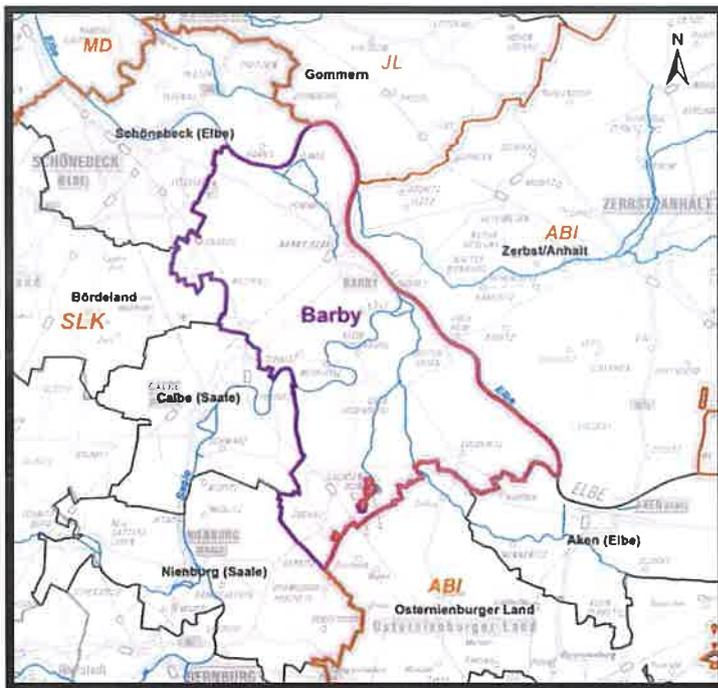


## Bekanntmachung der Stadt Barby

### 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Barby gemäß § 2 Absatz 1 und § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuches - Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Stadtrat Barby hat mit Beschluss vom 06.12.2018 die Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Barby gefasst. Am 24.09.2020 wurde der Vorentwurf und am 24.11.2022 der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Barby beschlossen. Mit Beschluss vom 18.04.2024 wurde der 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes bestehend aus den 4 Teilplanzeichnungen, der Begründung und den Anlagen 1 bis 8 inklusive der 1. Änderung des Gesamträumlichen Konzeptes zur Nutzung Erneuerbarer Energien (in der Fassung Oktober 2023) sowie dem Umweltbericht mit Planzeichnung, gebilligt und zur Beteiligung der Öffentlichkeit bestimmt.



Kartengrundlage: (c) GeoBasis-DE / LVermGeoLSA; 2018 / A18-42796-2010-14, Abbildung unmaßstäblich)

Der 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Barby, einschließlich aller oben genannten Unterlagen liegt in der Zeit

**vom 13.05.2024 bis einschließlich 21.06.2024**

im Rathaus der Stadt Barby, Marktplatz 14, Zimmer 5, 39249 Barby, Ortsteil Barby (Elbe) während folgender Zeiten:

Montag, Mittwoch, Freitag	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Dienstag	8.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Donnerstag	8.00 Uhr bis 16.00 Uhr

zu jedermanns Einsicht gemäß § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuches öffentlich aus. Eine Terminvereinbarung außerhalb dieser Zeiten, kann unter 039298/67227 vereinbart werden. Die Unterlagen können ebenfalls im Internet unter folgender Adresse <https://www.stadt-barby.de/de/test-flaechennutzungsplan-copy-1712734154.html> eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist besteht für Jedermann die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung sowie zur Abgabe von Stellungnahmen bei der Stadt Barby schriftlich oder während der Dienststunden sowie per E-Mail an [info@stadt-barby.de](mailto:info@stadt-barby.de). Es wird darauf hingewiesen, dass nicht rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen während der Auslegungszeit unberücksichtigt bei der Beschlussfassung des Flächennutzungsplanes bleiben können.

Nachfolgende Unterlagen sind Bestandteil der öffentlichen Auslegung:

- 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Barby (4 Teilzeichnungen)
- Begründung mit Umweltbericht und 8 Anlagen:
  1. Bau- und Kunstdenkmale
  2. Baulückenkataster
  3. Altlastenverzeichnis
  4. Archäologische Kulturdenkmale
  5. Gesamtträumliches Konzept zur Nutzung Erneuerbarer Energien (1. Änderung)
  6. Hochwasserrisiko
  7. Berechtsamsflächen
  8. Überörtliche Erdgasversorgungseinrichtungen

- Umweltbezogene Stellungnahmen:

- Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt

Ingenieurgeologie

Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem LAGB im Plangebiet nicht bekannt. Gemäß der digitalen Geologischen Karte 1:25.000 und nahegelegenen Bohrungen kommen im betreffenden Bereich unter der Geländeoberkante hauptsächlich Auesedimente vor. Das können je nach Region Kiese, Sande, Lehme und Tone sein. Aus ingenieurgeologischer Sicht gibt es bezüglich des Vorentwurfs des Flächennutzungsplanes der Stadt Barby nach derzeitigen Erkenntnissen folgenden Hinweis: Auesedimente mit hohen Ton- und Schluffanteilen können gerade bei Neubebauung setzungsempfindlich sein. Es wird empfohlen eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen.

Hydrogeologie

Aus hydrogeologischer Sicht sind beim gegenwärtigen Kenntnisstand gegen die Aufstellung des FNP keine Bedenken zu äußern oder Hinweise zu erteilen. Der Flächennutzungsplan überlagert Überschwemmungsgebiete der Elbe und Saale. Bereichsweise (in den Niederungen) sind geringe Flurabstände zu erwarten. Oberflächennah stehen überwiegend Auebildungen (Sand, Schlick) an. Soweit für Bauvorhaben Niederschlagswasserversickerungen geplant werden, sollte durch entsprechende Untersuchungen des Untergrundes im Rahmen von Baugrunduntersuchungen, vorab und standortkonkret nachgewiesen werden, dass die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 (wie ausreichende Lockergesteinsmächtigkeit, geeigneter kf-Wert, ausreichend tiefe Lage des Grundwasserspiegels auch in regenreichen Jahreszeiten) auf dem jeweiligen Baugrundstück gegeben sind.

- Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft

Hochwasserschutzanlagen:

Das Plangebiet liegt nicht in dem nach Wassergesetz des Landes Sachsen—Anhalt (WG LSA) festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elbe und der Saale. Aufgrund der Lage muss das Gebiet jedoch als ein deichgeschütztes Gebiet mit einem signifikanten Hochwasserrisiko angesehen werden. Die bestehenden Hochwasserrisiken sind hierbei unter dem nachfolgendem Link: <https://llhw.sachsen—anhalt.de/service/hochwasserkarten> einsichtig. Es empfiehlt sich diesen Gesichtspunkt bei der Ausweisung neuer Baugebiete einzubeziehen und nachstehende Punkte zu berücksichtigen:

- In dem Plangebiet ist im Hochwasserfall mit Überschwemmungen und flurgleichen/flurnahen Grundwasserständen zu rechnen. Es wird daher angeregt eine hochwasserangepasste Bauweise zu wählen, welche eine Unterkellerung ausschließt und eine Erdgeschosshöhe über HQ 200 (ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen) absichert.
- Ebenso ist auf eine hochwassersichere Erschließung von Strom, Gas, Wasser und Abwasser zu achten.
- Die verkehrstechnische Erreichbarkeit der Grundstücke muss auch im Katastrophenfall gegeben sein.  
Gemäß § 96 Abs. 1 WG LSA ist jede Benutzung des Deiches (Nutzung und Benutzung), außer zum Zwecke der Deichunterhaltung, verboten. Der zur Deichunterhaltung Verpflichtete kann mit Interessierten eine Benutzung vereinbaren. Dies ist im Falle der in den Plänen ausgewiesenen Radwege erfolgt. Die hierfür erforderlichen Genehmigungen liegen vor. Mit der Sanierung des Abschnittes „Saaledeich re. km 4.0 — 6,3“ ist die vorhandene Genehmigung jedoch erloschen und ist, zur Aufrechterhaltung der vereinbarten Radwegenutzung, zeitnah zu erneuern.  
Gewässer erster Ordnung:  
Die Unterhaltung der im Planungsgebiet befindlichen Gewässer erster Ordnung (Taufe, Landgraben) obliegen, gemäß § 53 Abs. 1 WG LSA, dem Land. Ein ungehinderter Zugang zum Gewässer zum Zwecke von Unterhaltungsarbeiten ist dauerhaft sicherzustellen. Der Unterhaltungstreifen sollte, gemäß § 50 Abs. 1 WG LSA, durchgehend 10 m betragen. Innerhalb des Randstreifens ist die Errichtung nicht standortgebundener baulicher Anlagen, Wege und Plätze untersagt.
- Landesverwaltungsamt, Referat Wasser  
mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Barby werden Entwicklungsflächen für Wohn- und Sonderbebauungen ausgewiesen, welche teilweise in den Anlagenverbotsstreifen der Hauptdeiche liegen.  
Gemäß § 97 Abs. 1 S. 1 WG LSA sind Maßnahmen, die die Deichunterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder die Sicherheit des Deiches beeinträchtigen können, verboten.  
Nach § 97 Abs. 2 S. 1 WG LSA dürfen Anlagen der Ver- und Entsorgung, der Be- und Entwässerung sowie Anlagen des Verkehrs in einer Entfernung bis zu zehn Metern, ausgehend von der jeweiligen wasser- und landseitigen Grenze des Deiches, nicht errichtet oder wesentlich geändert werden; für „sonstige Anlagen jeder Art“ (den Begriff bitte entsprechend des Wortlautes des Gesetzes aufnehmen, da dieser deutlich weiter gefasst ist als der Begriff der sonstigen und baulichen Anlagen) gilt dies in einer Entfernung bis zu 50 Metern.  
Gemäß § 97 Abs. 3 S. 1 WG LSA kann die Wasserbehörde zur Befreiung vom Verbot des Absatzes 2 Ausnahmen genehmigen, wenn das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist.
- Landesverwaltungsamt, Referat Naturschutz, Landschaftspflege, Bildung für nachhaltige Entwicklung  
Im Geltungsbereich des hier benannten Flächennutzungsplanes liegt das Naturschutzgebiet "Mittel Elbe zwischen Mulde und Saale" (NSG0394LSA), das Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Elbe“ (LSG0023SBK, LSG0051SBK) sowie die Natura 2000-Gebiete "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" (FFH0050LSA), "Elbaue Steckby - Lödderitz" (FFH0054LSA), "Saaleaue bei Groß Rosenberg" (FFH0053LSA) und das EU-Vogelschutzgebiet "Mittlere Elbe einschließlich Steckby - Lödderitzer Forst" (SPA0001LSA). Die Natura 2000-Gebiete FFH0050LSA, FFH0053LSA und SPA0001LSA sind Bestandteil der Landesverordnung (N2000-LVO LSA).  
Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die Neuaufstellung des hier benannten Flächennutzungsplanes vertritt die Naturschutzbehörde des Salzlandkreises.
- Landkreis Salzlandkreis  
Risikogebiet

Richtigerweise wurde im Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Barby vermerkt, dass sich alle Entwicklungsflächen laut Karte des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200-jähriges Ereignis) im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten befinden. Gemäß § 78b Abs. 1 Nr.1 WHG sind bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Dies ist im vorliegenden Entwurf ausreichend erkennbar.

#### Vernässungsflächen

Große Flächen des Untersuchungsraumes befinden sich in Vernässungsgebieten, in denen mit hohen, zeitweise oberflächennahen Grundwasserständen zu rechnen ist. Auf Grund dieser schwierigen Grundwasserverhältnisse kann es zu Problemen mit der Niederschlagswasserbeseitigung kommen. Sofern Bauflächen davon betroffen sind, müssen alternative Entsorgungswege der Niederschlagswasserbeseitigung geschaffen und genutzt werden. Bei der Planung sind entsprechende Schutzmaßnahmen und angepasste Bauweisen erforderlich.

#### Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung

Ein Regenwassermanagement verfolgt heute gleichzeitig mehrere Ziele. Das Prinzip, Regenwasser so schnell wie möglich aus bebauten Gebieten abzuleiten, ist aus wasserwirtschaftlichen und ökologischen Gründen nicht mehr zeitgemäß. Die Anforderungen an die Regenwasserbewirtschaftung in urbanen und kommunalen Kontexten sind gewachsen. Es gilt, den Wasserkreislauf im Bereich von Bebauungen den zuvor bestehenden natürlichen Verhältnissen anzupassen (gem. Merkblatt DWAA 102-2). Dezentrale Bewirtschaftungsmaßnahmen gewinnen zunehmend an Bedeutung und lassen sich sowohl gut miteinander als auch mit der zentralen

Niederschlagswasserentwässerung kombinieren. Die Flächenversiegelung muss auf ein Mindestmaß reduziert werden. Wo es möglich ist, sollten Grünflächen angelegt, wasserdurchlässige Materialien als Alternative zur absoluten Versiegelung und/oder ergänzend das Niederschlagswasser als Brauchwasser genutzt werden.

Die untere Bodenschutzbehörde äußert, dass keine wesentlichen Bedenken zum vorliegenden Entwurf des FNP bestehen, wenn die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes (wie unter Punkt 4.1, speziell 4.1.1 des Umweltberichts beschrieben) umgesetzt werden.

Die Überplanung von landwirtschaftlichen Flächen mit Photovoltaikanlagen (wie die Sonderfläche S4 entlang der Bahnschiene) ist aus bodenschutzrechtlicher Sicht nicht zu vertreten und sollte deshalb nicht erfolgen. Hier kommen eher Konversionsflächen in Frage.

Die Anlage 3 (Altlastenverzeichnis) ist zwar sehr umfangreich, aber nicht vollständig. Die Altlastenverdachtsflächen werden der Art nach unterschieden. Altstandorte (5) wurden von mir geprüft und sind vollständig. Es fehlen Altablagerungen (Deponien) sowie Verdachtsflächen (Militär und Rüstung). Diese müssten noch ergänzt werden. Die untere Bodenschutzbehörde setzt sich dazu direkt mit dem Planer in Verbindung.

#### ○ Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg

Hochwasser: Da die Entwicklungsflächen des FNPs sich alle innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG befinden, verweist der FNP auf die Hochwasserschutzfibel 2018 des Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat. Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg begrüßt die Sensibilisierung für das Thema des vorsorgenden Hochwasserschutzes.

#### ○ Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt

Der Geltungsbereich befindet sich in Randlage der Elb- und Saaleaue, welche durch eine herausragende Siedlungsgunst gekennzeichnet ist. Derartige topographische Lagen sind von Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit bevorzugt als Siedlungsgelände genutzt worden. So ist es nicht verwunderlich, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches und in dessen unmittelbarem Umfeld zahlreiche archäologische Kulturdenkmale gemäß § 2 DenkmSchG LSA befinden.

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen darüber hinaus aufgrund der oben erläuterten Siedlungsgunst der Region sowie der zahlreichen bekannten Kulturdenkmale innerhalb des Geltungsbereiches begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen in der tangierten Region bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass aus Luftbildbefunden, Lesefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind und nicht bekannt sein können. Vielmehr werden diese oftmals erstmals bei invasiven Eingriffen erkannt.

Gemäß § 2 in Verb. mit § 18 (1) DenkmSchG LSA entsteht ein Denkmal ipso iure und nicht durch einen Verwaltungsakt. Alle Kulturdenkmale genießen gemäß § 14 (1) und § 14 (2) Gleichbehandlung.

- Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt

Der Schutzanspruch der Wohnbebauung ist der im BP-Verfahren zuständigen Immissionsschutzbehörde nachzuweisen.

Ergänzend wird daraufhin gewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umweltrechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Dritte (Privatpersonen) mit der Abgabe einer Stellungnahme der Verarbeitung ihrer angegebenen Daten, wie Name, Adressdaten und E-Mail-Adresse zustimmen. Gemäß Art. 6 Abs. 1c EU-DSGVO werden Daten im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht Ihnen gegenüber genutzt.

Barby, den 25.04.2024



  
Jörn Weinert  
Bürgermeister