173, Flur 7, Gemarkung Barby gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB eine Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.*

*Maßnahmeziel: Entwicklung naturnaher Uferbereiche am Barbyer Landgraben*

*Maßnahmenumsetzung: Rückbau der Böschungsbefestigungen auf einer Länge von ca. 250 m beiderseits des Grabens*

*TF 5.6 Dem Sondergebiet wird auf dem Flurstück 181/4, Flur 7, Gemarkung Barby gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB eine Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.*

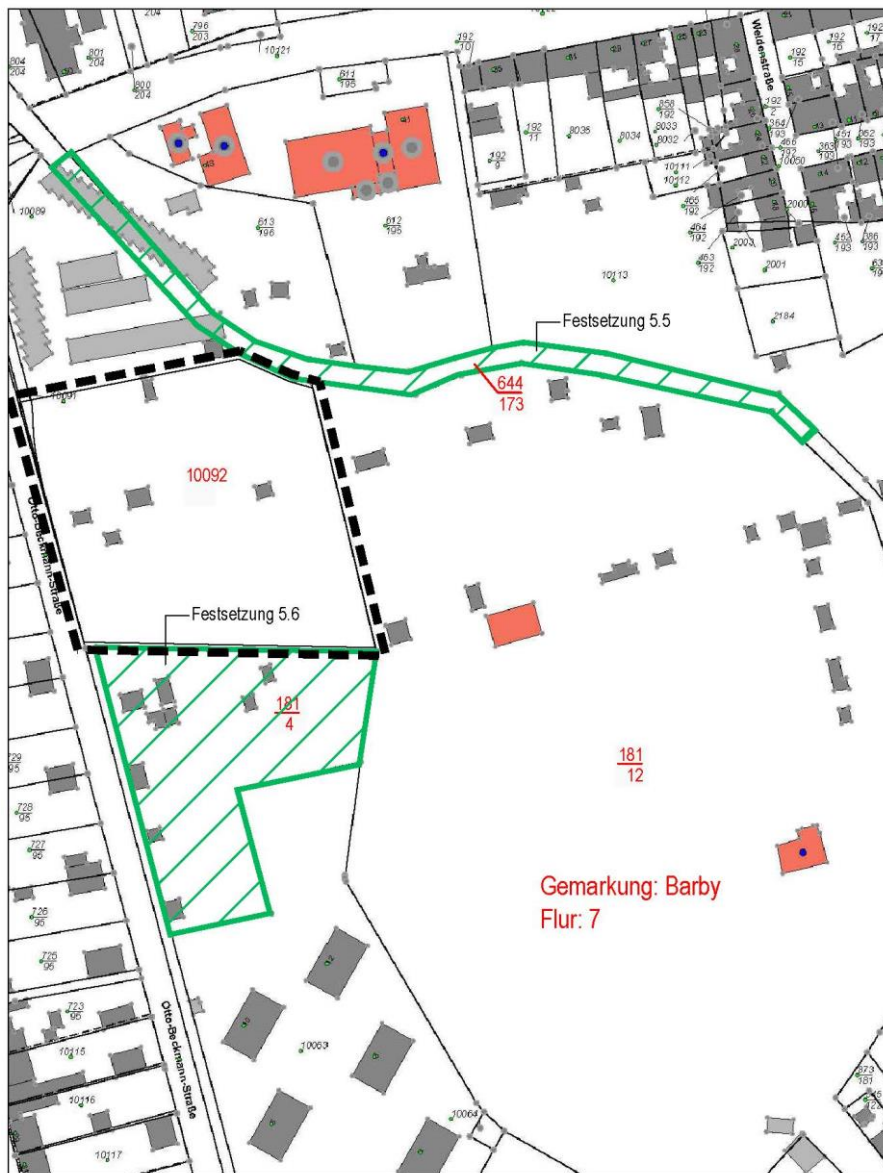
*Maßnahmeziel: Entwicklung einer naturnahen Grünfläche*

*Maßnahmenumsetzung: Rückbau der Gartenhäuser, Schuppen, Wege, Terrassen und sonstiger Befestigungen auf einer Fläche von 290 m<sup>2</sup>*

Nordöstlich des Plangebietes fließt der Barbyer Landgraben, dessen Uferböschungen mit Rasengitterplatten befestigt sind. Im Rahmen der naturnahen Gestaltung des Barbyer Landgrabens sind diese Befestigungen aufzunehmen.

Südlich des Plangebietes setzt sich die Kleingartenanlage fort. Mit dem Geltungsbereich werden Gärten teilweise durchschnitten. Zudem wird deren Nutzung gleichfalls aufgegeben. Die zugeordnete Maßnahme umfasst daher den Rückbau aller Befestigungen und Versiegelungen. Die freigestellten Flächen sollen anschließend der Sukzession überlassen werden.

Die Lage der Maßnahmeflächen ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

**Abb. 7.1:** Übersichtsplan externe Ausgleichsflächen

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

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

### 7.5.1 Wasserversorgung

#### Trinkwasser

Die Trinkwasserbereitstellung erfolgt aus dem bestehenden Trinkwassernetz in der Otto-Beckmann-Straße (vgl. hierzu Pkt. 5.4).

#### Löschwasser

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

Der Löschwasserbedarf nach DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt 405, ergibt sich aus der Typik des Baugebietes, dem Maß der baulichen Nutzung sowie der Gefahr der Brandausbreitung. Auf dieser Grundlage wird zunächst überschlägig von einem Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h (bzw. 1.600 l/min) ausgegangen. Das Löschwasser muss mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Sicherung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

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

Im Pkt. 7 des o. g. Arbeitsblattes werden für solche Fälle Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt, wie die Entnahme aus Löschwasserteichen oder -brunnen und aus Löschwasserbehältern erfolgen kann. Weiterhin wird im Pkt. 5 des o. g. Arbeitsblattes die Verantwortlichkeit für den Objektschutz festgelegt. So wird nach Pkt. 5.1 der konkrete Löschwasserbedarf von der Behörde, die dafür zuständig ist, festgestellt. Im Pkt. 5.2 wird festgelegt, dass der Umfang der Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz und /oder über Eigenversorgungsanlagen, Löschwasserbehälter und Löschwasserteiche zu ermitteln ist.

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

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

## 7.5.2 Entwässerung

### Schmutzwasser

Für die Erschließung des Plangebietes ist eine neue Schmutzwasserleitung zu verlegen, die an die vorhandene Schmutzwasserleitung DN 200 des Abwasserzweckverbandes Saalemündung in der Straße Magdeburger Tor anschließen soll. Die Leitung verläuft außerhalb des Plangebietes und quert bis zum Magdeburger Tor zwei kommunale Flurstücke. Die Stadt Barby hat für die Verlegung der Leitung ihre Zustimmung signalisiert. Es ist die Schaffung eines Übergabepunktes im Magdeburger Tor im Bereich des Weges zwischen Feuerwehrgelände und dem Wohnhaus Magdeburger Tor 35 beabsichtigt.

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

### Niederschlagswasser

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

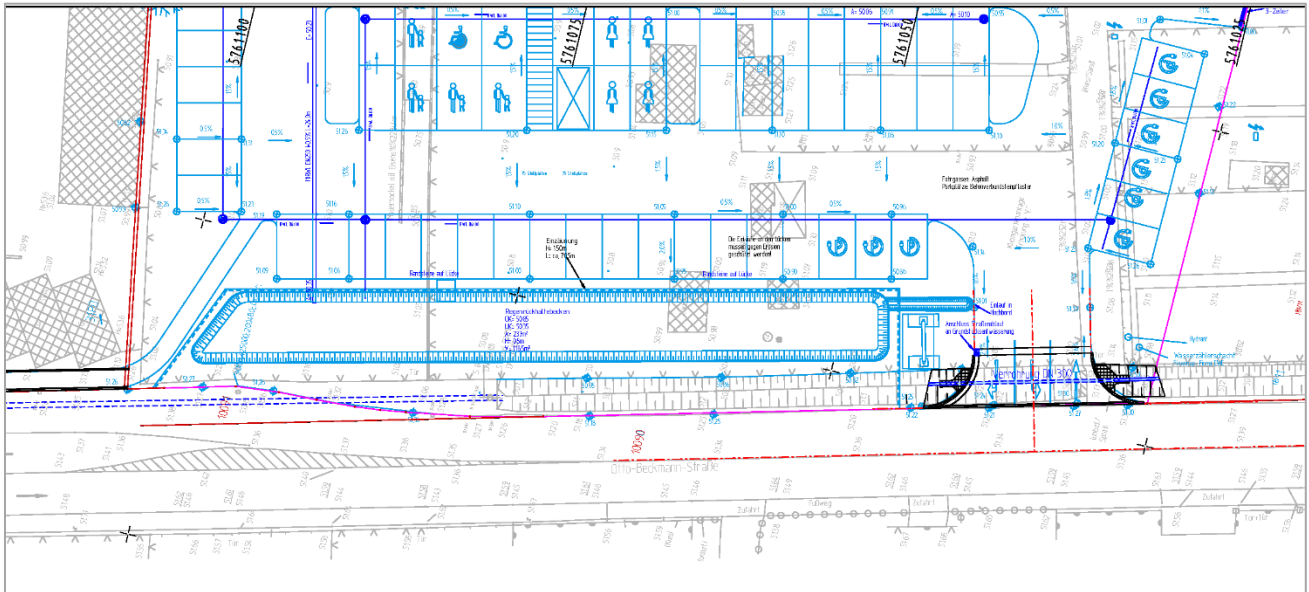
Nach der vorläufigen Berechnung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes ergibt sich eine Ableitung von ca. 81 l/s.

Seitens der Landesstraßenbaubehörde – Regionalbereich West wurde darauf hingewiesen, dass eine Ableitung des Oberflächenwassers der Zufahrt sowie des gesamten Grundstückes auf Straßengelände nicht statthaft ist.

Die Zufahrt zum Lebensmittelmarkt weist ein Gefälle in Richtung Grundstück auf. Somit ist vorgesehen, das gesamte Oberflächenwasser der Zufahrt in Richtung Grundstück zu führen. Mit Hilfe des geplanten Hochbordes als Randeinfassung wird das Wasser zum geplanten Straßenablauf geleitet. Dieser Straßenablauf wird an die geplante Grundstücksentwässerung angeschlossen. Somit wird das Oberflächenwasser nicht im öffentlichen Bereich, hier Straßenseitengraben mit Verrohrung in der Zufahrt, abgeleitet.

In Abbildung 7.2 ist der geplante Grundstücksentwässerung veranschaulicht.

**Abb. 7.2:** Übersichtsplan zur Grundstücksentwässerung



**Allgemein ist auf Folgendes hinzuweisen:**

Die Benutzung eines Gewässers (Oberflächen- oder Grundwasser) ist gemäß § 10 i. V. m. §§ 8 und 9 Wasserhaushaltgesetz (WHG) erlaubnispflichtig. Sie umfasst unter anderem auch das gezielte Versickern von Niederschlagswasser über technische Anlagen.

Für die gezielte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über technische Anlagen (Rigolen, Versickerungsmulden, Versickerungsschächten etc.) ist ein entsprechender Antrag für die Benutzung des Gewässers gemäß § 10 i. V. m. §§ 8 und 9 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Salzlandkreises einzureichen.

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

Da der Barbyer Landgraben bei Hochwasser bereits derzeit hydraulisch kritisch bespannt wird (vgl. hierzu Pkt. 7.7), ist im Rahmen der Objektplanungen für die Entwässerungsanlagen die Entwässerungssituation bei eintretenden Elbe- und Saalehochwässern zu berücksichtigen und detailliert zu beplanen. Nach Erfordernis ist die Entwässerung über Druckleitungen in Betracht zu ziehen.

### 7.5.3 Energieversorgung

#### Elektrotechnik

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom ist prinzipiell von der Otto-Beckmann-Straße aus gesichert. Die Details zur Erschließung des Gebäudes sind im Rahmen der Objektplanungen für die Erschließungsanlagen mit dem zuständigen Versorgungsträger abzustimmen.

### 7.5.4 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen für das Plangebiet ist neu zu planen. Bei der Verlegung neuer Leitungen sind Abstimmungen mit dem Telekommunikationsunternehmen zu führen.

### 7.5.5 Abfallentsorgung

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

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

Für die Entsorgungsfahrzeuge ist die Zufahrt zu dem Plangebiet zu gewährleisten. Bei den geplanten Kurvenradien der geplanten Zu- und Ausfahrt werden die Schleppkurven eines dreiachsigen Müllfahrzeugs als Bemessungsfahrzeug zu Grunde gelegt.

Die Anfahrbarkeit und die Schleppkurven wurden auch in einer Vorplanung untersucht, *vgl. hierzu Anlage 3*. Der zulässige Ein- und Zufahrtsbereich wird im Bebauungsplan festgesetzt. Weiterer Festsetzungen dazu bedarf es im Bebauungsplan nicht. Die weitere Abstimmung erfolgt im Rahmen der Erschließungs- und Objektplanung.

## 7.6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 bis Nr. 24 BauGB)

Eine der Grundpflichten einer Gemeinde bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ist dafür zu sorgen, dass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB durch die vorliegende Planung Rechnung getragen wird.

Der Schutz des Menschen in Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel bezieht sich im Wesentlichen auf die Gewährleistung gesunder Arbeitsbedingungen innerhalb des Plangebietes sowie auf den Schutz von angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen vor Emissionen aus dem Plangebiet.

Diese grundsätzliche Forderung wird im Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen regelmäßig konkretisiert durch die Beachtung der Vorgaben der DIN 18 005 Teil I "Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren" mit ihrem Beiblatt „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" sowie der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)".

Die Orientierungswerte sind Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Kommune, d. h. beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten erforderlichenfalls nach unten oder oben abgewichen werden. Das kann durch vorhandene Bebauung und bestehende Verkehrswege begründet werden. Bei einer Über-



schreitung der vorgenannten Werte können Immissionskonflikte sinnvoll mittels Schallschutzmaßnahmen und/oder Abstandsregelungen vermindert werden.

Von dem zukünftigen Lebensmittelmarkt ergeben sich nach jetzigem Planungsstand des geplanten Lebensmittelmarktes voraussichtlich Einwirkungen durch Geräuschimmissionen auf die angrenzenden Kleingärten. Daher wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans eine Schallimmissionsprognose (Anlage 4) erarbeitet, die die Auswirkungen der Planung untersucht hat. Dies erfolgte auf der Grundlage der aktuellen Planung für den Lebensmittelmarkt.

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die *schalltechnischen Orientierungswerte* nach Beiblatt 1 der DIN 18005 von 55 dB im Tagzeitraum für die südlich angrenzenden Kleingärten durch die von dem geplanten Bauvorhaben ausgehenden Lärmbelastungen ohne Schallschutzmaßnahmen nicht eingehalten werden können. Die Nachtbelastung hat in Verbindung mit der Nutzung Kleingartenanlage keine Relevanz.

Durch Anordnung einer Lärmschutzwand zwischen der Lieferzone und den Kleingärten bzw. die Schließung des Lieferbereichs kann jedoch gewährleistet werden, dass die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden. Somit ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Plangebiet unter der Voraussetzung, dass die notwendigen Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz umgesetzt werden, möglich.

Es wird die folgende Festsetzung zum Schallimmissionsschutz getroffen:

*TF 6.1 Die Ladezone des Lebensmittelmarktes ist nach Maßgabe der Empfehlung aus der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan in geschlossener Bauweise auszuführen.*

Der Nachweis eines ausreichenden Schallimmissionsschutzes erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

#### *Verkehrslärm*

Verkehrsräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb des Betriebsgrundstücks durch das dem Lebensmittelmarkt zuzuordnende Verkehrsaufkommen sind im vorliegenden Fall nicht zu berücksichtigen. Die Zu- und Abfahrt zum geplanten Lebensmittelmarkt erfolgt über die Otto-Beckmann-Straße. Eine Vermischung mit dem öffentlichen Verkehr ist somit gegeben. Eine weitere Betrachtung des anlagenbedingten Verkehrs entfällt daher.

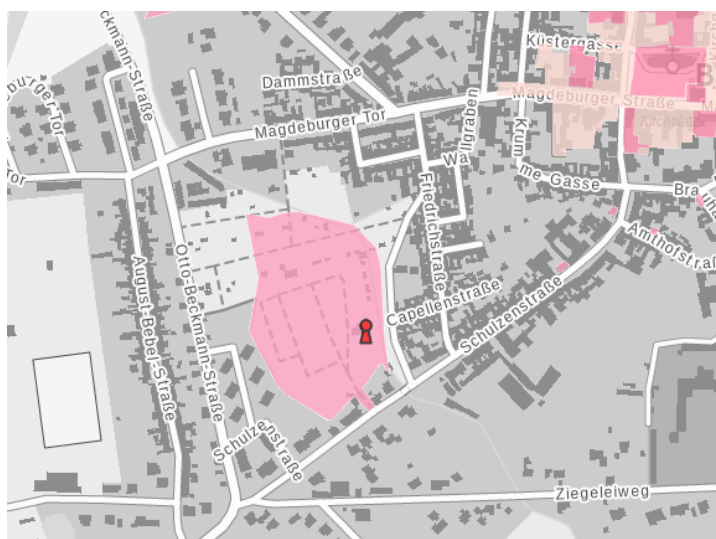
## **7.7 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5, 6 BauGB)**

### Denkmalschutz

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

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



**Abb. 7.3:** Auszug aus dem Denkmalinformationssystem Sachsen-Anhalt

Objektnummer:  
09460225

Sachbegriff:  
Friedhof

Bauwerksname:  
Spitalfriedhof, Gottesacker

Lage:  
Gelände zwischen Jungfernstieg und Schulzenstraße

Gemeinde:  
Barby

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

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

#### Leistungsfähigkeit des Vorfluters

Der Vorfluter Barbyer Landgraben, der in die Elbe entwässert, hat nur eine eingeschränkte Leistungsfähigkeit. Bei vergangenen Hochwassersituationen (u. a. 2002, 2011, 2013) zeigte sich jedoch wiederholt, dass die hydraulische Leistungsfähigkeit des Vorfluters nicht ausreicht, um die Qualmwasseraustritte schadlos abzuleiten, wodurch wiederum u.a. die Ortslage Barby von Überschwemmungen betroffen war. Es besteht somit eine unmittelbare, großräumige Wechselwirkung zwischen dem hydrogeologischen System und dem Vorflutsystem des Oberflächenwasserkörpers, welche nur dann zu beherrschen ist, wenn das Drängewasser-aufkommen (aus Deichkörper und Grundwasserkörper) reduziert wird.

Nach Auskunft des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft soll nunmehr im Rahmen der Hochwasserschadensbeseitigung durch die gezielte Errichtung eines Qualpoldersystems entlang des linken Saalehauptdeiches, aufgrund der Schaffung eines Gegendruckpotentials, eine Reduktion der Durchströmungsraten im Deichkörper sowie im Grundwasserkörper erzielt werden. Die Maßnahme befindet sich derzeit in der Vorplanung und mündet voraussichtlich in einem Planfeststellungsverfahren. Mit einem Baubeginn kann frühestens 2025 gerechnet werden.

Im Plangebiet ist demzufolge im Hochwasserfall derzeit noch mit Überschwemmungen und flurgleichen/flurnahen Grundwasserständen zu rechnen. Aus diesem Grund ist auf die Unterkellerung von Gebäuden zu verzichten (vgl. hierzu textliche Festsetzung Nr. 2.2).

Dies ist auch bei Festlegung der Höhe des Erdgeschossfußbodens im Rahmen der Objektplanung für den Baukörper zu beachten.

## Kampfmittel

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist das Plangebiet nicht als Bombenabwurfgebiet registriert. Sollten bei der Durchführung von Erdbauarbeiten Kampfmittelbefunde auftreten, ist die zuständige Behörde zu informieren.

## **8. Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 umfasst eine Fläche von ca. 6.700 m<sup>2</sup>, die als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt werden.

## **9. Planverwirklichung**

### **9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung**

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

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

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

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

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

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

Die Umsetzung des Bebauungsplans führt zu einer höheren zulässigen Versiegelung und somit zu Auswirkungen auf die Belange von Umwelt- und Naturschutz. Diese zu erwartenden Auswirkungen werden im Umweltbericht (vgl. Teil B der Begründung) betrachtet.

Im Hinblick auf Belange des Artenschutzes wurde auf der Grundlage einer Potenzialeinschätzung eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen [12]. Die im Ergebnis dieser Bewertung notwendigen Maßnahmen zum Artenschutz wurden in die Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen. Das Eintreten von Verboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden bei Beachtung dieser Maßnahmen vermieden.

Darüber hinaus ist die Umsetzung des Bebauungsplans mit einem Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG verbunden, der eingriffsnah durch zwei Maßnahmen vollständig ausgeglichen wird.

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

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

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

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

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

#### **10.5 Belange des städtischen Haushaltes**

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

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

## **Teil B Umweltbericht**

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

### **11. Einleitung**

#### **11.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll ein Lebensmittelmarkt mit max. 1.350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche planungsrechtlich gesichert werden.

Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SO<sub>EH</sub>)
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,8
- Höhe baulicher Anlagen: 60 m über NHN
- Festsetzung der überbaubaren Fläche (Baugrenze)

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

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

#### **11.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange**

##### **11.2.1 Rechtliche Grundlagen**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere auch die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der vorliegende Umweltbericht berücksichtigt die Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB und betrachtet die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Umweltbelange und insbesondere die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen zueinander.

Für die vorliegende 19. Änderung sind im Hinblick auf die Eingriffsregelung weiterhin auch das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen. Hierbei ist insbesondere eine dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad sowie der Vielfalt, Eigenart, Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft sicherzustellen.

Der besondere Artenschutz ist in § 44 BNatSchG geregelt und wird gleichfalls in die Umweltprüfung eingestellt.

##### **11.2.2 Inhalt und Umfang der Umweltprüfung**

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange und insbesondere zum Umfang und Detaillierungsgrad wurde ein Scoping in Form der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Es sind in Auswertung der Hinweise folgende Belange in die Umweltprüfung einzustellen:

- Bodenschutz
- Schallschutz

- Eingriffsregelung
- Artenschutz
- Hochwasserschutz

### 11.2.3 Fachplanungen

Aus der übergeordneten *Regionalplanung* (vgl. Pkt. 3 der Begründung, Teil A) ergeben sich für den Geltungsbereich keine direkten Vorgaben zu Zielen des Umweltschutzes.

Gemäß den Ausweisungen im Regionalplan für die Planungsregion Magdeburg sind für das Plangebiet bzw. das Umfeld relevant:

- Barby als Grundzentrum,
- das Stadtgebiet ist als Standort für Kultur und Denkmalpflege,
- die angrenzende Otto-Beckmann-Straße ist eine regionale bedeutsame Straße, die nach Südwesten zur L 68 und nach Norden zur L 51 führt, die ebenfalls regionale bedeutsame Straßen sind,
- der Elbe-Radweg,
- ein schiffbarer Kanal im Südosten,
- die Saale im Südosten und die Elbe im Westen als überregionale Wasserstraßen,
- die Fähre über die Elbe mit Landesbedeutung,
- das Vorranggebiet für Hochwasserschutz Nr. II Elbe östlich des Stadtgebietes von Barby,
- das Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz Nr. 8 für das Stadtgebiet von Barby und den angrenzenden westlichen Bereich,
- eine Schienenverbindung mit regionaler Bedeutung im Norden,
- das Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung Nr. XII Barby (Kiessand) von regionaler Bedeutung im Süden,
- Barby als Standort für Wassersport und wassertouristische Angebote,
- der Seepark am Kiessee nordwestlich des Stadtgebietes als regional bedeutsame Freizeitanlage.

Aus den vorgenannten Ausweisungen im Regionalplan ergeben sich nicht unmittelbar Anforderungen an die vorliegende Planung. Ausgenommen davon sind die Belange des Hochwasserschutzes. Eine Betroffenheit kann bei Hochwasserereignissen insbesondere durch hochanstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden, vgl. hierzu Pkt. 7.7 der Begründung, Teil A.

Der Geltungsbereich ist im sich in Aufstellung befindenden *Flächennutzungsplan* [3] als Sonderbaufläche (SO) großflächiger Einzelhandel ausgewiesen. Weitere Ausführungen zum Flächennutzungsplan sind Pkt. 3.1.2 der Begründung, Teil A zu entnehmen.

## **12. Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen**

### **12.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und Übersicht über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung**

#### **12.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum**

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Stadtrand der Kernstadt Barby. Es wird im Osten durch Kleingärten, im Süden durch Mehrfamilienhausbebauung, im Westen durch die Otto-Beckmann-Straße und im Norden durch einen Garagenkomplex sowie die Feuerwehr begrenzt.

Innerhalb des Plangebietes sind Kleingärten vorhanden, deren Nutzung überwiegend aufgegeben worden ist.

#### **12.1.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes, ergänzt mit den Ergebnissen der anderen Fachgutachten, dokumentiert und bewertet. Daraus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet.

##### **12.1.2.1 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt unter besonderer Berücksichtigung der geschützten Arten und Lebensräume nach der europäischen Fauna-Flora-Habitat- und der Vogelschutz-Richtlinie (Natura 2000-Gebiete)**

Auf der Grundlage des BNatSchG und des NatSchG LSA sind Pflanzen und Tiere als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

##### *Pflanzen*

Wie bereits ausgeführt, handelt es sich bei dem Plangebiet um Kleingärten, deren Nutzung bereits aufgegeben ist bzw. bis 2023 aufgegeben werden soll.

Im Bestandsplan (Anlage 1) werden die vorkommenden Biotoptypen unter Berücksichtigung der Kategorien des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt [5] dargestellt und bewertet. Demnach werden die Flächen überwiegend als Kleingartenanlage eingestuft. Der parallel zur Otto-Beckmann-Straße verlaufende Graben ist mit einem Scherrasen bewachsen.

Die Kleingärten waren und sind durch Obst- und Laubgehölze, Gemüse- und Blumenbeete sowie Rasenflächen geprägt. Es kommen aufgrund der intensiven Nutzung der Flächen keine geschützten Arten vor.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind folgende Bäume vorhanden:



Tabelle 1: Baumbestand

Nr.*	Baum-Art	Stammumfang
1	Weide	0,75 m
2	Weide	0,90 m
3	Weide	0,50 m
4	Weide	0,50 m
5	Weide	0,60 m
6	Weide	0,50 m
7	Weide	0,45 m
8	Fichte	0,75 m
9	Weide	0,50 m
10	Weide	0,75 m
11	Weide	0,75 m
12	Tanne	1,05 m
13	Weide	1,50 m
14	Walnuss	0,65 m
15	Walnuss	0,80 m

\* Standorte der Bäume siehe Bestandsplan

Die in der Tabelle aufgeführten Bäume erfüllen hinsichtlich ihrer Größe die Kriterien gemäß § 4 Abs. 1 Baumschutzverordnung [10].

### *Tiere*

Auch die Fauna wird durch die bisherige Nutzung als Kleingartenanlage bestimmt. Es kommen insbesondere gehölz- und gebäudebrütende *Vögel* vor. In den Kleingärten, in denen in den letzten Jahren die Nutzung aufgegeben worden ist, sind auch Bodenbrüter zu erwarten.

Zudem können die Gartenhäuser und Schuppen Sommerquartiere für *Fledermäuse* sein. Auch der Altbaumbestand kann eine Quartierseignung für Fledermäuse aufweisen. Eine Eignung als Winterquartiere ist, da weder die Gartenhäuser und Schuppen noch die Bäume frostsicher sind, ausgeschlossen.

Zudem ist für Teilflächen auch eine Lebensraumeignung für *Zauneidechsen* festzustellen. Zu nennen sind insbesondere grabbare Offenbodenflächen, niedrigwüchsige und nicht verfilzte Grasfluren, Saumstrukturen und Holz- oder Steinablagerungen.

### *Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete*

Schutzgebiete i.S. der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt.

Die nächstgelegenen NATURA 2000-Gebiete sind das östlich gelegene FFH-Gebiet „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ (DE 3936 301) in einer Entfernung von ca. 1,5 km und das FFH-Gebiet „Elbaue Steckby Lödderitz“ (DE 4037 302) in einer Entfernung von ca. 2,8 km südlich des Geltungsbereichs gelegen. Insbesondere unter Berücksichtigung des Abstandes sind Beeinträchtigungen der Schutzziele nicht zu erwarten.

### *Sonstige Schutzgebiete*

Im eingriffsrelevanten Umfeld des Plangebietes sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (§ 22 ff BNatSchG) verordnet. Östlich der Kernstadt ist die Elbaue als Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Elbe“ (0051SBK) und als Biosphärenreservat „Mittelelbe“ (0004LSA) verordnet. Der Abstand zum Plangebiet beträgt ca. 750 m.

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope.

#### 12.1.2.2 Fläche

Bei dem Plangebiet handelt es sich, wie bereits ausgeführt, um eine bereits überwiegend aufgegebene Kleingartenanlage.

#### 12.1.2.3 Boden

Für das Plangebiet liegt ein Baugrundgutachten [11] vor, dem die Beschreibung des Bodens entnommen worden ist. Demnach besteht die oberste Bodenschicht bis in eine Tiefe von max. 0,55 m u. GOK aus humosen Oberböden und Auffüllungen. Bei dem Oberboden handelt es sich um Schluff und Feinsand. Die Auffüllungen bestehen aus Ziegel-, Beton- und Schotterresten. Unterhalb der obersten Bodenschicht lagert Auenlehm/-mergel bis in Tiefen von 3,50 m u. GOK. Bei den Teufen, die bis 8,00 m u. GOK vorgenommen worden sind, sind unterhalb dieser Schicht Sande und Kiese festgestellt worden.

Im Hinblick auf den Boden sind in die Umweltprüfung die Bodenfunktionen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) innerhalb des Plangebietes zu beschreiben und zu bewerten. In Anlehnung an das Bodenfunktionsbewertungsverfahren (BFBV-LAU) sind folgende Funktionen zu bewerten:

##### 1. natürliche Funktionen

- als Lebensraum für Pflanzen mit den Kriterien Standortpotenzial sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit und
- als Bestandteil des Naturhaushaltes und hier insbesondere des Wasserhaushaltes.
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,

##### 2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

##### 3. Nutzungsfunktionen als

- Rohstofflagerstätte,
- Fläche für Siedlung und Erholung,
- Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
- Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

In Bezug auf die natürlichen Funktionen des Bodens ist festzustellen, dass diese auch unter Berücksichtigung der Vornutzung als landwirtschaftliche Fläche/Gartenland zu einem mittleren bis hohen Grad erfüllt werden. Das umfasst die Funktionen als Lebensraum für Menschen, Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen sowie als Bestandteil des Naturhaushalts (Wasser- und Nährstoffkreisläufe) und als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen.

Es liegen keine Hinweise vor, dass auf der Fläche Funktionen der Natur- und Kulturgeschichte erfüllt werden.

Im Hinblick auf die Nutzungsfunktionen ist das Plangebiet als Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung i.V. mit einer Erholungsnutzung einzuschätzen.

#### 12.1.2.4 Wasser

##### *Grundwasser*

Dem Baugrundgutachten [11] ist zu entnehmen, dass zum Zeitpunkt der Bohrarbeiten (Juni 2021) zwischen 1,30 m und 2,40 m u. GOK bzw. 48,55 m NHN und 49,57 m NHN angeschnitten wurde. Der Bemessungswasserstand wird durch den Gutachter bei 49,57 m NHN festgelegt.

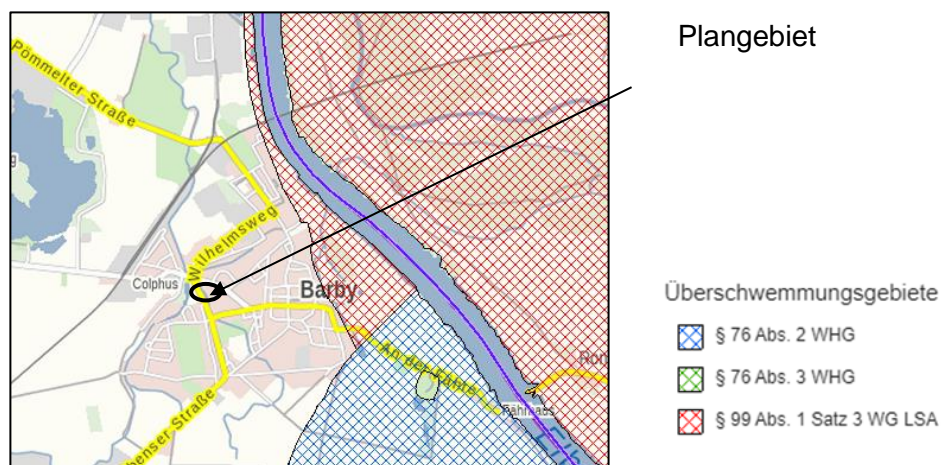
Im Geltungsbereich bzw. angrenzend befinden sich keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

##### *Oberflächenwasser*

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

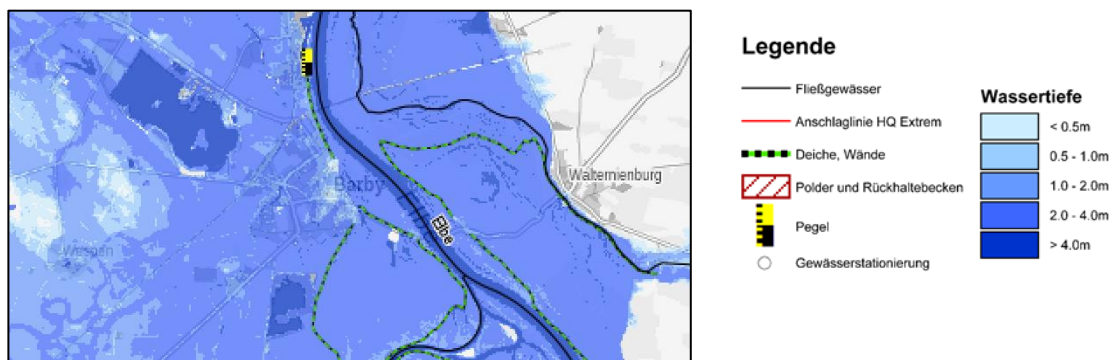
Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Das Überschwemmungsgebiet der Elbe (rot schraffierte Fläche) liegt ca. 1 km östlich außerhalb des Plangebietes.

**Abb. 12.1:** Ausschnitt aus dem amtlichen Raumordnungsinformationssystem ARIS Sachsen-Anhalt



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

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

**Abb. 12.2:** Übersichtskarte Hochwasserereignis HQ 200

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

Das Überschwemmungsgebiet des Elbe-Saale-Winkels ist jedoch hydrogeologisch vor allem von flächig auftretenden quartären Sanden und Kiessanden der Flussauen und Niederungen geprägt. Die ausgeprägte Wasserstands-Abflusssdynamik der Saale bildet sich mit geringen zeitlichen Verzögerungen im Grundwasserspiegel ab und verursacht Vernässungserscheinungen. Als Vorfluter fungiert der Barbyer Landgraben, der durch die Ortslage Barby verläuft. Die hydraulische Leistungsfähigkeit reichte bereits bei vergangenen Hochwassersituationen nicht aus, um das abzuleitende Wasser vollständig abzuleiten. Daher ist auch im Hochwasserfall mit flurnahen Grundwasserständen zu rechnen.

#### 12.1.2.5 Klima/Luft

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

Die Flächen haben aufgrund der Nutzung als bisherige Kleingärten eine klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion für angrenzende bebaute Gebiete.

Für das Plangebiet sind keine lufthygienischen oder klimatischen Vorbelastungen festzustellen.

#### 12.1.2.6 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden. Das Zusammenspiel der Landschaftselemente, gekennzeichnet durch Oberflächenformen, Vegetationsbestockung, Nutzungsstruktur sowie Siedlungs- und Bauformen, bestimmt maßgeblich deren Erscheinungsbild.

Das Landschaftsbild wird durch die Lage an der Otto-Beckmann-Straße geprägt. Der Straßenraum wird durch die westseitig gelegenen Einfamilienhäuser und die sich südlich des Plangebietes an der Straße befindenden Mehrfamilienhausbebauung gegliedert.

Das Plangebiet weist aufgrund der teilweise noch bestehenden Nutzung einen Erholungswert auf.

#### 12.1.2.7 Mensch Gesundheit sowie Bevölkerung (Wohnumfeld, Erholung, Familien-/Kinderfreundlichkeit)

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind insbe-

sondere als Schutzziel das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und
- die Erholungsfunktion.

Das Plangebiet befindet sich östlich der Otto-Beckmann-Straße, die als Landesstraße L 68 eine regionale Verbindungsfunktion aufweist. Das Plangebiet selbst weist keine Wohnfunktionen auf. Jedoch sind entlang der Straße mit den Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern schutzbedürftige Nutzungen vorhanden. Auch die sich östlich fortsetzende Kleingartenanlage hat zumindest in der Tagzeit in Bezug auf die Erholungsnutzung einen Schutzanspruch.

Es ist, wie bereits ausgeführt, eine Erholungseignung bzw. -nutzung im Plangebiet vorhanden.

#### 12.1.2.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter (kulturelles Erbe)

Im Plangebiet sind keine archäologischen oder Bodendenkmale bekannt sowie keine Baudenkmäler vorhanden.

#### 12.1.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen und bezüglich der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

So ist z.B. die Beschaffenheit des Bodens für die Grundwasserinfiltration und die Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag verantwortlich, gleichzeitig kann Grundwasser bei einem geringen Grundwasserflurabstand Einfluss auf oberflächennahe Gewässer sowie das dadurch beeinflusste Biotop- und Artenvorkommen (Röhricht, Amphibien) haben. Das vorhandene Artenspektrum der Tiere ist abhängig von der Biotopausstattung. Die Gehölzbestände sind potenzielle Brutstätten bzw. Ansitzwarten für bestimmte Vogelarten und die Ackerfläche ist Nahrungsraum für Greifvögel, die nach Kleinsäugetieren jagen, sowie ggf. Brutbereich für Bodenbrüter. Gleichzeitig können Tiere auch einen großen Einfluss auf die Vegetation ausüben, indem Vögel beispielsweise Samen verbreiten.

Im Hinblick auf die Schutzgüter sind keine über die bereits beschriebenen Wechselwirkungen hinaus gehenden Wirkungen zu ermitteln.

Es sind keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebiete betroffen.

#### 12.1.2.10 Status-quo-Prognose (Nullvariante)

Die Nutzung der im Plangebiet vormals vorhandenen Kleingärten ist bereits überwiegend aufgegeben worden. Da in diesen Parzellen Gartenhäuser, Schuppen, Terrassen und Wege zurückgebaut worden sind, hat insgesamt eine sukzessive Entwicklung eingesetzt, die neben aufkommenden Wildkräutern auch noch Stauden, Kräuter und weitere Pflanzen aus der früheren Gartennutzung umfassen. Die Gehölze würden sich durch ausbleibenden Pflegeschnitt natürlich entwickeln.

Ohne Planaufstellung würde die Sukzession weiter voranschreiten. Konkurrenzschwache Gartenpflanzen würden zurückgedrängt werden und der Anteil an Gehölzen zunehmen.



## **12.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung (insbesondere mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege)**

### **12.2.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, die innerhalb des Plangebietes einen Lebensmittelmarkt zu errichten. Im Hinblick auf Auswirkungen auf die Umwelt besteht das Ziel, diese zu vermeiden bzw. zu minimieren. Sowohl im Hinblick auf das Klima als auch das Landschaftsbild sind Stellplätze mit Bäumen zu überstellen. Zur Otto-Beckmann-Straße ist eine Randeingrünung vorzunehmen. Vor dem Hintergrund der Lage des Plangebietes und der angrenzenden Nutzungen sollte ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft planextern erfolgen.

### **12.2.2 Beschreibung der infolge der Durchführung zu erwartenden Wirkfaktoren nach Anlage 1 Nr. 2 b BauGB**

Für die nachfolgende Prognose wird auf die inhaltlichen Vorgaben der Anlage 1 Ziffer 2 Buchstabe b BauGB abgestellt.

#### 12.2.2.1 Abrissarbeiten, Bau und Vorhandensein der Anlage

Im Zuge der Umsetzung werden die noch vorhandenen Gartenhäuser, Schuppen und Wege zurückgebaut. Es sind daraus keine Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans können auf der Grundlage der Festsetzungen ein Lebensmittelmarkt sowie Verkehrs- und Stellplatzflächen errichtet werden. Damit sind jedoch Auswirkungen auf alle Schutzgüter in unterschiedlicher Intensität verbunden.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine maximale Versiegelung von 5.360 Fläche zulässig. Im Vergleich zum Bestand wird der Versiegelungsgrad um mehr als 70 % zunehmen.

#### 12.2.2.2 Nutzung natürlicher Ressourcen

Hierunter sind vorrangig die Aspekte Flächen, Boden, Wasser, Tier, Pflanzen und biologische Vielfalt zu betrachten.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine Teilfläche einer Kleingartenanlage, deren Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches überwiegend bereits aufgegeben worden ist. Mit der Planung wird demnach eine naturnahe Fläche in Anspruch genommen.

#### 12.2.2.3 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel fest. Aus diesem Nutzungsziel ergeben sich insbesondere Schallemissionen, die durch Anliefer- und Kundenverkehr sowie notwendige technische Anlagen (z. B. Kühlaggregate) verursacht werden, *vgl. hierzu Pkt. 7.6 der Begründung, Teil A.*

Die weiteren genannten Emissionen sind nutzungsbedingt nicht zu erwarten.



#### 12.2.2.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Es wird Gewerbemüll anfallen. Zur Menge und zur Art liegen keine Angaben vor.

#### 12.2.2.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Aus der Planaufstellung sind keine derartigen Risiken herzuleiten.

#### 12.2.2.6 Kumulierung der Wirkfaktoren des Vorhabens mit Vorhaben benachbarter Plangebiete (unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen)

Es befinden sich im Umfeld keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz.

#### 12.2.2.7 Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Es können aus der Planänderung keine derartigen Auswirkungen abgeleitet werden.

#### 12.2.2.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Der Bebauungsplan trifft dazu keine Festsetzungen, so dass keine Einschätzung erfolgen kann.

### 12.2.3 Planungsprognose

Die mit der Umsetzung verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt können in baubedingte, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen differenziert werden. Im Allgemeinen wirken baubedingte Beeinträchtigungen nur vorübergehend während der Bauphase. Anlagebedingte Wirkungen beschränken sich auf die Inanspruchnahme von Bodenfläche sowie die Wirkungen im Landschaftsraum. Die bei einem ordnungsgemäßen Betrieb eines Vorhabens hervorgerufenen Auswirkungen auf die Umwelt sind dahingehend vielfältig, da diese auf alle Schutzgüter wirken können und sich die Erheblichkeit auch nach der Art und Menge der Emissionen bemisst.

#### 12.2.3.1 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt unter besonderer Berücksichtigung der geschützten Arten und Lebensräume nach der europäischen Fauna-Flora-Habitat- und der Vogelschutz-Richtlinie (Natura 2000-Gebiete)

##### *Pflanzen*

Die Errichtung eines Lebensmittelmarktes einschließlich der notwendigen Verkehrsflächen wird zu einer vollständigen Inanspruchnahme der Vegetationsschicht führen. Auch wenn anlagebedingt nur ca. 80 % versiegelt werden können, sind auch die verbleibenden Flächen betroffen. Es sind beispielsweise Geländemodellierungen bzw. -anpassungen erforderlich, die über die zu versiegelnden Flächen hinausgehen. Im Sinne einer worst-case-Betrachtung wird daher von einem vollständigen Verlust der vorkommenden Pflanzen und Vegetationsstrukturen ausgegangen.

Auf den nicht zu bebauenden Flächen wird eine Begrünung erfolgen, der Bebauungsplan trifft dazu jedoch keine Festsetzung. Lediglich Baumpflanzungen auf den Stellplätzen werden festgesetzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf Pflanzen sind nicht zu ermitteln.

#### *Tiere*

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans gehen baubedingt alle Lebensräume für Tiere verloren. Das schließt neben den vorhandenen Vegetationsstrukturen auch die Gartenhäuser ein. Auch wenn nicht unmittelbar ein Verlust von Individuen hergeleitet werden kann, so wird das Plangebiet als Lebensraum entwertet.

Mit den festgesetzten Bäumen auf den Stellplätzen werden für Gehölzbrüter neue Lebensräume geschaffen.

Für den speziellen Artenschutz ist eine Betroffenheit von Brutvögel und Fledermäusen nicht auszuschließen. [12]

#### *Biologische Vielfalt und Natura 2000-Gebiete*

Die Planaufstellung ist mit Auswirkungen auf die biologische Vielfalt verbunden. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen weisen mit den wenn auch noch jungen Sukzessionsstadien und den sich noch in Nutzung befindenden Gärten eine Vielfalt an Pflanzen und Pflanzengesellschaften auf, die auch eine Vielfalt an Tieren und hier insbesondere auch Insekten und Vögel bedingen.

Die mit dem zulässigen Vorhaben herzustellenden Grünflächen werden nutzungs- und pflegebedingt keine Vielfalt mehr aufweisen

Es sind mit der Umsetzung des Bebauungsplans keine Wirkungen verbunden, die wesentlich über die Geltungsbereichsgrenze hinausgehen werden. Somit sind auch keine Auswirkungen auf die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete zu erwarten.

#### 12.2.3.2 Fläche

Gemäß Planungsziel für den Bebauungsplan wird der gesamte Geltungsbereich vollständig einer neuen Nutzung zugeführt.

#### 12.2.3.3 Boden

Mit der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ von 0,8 können ca. 5.360 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Der Versiegelungsgrad erhöht sich um ca. 72 %. Der Eingriff in den Boden ist somit erheblich.

#### 12.2.3.4 Wasser

Der Grundwasserstand im Plangebiet ist sehr hoch. Somit ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich. Auswirkungen auf das Grundwasser sind dennoch nicht zu erwarten, da das Plangebiet mit einer Fläche von insgesamt 0,67 ha sehr klein ist.

#### 12.2.3.5 Klima, Luft

Die bauliche Entwicklung der Fläche wird im Plangebiet selbst aufgrund des hohen zulässigen Versiegelungsgrades zu Auswirkungen auf Klima und Luft führen. Im Vergleich zur grünen Gartenfläche wird es zu einem starken Aufheizen insbesondere in den Sommermonaten führen.

Auch die Lufthygiene wird durch den zunehmenden Verkehr belastet.

#### 12.2.3.6 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch die bauliche Inanspruchnahme der Fläche hervorgerufen. Die bisherige Kleingartennutzung wies eine „grüne“ Ausstrahlung auf, die Gartenhäuser und Schuppen waren nur untergeordnet wahrnehmbar und wurden nicht als störend empfunden.

Es wird mit Umsetzung des Bebauungsplans eine nahezu vollständige Bebauung der Fläche erfolgen. Dem Baukörper vorgelagert, werden Stellplätze angeordnet. Damit verbunden sind auch Auswirkungen im Ortsbild des Straßenraums, der auf der Westseite durch eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung gegliedert ist.

Es werden mit dem Bebauungsplan keine Erholungsfunktionen vorbereitet.

#### 12.2.3.7 Mensch, Gesundheit sowie Bevölkerung

Gemäß Schallschutzuntersuchung [12] sind auch Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Insbesondere im Hinblick auf die angrenzende Kleingartenanlage werden die schalltechnischen Orientierungswerte im Tagzeitraum nicht eingehalten.

#### 12.2.3.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Plangebiet vorhanden.

#### 12.2.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen und bezüglich der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Für den Geltungsbereich ist nicht davon auszugehen, dass die zwischen den Schutzgütern am Standort entstehenden Wechselwirkungen zu zusätzlichen Beeinträchtigungen führen werden, die über das Maß der zu den Einzelaspekten ermittelten Auswirkungen hinausgehen.

Es werden keine Schutz- und Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten beeinträchtigt.

#### 12.2.3.10 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Aufgrund der mit der Aufstellung des Bebauungsplans zulässigen Nutzung sind mit Ausnahme von Schallemissionen keine erheblichen zusätzlichen Emissionen zu erwarten. Schallemissionen werden zum Schutz der angrenzenden Kleingärten auf der Grundlage eines Schallgutachtens durch entsprechende Maßnahmen im Baugenehmigungsverfahren eingeschränkt.

Das vorliegende Schallgutachten [12] hat jedoch bereits aufgezeigt, dass durch Anordnung einer Lärmschutzwand zwischen der Lieferzone und den Kleingärten bzw. die Schließung des Lieferbereichs gewährleistet werden kann, dass die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden, vgl. hierzu Pkt. 7.6 der Begründung, Teil A.

Der Bebauungsplan schränkt mit den Festsetzungen die Nutzungen nicht ein, so dass der Umgang mit ggf. anfallenden Abfällen und Abwässern im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu regeln ist.

#### 12.2.3.11 Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame sowie effiziente Nutzung

Der Bebauungsplan wird mit dem Ziel aufgestellt, ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel planungsrechtlich vorzubereiten. Damit ist die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen im Plangebiet ausgeschlossen. Eine Nutzung der Dachflächen zur Erzeugung von Solarstrom ist davon jedoch unberührt. Der Bebauungsplan trifft allerdings auch keine Festsetzung zur zwingenden Nutzung der Dachflächen für Solarstromerzeugung.

#### 12.2.3.12 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind erhebliche Auswirkungen in Bezug auf die Inanspruchnahme von Fläche bzw. Boden und damit Lebensraum für Pflanzen und Tiere verbunden. Das geht einher mit erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Für die weiteren Schutzgüter ist keine Erheblichkeit zu ermitteln.

Es sind auch keine Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete zu verzeichnen.

### **12.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und soweit möglich zum Ausgleich der festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen während der Bau- und Betriebsphase**

#### **12.3.1 Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung**

Der Schutz von *Pflanzen und Tieren* als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG im Bebauungsplan erfolgen. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich eine zulässige Bodenversiegelung von ca. 5.360 m<sup>2</sup> und damit ein Verlust des Bodens als Standort für Pflanzen. Der ökologische Wert des Plangebietes wird um 28.420 Biotopwertpunkte gemindert (vgl. Tabelle 2).

Zum Ausgleich des Defizites werden dem Bebauungsplan zwei eingriffsnahe Maßnahmen zugeordnet.

#### *Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung*

Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen werden vor dem Hintergrund vorgenommen, dass die Umsetzung des Bebauungsplans gemäß § 14 i. V. m. § 18 BNatSchG mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden sein kann, der, wenn er unvermeidbar ist, auszugleichen oder zu ersetzen ist (§ 15 BNatSchG). Die nachfolgende Bilanzierung dient daher als „Kontrollrechnung“, inwieweit die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt mit den im grünordnerischen Maßnahmenkonzept getroffenen Festsetzungen ausgeglichen werden können.

Basis der ökologischen Bilanzierung ist das sachsen-anhaltinische Modell zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen [5]. Diese Richtlinie weist den detailliert ausgewiesenen Nutzungs- und Biotoptypen einen bestimmten Wert an Punkten je m<sup>2</sup> zu.

Die Bilanzierung ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Im Ergebnis der Gegenüberstellung ergibt sich, wie bereits in der Prognose ermittelt, ein erheblicher Eingriff innerhalb des Geltungsbereichs, der sich im errechneten **Biotopwertdefizit von ca. 28.420** Biotopwertpunkten widerspiegelt.

Es werden zur Kompensation diesem Bebauungsplan zwei externe Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Zum einen sollen die Böschungsbefestigungen entlang des Barbyer Landgrabens zurückgebaut werden. Damit wird die Naturnähe verbessert.

Zum anderen werden innerhalb der südlich angrenzenden Gartenflächen alle Versiegelungen und Befestigungen zurückgebaut. Diese Flächen werden anschließend der Sukzession überlassen.

Beide Maßnahmen sind gleichfalls bilanziert worden. Der rechnerisch ermittelte Biotopneuwert gleicht in der Gegenüberstellung das für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ermittelte Defizit nicht aus. Es ist in die Bewertung des Ergebnisses jedoch auch der über den jeweiligen Biototyp hinausgehende Mehrwert für Natur und Landschaft zu berücksichtigen. In Bezug auf den Barbyer Landgraben sind es die positiven Wirkungen auf Wasser, Tiere und insbesondere Landschaftsbild. Für die Maßnahme in den Kleingärten sind die Funktionen des Bodens, aber auch der Lebensraum für Tiere und gleichfalls das Landschaftsbild zu nennen. Diese Wirkungen spiegeln sich nur bedingt in den Ansätzen nach dem Modell Sachsen-Anhalts wider, da es sich hier um komplexere Zusammenhänge handelt. Der Graben setzt sich außerhalb der Maßnahme fort, so dass der Wirkraum über den zugeordneten Abschnitt hinaus geht. Auch in Bezug auf die Kleingärten sind die positiven Effekte nahezu für das gesamte Flurstück zu ermitteln.

Als Fazit kann demnach festgestellt werden, dass mit den nach Festsetzung 5.5 und 5.6 zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen der Eingriff vollständig kompensiert wird.

**Tabelle 2:** Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Flächenart		Wert-Faktor	Flächengröße in m <sup>2</sup>		Biotopwert	
			Bestand	Planung	Bestand	Planung
	überbaubare Fläche nach GRZ (0,8)	0	-	5.360	-	-
BS	bauliche Anlagen	0	145	-	-	-
VPZ	befestigte Flächen	0	55	-	-	-
VWB	unbefestigte Fläche	2	330	-	660	-
GSB	Scherrasen	7	120	-	840	-
AKE	Gartenanlage	6	6.050	-	36.300	-
GSB	verbleibende Fläche auß. erh. GRZ (20 %)	7	-	1.340	-	9.380
	<i>Summe</i>		6.700	6.700	37.800	9.380
	<b>Bilanz Plangebiet</b>				-	<b>28.420</b>
<u>Ausgleichsmaßnahme</u>						
FGR	Graben, artenarm*	3	750	-	2.250	-
FGR	Graben, artenreich	15	-	750	-	11.250
BS	Gartenhäuser, Schuppen	0	200	-	-	-
VWB	Weg, befestigt	3	90	-	-	-
URA	Sukzession	13	-	290	-	3.770
	<b>Bilanz externe Maßnahme</b>					<b>12.770</b>

\* Maßnahme umfasst Rückbau der Befestigung, daher wird hier die Befestigung analog versiegelter Weg angesetzt



### **12.3.2 Maßnahmen zum speziellen Artenschutz**

Die Belange des speziellen Artenschutzes sind auf der Grundlage einer artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt worden. Die im Ergebnis abgeleiteten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen. Es handelt sich dabei um Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Brutvögeln, Fledermäusen und Zauneidechsen.

### **12.3.3 Maßnahmen zum Immissionsschutz/Emissionsschutz**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Maßnahmen im Hinblick auf den Immissionsschutz notwendig. Der Bebauungsplan trifft eine Festsetzung zu Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Ladezone des Lebensmittelmarktes, *vgl. hierzu Pkt. 7.6 der Begründung, Teil A*. Ziel ist es, die schalltechnischen Orientierungswerte im Tagzeitraum im Bereich der angrenzenden Kleingärten einzuhalten.

### **12.3.4 Sonstige Maßnahmen**

Es hat sich im Ergebnis der Umweltprüfung keine Notwendigkeit für sonstige Maßnahmen zum Umweltschutz ergeben.

## **12.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Planungsalternativen, so ist bereits ausgeführt, gibt es hinsichtlich des Standortes für dieses Plangebiet nicht (*vgl. hierzu Pkt. 6.4 der Begründung, Teil A*). Das Plangebiet ist bereits im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel ausgewiesen.

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

## **12.5 Berücksichtigung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange des Umweltschutzes und deren Wechselwirkungen**

Auswirkungen, die aufgrund von Anfälligkeiten der nach dem aufzustellenden Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Schutzgüter einschließlich der NATURA 2000-Gebiete und von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a bis d BauGB sind nicht zu erwarten. Es sind aus den vorgesehenen Vorhaben keine schweren Unfälle oder Katastrophen abzuleiten.

## **13. Zusätzliche Angaben**

### **13.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten**

#### **13.1.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Methodik)**

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht des Umweltschutzes sowie insbesondere von Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter erfasst und bewertet.

Es erfolgte eine Potenzialeinschätzung im Hinblick auf Lebensraumeignung für besonders oder streng geschützte Tiere. Die Ergebnisse wurden in einem Artenschutzfachbeitrag (vgl. Anlage 5) bewertet und dargelegt.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt [5] geführt.

Des Weiteren wurde im Hinblick auf den Schallimmissionsschutz eine fachgutachterliche Bewertung vorgenommen, vgl. hierzu Pkt. 7.6 der Begründung, Teil A.

### **13.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten**

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer vertiefenden Untersuchung einzelner Aspekte ergeben. Es liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevante Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen.

## **13.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt**

### **13.2.1 Absicherung der Maßnahmen**

Eine Absicherung von Maßnahmen, die im Ergebnis der Umweltprüfung einzuhalten sind, ist nicht notwendig. Die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen wird zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

### **13.2.2 Monitoringkonzept**

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die Pflicht, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Dies meint auch die unteren Behörden in der Kreisverwaltung. Die Überwachung (Monitoring) der Auswirkungen erfolgt durch die Gemeindeverwaltung zusammen mit dem Umweltamt des Landkreises. Ein Teil wird erfasst durch ohnehin vorgenommene Messungen und Erhebungen (wie Verkehrszählungen, Luftmessungen, Luftbildbefliegung etc.), die im Rahmen regelmäßiger Umweltdatenerhebung und -berichterstattung durchgeführt werden. Dadurch ist auch die Betrachtung des planerischen Umfeldes gewährleistet. Wichtige Hinweise liefern auch Beschwerden und Hinweise von Bürgern.

## **13.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Es ist beabsichtigt, an der Otto-Beckmann-Straße einen Lebensmittelvollsortimenter zu errichten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll das Vorhaben planungsrechtlich gesichert werden.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand der Kernstadt Barby. Sie ist über die Otto-Beckmann-Straße an das Straßennetz angeschlossen. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche einer Kleingartenanlage, deren Nutzung in diesem Teil bereits überwiegend aufgegeben worden ist.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden. Der Umfang dieser Beeinträchtigungen wurde ermittelt. Eine Erheblichkeit der Beeinträchtigungen hat sich in Bezug auf die Versiegelung von Bodenfläche und damit der Verlust der Fläche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie im Hinblick auf das Landschaftsbild ergeben.

Zum Ausgleich der Eingriffe in das Landschaftsbild werden Baumpflanzungen auf den Stellplätzen festgesetzt. Der Eingriff in Boden und Pflanzen wird durch zwei eingriffsnahe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Im Hinblick auf Belange des Artenschutzes **wurden** im Ergebnis einer artenschutzrechtlichen Prüfung Maßnahmen abgeleitet und im Bebauungsplan festgesetzt.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans und unter Beachtung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

### 13.4 Quellen- und Literaturverzeichnis, Referenzliste

- [1] Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg: Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte/Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“, **genehmigt durch die oberste Landesentwicklungsbehörde am 16.10.2023**
- [2] BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur Geplanten Neuansiedlung eines EDEKA-Supermarktes in der Stadt Barby (Elbe), Stand: 18. Januar 2021, aktualisiert im März 2023
- [3] Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH: Umweltbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Barby (Elbe), **Entwurf**, Stand: **Oktober 2022**
- [4] Ministerium für Umwelt und Naturschutz des Landes Sachsen-Anhalt (Hrsg.): Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt. Teil 1-3, Magdeburg 1994 einschließlich Fortschreibung 2001
- [5] Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Sachsen-Anhalt: Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt, Wiederinkraftsetzen und Zweite Änderung, Fassung vom 12.03.2009
- [6] Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU), Bodenfunktionsbewertungsverfahren des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (BFBV-LAU), Vorläufige Handlungsempfehlung zur Anwendung des Bodenfunktionsbewertungsverfahrens, Stand Mai 2013
- [7] Landesamt für Umweltschutz (LAU): Karte der potentiellen natürlichen Vegetation von Sachsen-Anhalt, in: Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Sonderheft 1/2000
- [8] Vorentwurfsunterlage für die Zufahrt Lebensmittelmarkt, RATISBONA Projektentwicklung KG, Ingenieurgesellschaft für Bau- Und Vermessungswesen 15.02.2022
- [9] StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung GbR: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 15 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Otto-Beckmann-Straße“, Stand Mai 2022
- [10] Stadt Barby: Satzung über den Schutz des Baumbestandes in der Stadt Barby (Baumschutzsatzung), Stand 06.11.2014
- [11] Krauss & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG: Baugrunduntersuchung Neubau eines Lebensmittelmarktes Otto-Beckmann-Straße in 32249 Barby, Stand 25.06.2021
- [12] Schallgutachten, Bonk – Maire – Hoppmann PartGmbH, Mai 2022
- [13] BVerwG, Urteil vom 03.04.2008 - 4 CN 3.07
- [14] BVerwG, Urteil vom 11.11.2009 - 4 BN 63/09
- [15] BVerwG, Urteil vom 17.10.2019 - 4 CN 8/18