

STADT BARBY

BEBAUUNGSPLAN NR.19

"FAHRTWEG" in der Stadt Barby

BEGRÜNDUNG

SATZUNG

STAND: 09/2024

PLANVERFASSER:

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

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

Verena Zumhasch
M. Sc. Naturschutz und Landschaftsplanung

Inhaltsverzeichnis

1.	VERANLASSUNG	1
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETS.....	3
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANRECHTFERTIGUNG	4
3.1	Raumordnung	4
3.2	Landschaftsplan	12
3.3	Flächennutzungsplan	12
4.	ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS.....	14
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	14
5.1	Art der baulichen Nutzung	14
5.2	Maß der baulichen Nutzung	15
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	16
5.4	Verkehrsflächen	17
5.5	Grünflächen.....	17
5.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
5.7	Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	18
5.8	Anpflanzen von Bäumen	20
5.9	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.....	21
6.	VERMERK	21
7.	HINWEISE	23
8.	UMWELTBERICHT	27
8.1	Einleitung	27
8.1.1	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	27
8.1.2	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	28
8.1.3	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	28
8.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	29
8.3	Geprüfte Alternativen	41
8.4	Zusätzliche Angaben.....	41
8.4.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	41
8.4.2	Hinweise auf Schwierigkeiten	41
8.4.3	Überwachung	41
8.4.4	Gesamtbewertung	42
8.4.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	43
8.5	Verträglichkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie.....	44
9.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG.....	48
10.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	49
11.	FLÄCHENBILANZ	50
	LITERATURVERZEICHNIS	50

1. Veranlassung

Bisherige Entwicklung

Im Plangebiet soll ein Allgemeines Wohngebiet für die Errichtung von Eigenheimen entstehen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im bisherigen Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Im Entwurf des Flächennutzungsplans wird das Plangebiet bereits als Entwicklungsfläche „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Stadt Barby (Elbe) hat am 24.11.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 19 „Fahrtweg“ gefasst.

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

Die Vorhabensträgerin ist Frau Falcke aus der Stadt Barby (Elbe).

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

Gemäß § 13b Satz 2 BauGB können Außenbereichsflächen nur in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden, wenn die förmliche Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans bis zum 31.12.2022 stattgefunden hat.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.11.2022 und somit rechtzeitig vor Ablauf des 31.12.2022 gefasst (§ 13b Satz 2 BauGB). Der Aufstellungsbeschluss der Stadt Barby (Elbe) vom 24.11.2022 sieht die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB vor.

Gemäß dem Urteil vom 18.07.2023 vom Bundesverwaltungsgericht (BVerwG, Az. 4 CN 3.22) ist eine Vereinbarkeit des § 13b BauGB mit dem Unionsrecht nicht gegeben. § 13b BauGB ist mit Art. 3 Abs. 1 und 5 der Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) unvereinbar (Leitsatz Urteil BverwG, Az. 4 CN 3.22).

Unionsrechtswidrige Rechtsvorschriften sind zwar nicht nichtig, gleichwohl sind sie aufgrund des Anwendungsvorrangs des Unionsrechts unanwendbar. Den Anwendungsvorrang haben grundsätzlich sowohl die mitgliedstaatlichen Gerichte als auch die Verwaltungsbehörden zu beachten; dies folgt aus Art. 4 Abs. 3 EUV (vgl. EuGH, Urteil v. 04.12.2018, Az. C-378/17, Rn. 35-39). Die Unanwendbarkeit des § 13b BauGB bestand danach von Anfang an (ex tunc), wirkt sich also grundsätzlich auf sämtliche Planverfahren seit Einführung der Vorschrift aus.

Durch das Urteil des BVerwG wird zunächst allein der verfahrensgegenständliche Bebauungsplan für unwirksam erklärt. Nur in dieser Hinsicht ist die Entscheidung allgemein verbindlich, § 47 Abs. 5 Satz 2 VwGO. Der Befund der Unionsrechts-widrigkeit

entfaltet jedoch aufgrund des unionsrechtlichen Anwendungsvorrangs Präjudizwirkung für sonstige Bebauungsplanverfahren nach dieser Vorschrift.

Die Unanwendbarkeit des § 13b BauGB hat zur Folge, dass für die betroffenen Pläne im bisherigen Außenbereich keine anwendbare Rechtsgrundlage existiert, auf die die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gestützt werden könnte. Nach § 13b BauGB begonnene und noch nicht durch Bekanntmachung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB abgeschlossene Planverfahren sind daher entweder abzubrechen oder auf ein anderes, in der Regel auf das Regelverfahren, umzustellen, für das sämtliche Verfahrensmodifikationen auf der Grundlage des § 13b BauGB nicht greifen.¹

Der Bundestag hat am 17.11.2023 das „Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze“ in der Ausschussfassung (Bundestags-Drucksache 20/9344)² beschlossen. Das Gesetz wurde am 20.12.2023 ausgefertigt und am 22.12.2023 verkündet³; es ist am 01.01.2024 in Kraft getreten. Mit Artikel 3 dieses Gesetzes ist der § 13b BauGB im Baugesetzbuch gestrichen worden und der § 215a BauGB hinzugefügt worden.

Mit dem neuen § 215a BauGB wurde eine Übergangsregelung für die Beendigung von Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB geschaffen. Nach diesem neuen § 215a Abs. 1 BauGB können Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren abgeschlossen werden. Voraussetzung ist gemäß § 215a Abs. 3 Satz 1 BauGB, dass eine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit durchgeführt wurde und dass der Plan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Die Vorprüfung der Umweltverträglichkeit wird im vorliegenden Fall als Vollprüfung mit Umweltbericht durchgeführt und kommt zu dem Ergebnis, dass insbesondere wegen der geringen Flächengröße, der Art der festgesetzten Nutzung und der relativ geringen Grundflächenzahl voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplans zu erwarten sind. Das Bebauungsplanverfahren kann nach § 215a BauGB beendet werden.

Nach § 215a Abs. 3 Satz 1 BauGB und nach der Begründung zu der Ausschussfassung (Seite 92) sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich, wenn der Plan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Die Umweltauswirkungen werden im Rahmen eines Umweltberichts ermittelt.

Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll gemäß § 215a BauGB beendet werden. Zum Entwurf, der noch auf der Grundlage des § 13b BauGB erarbeitet wurde, wurden die Behörden und die Öffentlichkeit bereits gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Eine weitere Beteiligung ist nicht notwendig.

Die Fassung für den Satzungsbeschluss wird um eine Umweltverträglichkeitsprüfung ergänzt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind gemäß § 215a Abs. 3 Satz 2 BauGB an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden per E-Mail vom 06.12.2023 zum Umweltbericht beteiligt. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist nicht notwendig.

¹ <https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/staedtebaurecht/handlungsempfehlungen-para-13b-baugb/handlungsempfehlungen-para-13b-baugb.html>

² <https://dserver.bundestag.de/btd/20/093/2009344.pdf>

³ <https://www.recht.bund.de/bgbl/1/2023/394/VO.html>

Der Aufstellungsbeschluss soll in derselben Sitzung in der die Satzung des Bebauungsplanes beschlossen werden soll, geändert werden.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für die Stadt Barby liegt kein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Der Stadtrat Barby hat beschlossen, einen Flächennutzungsplan aufzustellen. Die Planungsleistungen hierfür wurden im Jahr 2018 vergeben. Der Entwurf des Flächennutzungsplans stellt das gesamte Baugebiet des Bebauungsplans als Entwicklungsfläche „Wohnbaufläche“ dar. Der Bebauungsplan ist gegenwärtig nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und muss daher genehmigt werden.

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

Planzeichnung

Aus den Planunterlagen für Bauungspläne sollen sich gemäß § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung (PlanZV) die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben. Als Kartengrundlage für die Planunterlage des Bebauungsplans wird die Liegenschaftskarte mit Stand vom Juni 2022 verwendet.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

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

Das Plangebiet besteht aus dreizehn Flurstücken bzw. Teilflächen von Flurstücken. Eine Teilfläche der Straße „Fahrtweg“ (Flurstück 10130) ist in den Geltungsbereich miteinbezogen. Die übrigen im Geltungsbereich liegenden Flurstücke befinden sich nordöstlich vom Fahrtenweg. Dabei handelt es sich um die Flurstücke 159/1 (teilweise), 161 (teilweise) 164 (teilweise), 10098 (teilweise), 10099, 10101, 10125 (teilweise),

10126, 10127 (teilweise), 10128, 10131 (teilweise) sowie 10136 (teilweise). Alle Flurstücke befinden sich innerhalb der Flur 7 der Gemarkung Barby.

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

Die Ausdehnung des Geltungsbereichs beträgt von West nach Ost ca. 148 m und die Ausdehnung von Nord nach Süd ca. 58 m. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt etwa 0,77 ha.

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

3. Übergeordnete Planungen und Planrechtfertigung

3.1 Raumordnung

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen. Bei raumbedeutsamen Planungen öffentlicher Stellen (nach § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG auch Bauleitpläne) sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich bestimmten oder bestimmbar, abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Verbindliche Vorgaben müssen strikt und verbindlich formuliert sein. Von der einzelnen Zielaussage verlangt der Grundsatz der Rechtsklarheit eine Formulierung, die dem Verbindlichkeitsanspruch gerecht wird. Der von Zielen der Raumordnung ausgehende Anspruch auf Beachtung muss dem Gebot hinreichender Bestimmtheit genügen.

Ziele der Raumordnung sind Festlegungen eines rechtskräftigen Raumordnungsplans. Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung lösen keine Anpassungspflicht für Bauleitpläne aus. Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums.

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

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

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

Landesentwicklungsplan

Die Stadt Barby liegt gemäß der Begrünung zu Ziel 12 im dem den Verdichtungsraum (Magdeburg) umgebenden Raum. Gemäß Ziel 11 sind die Standortvorteile, über die diese Räume aufgrund ihrer Nähe zum Oberzentrum verfügen, durch abgestimmte Planungen weiter zu entwickeln und zu stärken. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird der Zentrale Ort Barby gestärkt.

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

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

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

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

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

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

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

Durch die Festlegung von Zentralen Orten ist gemäß Ziel 27 zu gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein räumlich ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-,

Mittel- und Grundzentren entsteht bzw. erhalten bleibt, welches durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen mit- und untereinander verflochten ist.

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

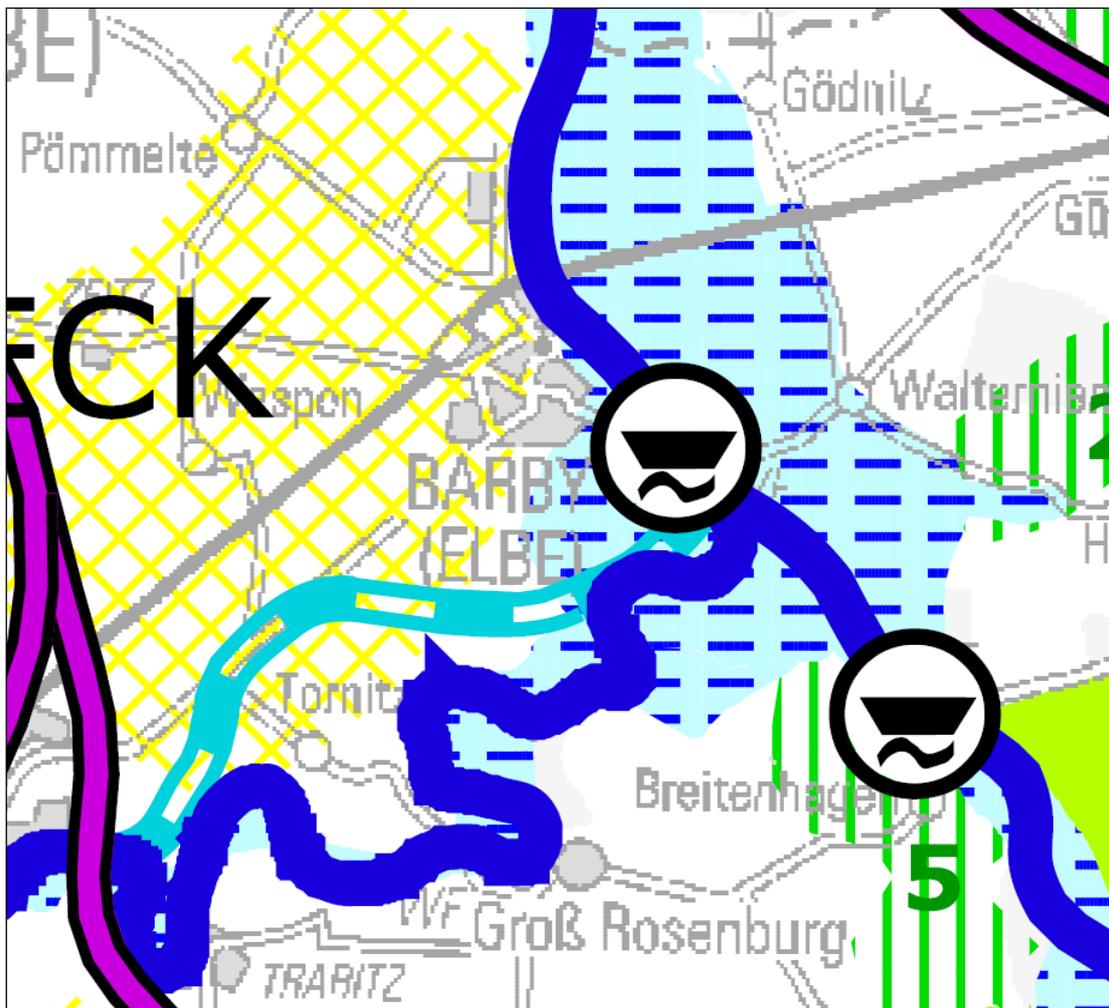


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010

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

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

Als Vorranggebiet für Hochwasserschutz sind gemäß Ziel 123 u. a. festgelegt der Überschwemmungsbereich der Elbe, die Flächen für die geplanten Flutungspolder an der Elbe und die hinter dem Deich gelegenen Gebiete an der Elbe, die durch Deichrückverlegung wieder als Überschwemmungs- und Hochwasserrückhaltegebiete

hergestellt werden sollen. Das Vorranggebiet für Hochwasserschutz Elbe reicht in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans von der Elbe her nicht über die Straße „Breite Tor“ hinaus.

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

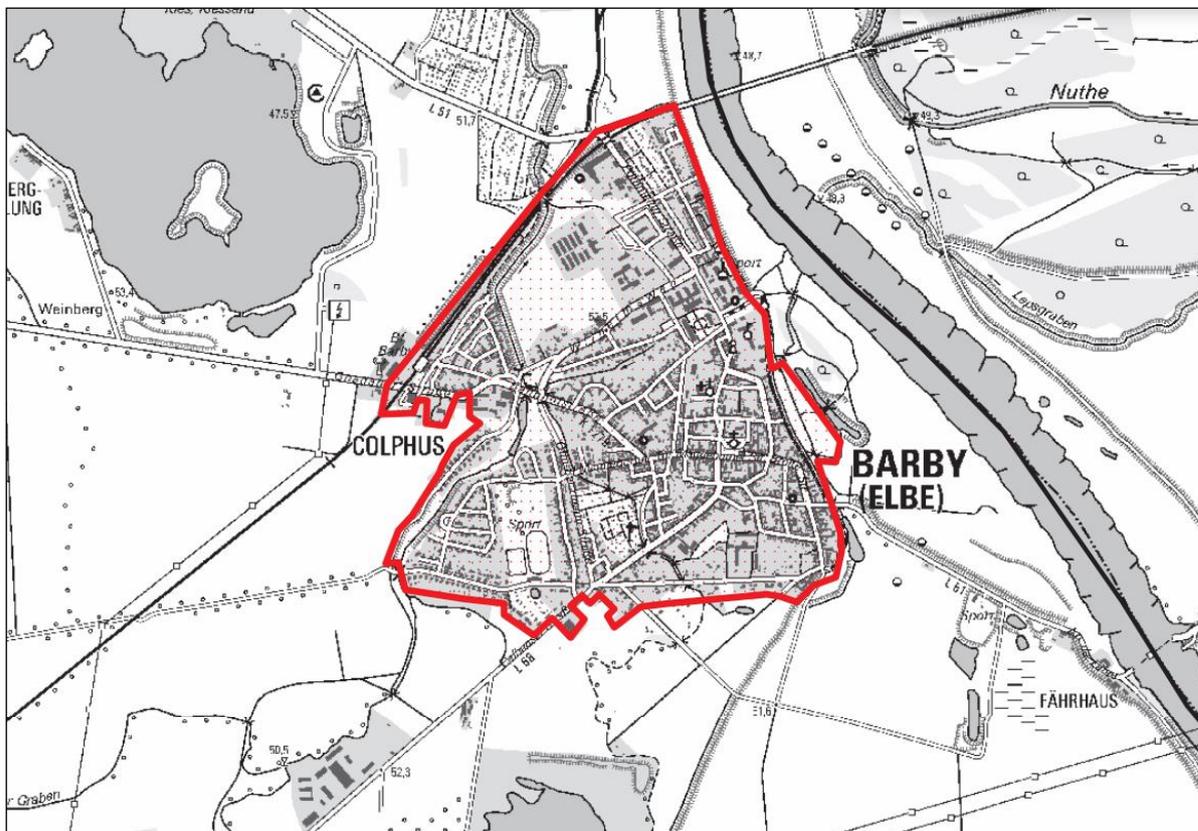


Abbildung 2: Räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes Barby

Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg

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

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

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

Nach Ziel 5.5.2.3 wird Barby als regional bedeutsamer Standort für Kultur- und Denkmalpflege zur Sicherung und Erhaltung von baulichen und landschaftlichen Kulturgütern festgelegt. Nach der Begründung zu diesem Ziel handelt es sich hierbei um die Altstadt. Dazu zählen die Stadtmauer, bemerkenswerte Sakralbauten, die das Stadtbild prägenden Kirchen St. Marien und St. Johannis, ein eindrucksvolles Schloss,

die zum Stadtpanorama gehörende Eisenbahnbrücke sowie die Turmwindmühle. Das Plangebiet ist vom Denkmalbereich der Altstadt ca. 670 m entfernt, es besteht keine Sichtbeziehung.

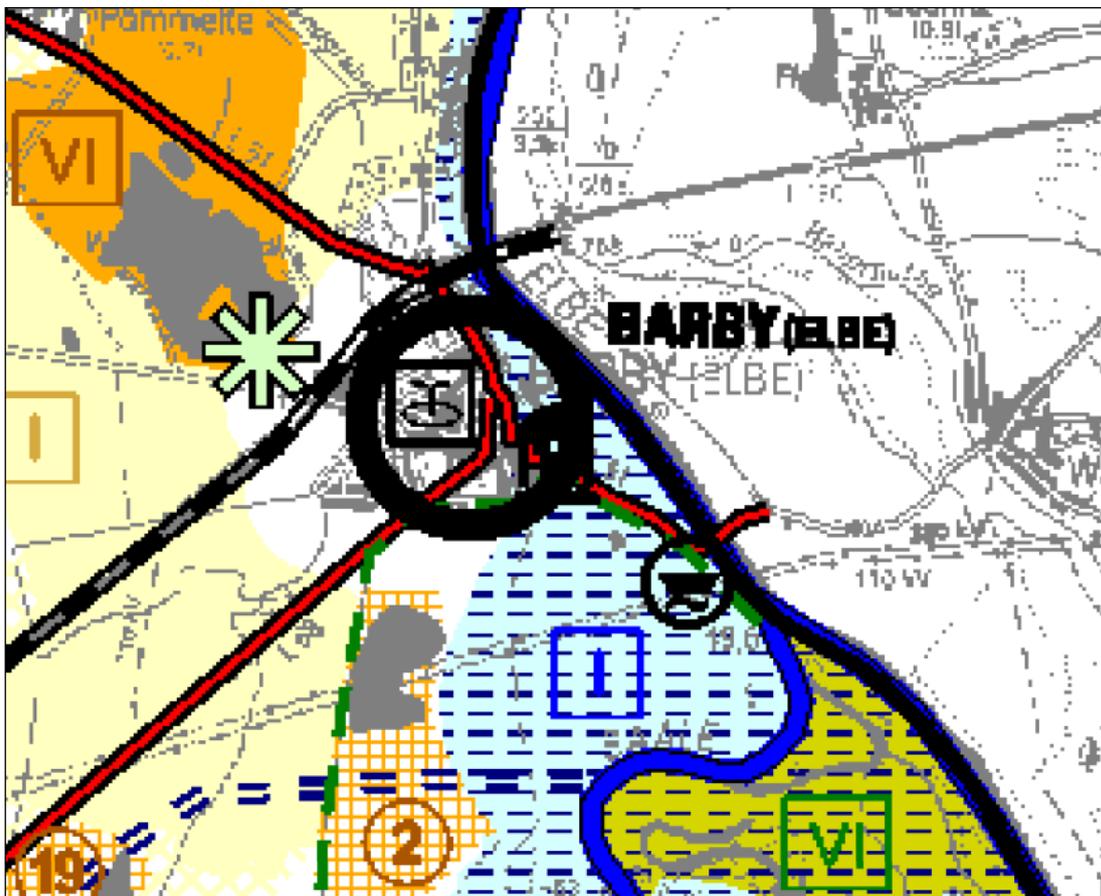


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg

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

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

Zur Vervollständigung der Verkehrsinfrastruktur ist gemäß Ziel 5.9.4.5 ein Radwegenetz zu schaffen. Dabei soll eine Vernetzung der örtlichen Fahrradwegenetze erfolgen sowie das überregionale Radwegenetz ausgebaut und mit dem nachgeordneten Radwegenetz verbunden werden. Darüber hinaus haben für die Region Magdeburg der Ausbau und die Unterhaltung u. a. der europäisch und überregional bedeutsame Radwanderweg 6 „Elbe-Radweg“ (Hamburg – Magdeburg – Prag) und der Radwanderweg 9 „Saale-Radwanderweg“ besondere Bedeutung. In der Stadt Barby ist die Trasse beider Radwege als Bestand eingetragen.

Der Saale-Radwanderweg sowie die Alternativroute des Elberadweg verläuft in der Umgebung des Plangebiets des Bebauungsplans gegenwärtig auf der Verlängerung der Straße „Breite Tor“ und weiter Richtung Werkleitz. Damit ist der Saale-Radwanderweg

sowie die Alternativroute des Elberadweg vom Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht betroffen, sondern verläuft ca. 500 m östlich vom Geltungsbereich.

Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg (3. Entwurf)

Der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg lag in der Zeit vom 11.07.2016 bis 11.10.2016 öffentlich aus. Mit Beschluss vom 29. September 2020 hat die Regionalversammlung den 2. Entwurf mit Begründung sowie Umweltbericht gebilligt und für die Öffentlichkeitsbeteiligung frei gegeben. Die Regionalversammlung hat mit diesem Beschluss auch festgelegt, dass die Auslegungsfrist 3 Monate beträgt. Die Auslegung ist noch nicht erfolgt. Der 2. Entwurf ist bereits veröffentlicht. Die Frist für Äußerungen zum 2. Planentwurf, seiner Begründung und zum Umweltbericht wird festgesetzt vom 16.11.2020 bis 18.12.2020 und vom 11.01.2021 bis 05.03.2021. Somit sind die Ziele des 2. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG zu berücksichtigen.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 15.11.2022 die Allgemeine Planungsabsicht zur Aufstellung des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ bekannt gemacht. Für die Aufstellung dieses Sachlichen Teilplans wurde bislang kein Entwurf veröffentlicht.

Mit Beschluss vom 29. September 2020 hat die Regionalversammlung den 2. Entwurf mit Begründung sowie Umweltbericht gebilligt und für die Öffentlichkeitsbeteiligung frei gegeben. Die Regionalversammlung hat mit diesem Beschluss auch festgelegt, dass die Auslegungsfrist 3 Monate beträgt. Die Regionalversammlung (RV) hat am 29.09.2020 den 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht (Beschluss RV 07/2020) zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung vom 16.11.2020 bis 18.12.2020 und vom 11.01.2021 bis 05.03.2021 beschlossen.

Das Kapitel 4 wird 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“ weitergeführt.

In ihrer Sitzung vom 28.06.2023 hat die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg den 3. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung gemäß § 7 Abs. 5 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt i.V.m. § 9 Abs. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beschlossen (Beschluss-Nr. 11/2023). Die Frist zur Äußerung zum Planentwurf, seiner Begründung und zum Umweltbericht wird auf den Zeitraum 28.07.2023 bis zum 01.09.2023 festgesetzt. Die vorliegenden Entwürfe enthalten in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ROG als „sonstige Erfordernisse der Raumordnung“ in den Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

Das Gebiet der Stadt Barby gehört gemäß Grundsatz 3.4-5 zum Ländlicher Raum Typ 1, dies sind Bereiche mit günstigen natürlichen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft und/oder mit günstigen Voraussetzungen für den Aufbau und die Entwicklung einer außerlandwirtschaftlichen Wirtschaftsstruktur an traditionellen Standorten. Verkehrsgünstige Lagebedingungen sind vorhanden.

Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung und Splittersiedlungen sind gemäß Ziel Z 3.5-3 zu vermeiden. Der Bebauungsplan vermeidet

eine ungegliederte und insbesondere eine bandartige Siedlungsentwicklung, da das Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Entwurf des Flächennutzungsplans bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist und das Baugebiet nordöstlich und südöstlich an bereits vorhandene Bebauung angrenzt und somit eine sinnvolle Arrondierung der vorhandenen Ortslage bildet.

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

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



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg (3. Entwurf)

Für die Entwicklung der Planungsregion ist gemäß Ziel 5.3.2.-3, Nr. 35 die Straßenverbindung der L 51 (Barby – Schönebeck - Magdeburg) und Nr. 42 L 68 (Barby – Calbe/Saale) von Bedeutung. Entsprechend sind die B 107 und die geplante Ortsumgehung (OU) Jerichow im Zuge der B 107 in der zeichnerischen Darstellung des 3. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans als regional bedeutsame Straßen (Bestand bzw. Planung) eingetragen.

Die Infrastruktur für den rad- und fußläufigen Verkehr bildet gemäß Ziel 5.3.7-1 einen wichtigen Bestandteil der Daseinsvorsorge für die Region Magdeburg, insbesondere die Radwegverbindungen zwischen den einzelnen Ortschaften sollen weiter ausgebaut und gefördert werden. Im Gebiet der Stadt Barby verlaufen die Alternativroute des Elberadweg (Cuxhaven – Magdeburg – Spindleruv Mlyn/ Tschechien) und der Saale-Radwanderweg (Hirschberg bei Hof – Barby – Anbindung an den Elberadweg). Beide Wege werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht berührt.

Als Vorranggebiet für Natur und Landschaft wird gemäß Ziel 6.1.1-2 festgelegt das Gebiet XIII „Elbaue Steckby-Lödderitz“ und das Gebiet XXXI „Unteres Saaletal“. Von diesen Vorranggebieten ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht betroffen, es weist Abstände zu diesem von ca. 2.440 m bzw. ca. 2.410 m auf.

Als Vorranggebiet für Hochwasserschutz wird gemäß Ziel 6.1.2-3 festgelegt der Überschwemmungsbereich II „Elbe, Elbeumflut, Umflutehle“. Zu dem Vorranggebiet für Hochwasserschutz gehört in der Umgebung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nur der Bereich östlich der südlichen Verlängerung der Straße „Breite Tor“, sodass der Geltungsbereich des Bebauungsplans hiervon nicht betroffen ist.

Zu den Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz zählen gemäß Grundsatz 6.1.2-3 in der Planungsregion Magdeburg auch Gebiete hinter den Deichen, die einen geringen Grundwasserflurabstand aufweisen (<2 m) und aufgrund eines Hochwassers vernässt werden können. In diesen grundwassersensiblen Gebieten sollen bauliche und technische Vorkehrungen getroffen werden, um zukünftig Schäden an Bebauungen und Infrastruktur zu vermeiden. Als Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz wird gemäß Grundsatz 103 festgelegt das Gebiet 4 „Elbe“.

Bei Hochwassersituationen oft auch im Zusammenhang mit Starkniederschlägen kann es zu einem Anstieg des Grundwassers (Grundhochwasser) und damit zu Vernässungen kommen, durch die Gebäude und Infrastruktur beschädigt werden können, auch wenn die Flächen selbst nicht vom Hochwasser erreicht werden. Die Vernässungsflächen werden nicht als Vorbehaltsgebiet für Vernässung festgelegt, sondern gehören zu den Hochwasserrisikogebieten und damit zu den Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz.

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

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

Bei Planungen und Maßnahmen, bei denen Boden in Anspruch genommen wird, ist gemäß Ziel Z 6.1.5-1 vor der Neuversiegelung von Flächen zu prüfen, ob bereits versiegelte und/ oder erschlossene Flächen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie der maßvollen Nachverdichtung genutzt werden können. In allen Städten und Gemeinden sind vor einer Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen prioritär bereits festgesetzte, jedoch unausgelastete, Bauflächen in Anspruch zu nehmen. Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans geprüft, sind jedoch nicht vorhanden.

Gemäß Grundsatz 6.1.5-4 soll bei Eingriffen durch Baumaßnahmen bei denen Boden in Anspruch genommen wird, die Eingriffsbilanzierung das Bodenfunktionsbewertungsverfahren angewendet werden. Die Berücksichtigung von Böden mit besonderer Funktionalität (insbesondere naturnahe Böden, Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit, Böden mit besonderer Archivfunktion, mit besonderer Speicherfunktion, mit besonderer Filterfunktion und besonderer Biotopentwicklungsfunktion sowie in ihren Funktionen erheblich beeinträchtigte Böden) in der Abwägung bei allen Planungen dient nach der Begründung zu Grundsatz 6.1.5-4 dem vorsorgenden Bodenschutz. Entsprechende Böden mit besonderer Funktionalität werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht in Anspruch genommen.

Nach Ziel 6.2.6-3 Nr. 5 wird Barby als regional bedeutsame Standorte für Kultur- und Denkmalpflege zur Sicherung und Erhaltung von baulichen und landschaftlichen Kulturgütern festgelegt. Nach der Begründung zu diesem Ziel handelt es sich hierbei um die Altstadt. Dazu zählen die Stadtmauer, bemerkenswerte Sakralbauten, die das Stadtbild prägenden Kirchen St. Marien und St. Johannis, ein eindrucksvolles Schloss, die zum Stadtpanorama gehörende Eisenbahnbrücke sowie die Turmwindmühle. Das Plangebiet ist vom Denkmalbereich der Altstadt ca. 670 m entfernt, es besteht keine Sichtbeziehung.

3.2 Landschaftsplan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in der Abwägung die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Die Inhalte der Landschaftsplanung dienen der Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege. In Planungen und Verwaltungsverfahren sind gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zu begründen.

Für die Stadt Barby ist ein Landschaftsplan nicht vorhanden.

3.3 Flächennutzungsplan

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

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

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 24.09.2020 den Vorentwurf des Flächennutzungsplans gebilligt, diesen zur öffentlichen Auslegung bestimmt und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Am 24.11.2022 hat der Stadtrat der Stadt Barby den Entwurf des Flächennutzungsplans bestehend aus den vier Teilplanzeichnungen, der Begründung und den Anlagen 1 bis 8 sowie Umweltbericht den mit Planzeichnung, gebilligt und zur

Beteiligung der Öffentlichkeit bestimmt. Der Entwurf des Flächennutzungsplans lag vom 12.12.2022 bis zum 27.01.2023 öffentlich aus⁴.

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

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

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient in diesem Sinne der Deckung des dringenden Bedarfs an Wohnraum. Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Barby wird dadurch nicht beeinträchtigt.

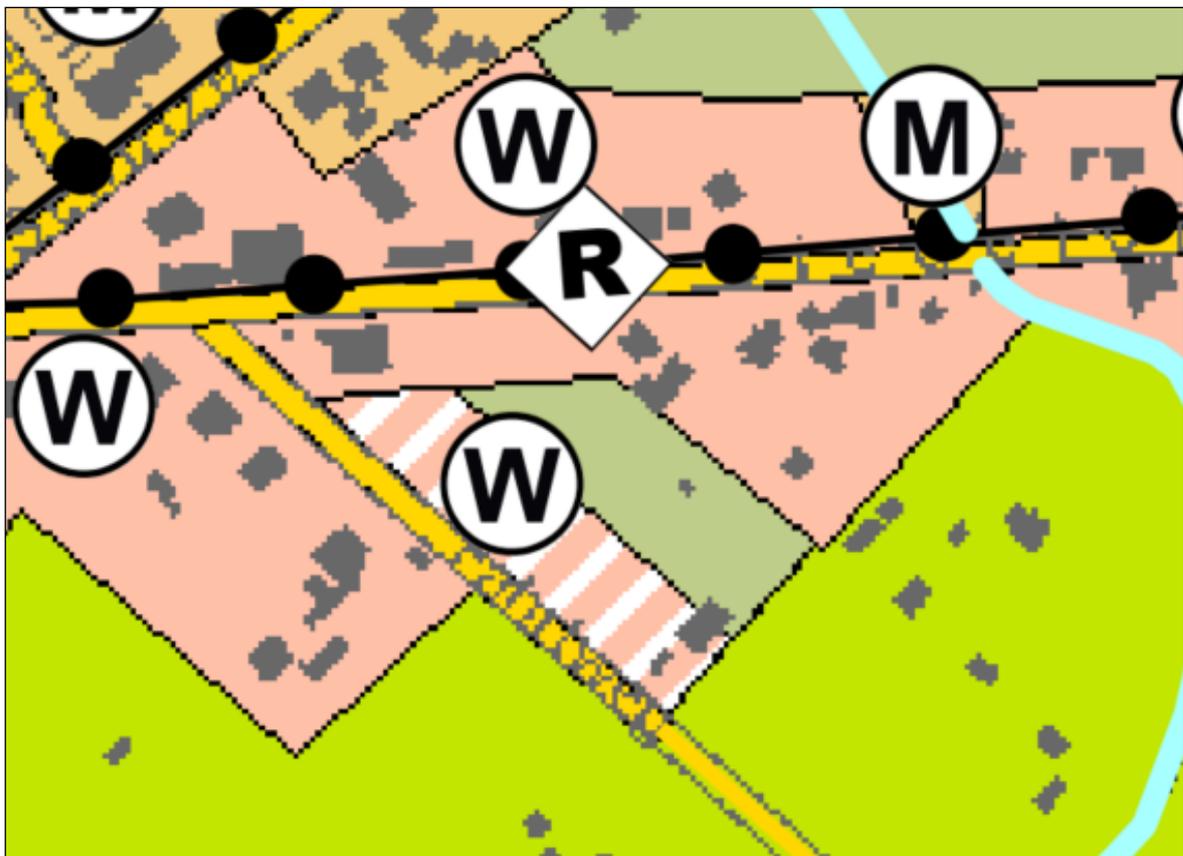


Abbildung 5: Entwurf Flächennutzungsplan Barby (Ausschnitt)

⁴ https://www.stadt-barby.de/de/datei/anzeigen/id/14059,1084/bekanntmachung_ueber_den_entwurf_flaechennutzungsplan_der_stadt_barby.pdf

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

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

Vorrangiges Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Einfamilienhäusern am Fahrtweg.

Der Bebauungsplan berücksichtigt insbesondere folgende Belange:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

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

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

5. Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

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

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen.

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

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

Somit sind im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA allgemein zulässige Nutzungsarten:

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

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

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

Gemäß der textlichen Festsetzung 3.1 ist im Allgemeinen Wohngebiet WA das anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die **Grundflächenzahl** mit 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze für die Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebiet WA nach § 17 BauNVO von 0,4. Damit wird der Orientierungswert für die Obergrenze für die Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausgeschöpft. Die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird im Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet WA weder ausgeschlossen noch eingeschränkt.

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

Die **Geschossflächenzahl** wird mit 0,8 festgesetzt. Damit wird der Orientierungswert für die Obergrenze für die Geschossflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten (WA) eingehalten. Da ohnehin nur zwei Vollgeschosse zulässig sind, ist die Festsetzung einer höheren Geschossflächenzahl nicht erforderlich.

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

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

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

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die südwestliche Baugrenze wird mit einem Abstand von 3,0 m parallel entlang der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 10130 festgesetzt. Die südöstliche Baugrenze wird 3,0 m parallel entlang der südöstlichen Grenze des Bebauungsplans festgesetzt. Die nordöstliche Baugrenze verläuft auf Höhe der Flurstücke 164, 10101, 10099 und 161 (Südosten nach Nordwesten) ebenfalls 3,0 m parallel entlang der nordöstlichen Grenze des Bebauungsplans. Anschließend knickt die Baugrenze in Richtung Südwesten ab und verläuft 3,0 m parallel zur südöstlichen Grenze des Flurstücks 10127.

Nach ca. 27 m knickt die Baugrenze Richtung Nordwesten ab und verläuft 3,0 m parallel zur südwestlichen Grenze der Flurstücke 10127 und 10125 sowie dessen gedachter geradliniger Verlängerung. Die nordwestliche Baugrenze verläuft mit einem Abstand von 3,0 m parallel entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs.

Die Festsetzung der Baugrenze außerhalb der Flurstücke 10127 und 10125 schließt eine Bebauung dieser Teilflächen aus, da diese Flächen nicht ausreichend groß für die Ausweisung als Baugrundstück sind. Zudem besteht keine eigenständige Erschließungsmöglichkeit zwischen den Teilflächen der Flurstücke 10127 und 10125 und der Straße „Fahrtweg“.

Eine Festsetzung von Baulinien, auf denen gebaut werden muss, erscheint städtebaulich nicht erforderlich.

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

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

5.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über den „Fahrtweg“ an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Der „Fahrtweg“ bindet über den „Ziegeleiweg“ an die L 68 an, die von Barby (Elbe) nach Calbe führt.

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

Es ist keine Neuanlage von Straßen im Plangebiet vorgesehen.

Der im Plangebiet gelegene Abschnitt des „Fahrtweges“ sowie die Einfahrten zu den jeweiligen Baugrundstücken innerhalb des Flurstückes 10130 werden im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der nordöstlich entlang der Grundstücke „Fahrtweg 3“ bis „Fahrtweg 5“ verlaufende Gehweg wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt.

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

5.5 Grünflächen

Im Bebauungsplan wird das Straßenbegleitgrün entlang der Straße „Fahrtweg“ innerhalb des Flurstücks 10130 als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsrün“ festgesetzt.

5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das im Allgemeinen Wohngebiet WA anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern (textliche Festsetzung 3.1).

Bei einem Ausbau der geschotterten Einfahrten innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche sind die Flächen der Einfahrten in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem mittleren Abflussbeiwert C_m nach DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“, Teil 100, Tabelle 9 (Ausgabe Dezember 2016), von höchstens 0,7 zu befestigen (textliche Festsetzung 3.2).

Einen mittleren Abflussbeiwert C_m von höchstens 0,7 weist eine Befestigung mit Betonsteinpflaster, in Sand oder Schlacke verlegt, oder wassergebundene Flächen auf. Diese textliche Festsetzung führt somit dazu, dass die Einfahrten wie bisher in einer wasserdurchlässigen Bauweise zu befestigen sind.

5.7 Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Versorgung

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

Elektrizität

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

Gas

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

Trinkwasser

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

Im „Fahrtweg“ ist eine Trinkwasserleitung OD 110 (entspricht DN 100) aus Polyethylen vorhanden. Das Grundstück Fahrtweg 2 besitzt bereits einen Hausanschluss. Die Verlängerung der vorhandenen Trinkwasserleitungen sind bis an die geplanten Wohngebäude notwendig.

Löschwasser

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

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

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf geben gemäß Abschnitt 4.3 des Arbeitsblattes den Gesamtbedarf an, unabhängig davon, welche Entnahmemöglichkeiten jeweils bestehen und in welchem Umfang diese genutzt werden können. Die Richtwerte beziehen sich gemäß Abschnitt 4.4 des Arbeitsblattes auf den Normalfall, d.h. auf die vorhandene bzw. im Bebauungsplan vorgesehene bauliche

Nutzung. In der Regel soll das Löschwasser gemäß Abschnitt 4.5 des Arbeitsblattes für eine Löscheinheit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für Allgemeine Wohngebiete in der Tabelle des Arbeitsblattes durch die Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl definiert. Im Bebauungsplan wird die Zahl der Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet WA mit bis zu zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet WA mit 0,8 festgesetzt. Für Allgemeine Wohngebiete mit bis zu drei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl von bis zu 0,8 beträgt der Löschwasserbedarf bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung 48 m³/h, die über 2 Stunden bereitzustellen sind.

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

Feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen sind solche, die die Anforderungen des § 27 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA erfüllen. Danach müssen nichttragende Außenwände und nichttragende Teile tragender Außenwände aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; sie sind aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn sie als raumabschließende Bauteile feuerhemmend sind. Im Plangebiet wird nur die Errichtung von Wohngebäuden mit feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen erwartet. Dies entspricht den Erfahrungen in neuen Wohngebieten benachbarter Gemeinden.

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

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

Von den Löschwasserentnahmemöglichkeiten ausgehend werden gemäß Abschnitt 6.3 des Arbeitsblattes Brandobjekte in einem Umkreis von jeweils 300 m erfasst. Innerhalb des im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Abschnitts des Fahrtwegs befindet sich ein Hydrant auf der Höhe des Flurstückes 159/1. Ein weiterer Hydrant befindet sich in der gedachten Verlängerung des Fahrtwegs Richtung Nordwest innerhalb des Ziegeleiwegs (Flurstück 10129, Flur 7).

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

Telekommunikation

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

Für die Telekommunikationslinien der Telekom, die innerhalb des Flurstücks 164 verlaufen wird ein Leitungsrecht festgesetzt (textliche Festsetzung 4).

Abwasserbeseitigung

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

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

Abfallentsorgung

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

5.8 Anpflanzen von Bäumen

Der Bebauungsplan setzt gemäß der textlichen Festsetzung 5 fest, dass auf jedem Baugrundstück mindestens ein Laubbaum heimischer Arten als Hochstamm mit einem Stammumfang in 1 m Höhe von mindestens 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Abgängige Bäume sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Dabei sind Mindestabstände der Bäume zu Gebäuden von 4,0 m einzuhalten. Die Anpflanzung der Bäume hat spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung im Sinne des § 81 Abs. 2 BauO LSA in den Gebäuden folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Als heimische Laubbaumarten im Sinne dieser textlichen Festsetzung gelten die in der textlichen Festsetzung 5.2 aufgeführten Baumarten und deren Sorten sowie zusätzlich folgende Baumarten und deren Sorten:

Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>

Ziel der textlichen Festsetzung 5 ist es, die Durchgrünung des geplanten Wohngebiet zu steigern. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch die textliche Festsetzung 5 weiter minimiert.

5.9 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Zur Vermeidung von vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan neben den in Kapitel 5.7 aufgeführten Festsetzungen Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher getroffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Erhaltungsgebote für drei Baumgruppen (Bäume und Sträucher) und einen Einzelbaum getroffen.

Eine der drei Baumgruppen befindet sich innerhalb der Flurstücke 10125 und 10127 welche Bestandteil des Grundstücks „Ziegeleiweg 14“ sind. Die Baumgruppe besteht überwiegend aus Tannen.

Zwei weitere mit Erhaltungsgebot festgesetzte Baumgruppen befinden sich im südöstlichen und südwestlichen Abschnitt des Flurstücks 10099. Diese beiden Baumgruppen werden insofern erhalten, soweit eine geradlinige Zufahrt von der Straße „Fahrtweg“ möglich ist. Dadurch entsteht eine geringfügige Beeinträchtigung der südwestlichen Baumgruppe von ca. 2 m². Der überwiegende Teil der beiden Baumgruppen wird mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt.

Zusätzlich wird eine große Birke innerhalb des Flurstücks 10099 mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt.

Arbeiten zur Baufeldfreimachung sind ausschließlich außerhalb der Verbotszeiträume gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG, d.h. nicht zwischen 01. März und 30. September eines Jahres, durchzuführen.

6. Vermerk

Hochwasserschutz

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

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

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

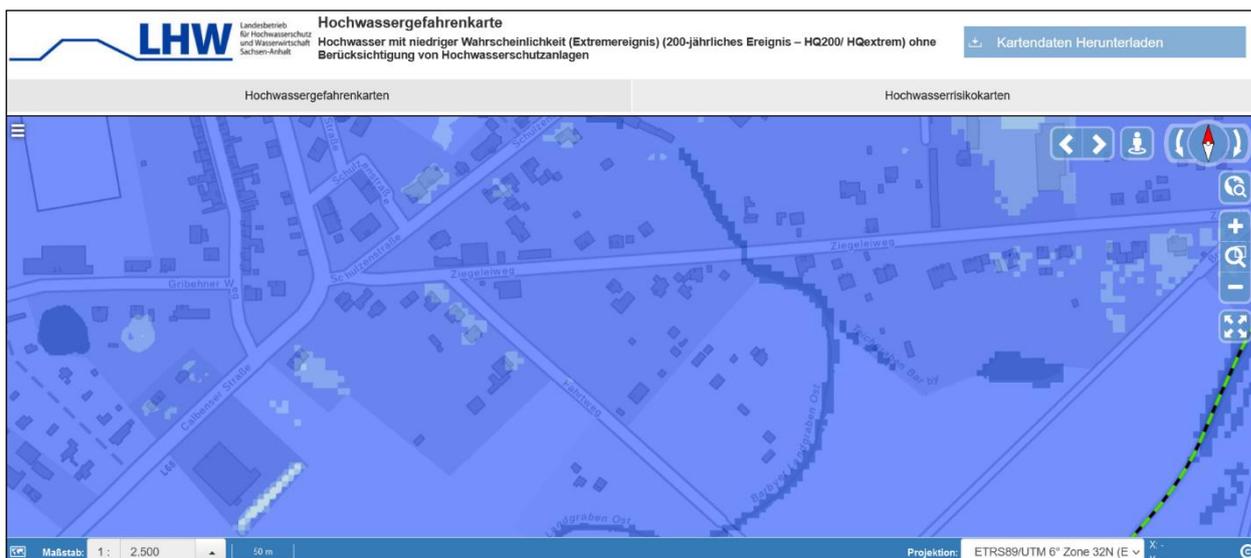


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte Hochwasser niedriger Wahrscheinlichkeit⁵

Wassertiefen:



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

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

Zusätzlich wird für eine hochwassersichere Umsetzung des Bebauungsplans die Hochwasserschutzfibel⁶ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen aus dem Jahr 2022 empfohlen. Diese dient als wichtige Planungshilfe zur Entwicklung von Schutzkonzepten in der Gebäudeplanung und kann dazu beitragen, dass Menschenleben geschützt, größere Schäden verhindert und unnötige finanzielle Belastungen vermieden werden.

⁵ <https://www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html>

⁶ <https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/>

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

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

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

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

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

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

7. Hinweise

Artenschutz

Der Salzlandkreis als untere Naturschutzbehörde regt in seiner Stellungnahme vom 31.05.2023 zum Entwurf des Bebauungsplans an, dass aufgrund der vorhandenen Naturausstattung im Plangebiet sowie in den angrenzenden Bereichen Lebensstätten streng oder besonders geschützter Tierarten betroffen sein können. Das betrifft insbesondere verschiedene Vogelarten. Vorwiegend wird es sich um Vögel der besonders geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b BNatSchG handeln. Südlich des Plangebietes ist in einer Entfernung von ca. 250 Meter ein Rotmilan Horst kartiert.

Nach erfolgter telefonischer Abstimmung am 13.07.2023 mit der unteren Naturschutzbehörde des Salzlandkreises wird von einer artenschutzrechtlichen Prüfung des Plangebiets abgesehen. Zum Schutz potentieller Vorkommen von streng oder

besonders geschützter Vogelarten müssen die Schonzeiten des § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG vom 01.03 bis 30.09 eingehalten werden. Innerhalb dieser Schonzeit ist es verboten Bäume (...), Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.

In Bezug auf das Vorkommen eines Rotmilan Horts südlich des Plangebiets sind bei den Bauarbeiten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Schädigungsverbot) zu beachten.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung insbesondere von besonders geschützten Vögeln ist das Entfernen von Bäumen und Sträuchern i.S.d § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG ausschließlich im Zeitraum vom 01.10 bis zum 01.03. eines Jahres erlaubt.

Barrierefreiheit

Um für alte und behinderte Menschen eine Verbesserung der Lebensqualität zu erzielen, sollte bei der Gestaltung der Außenbereiche (Straßen, Gehwege etc.) auf ein barrierefreies Überwinden von Hindernissen (DIN 18040 Teil 3 „Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum“) geachtet werden.

Baugrunduntersuchung

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen regt in seiner Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans vom 29.06.2023 an, dass gemäß der digitalen Geologischen Karte 1:25.000 sowie nahgelegenen Bohrungen im Plangebiet bzw. dessen Umfeld unter Geländeoberkante Auemergel und Auelehme vorkommt. Daher empfiehlt das Landesamt für Geologie und Bergwesen die Durchführung einer standortkonkreten und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2“ bzw. DIN EN 1997 - 2.

Boden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Denkmalschutz

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

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

1. instandsetzen, umgestalten oder verändern,
2. in seiner Nutzung verändern,
3. durch Errichtung, Wegnahme oder Hinzufügung von Anlagen in seiner Umgebung im Bestand und Erscheinungsbild verändern, beeinträchtigen oder zerstören,

4. von seinem Standort entfernen,
 5. beseitigen oder zerstören
- will.

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

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

Wasser

Grundwasser

Der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft, Flussbereich Schönebeck verweist in seiner Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans vom 06.06.2023 darauf, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit flurgleichen/flurnahen Grundwasserständen und im Hochwasserfall mit Überschwemmungen zu rechnen ist. Das Landesamt für Geologie und Bergwesen konkretisiert in seiner Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans vom 29.06.2023, dass der Grundwasserspiegel in Oberflächennähe (weniger als 2 m unter Gelände) zu erwarten sein dürfte.

Nach erfolgter Rücksprache mit dem Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) am 14.07.2023 teilte das LHW am 25.07.2023 mit, dass der mittlere höchste Grundwasserabstand im Geltungsbereich des Bebauungsplans bei etwa 30 bis 100 cm unter Gelände zu erwarten ist. Die Angabe versteht sich als grobe Orientierung.

Hochwasser

Der Salzlandkreis als untere Wasserbehörde regt in seiner Stellungnahme vom 31.05.2023 zum Entwurf des Bebauungsplans an, dass das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten sowie das Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen die hierfür bestimmt oder geeignet sind, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 2 Nr. 1 WHG eine Benutzung eines Gewässers darstellen. Darunter fallen gemäß Wasserhaushaltsgesetz auch auf eine Bauzeit beschränkte Benutzungen.

Sollten bauzeitliche Grundwasserhaltungen für die Durchführung der Maßnahme geplant sein, ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Salzlandkreises einzureichen.

Niederschlagswasser

Die untere Wasserbehörde des Salzlandkreises regt in seiner Stellungnahme zum Umweltbericht des Bebauungsplans vom 12.01.2024 an, dass im Zusammenhang mit der vorgesehenen Bebauung und zukünftiger Starkregenereignisse Überschwemmungsereignisse zu erwarten sind. Um einen ordnungsgemäßen Wasserabfluss zu

gewährleisten, müssen bei der weiteren Planung Gefahren für das Schutzgut Wasser, Anwohnern und Bausubstanz mittels Starkregenkonzept berücksichtigt werden.

Immissionsschutz

Die untere Immissionsschutzbehörde des Salzlandkreises verweist in ihrer Stellungnahme zum 3. Entwurf des Bebauungsplans vom 31.05.2023 auf den "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)" (LAI 2013). In der Anlage „Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Klimageräten und Luftwärmepumpen“ werden Hinweise gegeben, durch welche Maßnahmen der Entstehung und der Ausbreitung von Geräuschen entgegengewirkt werden kann. Dazu zählt auch der Standort von Klimageräten und Luft-Wärme-Pumpen oder die Lage von Luftein- und -auslässen. Diese sollten im maximalen Abstand zu- und idealerweise abgewandt von schützenswerten Immissionsorten in der Nachbarschaft wie Schlaf- und Wohnräumen oder Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone liegen.

Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen gemäß § 3 Abs. 5 BImSchG sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen. Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen nach § 3 Abs. 5 BImSchG sind gemäß § 22 Abs. 1 BImSchG zu errichten und zu betreiben.

Leitungen

Die Avacon Netz GmbH regt in ihrer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans vom 13.06.2023 an, dass die im Plangebiet befindlichen Niederspannungskabel bzw. Freileitungen ihres Verantwortungsbereiches durch die Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans nicht in Mitleidenschaft gezogen werden dürfen. Mögliche Berührungspunkte sind im Vorfeld mit der Avacon Netz GmbH abzustimmen.

Löschwasser

Nach erfolgter Rückmeldung der Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG. (SWM Magdeburg) am 17.07.2023 kann eine Auskunft über die im Umkreis des Plangebiets gelegenen Hydranten erfolgen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet sich im Fahrtweg auf der Höhe des Flurstückes 159/1 ein Hydrant. Dieser liegt auf der Trinkwasserleitung OD 110 PE. Ein weiterer Hydrant befindet sich im Ziegeleiweg, Abzweigung Fahrtweg. Dieser liegt ebenfalls auf der Trinkwasserleitung OD 110 PE. Somit befinden sich mindestens zwei Hydranten in einem Umkreis von 300 m zum Geltungsbereich des Bebauungsplans (DVGW-Arbeitsblatt W405). Da die Hydranten auf derselben Leitung liegen, von der aus auch die Hausanschlüsse verlegt werden und die Kapazität der Hydranten unbekannt ist, kann abschließend nicht festgestellt werden, ob die Löschwasserversorgung gegenwärtig hinreichend gesichert ist.

Die Bauherren müssen vor Baubeginn nachweisen, dass ausreichend Löschwasser zur Verfügung steht. Nach DVGW-Arbeitsblatt W405 ist für Allgemeine Wohngebiete mit bis zu drei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl von bis zu 0,8 ein Löschwasserbedarf bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung von 48 m³/h, über 2 Stunden bereitzustellen.

8. Umweltbericht

8.1 Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

8.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden, um Doppelprüfungen zu vermeiden. Diese Beschränkung auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen wird auch als Abschichtung bezeichnet.

Für Raumordnungsplanverfahren, die sich auch auf das Gebiet der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Fahrtweg" erstrecken, wurden bisher keine Umweltprüfungen durchgeführt.

Der Umweltprüfung werden die Festsetzungen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Fahrtweg" unterzogen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans ermittelt, beschrieben und bewertet.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Folgende Festlegungen wurden zu den einzelnen zu betrachtenden Schutzgütern im Detail getroffen:

Tiere und Pflanzen:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich
Detaillierungsgrad: Biotoptypen

Fläche und Boden:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich
Detaillierungsgrad: Bodenkarte

Wasser:

Untersuchungsrahmen: Geltungsbereich
Detaillierungsgrad: gemäß Hydrologischer Übersichtskarte (HÜK400),
Datenportal Gewässerkundlicher Landesdienst Sachsen-
Anhalt (GLD)

Luft:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich
Detaillierungsgrad: gemäß Vorgaben aus der TA Luft, 39. BImSchV

Klima:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich
Detaillierungsgrad: gemäß klimatischer Grundgegebenheiten

Landschaft:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich
Detaillierungsgrad: gemäß Biotoptypen

biologische Vielfalt:
Untersuchungsumfang: Geltungsbereich
Detaillierungsgrad: gemäß Nationaler Strategie zur biologischen Vielfalt

Mensch, seine Gesundheit sowie Bevölkerung:
Untersuchungsumfang: Geltungsbereich
Detaillierungsgrad: Aspekt „Wohnen“: Feststellen schutzwürdiger und sonstiger Nutzungen.
Aspekt „Erholung“: Beschreibung und Bewertung der Erholungsfunktion des Betrachtungsraums

Kulturgüter und sonstige Sachgüter:
Untersuchungsumfang: Geltungsbereich
Detaillierungsgrad: Recherche im Denkmalinformationssystem Sachsen-Anhalt

Vermeidung von Emissionen:
Untersuchungsumfang: Geltungsbereich
Detaillierungsgrad: Die beabsichtigte Vermeidung von Emissionen wird verbal beschrieben.

sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern:
Untersuchungsumfang: Geltungsbereich
Detaillierungsgrad: Der beabsichtigte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird verbal beschrieben.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
Untersuchungsumfang: Geltungsbereich
Detaillierungsgrad: Die beabsichtigte Nutzung von Energie wird verbal beschrieben.

Wirkungsgefüge:
Bei möglichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern finden sie im Kapitel „Wirkungsgefüge“ Berücksichtigung.

8.1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Aufstellung des Bebauungsplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans, muss nach Nr. 1a der Anlage 1 zum Baugesetzbuch Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben enthalten. Die Ziele der Aufstellung des Bebauungsplans können dem Kapitel 4 und die Inhalte der Aufstellung des Bebauungsplans dem Kapitel 5 entnommen werden.

8.1.3 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Wie die einzelnen Ziele der in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, bei dessen Aufstellung berücksichtigt werden, kann Kapitel 9.2 entnommen werden.

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Tiere und Pflanzen	<p>Tiere: Artenschutzrechtliche Prüfung</p> <ul style="list-style-type: none"> - in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Salzlandkreises wird von einer artenschutzrechtlichen Prüfung abgesehen - 250 m südlich des Plangebiets ist ein Rotmilan Horst bekannt <p><i>(Beachtung des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Schädigungsverbot) während der gesamten Bauarbeiten)</i></p> <p>Biotoptypen Gehölze</p> <ul style="list-style-type: none"> - vier „Sonstige Einzelbäume“ (Code: HEX) innerhalb Flurstück 10099 - zwei „Sonstige Einzelsträucher“ (Code: HEY) nördlich Wohnhaus „Fahrtweg 2“ - eine „Baumgruppen/-bestand aus überwiegend heimischen Arten“ (Code: HEC) innerhalb Hausgarten Grundstück „Ziegeleiweg 14“; zwei „Baumgruppen/-bestand aus überwiegend heimischen Arten“ (Code: HEC) innerhalb Flurstück 10099 - drei „Zierhecken“ (Code: HHD) Thuja-Hecken entlang Grenzen Grundstück „Fahrtweg 2“ 	<ul style="list-style-type: none"> - Plangebiet bietet keinen geeigneten Lebensraum für Rotmilan (Strukturreiche, landwirtschaftlich genutzte Kulturlandschaften), daher keine Beeinträchtigung der lokalen Population zu erwarten - keine Beeinträchtigungen des Biosphärenreservats „Mittel Elbe“ zu erwarten - keine Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebiets „Mittlere Elbe“ zu erwarten - Verlust von Lebensraum durch Versiegelung und Nutzung als Wohngebiet - Fällung von Bäumen - Festsetzung Erhaltungsgebot für einen Einzelbaum und drei Baumgruppen - Anpflanzung heimischer 	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verletzungs- und Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) - Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) - Entnahme- und Beschädigungsverbot (§ 4 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) - Vögel besonders geschützter Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13b BNatSchG) - Verbot von Beseitigung, Beschneidung und auf Stock setzen von Gehölzen außerhalb von Wäldern, Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen während der Vogelschutzzeit vom 1. März bis zum 30. September (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) <p>Landschaftsplan: keiner Fachpläne: keine</p> <p><i>(bei Einhaltung der Schonzeiten gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG, Beachtung des § 44 Abs. 1 BNatSchG insbesondere im Hinblick auf das Vorkommen des Rotmilans)</i></p>	nicht erheblich

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Tiere und Pflanzen (Forts.)	<p>Grünland</p> <ul style="list-style-type: none"> - „Scherrasen“ (Code: GSB) Grünflächen sowie Straßenbegleitgrün <p>Grünanlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> - „Beet/ Rabatte“ (Code: PYA) innerhalb Grundstück „Fahrtweg 2“ <p>Individual-gärtnerisch genutzte Flächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - „Sonstiger Hausgarten“ (Code: AKY) innerhalb Hausgarten Grundstück „Ziegeleiweg 14“ <p>Bebauung</p> <ul style="list-style-type: none"> - „Sonstige Bebauung“ (Code: BIY) innerhalb Grundstück „Fahrtweg 2“ <p>Befestigte Fläche/Verkehrsfläche</p> <ul style="list-style-type: none"> - „Unbefestigter Platz“ (Code: VPX) gepflasterte Flächen Grundstück „Fahrtweg 2“ - „Teilversiegelte Straße (gepflastert)“ (Code: VSA) gepflasterte Einfahrten südwestlich der Straße Fahrtweg - „Straße (versiegelt)“ (Code: VSB) Teilbereich „Fahrtweg“ - „Unbefestigter Weg“ (Code: VWA) geschotterte Einfahrten insbesondere nördlich der Straße „Fahrtweg“ - „Geh- und Radweg“ (Code: VWD) nordöstlich Grundstücke „Fahrtweg 1A“ bis „Fahrtweg 5“ <p><i>(Plangebiet überwiegend unbebaut; Bebauung nur innerhalb Grundstück „Fahrtweg 2“; zusätzliche Versiegelungen durch Einfahrten, Straße und Gehweg)</i></p>	<p>Gehölze durch Ausgleichsmaßnahme</p> <ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung Verkehrsgrün entlang Fahrtweg - durch textliche Festsetzung 5 Anpflanzung eines heimischen Laubbaums auf jedem Baugrundstück 	<p><i>sowie Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme; Ziel erfüllt)</i></p>	

Tabelle 3: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Forts.)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Tiere und Pflanzen (Forts.)	<p>Pflanzenarten: keine gefährdete oder besonders geschützte Pflanzenart bekannt <i>(ohne Bedeutung)</i></p> <p>Potentielle natürliche Vegetation (pnV): „Typischer und Haselwurz-Labkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald“ <i>(ohne Bedeutung, weil im Plangebiet nicht entwickelbar)</i></p> <p>Schutzgebiete und -objekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plangebiet liegt nicht in Schutzgebiet - keine gesetzlich geschützten Biotope oder Landschaftsbestandteile im Plangebiet - ca. 395 m östlich der östlichen Grenze des Plangebiets Biosphärenreservat „Mittellelbe“ - ca. 410 m östlich der östlichen Grenze des Plangebiets Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Elbe“ - ca. 1,6 km östlich der östlichen Grenze des Plangebiets Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ (EU-Code: DE 3936-301) 			
Fläche und Boden	<p>Fläche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inanspruchnahme von Fläche für den Neubau des Allgemeinen Wohngebiets unvermeidbar - kein wirksamer Flächennutzungsplan für die Stadt Barby (Elbe) - Aufstellungsbeschluss für Flächennutzungsplan der Stadt Barby (Elbe) im Jahr 2018 	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust von Boden - Verlust von Freifläche - Verlust von siedlungsnaher Freifläche und Lebensraum für Tiere und Pflanzen - Erhöhung der versiegelten Fläche 	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzbar-machung von Flächen, Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) 	nicht erheblich

Tabelle 3: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Forts.)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
<p>Fläche und Boden (Forts.)</p>	<p>- Entwurf des Flächennutzungsplans stellt das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans als Entwicklungsfläche „Wohnbaufläche“ dar <i>(große Bedeutung, da davon ausgegangen werden kann, dass der Flächennutzungsplan der Stadt Barby das Plangebiet als Wohnbaufläche darstellen wird, somit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein)</i></p> <p>Boden: Bodengroßlandschaft: Auen und Niederterrassen Auenboden/ Gley aus lehmigen bis tonigen Auensedimenten tiefgründige, lehmige bis tonige, z.T. kalkhaltige Grundwasserböden breiterer Flusstäler, in höheren Lagen Auenböden, in tieferen Lagen Gleye, örtlich mit tief humosem Oberboden; bei Hochwasser z.T. überflutet, z.T. mit künstlich abgesenktem Grundwasser; in nassen Lagen Anmoorgley und Niedermoor; örtlich Raseneisenstein; in grundwasserferneren Lagen örtlich Auenpseudogleye; auf höheren Flussterrassen Böden ohne Grundwassereinfluss Bodenartengruppe: Tonlehme Ackerbauliches Ertragspotential mittel Nutzbare Feldkapazität im eff. Wurzelraum [mm]: 140-200 (hoch) Versiegelungsgrad im bereits bisher bebauten Bereich: <10%</p>	<p>- Überschreitungen der zulässigen Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet weder ausgeschlossen noch eingeschränkt</p> <p>- durch textliche Festsetzung 3.2 sind bei einem Ausbau der geschotterten Einfahrten innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche die Flächen der Einfahrten in wasserdurchlässiger zu befestigen</p> <p><i>(dadurch schonender Umgang mit Boden)</i></p>	<p>- Orientierungswert für die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet (§ 17 BauNVO)</p> <p>- Flächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets die nicht durch Gebäude oder bauliche Anlagen überbaut sind, sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (§ 8 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauO LSA)</p> <p>Landschaftsplan: keiner</p> <p><i>(dringender Bedarf an Bauland zur Errichtung von Einfamilienhäusern in der Stadt Barby (Elbe); auf Grund der Einhaltung des Orientierungswerts für die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet und der geringen Größe des Baugebiets keine erhebliche Beeinträchtigung von Fläche und Boden; Ziel erfüllt)</i></p>	

Tabelle 3: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Forts.)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Wasser	<p>Oberflächengewässer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - straßenbegleitender Graben innerhalb Flurstück 10130 - kein Gewässer 2. Ordnung <p>Grundwasser:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bedeutende Grundwasservorkommen, sehr ergiebig - Hydrologische Einheit: Urstromtäler - Gesteinsart: Sediment - Hohlraumart: Poren - Erdalkalische Wässer mit stark wechselndem Anionengehalt - Grundwasserneubildung [mm/a]: 25 bis 75 - Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung: mittel - keine Angaben zu Hydroisohypsen im Geltungsbereich des Bebauungsplan <p>Schutz-/ Überschwemmungsgebiete:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gesamter Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des vermerkten Hochwasserrisikogebietes der Elbe 	<ul style="list-style-type: none"> - Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung nicht zu erwarten, da gemäß textlicher Festsetzung 3 das im Allgemeinen Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern ist - Flächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets, die nicht durch Gebäude oder bauliche Anlagen überbaut sind, sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen - voraussichtliche Wasserhöhe im Geltungsbereich des Bebauungsplans bei Hochwasser (HQ200) 2,0 bis 4,0 m - textliche Festsetzung 2 schließt die Errichtung von Gebäuden mit Kellergeschoss aus <p><i>(vorsorglicher Hochwasserschutz)</i></p>	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung einer Verschlechterung des mengenmäßigen und chemischen Zustands des Grundwassers (§ 47 Abs. 1 WHG) <p>Landschaftsplan: keiner</p> <p><i>(Verringerung der Grundwasserneubildung durch textliche Festsetzung 3.1 nicht zu erwarten; durch textliche Festsetzung 2 sowie hochwasserangepasste Bauweise sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch ein Hochwasser (HQ200) zu erwarten; Ziel erfüllt)</i></p>	nicht erheblich

Tabelle 3: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Forts.)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Luft	<p>Immissionswerte der TA Luft, der 39. BImSchV wurden im Jahr 2021 unterschritten (LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ 2022)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hintergrundstation Domäne Bobbe (ländlich) - Entfernung Luftlinie Bobbe – Barby (Elbe) 14,5 km 	<ul style="list-style-type: none"> - Emissionen von Luftschadstoffen durch PKW im Allgemeinen Wohngebiet zu erwarten - Emissionen von Luftschadstoffen im Allgemeinen Wohngebiet zu erwarten, Emissionen von Luftschadstoffen abhängig von der genutzten Energieart zur Deckung des Energiebedarfs der Gebäude 	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen (§ 50 BImSchG) <p>Landschaftsplan: keiner</p> <p><i>(Ziel erfüllt, da schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle im Allgemeinen Wohngebiet mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan nicht zu erwarten sind)</i></p>	nicht erheblich
Klima	<ul style="list-style-type: none"> - Grünfläche als CO₂-Speicher und Vegetation als Sauerstoffproduzent - Stadtrandklima (deutlicher Einfluss von Stadt und Freiland; Luftmassenaustausch durch Randlage; insgesamt günstiges Bioklima) <p>Luftleitbahnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - häufigste Windrichtung Westsüdwest - Freiflächen östlich und südlich 	<ul style="list-style-type: none"> - optional Nutzung erneuerbare Energien - Anpflanzung von Gehölzen im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme positiver Beitrag zum Mikroklima - Erhaltung von Gehölzen (ein Einzelbaum und drei Baumgruppen) positiver Beitrag zum Mikroklima - durch textliche Festsetzung 5 Anpflanzung heimischer Laubbaum auf jedem Baugrundstück 	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schutz des Klimas (§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG) <p>Landschaftsplan: keiner</p> <p><i>(Ziel erfüllt, da auch nach der Realisierung des Bebauungsplans Freiflächen vorhanden sind und Luftaustausch zulässt; keine Beeinträchtigung der Luftsituation zu erwarten)</i></p>	nicht erheblich

Tabelle 3: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Forts.)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - überwiegend unbebaute Grünflächen in südlicher Stadtrandlage zwischen weiteren Freiflächen und bereits vorhandener Bebauung - im Osten und Süden angrenzend Freiflächen und Ackerflächen - im Norden und Westen vorhandene Bebauung - Stadtkern nördlich vom Plangebiet 	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung von Baurecht für bauliche Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet - angrenzende Bebauung bereits nördlich und westlich des Plangebiets vorhanden - Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse - Verlust von Grünfläche - Ausgleichsmaßnahme positiver Effekt für das Landschaftsbild (andernorts) - Erhaltung heimischer Gehölze positiver Effekt für Landschaftsbild - Anpflanzung heimischer Laubbaum auf jedem Baugrundstück positiver Effekt für Landschaftsbild (textliche Festsetzung 5) 	<p>Fachgesetze: keine</p> <p>Landschaftsplan: keiner</p>	nicht erheblich
Biologische Vielfalt	konkrete Angaben liegen nicht vor	<ul style="list-style-type: none"> - bei Nutzung oder Gewinnung erneuerbarer Energie Beitrag zur biologischen Vielfalt - bei Anpflanzung von heimischen Gehölze Beitrag zur Biologischen Vielfalt - bei Erhalt von heimischen Gehölze Beitrag zur Biologischen Vielfalt - Anpflanzung heimischer 	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schutz der biologischen Vielfalt (§ 1 Abs. 2 BNatSchG) <p>Landschaftsplan: keiner</p> <p><i>(Erhaltungsgebot für einen Einzelbaum und drei Baumgruppen sowie Festsetzung Verkehrsgrün leisten einen Beitrag zur</i></p>	nicht erheblich

Tabelle 3: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Forts.)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Biologische Vielfalt (Forts.)		Laubbaum auf jedem Baugrundstück leistet Beitrag zur Biologischen Vielfalt (textliche Festsetzung 5)	<i>biologischen Vielfalt; Anpflanzung heimischer Gehölze im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme leistet Beitrag zur Biologischer Vielfalt; Ziel erfüllt</i>	
Mensch, seine Gesundheit sowie Bevölkerung	<p>Wohnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flurstück 146 bereits zu Wohnzwecken genutzt, Grundstück „Fahrtweg 2“ <i>(im östlichen Abschnitt des Plangebiets)</i> - überwiegender Geltungsbereich des Bebauungsplans aktuell nicht zu Wohnzwecken genutzt (überwiegend Grünfläche) <i>(ohne Bedeutung für Wohnzweck)</i> <p>Lärm</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vorbelastung durch Verkehrslärm, insbesondere durch Fahrtweg und Ziegeleiweg <p>Erholung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundstücke innerhalb des Plangebiets befinden sich im Privatbesitz <i>(keine Bedeutung für die öffentliche Erholung, da Plangebiet im Privatbesitz ist)</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung von Baugrundstücken für Wohneigentum dient insbesondere Familien - Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und Eigentumsbildung - Stärkung der Wirtschaft - zusätzliche Emissionen von Luftschadstoffen aus Kraftfahrzeugen durch den Neubau der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiets unvermeidbar - Emissionen von Luftschadstoffen aus Hausbrand durch Neubau des Allgemeinen Wohngebiets zu erwarten, unvermeidbar - Festsetzung Erhaltungsgebot für Einzelbaum und Baumgruppen positiv für Menschen und seine Gesundheit 	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen (§ 50 BImSchG) <p>Landschaftsplan: keiner</p> <p><i>(Ziele erfüllt, da schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle im Allgemeinen Wohngebiet nicht zu erwarten; Ziel erfüllt)</i></p>	nicht erheblich

Tabelle 3: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Forts.)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<p>Kulturdenkmale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - im Plangebiet kein Kulturdenkmal vorhanden - Baudenkmal Spitalfriedhof, Gottesacker ca. 130 m nordwestlich der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches - Objektnummer: 09460225 <p><i>(geringe Bedeutung, da trotz der geringen Entfernung keine Sichtbeziehung zwischen dem Baudenkmal und dem Plangebiet besteht)</i></p> <p>Sachgüter:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Leitungen: Schmutzwasserkanal des Wasserzweckverband "Saale-Fuhne-Ziethen"; Stromleitung der Avacon und Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom AG in Fahrtweg - Hausanschlüsse der Telekom für Grundstück „Fahrtweg 2“ - bauliche Anlagen nur im Südosten des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung über Art und Bauweise der baulichen Anlagen im Bebauungsplan - Umsetzung des Bebauungsplans hat keinen Einfluss auf die freie Sicht des Kulturdenkmals - Leitungsbestände sind zu erhalten oder zu verlegen - Festsetzung Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom AG innerhalb Flurstück 164 (textliche Festsetzung 4) 	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhaltungspflicht für archäologische Bodenfunde (§ 9 Abs. 3 DSchG LSA) - Genehmigungspflicht für Eingriffe in Kulturdenkmale (§ 14 Abs. 1 DSchG LSA) <p>Landschaftsplan: keiner</p>	nicht erheblich
Vermeidung von Emissionen	<ul style="list-style-type: none"> - Emissionen durch PKW auf angrenzendem Ziegeleiweg und Fahrtweg - Emissionen durch Grundstück „Fahrtweg 2“ (innerhalb Flurstück 164) 	<ul style="list-style-type: none"> - Emissionen von Luftschadstoffen aus Hausbrand abhängig von der genutzten Energieart zur Deckung des Energiebedarfs der Gebäude - zusätzliche Luftschadstoffemissionen aus Kraftfahrzeugen durch den Neubau der baulichen Anlagen im Allgemeinen 	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - neue Gebäude sind so zu errichten, dass deren Wärme und Kältebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien gedeckt wird, soweit nicht durch Fernwärme gedeckt (§ 10 Abs. 2 Nr. 3 GEG) - Steigerung des Anteils des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms am Bruttostromverbrauch auf 80 Prozent 	nicht erheblich

Tabelle 3: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Forts.)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Vermeidung von Emissionen (Forts.)		<p>Wohngebiete unvermeidbar</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nutzung erneuerbarer Energie leistet Beitrag zur Vermeidung von Emissionen - Emissionen von Luftschadstoffen aus Hausbrand durch Nutzung erneuerbarer Energien vermeidbar 	<p>im Jahr 2030 (§ 1 Abs. 2 EEG)</p> <p>Landschaftsplan: keiner</p>	
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	<ul style="list-style-type: none"> - gegenwärtig Versickerung von Regenwasser auf Grünfläche - gegenwärtig nur Anfall von Abwasser und Abfall durch Grundstück „Fahrtweg 2“ - im überwiegenden Plangebiet kein Anfall von Abwasser und Abfall 	<ul style="list-style-type: none"> - Versickerung Niederschlag auf jeweiligen Baugrundstück (textliche Festsetzung 3.1) - Aufkommen von Schmutzwasser und Abfall zu erwarten - das Allgemeine Wohngebiet wird an das Abwasserortsnetz angeschlossen werden - Abfall wird ordnungsgemäß entsorgt 	<p>Fachgesetze: keine</p> <p>Landschaftsplan: keiner</p>	nicht erheblich
erneuerbare Energien, Energieeffizienz	<ul style="list-style-type: none"> - eventuell Nutzung erneuerbare Energien - Angaben zur effizienten Nutzung von Energie nicht bekannt 	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung erneuerbarer Energien abhängig von der genutzten Energieart zur Deckung des Energiebedarfs der Gebäude - sparsame und effiziente Nutzung von Energie nicht Angelegenheit der Aufstellung des Bebauungsplans, sondern von dessen Verwirklichung 	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Steigerung des Anteils des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms am Bruttostromverbrauch auf 80 Prozent im Jahr 2030 (§ 1 Abs. 2 EEG) - Die nach § 1 EEG genannten Ziele sollen erreicht werden durch die Steigerung der installierten Leistung von Solaranlagen auf: <ul style="list-style-type: none"> a) 88 Gigawatt im Jahr 2024, 	nicht erheblich

Tabelle 3: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Forts.)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
erneuerbare Energien, Energieeffizienz (Forts.)			<p>b) 128 Gigawatt im Jahr 2026, c) 172 Gigawatt im Jahr 2028, d) 215 Gigawatt im Jahr 2030, e) 309 Gigawatt im Jahr 2035 und f) 400 Gigawatt im Jahr 2040 sowie den Erhalt dieser Leistung nach dem Jahr 2040 (§ 4 Nr. 3 EEG)</p> <p>Landschaftsplan: keiner</p>	
Wirkungseffekte und Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Aufstellung Bebauungsplan schafft Baurecht für baulichen Anlagen, dadurch Versiegelung - Baurecht für die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes auf bisher unbebauter Fläche - Grünfläche ist Lebensraum für Fauna und Flora - Grünland als CO₂-Senke - durch die Lage des Geltungsbereichs geringe Bedeutung für das Mikroklima - Gehölze Lebensraum insbesondere für Vögel 	<ul style="list-style-type: none"> - Neubau des Wohngebietes führt zur Vergrößerung der überbauten Fläche (Versiegelung) - Versickerung Niederschlag auf Baugrundstücken (textliche Festsetzung 3.1) - Verlust von Grünfläche, dadurch Verlust von Lebensraum für Fauna und Flora - Verlust von Gehölzen, dadurch Verlust von Lebensraum insbesondere für Vögel - Anpflanzung heimischer Laubbaum je Baugrundstück schafft neuen Lebensraum insbesondere für Vögel - bei Umsetzung Ausgleichs- 	<p>Fachgesetze: keine</p> <p>Landschaftsplan: keiner</p> <p><i>(durch Ausgleichsmaßnahme Pflanzung heimischer Gehölze, Wiederherstellung von Lebensräumen, daher Ziel erfüllt)</i></p>	nicht erheblich

Tabelle 3: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Forts.)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
		maßnahme Anpflanzung heimischer Gehölze, dadurch neuer Lebensraum insbesondere für Vögel		
Gesamtbewertung			nicht erheblich	

Tabelle 3: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Forts.)

Auf Grund der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Flächengröße und insbesondere der zulässigen Grundflächenzahl wird der Bebauungsplan „Fahrtweg“ als nicht geeignet betrachtet erhebliche Umweltauswirkungen auszulösen.

8.3 Geprüfte Alternativen

Alternativen als anderweitige Lösungsmöglichkeiten können grundsätzlich entweder die Art des Vorhabens (Vorhabensalternativen) oder den Standort des Vorhabens (Standortalternativen) betreffen.

Die Prüfung von Standortalternativen ist bei der Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren räumlich auf das Gemeindegebiet beschränkt. Nach Grundsatz 13 des LEP-LSA 2010 sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden. Es wurden bereits bei jeder sich bietenden Gelegenheit Flächen, die brach gefallen sind, für den Eigenheimbau revitalisiert und sind inzwischen vollständig vermarktet.

Für die Stadt Barby liegt kein wirksamer Flächennutzungsplan vor, jedoch ein Entwurf. Der Entwurf des Flächennutzungsplans stellt das gesamte Baugebiet des Bebauungsplans als Entwicklungsfläche „Wohnbaufläche“ dar. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass der Flächennutzungsplan der Stadt Barby das Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche (W) darstellen wird. Eine Standortalternative ist somit nicht notwendig.

Die Schaffung von Baurecht für unter anderem Einfamilienhäuser durch die Aufstellung des Bebauungsplans erhöht die notwendige Anzahl an erschlossenen Baugrundstücken, so dass eine Vorhabensalternative nicht gegeben ist. Eine Vorhabensalternative ist mit den Zielen und Zwecken des Bebauungsplans (Schaffung von Baurecht für eine Wohnbebauung) nicht vereinbar.

8.4 Zusätzliche Angaben

8.4.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die zur Bewertung der Leistungsfähigkeit angewandten Verfahren sind in Kapitel 9.2 enthalten. Darüberhinausgehende Bewertungen wurden nicht durchgeführt.

8.4.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Erarbeitung des Umweltberichts erfolgte auf der Grundlage der im Kapitel 9.2 genannten Unterlagen. Nach dem gegenwärtigen Wissensstand können nur orientierende Angaben zu den zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen gemacht werden, da zu konkreten Bauvorhaben bisher keine Planungen bekannt sind.

Weitere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichts bestanden nicht. Ein Artenschutzfachbeitrag muss in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Salzlandkreises nicht durchgeführt werden.

8.4.3 Überwachung

Die Gemeinden überwachen gemäß § 4c Satz 1 BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der

Überwachung ist auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen zum Ausgleich nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB.

Die Überwachung beschränkt sich auf die erheblichen Umweltauswirkungen und die Maßnahmen zum Ausgleich. Daraus folgt, dass im Umweltbericht für die Umweltauswirkungen auch die Erheblichkeitsschwellen zu bestimmen sind. Die Überwachung erstreckt sich auf alle erheblichen Umweltauswirkungen, die bei der Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplans auftreten. Die Überwachung beschränkt sich nicht auf diejenigen erheblichen Umweltauswirkungen, die bei der Verwirklichung der Projekte entstehen, für deren Zulassung die Aufstellung des Bebauungsplans den Rahmen setzt.

Zu den erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt gehören die vorhergesehenen und die unvorhergesehenen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB. In der Regel handelt es sich dabei um die im Umweltbericht beschriebenen Auswirkungen. Andere Auswirkungen sind diejenigen, mit denen bei der Aufstellung des Bebauungsplans nicht gerechnet wird.

Unvorhergesehene negative Auswirkungen sind vor allem Umweltauswirkungen, die in ihrer Intensität von den Prognosen des Umweltberichts abweichen. Diese Abweichungen sind im Sinne von Unzulänglichkeiten der Prognosen (fehlgeschlagene Prognosen) im Umweltbericht (z.B. hinsichtlich der vorhergesagten Intensität von Auswirkungen auf die Umwelt) oder im Sinne von unvorhergesehenen Auswirkungen zu verstehen, die aus veränderten Umständen außerhalb des Planinhalts resultieren, welche dazu geführt haben, dass bestimmte Annahmen in der Umweltprüfung teilweise oder ganz hinfällig geworden sind.

Somit lassen sich drei Gruppen von erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt unterscheiden:

- vorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen
- unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen aufgrund fehlgeschlagener Prognosen
- unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen aufgrund veränderter äußerer Umstände

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass, insbesondere wegen der geringen Flächengröße, der Art der festgesetzten Nutzung und der relativ geringen Grundflächenzahl, voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplans zu erwarten sind. Eine Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen auf ist deshalb nicht erforderlich.

Nach § 215a Abs. 3 des beschlossenen Gesetzes und nach der Begründung zu der Ausschussfassung sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich, wenn der Plan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans ist daher keine Ausgleichsmaßnahme erforderlich.

8.4.4 Gesamtbewertung

Für die Bewertung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen wird eine medienübergreifende Gesamtbewertung durchgeführt. Die medienübergreifende Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen beruht auf qualitativen Gesichtspunkten, die zueinander in Beziehung zu setzen sind. Die Gesamtbewertung hat die Aufgabe, im Hinblick auf eine wirksame Umweltvorsorge zu prüfen, ob der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen die gesetzlichen Umweltauforderungen erfüllt und entsprechend dem Wissensstand als umweltverträglich zu bewerten ist.

Wesentliche Auswirkungen auf den Menschen werden nicht entstehen. Durch die Verwirklichung der Aufstellung des Bebauungsplans wird Baurecht geschaffen für die Errichtung von baulichen Anlagen und Verkehrsflächen in einem Allgemeinen Wohngebiet.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zeigt, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt werden. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind auszuschließen, so dass angenommen werden kann, dass dies auch in der medienübergreifenden Gesamtbewertung der Fall ist.

Deshalb werden die Festsetzungen der Aufstellung des Bebauungsplans als mit den gesetzlichen Umweltaanforderungen vereinbar angesehen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfüllt die gesetzlichen Umweltaanforderungen.

8.4.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht enthält zunächst eine Einleitung. Anschließend folgen die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen. Dieser Abschnitt besteht aus der Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands, der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands sowie den Zielen der Fachgesetze und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplans. Es folgt eine Aussage zu geprüften Planungsalternativen. Zusätzliche Angaben sind die verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, Angaben zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt sowie die Gesamtbewertung.

Die Ziele der Aufstellung des Bebauungsplans können dem Kapitel 4 und die Inhalte des aufzustellenden Bebauungsplans dem Kapitel 5 entnommen werden.

Die einzelnen festgelegten Ziele des Umweltschutzes können Tabelle 1 entnommen werden. Als Fachplan ist der kein Plan für die Aufstellung des Bebauungsplans von Bedeutung.

Neben der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter werden die Ziele der Fachgesetze genannt. Es konnte festgestellt werden, dass alle Immissionswerte der TA Luft und der 39. BImSchV 2020 unterschritten wurden.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans werden auf der Grundlage des derzeitigen Kenntnisstands die prognostizierten Umweltauswirkungen ermittelt. Danach lässt sich feststellen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

Die zur Bewertung der Leistungsfähigkeit angewandten Verfahren sind in Tabelle 1 enthalten. Darüberhinausgehende Bewertungen wurden nicht durchgeführt.

Grundsätzlich ist für die Aufstellung eines Bebauungsplans eine Überwachung von deren Umweltauswirkungen durchzuführen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblichen Umweltauswirkungen im Umweltbericht prognostiziert. Eine Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen ist deshalb nicht erforderlich.

Solange keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen für die bereits bewerteten Schutzgüter bestehen, kann angenommen werden, dass in der medienübergreifenden Gesamtbewertung die Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans als nicht erheblich einzustufen sind.

Der Umweltbericht zeigt, dass eine Vereinbarkeit der Aufstellung des Bebauungsplans mit den gesetzlichen Umweltaanforderungen gegeben ist. Es werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt. Insgesamt werden die Festsetzungen der Aufstellung des Bebauungsplans als mit den gesetzlichen Umweltaanforderungen vereinbar angesehen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfüllt die gesetzlichen Umweltaanforderungen.

Nach § 215a Abs. 3 des beschlossenen Gesetzes und nach der Begründung zu der Ausschussfassung sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich, wenn der Plan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans ist daher keine Ausgleichsmaßnahme erforderlich.

8.5 Verträglichkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Grundlagen

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

Das FFH-Gebiet "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" wurde mit der „Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt“ (N2000-LVO LSA) mit der Anlage Nr. 3.64 rechtlich gesichert. Die Schutzzone des nächstgelegenen FFH-Gebietes „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ reicht nach der Detailkarte zur Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA), Kartenblattnummer 168⁷ bis direkt an das südwestliche Elbufer in Barby.

Das Natura 2000-Gebiet befindet sich östlich der östlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in einer Entfernung von etwa 1,6 km.

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

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

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

⁷ https://www.natura2000-lsa.de/upload/2_natura_2000/LVO/Karten/Detailkarten_FFH/FFH_Detail_168_n.pdf

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

Beschreibung der Maßnahme

Standort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Stadt Barby. In einer Entfernung von etwa 1,6 km zur östlichen Grenze des Geltungsbereichs befindet sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“.

Art der Maßnahme

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

Größe der Maßnahme

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

Darstellung der Maßnahme

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

Empfindlichkeit der Schutzgüter

Auf Grund der Entfernung von 1,6 km des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ von der östlichen Grenze des Geltungsbereichs kommt es im Hinblick auf die Empfindlichkeit der Schutzgüter der „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ ausschließlich auf die Empfindlichkeit gegenüber von außen auf das Gebiet einwirkenden Beeinträchtigungen an, da Inhalt des Bebauungsplans die Errichtung weniger Wohngebäude ist. Es zeigt sich, dass bei keinem Schutzgut davon ausgegangen werden kann, dass Beeinträchtigungen aus dem Geltungsbereich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ überhaupt erreichen können.

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

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

Die Schutzerklärung bestimmt gemäß § 32 Abs. 3 Satz 1 BNatSchG den Schutzzweck entsprechend den jeweiligen Erhaltungszielen und die erforderlichen Gebietsbegrenzungen.

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

Der gebietsbezogene Schutzzweck des Gebietes umfasst:

1. die Erhaltung des Abschnittes der Elbtalau mit ihren gebietstypischen Lebensräumen, insbesondere des gebietsprägenden Flusslaufes einschließlich seiner Altwasser, der art- und Weichholzaunenwälder, Staudenfluren, der frischen bis feuchten Grünländer sowie verschiedenen Magerstandorten mit Heiden, Sandtrockenrasen und kleinflächigen Binnendünen,
2. die Erhaltung oder die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes insbesondere folgender Schutzgüter als maßgebliche Gebietsbestandteile:
3. LRT gemäß Anhang I FFH-RL:
Prioritäre LRT: 6120* Trockene, kalkreiche Sandrasen, 91E0* Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae), weitere LRT: 2310 Trockene Sandheiden mit *Calluna* und *Genista*, 2330 Dünen mit offenen Grasflächen mit *Corynephorus* und *Agrostis*, 3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions, 3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranunculion fluitantis* und des *Callitrichio-Batrachion*, 3270 Flüsse mit Schlammbänken mit Vegetation des *Chenopodion rubri* p.p. und des *Bidention* p.p., 6430 Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe, 6440 Brenndolden-Auenwiesen (*Cnidion dubii*), 6510 Magere Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*), 9170 Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (*Galio-Carpinetum*), 91F0 Hartholzauenwälder mit *Quercus robur*, *Ulmus laevis*, *Ulmus minor*, *Fraxinus excelsior* oder *Fraxinus angustifolia* (Ulmenion minoris), einschließlich ihrer jeweiligen charakteristischen Arten, hier insbesondere Asiatische Keiljungfer (*Gomphus flavipes*), Barbe (*Barbus barbus*), Braunes Langohr (*Plecotus auritus*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Eisvogel (*Alcedo atthis*), Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*), Gehölz-Haarahlenläufer (*Asaphidion curtum*), Graugans (*Anser anser*), Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Großer Gelbschulter-Wanderläufer (*Badister dorsiger*), Grüne Mosaikjungfer (*Aeshna viridis*), Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*), Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*), Knäkente (*Anas querquedula*), Laubfrosch (*Hyla arborea*), Löffelente (*Anas clypeata*), Mittelspecht (*Dendrocopos medius*), Moorfrosch (*Rana arvalis*), Neuntöter (*Lanius collurio*), Rohrhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*), Rohrweihe (*Circus arvalis*), Schwarzmilan (*Milvus migrans*), Sumpfwald-Enghalsläufer (*Platynus vivens*), Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*), Zauneidechse (*Lacerta agilis*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*); konkrete Ausprägungen und Erhaltungszustände der LRT des Gebietes sind hierbei zu berücksichtigen,
4. LRT gemäß Anhang II FFH-RL:
Prioritäre Arten: *Eremit (*Osmoderma eremita*), *Sand-Silberschärpe (*Jurinea cyanoides*), Weitere Arten: Bachneunauge (*Lampetra planeri*), Biber (*Castor fiber*), Bitterling (*Rhodeus amarus*), Fischotter (*Lutra lutra*), Flussneunauge (*Lampetra fluviatilis*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Grüne Keiljungfer (*Ophiogomphus cecilia*), Heldbock (*Cerambyx cerdo*), Hirschkäfer (*Lucanus cervus*), Kammolch (*Triturus cristatus*), Lachs (*Salmo salar*), Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*), Rapfen (*Aspius aspius*), Rotbauchunke (*Bombina bombina*), Schlammpeitzger (*Misgurnus fossilis*), Steinbeißer (*Cobitis taenia*), Stromgründling (*Romanogobio belingi*).

In der Verordnung sind die Angaben innerhalb des Gebietes nicht räumlich differenziert. Nach der Detailkarte zur Landesverordnung zur Unterschutzstellung der NATURA 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA), Kartenblattnummer 168 wird der dem Plangebiet nächstgelegene Abschnitt der Elbe dem Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie

LRT 3270 „Flüsse mit Schlamm­bänken mit Vegetation des *Chenopodium rubri* p.p. und des *Bidention* p.p.“ zugeordnet. Der Abstand zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und dem nächstgelegenen Lebensraumtyp des Anhangs I der FFH-Richtlinie in der "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" beträgt ca. 1,6 km.

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

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

Schwere und Dauer der Auswirkungen

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

Einschätzung

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

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

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

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

Bewertung

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

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

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

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

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

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

Entschädigungen

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

Erschließung

Für die Verwirklichung des Bebauungsplans sind Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Dies betrifft sowohl die verkehrliche Erschließung wie auch die leitungsgebundene Erschließung.

Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der durch die Verwirklichung des Bebauungsplans zu erwartenden voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

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

10. Wesentliche Auswirkungen

Umwelt

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

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

Städtebauliche Entwicklung

Erhebliche negative städtebauliche Auswirkungen für die Stadt Barby (Elbe) sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gegeben, da die Festsetzungen insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung keine Beeinträchtigungen des Ortsbilds durch die Errichtung unangepasster Gebäude erwarten lassen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Nutzung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Baurecht für Eigenheime am „Fahrtweg“ in der Stadt Barby (Elbe).

Verkehr

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

Wirtschaft

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

Städtischer Haushalt

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

11. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des Bebauungsplans in ha	Flächenanteil in %
Allgemeines Wohngebiet WA	0,5867	76,5
Straßenverkehrsfläche	0,1104	14,4
Straßenverkehrsgrün	0,0695	9,1
Gesamt	0,7666	100,0

Tabelle 2: Flächenbilanz

Literaturverzeichnis

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

Rechtsvorschriften

Europäische Union

Durchführungsbeschluss 2023/238/EU der Kommission vom 26. Januar 2023 2022/231/ gemäß der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Verabschiedung einer sechzehnten aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region (ABl. EG Nr. L 39 S. 14)

Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992 (Abl. EG Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU vom 13.05.2013 (Abl. EG Nr. L 158 S. 193)

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

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

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

Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

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

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

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

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

Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) vom 02.08.2010 (BGBl. I S. 1065), zuletzt geändert durch Artikel 112 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

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

Land Sachsen-Anhalt

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)

Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt vom 15.02.2020 (MBI. LSA. S. 174)

Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz, BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.06.2001 (GVBl. LSA S. 191), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2020 (GVBl. LSA S. 108)

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), berichtigt am 13.04.1992 (GVBl. LSA S. 310), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30.10.2017 (GVBl. LSA S. 203)

Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA) gemäß § 23 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA 2010, 569), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)

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

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg. 3. Entwurf. Beschlossen zur öffentlichen Auslegung durch Beschluss der Regionalversammlung am 28.06.2023. Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg. Magdeburg.

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

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