

Flächennutzungsplan

„Stadt Barby“

Begründung

2. Entwurf



Auftraggeber

Stadt Barby

Marktplatz 14
39249 Barby

Verfasser

Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH
Außenstelle Magdeburg
Große Diesdorfer Straße 56 / 57
39110 Magdeburg

LANDGESELLSCHAFT 
SACHSEN-ANHALT MBH

Bauleitplanung
M.Sc. Bley, Laura

Landespflege / Umwelt
Dipl.-Ing. Kupietz, Alexandra
M.Sc. Christoph, Eike

Stand: Februar 2024

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
Abbildungsverzeichnis	7
Tabellenverzeichnis	9
Anlagenverzeichnis.....	13
1 Planungsanlass und Zielsetzung	14
2 Planvorgaben, Planbestand.....	15
2.1 Rechtsgrundlage und Datenverwendung.....	15
2.2 Plangrundlage	15
2.3 Lage im Raum.....	20
2.4 Historische Siedlungsentwicklung im Gebiet der Stadt	22
2.5 Vorgaben der Raumordnung	26
2.5.1 Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt	27
2.5.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg	33
2.6 Bauleitplanungen der Stadt Barby	45
2.6.1 Flächennutzungspläne	45
2.6.2 Bebauungspläne	46
2.7 Naturraum	48
2.7.1 Geschützte Flächen des Plangebietes	48
2.7.2 Naturräumliche Einordnung des Plangebietes.....	50
2.7.3 Landschaftsplanungen im Gebiet der Einheitsgemeinde	50
2.8 Informelle Planungen.....	51
2.9 Bergbau	55
2.10 Flurbereinigung	55
2.11 Planunterlagen, Literatur	58
3 Siedlungsplanung der Stadt Barby	60
3.1 Räumliches Modell der Siedlungsentwicklung	60
3.2 Bevölkerungsentwicklung	63
3.2.1 Bevölkerungsentwicklung bis 2022.....	63
3.2.2 Prognose der Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2035.....	65
3.3 Wirtschaftliche Situation der Stadt Barby.....	68
3.4 Wohnbauflächen	71
3.4.1 Wohnbauflächen im Bestand.....	71
3.4.2 Prognose der Entwicklung des Bedarfs an Wohnfläche.....	73
3.4.3 Bauflächenangebot an Wohnbaufläche für den Planungszeitraum.....	82
Inhaltsverzeichnis	

3.4.4	Rücknahme von nicht bedarfsgerechtem Angebot an Wohnbauflächen ...	84
3.4.5	Zusätzliche Bauflächen im Planungszeitraum	92
3.4.6	Betrachtung der nichtzentralen Orte	93
3.5	Gemischte Bauflächen	112
3.5.1	Bestand	112
3.5.2	Planung	113
3.6	Gewerbliche Bauflächen.....	113
3.6.1	Bestand	113
3.6.2	Planung	115
3.7	Sonderbauflächen	119
3.7.1	Bestand	119
3.7.2	Planung	132
3.8	Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen im Siedlungsbereich	133
3.8.1	Altlasten	133
3.8.2	Kulturdenkmale, archäologische Denkmale.....	134
3.8.3	Kampfmittel	135
3.8.4	Bergschadengefährdete Bereiche	135
3.8.5	Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebiete	136
3.9	Bauen im Außenbereich	141
3.10	Planunterlagen, Literatur	144
4	Gemeinbedarfs- und Infrastrukturplanung	147
4.1	Verkehr	147
4.1.1	Überörtlicher Straßenverkehr	147
4.1.2	Schienenverkehr	150
4.1.3	Bundeswasserstraßen und Fähren.....	152
4.1.4	Radverkehr.....	154
4.1.5	Öffentlicher Personenverkehr (Bus).....	157
4.1.6	Luftverkehr	158
4.2	Versorgung und Entsorgung (Technische Infrastruktur).....	159
4.2.1	Wasserversorgung	159
4.2.2	Abwasserbeseitigung	160
4.2.3	Abfallbeseitigung.....	160
4.2.4	Elektroenergieversorgung	160
4.2.5	Gasversorgung.....	161
4.2.6	Niederschlagswasserableitung	162
4.2.7	Telekommunikationsversorgung	162
4.2.8	Breitbandausbau	162

4.2.9	Produkt- und Rohstofftransportleitungen	163
4.3	Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Soziale Infrastruktur).....	166
4.3.1	Kindertagesstätten und Horte	166
4.3.2	Schulen und andere Bildungseinrichtungen.....	167
4.3.3	Sportanlagen	168
4.3.4	Gesundheit und Soziales.....	169
4.3.5	Kulturelle Einrichtungen.....	170
4.3.6	Öffentliche Verwaltungen	172
4.3.7	Brandschutz	172
4.3.8	Wasserwehr	173
4.3.9	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude	174
4.3.10	Vereine.....	174
4.4	Planunterlagen, Literatur	175
5	Grünflächen im Siedlungsraum.....	178
5.1	Parkanlagen	178
5.2	Sportlichen Zwecken dienende freiraumgeprägte Grünflächen.....	178
5.3	Öffentliche Spielplätze	179
5.4	Festplätze.....	180
5.5	Freibäder.....	180
5.6	Friedhöfe	180
5.7	Flächen für Dauerkleingärten	181
5.8	Zeltplätze.....	182
5.9	Planunterlagen, Literatur	182
6	Freiraumplanung in der offenen Landschaft.....	184
6.1	Geologie und landschaftsräumliche Voraussetzungen	184
6.1.1	Naturräumliche Gliederung.....	184
6.1.2	Klima, Luft	184
6.1.3	Boden und Grundwasser	185
6.1.4	Natürliche Gewässer	188
6.2	Begründung der Darstellungen im Außenbereich	189
6.2.1	Flächen für die Landwirtschaft.....	189
6.2.2	Flächen für Wald	190
6.2.3	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen für die Gewinnung von Bodenschätzen.....	191
6.2.4	Erneuerbare Energien	195
6.2.5	Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz.....	197
6.2.6	Wasserschutzgebiete, Wassergewinnung	200

6.2.7	Natur- und Landschaftsschutz	200
6.2.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	201
6.3	Planunterlagen, Literatur	201
7	Entwicklungsflächen.....	204
7.1	Wohnbauflächen	204
7.2	Gewerbliche Bauflächen.....	211
7.3	Sonderbauflächen	218
7.4	Planunterlagen, Literatur	245
8	Flächenbilanz.....	246

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Lage der Einheitsgemeinde Stadt Barby im Salzlandkreis im Zentrum des Landes Sachsen-Anhalt (eigene Darstellung, Kartengrundlage: (c) GeoBasis-DE/LVermGeoLSA; 2018 / A18-42796-2010-14, Abbildung unmaßstäblich)	20
Abb. 2 Die Einheitsgemeinde Stadt Barby mit angrenzenden Gemeinden und Landkreisen (eigene Darstellung, Kartengrundlage: (c) GeoBasis-DE/LVermGeoLSA; 2018/A18-42796-2010-14, Abbildung unmaßstäblich)	21
Abb. 3 Die Burgruine in Klein Rosenberg, einer Ortslage von Groß Rosenberg (eigene Aufnahme)	24
Abb. 4 Aufnahme der Kreisgrabanlage bei Pömmelte (eigene Aufnahme)	25
Abb. 5 Noch erhaltener Teil der Stadtmauer in Barby (Elbe) mit historischem Wehrtürmchen (eigene Aufnahme)	25
Abb. 6 Zinzendorfplatz in Gnadau mit biblisch-christlicher Symbolik in der Gestaltung (eigene Aufnahme)	26
Abb. 7 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr, 2010)	28
Abb. 8 Ausschnitt aus dem 1. Entwurf des Landesentwicklungsplans des Landes Sachsen-Anhalt (Ministerium für Infrastruktur und Digitales, 2024)	31
Abb. 9 Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan 2006 der Planungsgemeinschaft Magdeburg (Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg, 2006).....	35
Abb. 10 Ausschnitt aus dem 3. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans 2023 der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg (Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg, 2023)	39
Abb. 11 Geltungsbereich städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Altstadt Barby“ (Stadt Barby, 2007)	52
Abb. 12 Übersicht über alle derzeit laufenden Flurbereinigungsverfahren in der Einheitsgemeinde Stadt Barby	56
Abb. 13 Die Entwicklung der Einwohnerzahl in der Einheitsgemeinde Stadt Barby (Stadt Barby, 2023)	64
Abb. 14 Bevölkerungsbewegungen in der Einheitsgemeinde Stadt Barby, Gebietsstand: 31.12.2022 (Stadt Barby, 2023)	65
Abb. 15 Saldo der Bevölkerungsbewegungen in der Einheitsgemeinde Stadt Barby, Gebietsstand: 31.12.2022 (Stadt Barby, 2023)	65
Abb. 16 Entwicklung und Prognose der Einwohnerzahl der Einheitsgemeinde Stadt Barby (bis 2020 Stadt Barby, 2023; ab 2025 Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (1), 2022)	66
Abb. 17 Prognose der Entwicklung der Bevölkerungszahlen bis 2035, Vergleich zwischen dem Land Sachsen-Anhalt, dem Landkreis Salzlandkreis und der Einheitsgemeinde Stadt Barby (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (1), 2022)	67
Abb. 18 Darstellung der Altersstruktur der Einwohner der Einheitsgemeinde Stadt Barby im Jahr 2020 nach Geschlechtern (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (1), 2022)	67

Abb. 19 Prognose der Altersstruktur der Einwohner der Einheitsgemeinde Stadt Barby im Jahr 2035 nach Geschlechtern (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (1), 2022)	68
Abb. 20 Prozentuale Verteilung der Wirtschaftssektoren (Datengrundlagen: Deutschland: Statistisches Bundesamt, 2019; Sachsen-Anhalt: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2019; Barby: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, 2019)	69
Abb. 21 Jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen nach Gebäudetypen 2015 bis 2030 (BBSR, 2015).....	79
Abb. 22 Darstellung der Altersstruktur des Ortsteils Gnadau (Stadt Barby, 2023)	96
Abb. 23 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Bereich der Einheitsgemeinde Stadt Barby (Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt, 2019, bearbeitet, Kartengrundlage: (c) GeoBasis-DE/LVermGeoLSA; 2018/A18-42796-2010-14).....	137
Abb. 24 Planzeichen zur Darstellung der Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten.....	139
Abb. 25 Punktsymbol innerhalb des Liniensymbols zur Darstellung der Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten.....	139
Abb. 26 Darstellung der Flächen, die bei einem Extremereignis oder statistisch einmal in 200 Jahren überschwemmt werden (Quelle: Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt, 2019, bearbeitet, Kartengrundlage: (c) GeoBasis-DE/LVermGeoLSA; 2018/A18-42796-2010-14)	140
Abb. 27 Auszug aus dem Deutschland-Takt 2030 (Kirchner, 2019).....	151
Abb. 28 Verbindungskurve Calbe, Planausschnitt	152
Abb. 29 Auszug aus der Anlage 4-1 des Nahverkehrsplan 2020-2030 für den Salzlandkreis (ISUP, 2018)	158
Abb. 30 Baubeschränkungsbereich Sonderlandeplatz Schönebeck-Zackmünde (LVvA, 2014)	159
Abb. 31 Ausschnitt aus den eingereichten Unterlagen zur Beteiligung Träger öffentlicher Belange für den Entwurf des Flächennutzungsplans Barby (GDMcom GmbH, 2023)	163
Abb. 32 Ausschnitt aus den eingereichten Unterlagen zur Beteiligung Träger öffentlicher Belange für den Entwurf des Flächennutzungsplans Barby (GDMcom GmbH, 2023)	164
Abb. 33 Überschwemmungsgebiete im Gebiet des Flächennutzungsplans (Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (1), 2022, bearbeitet, Kartengrundlage: (c) GeoBasis-DE/LVermGeoLSA; 2018/A18-42796-2010-14)	199

Tabellenverzeichnis

Tab. 1 Flächennutzungspläne der Einheitsgemeinde Stadt Barby (Stadt Barby, 2018), Aktualisierung 2023	45
Tab. 2 rechtsverbindliche Bebauungspläne Vorhaben- und Erschließungspläne Satzungen (Stadt Barby, 2022, Ergänzung um Bebauungsplan Nr. 16)	46
Tab. 3 Bebauungspläne Vorhaben- und Erschließungspläne Satzungen, die noch keine Rechtskraft erlangt haben bzw. im Rahmen der Aufstellung des FNP aufgehoben wurden (Stadt Barby, 2022).....	47
Tab. 4 Auflistung der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Flächennutzungsplan (teil-) aufgehobenen rechtskräftigen Bebauungspläne.....	48
Tab. 5 Übersicht des Pendlersaldo während der letzten 6 Jahre (Ministerium für Infrastruktur und Digitales Sachsen-Anhalt, 2021)	70
Tab. 6 rechtsverbindliche Bebauungspläne für Wohngebiete seit 1990 (Stadt Barby (2), 2022, Ergänzung 2023)	71
Tab. 7 noch im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungspläne für Wohngebiete seit 1990 (Stadt Barby (2), 2022)	72
Tab. 8 Entwicklung der Wohnflächen der letzten 10 Jahre in der Stadt Barby (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2) (2022).....	73
Tab. 9 Baufertigstellungen und Abgänge von Wohnungen in der Stadt Barby (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2), 2022).....	74
Tab. 10 Entwicklung der Gesamtwohnfläche in der Einheitsgemeinde Barby bezogen auf die Entwicklung der Bevölkerungszahl (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2), 2022, Wohnfläche 2035: eigene Hochrechnung	77
Tab. 11 Baugenehmigungen für Wohngebäude nach Anzahl der darin enthaltenen Wohnungen (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2), 2022).....	80
Tab. 12 In der EHG Stadt Barby vorhandener barrierefreier Wohnraum (Stadt Barby (1), 2022).....	81
Tab. 13 Bedarf an barrierefreien und altersgerechten Wohnungen für den Planungszeitraum (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2), 2022)...	81
* altersgerechte Wohnungen Tab. 14 Vorhandene Bebauungspläne, die noch freie Baugrundstücke ausweisen (Stadt Barby (2), 2022, Ergänzung 2023).....	82
Tab. 15 Analyse der innerörtlichen Baulandreserven in der Einheitsgemeinde Stadt Barby (Stadt Barby (4), 2022)	84
Tab. 16 Reduzierung der Wohnbauflächen über die Aufhebung und Rückabwicklung veralteter Bebauungspläne in der Einheitsgemeinde Stadt Barby	91
Tab. 17 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Glinde (Stadt Barby, 2023)	93
Tab. 18 prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Glinde (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (1), 2022 Wohnfläche 2035: eigene Hochrechnung)	94
Tab. 19 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Glinde (Stadt Barby (3), 2022).....	94

Tab. 20 Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Barby für den Ortsteil Glinde (Stadt Barby (4), 2022)	94
Tab. 21 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Gnadau (Stadt Barby, 2023)	95
Tab. 22 prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Gnadau (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (1), 2022 Wohnfläche 2035: eigene Hochrechnung)	96
Tab. 23 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Gnadau (Stadt Barby (3), 2022).....	97
Tab. 24 Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Barby für den Ortsteil Gnadau (Stadt Barby (4), 2022)	97
Tab. 25 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Pömmelte (Stadt Barby, 2023)	97
Tab. 26 prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Pömmelte (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (1), 2022 Wohnfläche 2035: eigene Hochrechnung)	98
Tab. 27 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Pömmelte (Stadt Barby (3), 2022).....	98
Tab. 28 Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Barby für den Ortsteil Pömmelte (Stadt Barby (4), 2022).....	99
Tab. 29 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Wespen (Stadt Barby, 2023)	99
Tab. 30 prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Wespen (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (1), 2022 Wohnfläche 2035: eigene Hochrechnung)	99
Tab. 31 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Wespen (Stadt Barby (3), 2022).....	100
Tab. 32 Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Barby für den Ortsteil Wespen (Stadt Barby (4), 2022).....	100
Tab. 33 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Tornitz (Stadt Barby, 2023)	101
Tab. 34 prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Tornitz (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (1), 2022 Wohnfläche 2035: eigene Hochrechnung)	101
Tab. 35 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Tornitz (Stadt Barby (3), 2022).....	102
Tab. 36 Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Barby für den Ortsteil Tornitz (Stadt Barby (4), 2022).....	102
Tab. 37 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Groß Rosenberg (Stadt Barby, 2023)	103
Tab. 38 prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Groß Rosenberg (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (1), 2022 Wohnfläche 2035: eigene Hochrechnung).....	103
Tab. 39 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Groß Rosenberg (Stadt Barby (3), 2022)	104

Tab. 40 Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Barby für den Ortsteil Groß Rosenburg (Stadt Barby (4), 2022)	104
Tab. 41 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Breitenhagen (Stadt Barby, 2023)	105
Tab. 42 prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Breitenhagen (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (1), 2022 Wohnfläche 2035: eigene Hochrechnung)	105
Tab. 43 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Breitenhagen (Stadt Barby (3), 2022).....	106
Tab. 44 Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Barby für den Ortsteil Breitenhagen (Stadt Barby (4), 2022).....	106
Tab. 45 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Lödderitz (Stadt Barby, 2023)	106
Tab. 46 prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Lödderitz (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (1), 2022 Wohnfläche 2035: eigene Hochrechnung)	107
Tab. 47 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Lödderitz (Stadt Barby (3), 2022).....	107
Tab. 48 Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Barby für den Ortsteil Lödderitz (Stadt Barby (4), 2022)	107
Tab. 49 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Sachsendorf (Stadt Barby, 2023)	108
Tab. 50 prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Sachsendorf (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (1), 2022 Wohnfläche 2035: eigene Hochrechnung 2022)	108
Tab. 51 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Sachsendorf (Stadt Barby (3), 2022).....	109
Tab. 52 Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Barby für den Ortsteil Sachsendorf (Stadt Barby (4), 2022).....	109
Tab. 53 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Zuchau (Stadt Barby, 2023)	110
Tab. 54 prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Zuchau (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (1), 2022 Wohnfläche 2035: eigene Hochrechnung)	110
Tab. 55 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Zuchau (Stadt Barby (3), 2022).....	111
Tab. 56 Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Barby für den Ortsteil Zuchau (Stadt Barby (4), 2022).....	111
Tab. 57 Rechtsverbindliche Bebauungspläne für Industrie- und Gewerbegebiete seit 1990 (Stadt Barby (2), 2022)	113
Tab. 58 Bebauungspläne für Industrie- und Gewerbegebiete, die noch nicht rechtsverbindlich geworden sind (Stadt Barby (2), 2022)	114
Tab. 59 Anlagen der ONTRAS Gastransport GmbH im Gemeindegebiet aus den eingereichten Unterlagen zur Beteiligung Träger öffentlicher Belange für den Entwurf des Flächennutzungsplans Barby (GDMcom GmbH, 2023)	165

Tab. 60 Kapazitäts- und Belegungszahlen der Kindertageseinrichtungen und Kindertagespflege (Landkreis Salzlandkreis), 2019)	166
Tab. 61 Entwicklung der Schülerzahlen in den vergangenen Jahren (Stadt Barby, 2019)	167
Tab. 62 Seniorenwohn- und Pflegeheime in der Einheitsgemeinde Barby (Stadt Barby, 2019)	170
Tab. 63 Bestand der Dauerkleingärten in der Einheitsgemeinde (Verband der Gartenfreunde Schönebeck und Umgebung e.V., 2019; Stadt Barby, 2019)	182
Tab. 64 Auflistung der verwendeten Handreichungen zur Ausweisung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen	223
Tab. 65 Flächenbilanzierung	247

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Auszug aus dem Denkmalverzeichnis der Einheitsgemeinde Stadt Barby
- Anlage 2 Kataster über Leerstände, Brachen und Baulücken in der Einheitsgemeinde Stadt Barby
- Anlage 3 Auszug aus dem Altlastenkataster für die Einheitsgemeinde Stadt Barby
- Anlage 4 Karte der archäologischen Kulturdenkmale in der Einheitsgemeinde Stadt Barby
- Anlage 5 Gesamträumliches Konzept zur Nutzung Erneuerbarer Energien in der Einheitsgemeinde Stadt Barby – 1. Änderung Teilbereich Photovoltaik-Freiflächenanlagen
- Anlage 6 Hochwasserrisikokarte HQ 200 der Einheitsgemeinde Stadt Barby
- Anlage 7 Berechtsamsflächen in der Einheitsgemeinde Stadt Barby
- Anlage 8 Überörtliche Erdgasversorgungseinrichtungen in der Einheitsgemeinde Stadt Barby

1 Planungsanlass und Zielsetzung

Gemäß § 5 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) regelt der Flächennutzungsplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen für das gesamte Gemeindegebiet. Dem Flächennutzungsplan kommt damit eine zentrale Rolle als wichtigstes koordinierendes Element der Bauleitplanung zu.

Die Einheitsgemeinde Stadt Barby besteht seit dem 01.09.2010 aus 11 Ortsteilen – Barby (Elbe), Glinde, Pömmelte, Gnadau, Wespen, Tornitz, Groß Rosenberg, Breitenhagen, Lödderitz, Sachsendorf und Zuchau – verfügt bislang jedoch über keine gesamtstädtische Planungsgrundlage. Im Gebiet der Stadt Barby bestehen derzeit zehn Flächennutzungspläne, teils aus den frühen 1990er Jahren, teils nur im Stadium eines Vorentwurfs oder Entwurfs. Eine gesicherte städtebauliche Entwicklung ist so nicht möglich.

Die Aufstellung des Flächennutzungsplans wurde am 06.12.2018 mit dem Ziel beschlossen, ein gesamtstädtisches und gesamträumliches Konzept für die nächsten 10 bis 15 Jahre zu entwickeln. Die bestehenden Flächennutzungspläne der Ortsteile dienen dabei als Grundlage und sollen an den aktuellen Bedarf angepasst werden. Auch die Neuordnung der vorhandenen Bebauungspläne ist als Ziel definiert.

Zwingend notwendig ist die Beplanung des Ortsteils Barby (Elbe), da hier der Fokus der landes- und regionalplanerischen Vorgaben zur Entwicklung liegt und der Bedarf an Wohnbaufläche dringend gedeckt werden muss.

Die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten für die Bevölkerung der Einheitsgemeinde sowie die städtebauliche Entwicklung sollen über die Aufstellung des Flächennutzungsplans für einen mittelfristigen Zeitraum festgesetzt und gesteuert werden.

2 Planvorgaben, Planbestand

2.1 Rechtsgrundlage und Datenverwendung

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Stadt Barby erfolgt aufgrund folgender Rechtsvorschriften:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze 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 Art. 2 Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Kommunalverfassungsgesetz** des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz zur Änderung des Kommunalwahlgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt und das Kommunalverfassungsgesetz vom 21.04.2023 (GVBl. LSA S. 209).

Für die Planinhalte sind weitere Fachgesetze maßgeblich, die jedoch nicht das Aufstellungsverfahren betreffen.

2.2 Plangrundlage

Auf der Grundlage der topografischen Karten im Maßstab 1:10.000, herausgegeben vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, erfolgte die Erstellung der Karte vom Plangebiet der Einheitsgemeinde Stadt Barby sowie diverser Detailkarten in der vorliegenden Begründung.

Die Vervielfältigungserlaubnis lautet:

(c) GeoBasis-DE/LVermGeoLSA; 2018/A18-42796-2010-14

Folgende Blätter fanden Verwendung:

3936-SO	3937-SW	4036-NO	4036-SO
4037-NO	4037-NW	4037-SO	4037-SW
4136-NO	4137-NO	4137-NW	4137-SW
4138-NW			

Rechtliche Grundlagen der Planung sind:

Vorgaben der Europäischen Union

- FFH-Richtlinie (RL 92/43/EWG)
- UVP-Richtlinie (RL 2011/92/EU)
- EU-Vogelschutzrichtlinie (RL 2009/147/EG)
- Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) (RL 2000/60/EG)

Vorgaben des Bundes

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz zur Änderung des Raumordnungsgesetzes und anderer Vorschriften vom 22.3.2023 (BGBl. I Nr. 88).
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz zur Änderung des LNG-Beschleunigungsgesetzes und zur Änderung des Energiewirtschaftsgesetzes und zur Änderung des BauGB vom 12.07.2023 (BGBl. I Nr. 184).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 Erstes Gesetz zur Änderung des Elektro- und Elektronikgerätegesetzes, der Entsorgungsfachbetriebsverordnung und des Bundesnaturschutzgesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).
- Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz) vom 02.05.1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Art. 112 Personengesellschaftsrechtsmodernisierungsgesetz (MoPeG) vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 Zweites Änderungsgesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 5).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274, berichtigt 2021 S. 123), zuletzt geändert durch Art. 1, Art. 2 Abs. 2, 3 14. Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792).
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. S. 503), zuletzt geändert durch ÄndVwV vom 01.06.2017 (BAz AT 08.06.2017 B5).
- Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 18.08.2021 (GMBL S. 1050).
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 Gesetz zur Änderung des Umweltschadensgesetzes, des Umweltinformationsgesetzes und weiterer umweltrechtlicher Vorschriften vom 25.2.2021 (BGBl. I S. 306).

Vorgaben des Landes Sachsen-Anhalt

- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011.

- 1. Entwurf des Landesentwicklungsplans des Landes Sachsen-Anhalt am 22.12.2023 zur Beteiligung der Öffentlichkeit und öffentlichen Stellen freigegeben.
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch § 1, § 2 Änderungsgesetz vom 30.10.2017 (GVBl. LSA S. 203).
- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt, Anlage zur nach § 5 Abs. 3 Satz 1 des Landesplanungsgesetzes durch die Landesregierung beschlossenen Verordnung vom 14.12.2010.
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg gemäß § 7 des Landesplanungsgesetzes, beschlossen durch die Regionalversammlung am 17.05.2006 genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 29.05.2006.
- 3. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg gemäß § 7 des Landesplanungsgesetzes, beschlossen zur Trägerbeteiligung und öffentlichen Auslegung durch die Regionalversammlung am 28.06.2023.
- Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“, unter Auflagen genehmigt am 16.10.2023 durch die oberste Landesentwicklungsbehörde.
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz zur Erleichterung des Mobilfunkausbaus vom 21.03.2023 (GVBl. LSA S. 178).
- Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. August 2009 (GVBl. LSA S. 383), zuletzt geändert durch Art. 14 Abs. 4 Gesetz zur Änderung dienstrechtlicher Vorschriften vom 13.06.2018 (GVBl. LSA S. 72).
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz zur Unterschutzstellung des Grünen Bandes auf dem Gebiet des Landes Sachsen-Anhalt vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346).
- Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt aus dem Jahr 1994, in der zuletzt überarbeiteten Fassung.

- Gesetz zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Waldes, zur Förderung der Forstwirtschaft sowie zum Betreten und Nutzen der freien Landschaft im Land Sachsen-Anhalt (Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt – LWaldG) vom 25.02.2016 (GVBl. LSA S. 77), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt und weiterer Gesetze vom 05.12.2019 (GVBl. LSA S. 946).
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492) BS LSA 753.31, zuletzt geändert durch Art. 21 Gesetz zum Abbau verzichtbarer Anordnungen der Schriftform im Verwaltungsrecht des Landes Sachsen-Anhalt vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372).
- Abstände zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter der Berücksichtigung des Immissionsschutzes (Abstandserlass) vom 25. August 2015 (MBL. LSA Nr. 45 vom 07.12.2015, S. 758).

Sonstige Fachplanungen

- Bestehende Flächennutzungspläne und Bebauungspläne sowie weitere Satzungen der Einheitsgemeinde Stadt Barby
- Bestehende Betriebspläne für Kiessandtagebaue im Plangebiet
- Rahmenplan Seepark Barby (2005)
- LOCALE-Konzept Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Saale-Winkel (2000)
- Wohnbaulandentwicklungskonzept Barby (Elbe) (2010)
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Schönebeck (1996)
- Entwurf Landschaftsplan Barby (1994)
- [Landschaftsplan der Einheitsgemeinde Stadt Barby \(2023\)](#)
- Gesamträumliches Konzept zur Nutzung Erneuerbarer Energien in der Einheitsgemeinde Stadt Barby (2020)
- [Gesamträumliches Konzept zur Nutzung Erneuerbarer Energien in der Einheitsgemeinde Stadt Barby – 1. Änderung Teilbereich Photovoltaik-Freiflächenanlagen \(2023\)](#)
- Kataster über Leerstände, Brachen und Baulücken der Einheitsgemeinde Stadt Barby (2022)

2.3 Lage im Raum

Die Einheitsgemeinde Stadt Barby befindet sich im Nordosten des Landkreises Salzlandkreis im Zentrum des Landes Sachsen-Anhalt. Die Stadt stellt zudem im Süden und Osten die Grenze zum benachbarten Landkreis Anhalt-Bitterfeld dar. Das Gemeindegebiet wird im Norden und Osten durch den Verlauf der Elbe begrenzt und außerdem von Südwesten her von der Saale durchflossen.

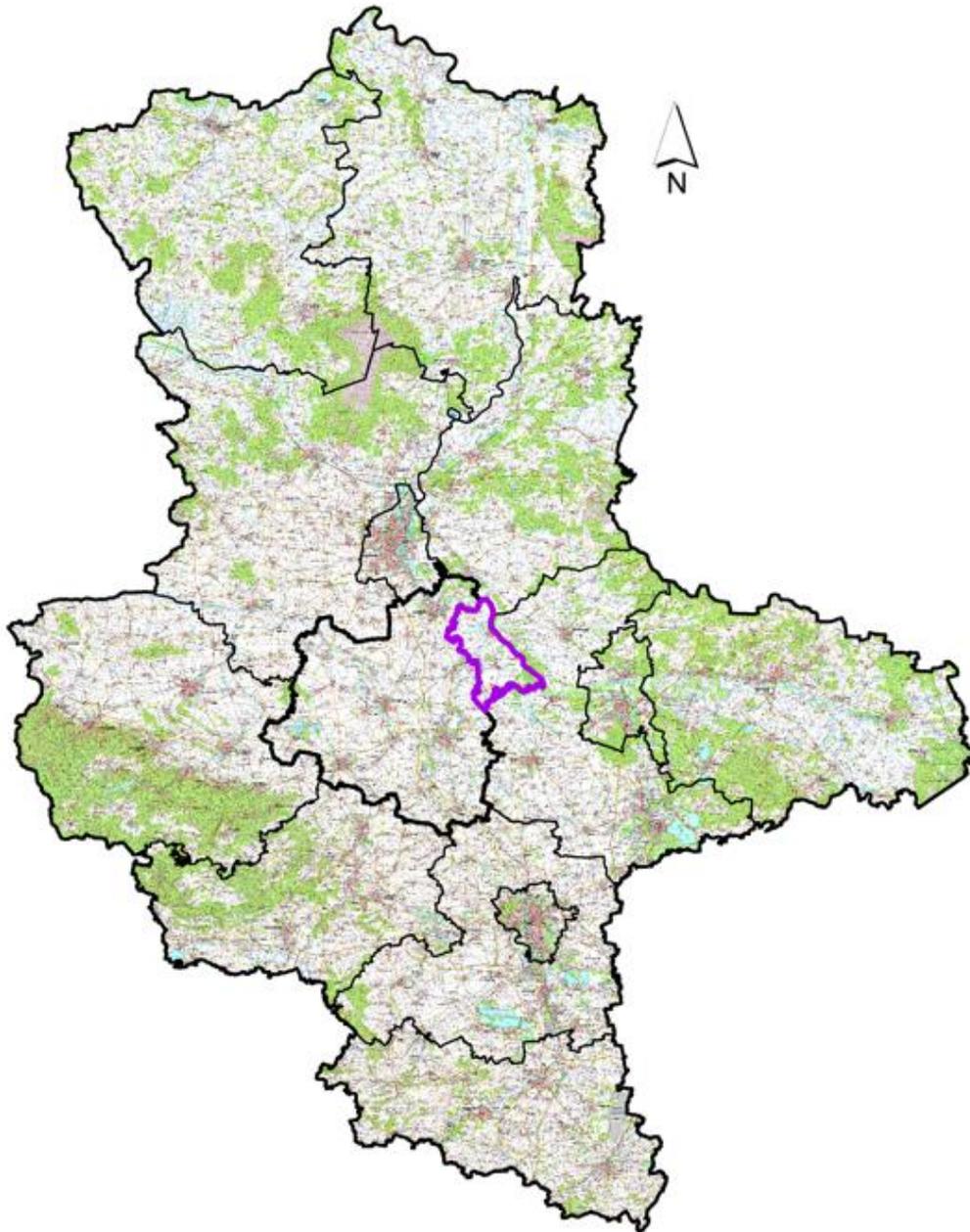


Abb. 1 Lage der Einheitsgemeinde Stadt Barby im Salzlandkreis im Zentrum des Landes Sachsen-Anhalt (eigene Darstellung, Kartengrundlage: (c) GeoBasis-DE/LVermGeoLSA; 2018 / A18-42796-2010-14, Abbildung unmaßstäblich)

Am 1. Januar 2010 wurde die bisherige Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Saale aufgelöst und aus den Ortsteilen die neue Einheitsgemeinde Stadt Barby gebildet. Am 1. September 2010 wurde auch der Ortsteil Gnadau eingemeindet. Die Einheitsgemeinde besteht heute aus elf Ortsteilen: Barby (Elbe), Glinde, Pömmelte, Gnadau, Wespen, Tornitz, Groß Rosenberg, Breitenhagen, Lödderitz, Sachsenhof und Zuchau. [Zum Stichtag des 31.12.2022 lebten in der Stadt Barby 8.259 Einwohner.](#)

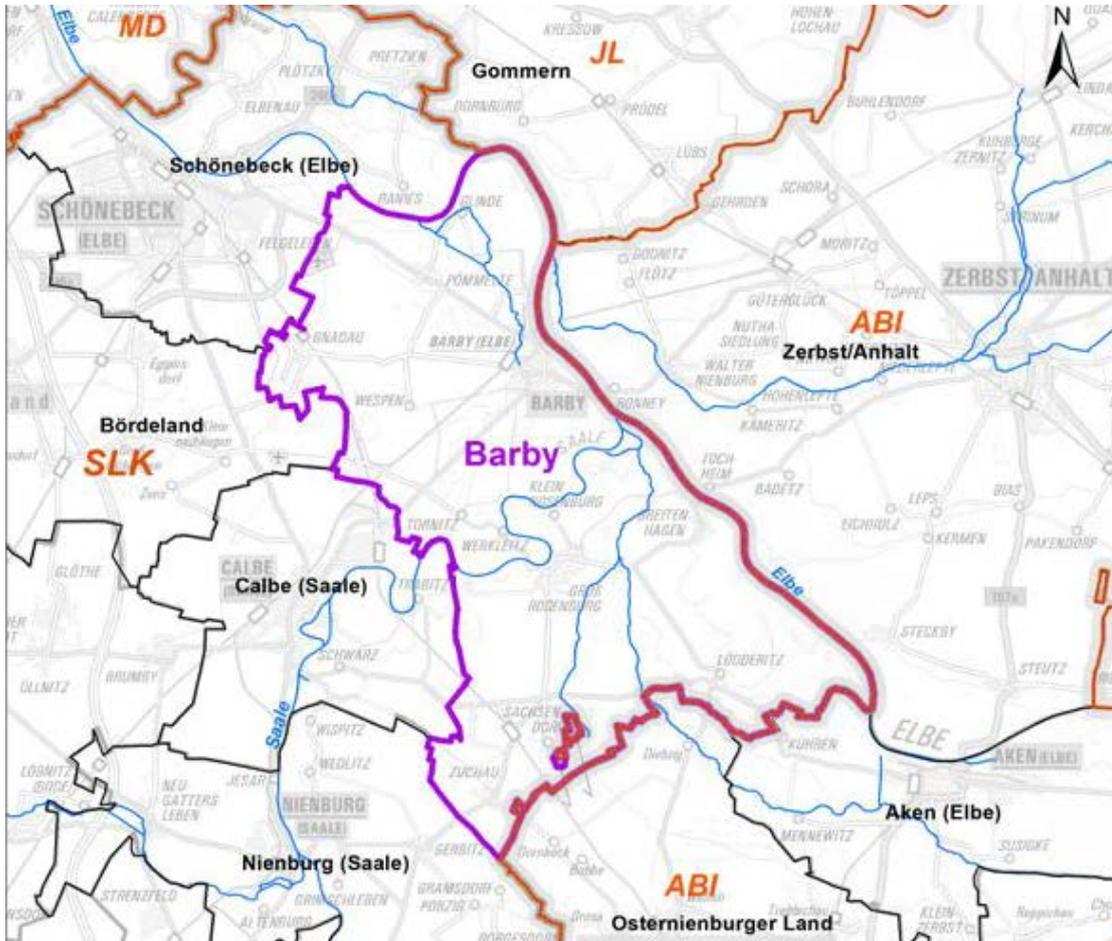


Abb. 2 Die Einheitsgemeinde Stadt Barby mit angrenzenden Gemeinden und Landkreisen (eigene Darstellung, Kartengrundlage: (c) GeoBasis-DE/LVermGeoLSA; 2018/A18-42796-2010-14, Abbildung unmaßstäblich)

Folgende Gemeinden grenzen an das Plangebiet an:

im Süden:	Aken	Landkreis Anhalt-Bitterfeld
	Osternienburger Land	Landkreis Anhalt-Bitterfeld
im Westen:	Nienburg (Saale)	Landkreis Salzlandkreis
	Calbe (Saale)	Landkreis Salzlandkreis
	Bördeland	Landkreis Salzlandkreis
im Norden:	Schönebeck (Elbe)	Landkreis Salzlandkreis
	Gommern	Landkreis Jerichower Land
im Osten:	Zerbst	Landkreis Anhalt-Bitterfeld

2.4 Historische Siedlungsentwicklung im Gebiet der Stadt

Siedlungsentwicklung

Aufgrund seiner naturräumlichen Ausstattung gehört das Gebiet des Flächennutzungsplanes zu den frühbesiedelten Regionen Mitteleuropas. Dies belegen zahlreiche Bodenfunde, deren Ursprung auf eine Zeit vor ca. 200.000 Jahren zurückzuführen ist. Mit dem Beginn der produzierenden Wirtschaftsweise, wie zum Beispiel dem Ackerbau und der Viehzucht, wurden die ersten Siedlungen gegründet. Im hohen Mittelalter entstanden städtische Siedlungen, wie auch die Stadt Barby (Elbe), als geplante Siedlungen um jeweils ältere Stadtkerne herum. Etwa zur selben Zeit entstand mit der Salzgewinnung ein Wirtschaftszweig, der sowohl die wirtschaftliche Entwicklung der Region als auch die Landschaftsgestalt stark beeinflusste. Durch den hohen Holzbedarf der Salzsiedereien reduzierte sich der Gehölzbestand der Umgebung drastisch. Mit der Erschließung der ersten Braunkohlegrube im Jahr 1790 bei Welsleben und der Ausdehnung des Braunkohleabbaus in den folgenden 200 Jahren in der gesamten Region, begann die Ablösung des Rohstoffes Holz als Energieträger. Im 19. Jahrhundert bestimmte die Industrialisierung mehr und mehr die Landschaftsgestalt rund um Barby. Große Industrieanlagen und neue Verkehrswege, wie die Bahnstrecke Magdeburg – Halle, die heute noch aktiv ist und durch das Gebiet der Einheitsgemeinde führt, kamen als landschaftswirksame Elemente hinzu. Der Wandel von der Natur- zur Kulturlandschaft war eingeläutet¹.

Bereits seit dem 12. Jahrhundert begannen die Menschen, die in der Region lebten, mit dem Bau von Deichen und Entwässerungsgräben, um sich gegen die wiederkehrenden Überflutungen zu wehren. Etwa zur Mitte des 19. Jahrhunderts waren die Deichanlagen entlang der beiden Flüsse Elbe und Saale zu einem geschlossenen System zusammengeführt. Zunehmende Wichtigkeit erlangte die Elbe seit dem 17. Jahrhundert als Transportweg. Parallel dazu wuchs auch die Bedeutung der Saale, deren Schiffbarkeit durch Ausbaumaßnahmen verbessert wurde¹.

Zur Mitte des 19. Jahrhunderts beherrschte eine nahezu waldlose Agrarlandschaft das Gebiet rund um Barby. In der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts fanden Wiederaufforstungen auf den Hügelkuppen statt. Mit der Intensivierung der Landwirtschaft und den immer größer werdenden Bewirtschaftungseinheiten verschwanden letzte Grünzüge in der offenen Landschaft. Eine weitere drastische Veränderung des Landschaftscharakters erfolgte im 19. und 20. Jahrhundert durch den industriellen Abbau von Bodenschätzen. In Bergsenkungsgebieten und ehemaligen Bodenabbaubereichen bildeten sich zahlreiche Stillgewässer, deren Uferzonen heute als naturnahe Landschaftselemente zur Landschaftsgliederung beitragen¹.

Seit den 1950er Jahren wuchs die Siedlungsfläche der vorhandenen Städte durch die Angliederung von großen Industriegebieten und die Ausweisung von Wohngebieten stark an. Im Gegensatz dazu haben sich die dörflichen Siedlungen weniger verändert.

¹ vgl. Schilling, Rehahn, 1997

Neusiedler errichteten vor und nach dem 2. Weltkrieg Hofstellen in den Ortsrandbereichen, sodass sich zum Teil der Grundriss einiger Dörfer änderte. Sachsendorf und Patzetz zum Beispiel wurden von kleinen Haufendörfern zu lang gezogenen Straßendörfern, die sie auch heute noch sind. Seit der Mitte des vergangenen Jahrhunderts prägen große landwirtschaftliche Produktionsbetriebe die Randbereiche vieler Dörfer².

Denkmale in den Ortsteilen

Alle Ortsteile der Einheitsgemeinde Barby wurden erstmalig zwischen dem 9. und dem 15. Jahrhundert urkundlich erwähnt. Bauliche Hinweise aus dieser Zeit finden sich auch heute noch in den Ortsteilen. Meist handelt es sich dabei um Kirchen. Die romanische Bruchsteinkirche St. Laurentius in Zuchau etwa stammt aus dem 12. Jahrhundert, die beiden Kirchen in Tornitz und Werkleitz aus dem frühen 10. Jahrhundert. Die Schrottholzkirche in Wespen ist die einzige schindelgedeckte ihrer Art in Deutschland und wurde 1680 erbaut. Nur wenige Jahre älter ist die Dorfkirche St. Christophorus in Breitenhagen, die jedoch über eine Altarplatte aus dem 10. Jahrhundert verfügt³. Eine Zeit, zu der der Ort Breitenhagen selbst noch nicht urkundlich erwähnt war. Überhaupt gibt es einige historische Sehenswürdigkeiten im Plangebiet die vor jener Zeit entstanden. **Groß Rosenberg etwa verfügt in der Ortslage Klein Rosenberg über eine Burgruine, deren erste Erwähnung auf das Jahr 965 datiert ist⁴.**

² vgl. Schilling, Rehahn, 1997

³ vgl. Stadt Barby (1), 2019

⁴ vgl. Dehio, 2020



Abb. 3 Die Burgruine in Klein Rosenberg, einer Ortslage von Groß Rosenberg (eigene Aufnahme)

Die älteste Sehenswürdigkeit im Gemeindegebiet ist jedoch mit Abstand die Kreisgrabanlage Pömmelte. Im Jahr 2006 wurde diese Anlage aus Wall und Segmentgraben, die aufgrund der Lage zweier Zugänge astronomische Komponenten aufweist, freigelegt. Solche Anlagen wurden in Europa zwischen Mitte des 3. Jahrhunderts und des 2. Jahrhunderts vor Christus erbaut. Keramikfunde, die im Rahmen der Ausgrabungen gemacht wurden, belegen diese zeitliche Einordnung. Die Funde belegen zudem, dass Pömmelte über Jahrhunderte hinweg ein zentraler Ort für verschiedene archäologische Kulturen war⁵.

⁵ vgl. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, 2019



Abb. 4 Aufnahme der Kreisgrabanlage bei Pömmelte (eigene Aufnahme)

Besonders sehenswert ist außerdem der historische Stadtkern von Barby (Elbe), in dem noch Reste der alten Stadtmauer erhalten sind. Die Stadtmauer wurde im 10. Jahrhundert zur Verteidigung der Stadt und zum Schutz vor Hochwasser erbaut und verfügte einst über fünf Stadttore⁶.



Abb. 5 Noch erhaltener Teil der Stadtmauer in Barby (Elbe) mit historischem Wehrtürmchen (eigene Aufnahme)

Verglichen mit allen anderen Ortsteilen ist die Entstehungsgeschichte von Gnadau sehr unterschiedlich. Dieser Ortsteil ist der neueste und erst in der Mitte des 18. Jahrhunderts entstanden. Die Herrnhuter Brüdergemeine legte 1767 an der Straße von Barby nach

⁶ vgl. Stadt Barby (1), 2019

Schönebeck eine planmäßige Dorfanlage an. Auch heute noch sind diese planvollen städtebaulichen Strukturen zu erkennen. Um einen zentralen Platz gruppieren sich die Dorfkirche und Wohnhäuser⁷.



Abb. 6 Zinzendorfplatz in Gnadau mit biblisch-christlicher Symbolik in der Gestaltung (eigene Aufnahme)

Seitdem es historische Aufzeichnungen über die Siedlungsentwicklung im Plangebiet gibt, wird immer wieder von verheerenden Hochwasserereignissen berichtet, die Ortsteile schwer beschädigt haben. So war das Thema Hochwasser bzw. Hochwasserschutz und Deichbau schon immer aktuell in Barby.

2.5 Vorgaben der Raumordnung

Für die Einheitsgemeinde Stadt Barby gelten zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes folgende Rahmenbedingungen, die Vorgaben der Raumordnung enthalten:

- Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wurde im Dezember 2010 von der Landesregierung als Verordnung beschlossen. Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt trat am 12.03.2011 in Kraft. Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat am 08.03.2022 die **Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans** beschlossen. Veränderte gesellschaftliche, wirtschaftliche und ökologische Rahmenbedingungen sowie unterschiedliche Raumnutzungsansprüche machten eine Neuaufstellung des LEP notwendig. Der neue Landesentwicklungsplan soll zum Ende der Legislaturperiode 2026 vorliegen.

⁷ vgl. Herrnhuter Brüdergemeine Gnadau, 2019

- Für die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg, zu der das Plangebiet gehört, existiert ein derzeit gültiger Regionalplan aus dem Jahr 2006. Dieser wird aktuell überarbeitet. **Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 28.06.2023 wurde der 3. Entwurf des neuen Regionalplans veröffentlicht.** Er enthält in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als „sonstige Erfordernisse der Raumordnung“ in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

Grundsätzlich weisen beide Planwerke zwei verschiedene Flächenkategorien aus: Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete. Vorranggebiete sind gemäß § 7 (3) Nr. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) Gebiete, die für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit sie nicht mit den vorrangigen Nutzungen oder Funktionen vereinbar sind. Vorbehaltsgebiete dagegen sind Gebiete, die bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen vorbehalten bleiben sollen. Konkurrierende raumbedeutsame Nutzungen sind hier nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Den vorbehaltenen Nutzungen und Funktionen wird jedoch in der Abwägung ein besonderes Gewicht beigemessen (§ 7 (3) Nr. 2 ROG)⁸.

2.5.1 Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt

Die Einheitsgemeinde Stadt Barby ist gemäß LEP 2010 dem den Verdichtungsraum umgebenden Raum zugeordnet. Dieser Raum ist gekennzeichnet durch einen Suburbanisierungsprozess und daraus entstehende enge Verflechtungen zum Verdichtungsraum Magdeburg. *Die Standortvorteile, über die diese Räume aufgrund ihrer Nähe zum Oberzentrum verfügen, sind durch abgestimmte Planungen weiter zu entwickeln und zu stärken⁹. Außerdem sind die Gemeinden dieses Raumes durch eine integrierte Verkehrsentwicklung, die auch die Einrichtung von Verbundstrukturen im ÖPNV umfasst, mit dem Verdichtungsraum zu verbinden¹⁰.* Neben seiner Zuordnung zum Ordnungsraum ist der den Verdichtungsraum umgebende Raum auch dem ländlichen Raum zuzuordnen. Der ländliche Raum ist durch eine aufgelockerte Siedlungsstruktur und eine überwiegend von mittelständischen und kleineren Betriebseinheiten geprägte Wirtschaftsstruktur gekennzeichnet.

⁸ vgl. ROG, 2022

⁹ LEP 2010, Z 11

¹⁰ LEP 2010, Z 12

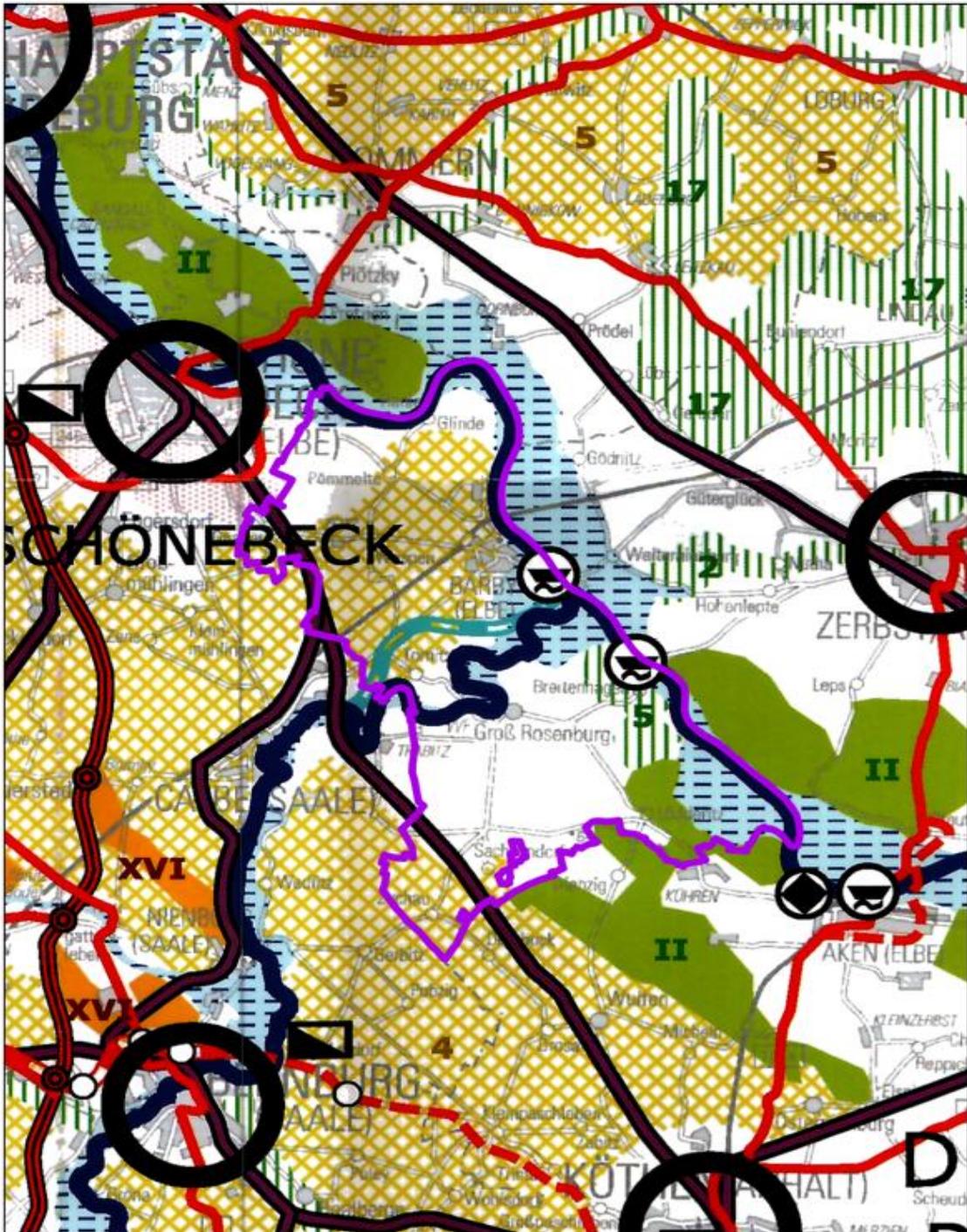


Abb. 7 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr, 2010)

Vorranggebiete

In den Südosten des Flächennutzungsplangebietes ragt das **Vorranggebiet für Natur und Landschaft Nr. II** „Teile der Elbtalau und des Saaletals“ bis nördlich von Lödderitz hinein. Das landesplanerische Ziel ist hier die Erhaltung einer strukturreichen Flusstalau mit frei fließender und größtenteils unverbauter Elbe zum Schutz der vielfältigen Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren und zur Sicherung von störungsarmen Planvorgaben, Planbestand

Habitaten für Brut-, Rast- und Zugvögel. Außerdem ist die Erhaltung der in Teilbereichen noch großflächig vorhandenen Auenwälder mit allen charakteristischen Tier- und Pflanzenarten einschließlich der Lebensgemeinschaften der Alters- und Zerfallphasen dieser Wälder sowie der Erhalt von artenreichen Beständen typischer Wiesengesellschaften mit gefährdeten Pflanzenarten als Lebensraum besonders geschützter und bedrohter Wiesenvögel von Bedeutung.

Die natürlichen Überschwemmungsbereiche von Elbe und Saale gehören zum **Vorranggebiet für Hochwasserschutz**. Teil dieses Vorranggebietes sind auch die hinter dem Deich gelegenen Gebiete an der Elbe, die durch Deichrückverlegung wieder als Überschwemmungs- und Hochwasserrückhaltegebiete hergestellt werden sollen. Die hohe Bedeutung dieser Gebietsausweisung ergibt sich aus der Tatsache, dass durch eintretende Hochwasserereignisse Leben und Gesundheit der Bevölkerung bedroht sein kann und wirtschaftliche Schäden eintreten können. Im Abwägungsprozess besitzen die Hochwasserschutzgebiete hohe Priorität gegenüber anderen Nutzungsinteressen.

Vorbehaltsgebiete

Rings um den Ortsteil Breitenhagen befindet sich das **Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems** Nr. 5 „Teile des Elbetals“. Die Elbeniederung mit ihren ausgedehnten, weitgehend unzerschnittenen naturnahen Auenlandschaften und dem frei fließenden Fluss ist eine Biotopverbundachse von europäischem Rang. Sie stellt gemeinsam mit den Tälern der Saale und Mulde das Grundgerüst für den Biotopverbund in Sachsen-Anhalt dar. Die ausgedehnten Auenwälder und das durch Feuchtigkeit geprägte Grünland werden insbesondere im Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“ repräsentiert. Der Europäische Biber und der Fischotter sind charakteristische Tierarten des Elbetals. Die ökologische Durchgängigkeit sowie die Überschwemmungsflächen sind hier zu erhalten und zu verbessern.

Im Bereich des Flächennutzungsplangebietes befinden sich zwei **Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft**. Nördlich der Saale zwischen den Ortsteilen Tornitz, Barby (Elbe), Pömmelte und Gnadau das Vorbehaltsgebiet Nr. 2 „Magdeburger Börde“ und im südöstlichen Teil des Gebietes südwestlich des Ortsteils Sachsendorf das Vorbehaltsgebiet Nr. 4 „Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben“. Aufgrund der natürlichen Voraussetzungen ist die Landwirtschaft für Sachsen-Anhalt ein wichtiger Wirtschaftsfaktor, speziell im ländlichen Raum. Voraussetzung für eine erfolgreiche Landwirtschaft ist der Erhalt des Produktionsfaktors Boden. Bei Abwägungen sind daher die Interessen der landwirtschaftlichen Produktion mit erhöhtem Gewicht einzustellen.

Verkehr

Mit der Saale und der Elbe führen zwei **überregionale Wasserstraßenverbindungen** durch das Flächennutzungsplangebiet. Südlich von Barby (Elbe) mündet die Saale in die Elbe. *Die ganzjährige verlässliche Schiffbarkeit der Wasserstraßen Elbe und Saale ist herzustellen und zu gewährleisten. Dazu ist im Bereich der unteren Saale als Ausbau-*

*maßnahme der **Schleusenkanal Tornitz** (ohne Wehr) vorgesehen¹¹. Eine durchgehende Nutzung des Wasserweges Elbe – Saale von Magdeburg bis Halle soll so gewährleistet werden. Barby verfügt mit den Elbfähren in Barby und Breitenhagen über insgesamt zwei **Fähren mit Landesbedeutung**.*

¹¹ LEP 2010, Z 87

1. Entwurf Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2024

Am 22.12.2023 hat die Landesregierung den 1. Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung freigegeben. Er enthält in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als „sonstige Erfordernisse der Raumordnung“ in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

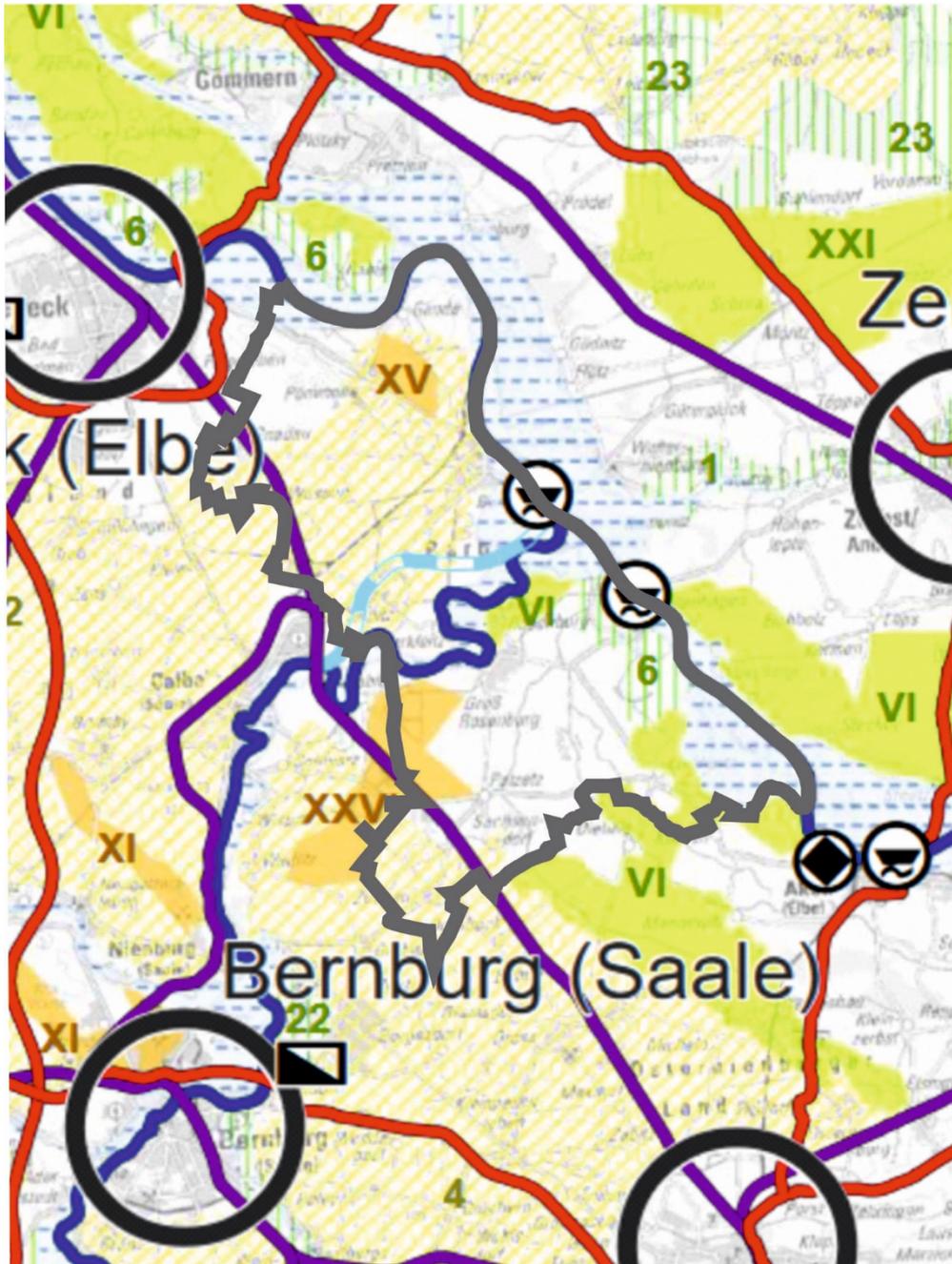


Abb. 8 Ausschnitt aus dem 1. Entwurf des Landesentwicklungsplans des Landes Sachsen-Anhalt (Ministerium für Infrastruktur und Digitales, 2024)

Die Einheitsgemeinde Stadt Barby wird als ländlicher Raum im 1. Entwurf des LEP 2024 dargestellt und grenzt im Norden an das Mittelzentrum Schönebeck (Elbe), welches zum Verdichtungsraum Magdeburg zählt.

Der ländliche Raum soll in seinen *Besonderheiten und seiner Vielfalt als eigenständiger, gleichwertiger und zukunftsfähiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum*¹² erhalten bleiben und weiterentwickelt werden. Sachsen-Anhalt ist geprägt durch den ländlichen Raum, welcher circa 90 Prozent der Landesfläche einnimmt und zugleich Lebensraum für 68 Prozent der Bevölkerung des Landes darstellt. Bei raumbezogenen Fachplanungen sind die *unterschiedlichen naturräumlichen und siedlungsstrukturellen Bedingungen*¹³ des ländlichen Raums zu beachten. Die Wirtschaftsstruktur ist geprägt durch kleine und mittelständische Unternehmen. Die Ansiedlung und Entwicklung dieser soll durch den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur, der digitalen Infrastruktur, der Energie- und Rohstoffgewinnung sowie der Sicherung der Daseinsvorsorge gewährleistet werden.

Vorranggebiete

Im Südwesten des Flächennutzungsplans ragt das **Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung** Nr. XXVI „Kiessand Trabitze/Groß Rosenberg/Sachsendorf/Schwarz/Wedlitz“ hinein. Das landesplanerische Ziel ist es, die Gewinnung von Bodenschätzen räumlich geordnet und unter Beachtung der Gesamtentwicklung des Landes wirtschaftlich, ökologisch und sozial gerecht zu gestalten. Bei der Gewinnung der Rohstoffe sollen auch deren Wertschöpfungsketten beachtet werden.

Rund um Klein Rosenberg südlich der Saale sowie im Süden des Plangebiets, befindet sich das **Vorranggebiet für Natur und Landschaft** Nr. VI „Elbetal und Mündungen der Nebenflüsse“. In dem Gebiet soll die vorhandene wild gewachsene Tier- und Pflanzenwelt erhalten, gepflegt und entwickelt werden. Die Errichtung von baulichen Anlagen, Anlagen zur Rohstoffgewinnung und Trassen der Infrastruktur sollen nur im notwendigen Maße ausgeführt werden. Im Vorranggebiet sollen die vorkommenden Arten geschützt werden, besonders bedeutend sind dabei die „Verantwortungsarten“.

Entlang der Flussufer von Elbe und Saale befinden sich zahlreiche Überschwemmungsgebiete, welche als **Vorranggebiete für Hochwasserschutz** im ersten Entwurf des LEP 2024 gekennzeichnet sind. Der Hochwasserschutz soll grenzübergreifend in Zusammenarbeit mit benachbarten Gemeinden gedacht werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die Auswirkungen auf potenzielle Hochwasserereignisse zu beachten.

¹² LEP 2024, Z 2.3.2

¹³ LEP 2024, Z 2.3.2-1

Vorbehaltsgebiete

Südlich der Saalemündung erstreckt sich entlang der Elbe das **Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 6** „Elbetal“. Die Naturlandschaft gehört zur Elbniederung, die mit ihren naturnahen Auenlandschaften eine Biotopverbundachse von europäischem Rang bildet. Das Grünland, welches durch Feuchtigkeit geprägt wird, ist Teil des Biosphärenreservats „Mittlere Elbe“. Charakteristische Tierarten des Gebiets sind der europäische Biber und der Fischotter. Im Vorbehaltsgebiet sollen Überschwemmungsflächen und die ökologische Durchgängigkeit erhalten und verbessert werden.

Ein Großteil des Plangebiets liegt innerhalb des **Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft Nr. 2** „Magdeburger Börde“. Die Landwirtschaft ist in diesem Gebiet nicht nur ein wichtiger Wirtschaftsfaktor, sondern auch wichtig für die Entwicklung und Bewahrung der Kulturlandschaften. Insbesondere für die Nahrungs- und Futtermittelproduktion ist die Landwirtschaft von Bedeutung und daher bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen im Vorbehaltsgebiet zu berücksichtigen.

Verkehr

Durch das Plangebiet verlaufen die landesbedeutsamen Wasserstraßen Elbe und Saale. Die Wasserstraßen sind für einen *bedarfsgerechten Güterverkehr zu ertüchtigen*.¹⁴ Dabei sollen die Wasserstraßen in eine effiziente Transportkette einbezogen werden. Die ganzjährige verlässliche Schiffbarkeit von Elbe und Saale soll gewährleistet werden. Hierzu ist weiterhin der Bau des Saalekanals bei Tornitz im 1. Entwurf des Landesentwicklungsplans enthalten. Die Elbfähren Breitenhagen und Barby sind als landesbedeutsame Fährverbindungen ein wichtiger Teil des Straßennetzes.

2.5.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg

Der aktuell gültige Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg aus dem Jahr 2006 wird derzeit überarbeitet. *Der 3. Entwurf für den neuen Regionalplan wurde 2023 veröffentlicht.*

Für den vorliegenden Flächennutzungsplan wird auf den aktuell rechtsgültigen Regionalen Entwicklungsplan Bezug genommen. Um die aktuellen Entwicklungen in der Regionalplanung berücksichtigen zu können, werden auch die Aussagen aus dem 3. Entwurf des sich aktuell in Aufstellung befindlichen Regionalentwicklungsplanes dargestellt. Dieser enthält in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG als „*sonstige Erfordernisse der Raumordnung*“ in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

¹⁴ LEP 2024, Z 5.3.2-4

Die Ausweisungen des Landesentwicklungsplans 2005 Sachsen-Anhalt wurden in den Regionalplan Magdeburg 2006 übernommen. Durch vertiefende und ergänzende Zuordnungen erfolgte eine detailliertere Strukturierung der jeweiligen raumordnerischen Funktionsräume. In den 3. Entwurf des aktuell in Aufstellung befindlichen Regionalplans Magdeburg wurden die Ausweisungen des LEP 2010 Sachsen-Anhalt übernommen. Mit Verwendung des in Aufstellung befindlichen REP werden somit auch die aktuellen landesplanerischen Vorgaben dargestellt.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Magdeburg 2006

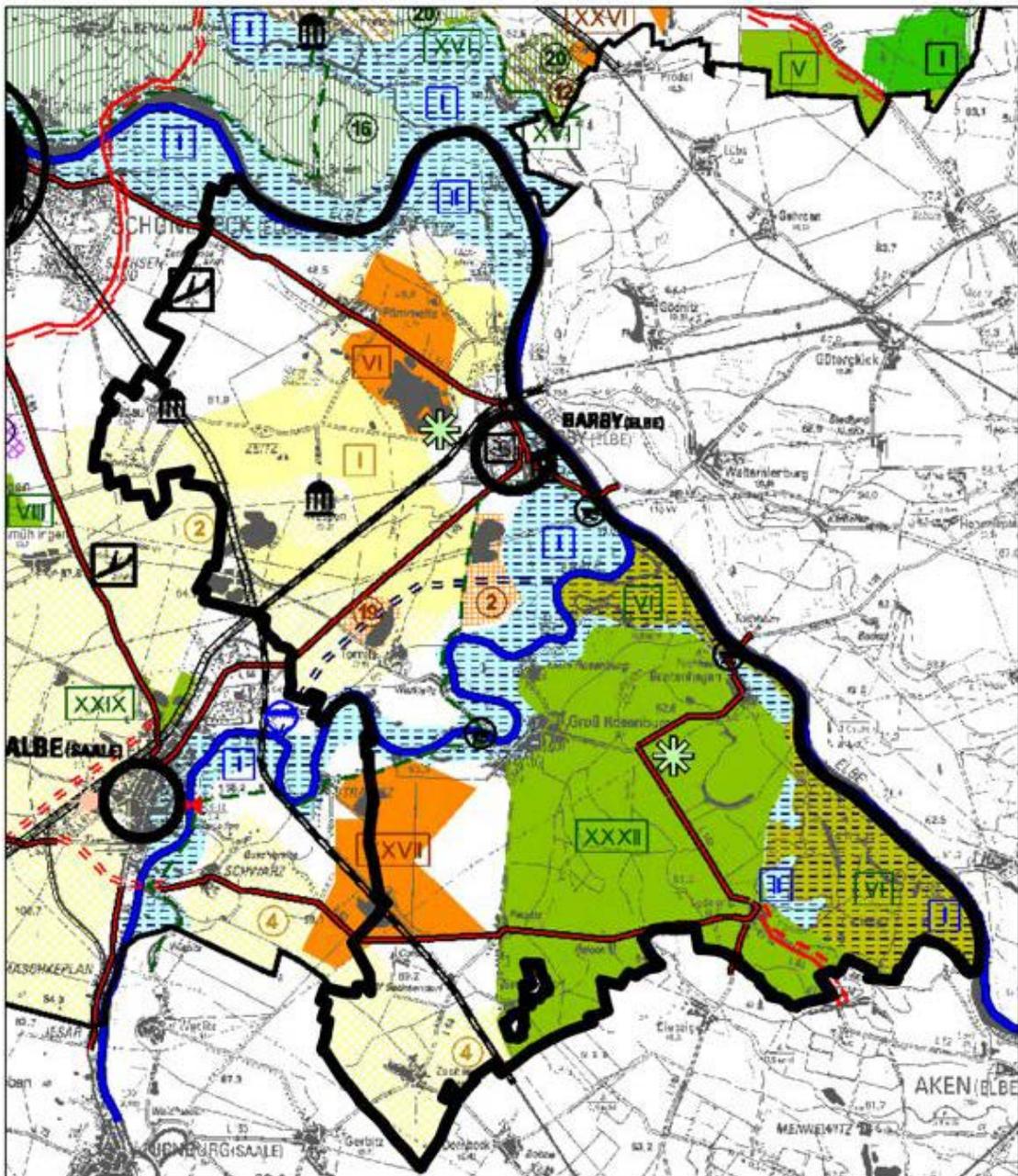


Abb. 9 Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan 2006 der Planungsgemeinschaft Magdeburg (Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg, 2006)

Der Regionalplan weist Barby (Elbe) als Grundzentrum aus. Als ländlicher Raum mit relativ günstigen Potenzialen für Tourismus und Erholung in der Planungsregion Magdeburg wird unter anderem die Flusslandschaft Mittlere Elbe, die zum Teil auch im Plan-

gebiet des Flächennutzungsplans liegt, genannt. Dieses Gebiet mit besonderer Erholungseignung soll erhalten bleiben und für einen naturgebundenen und landschaftsverträglichen Tourismus zugänglich gemacht werden¹⁵.

Vorranggebiete

Im Flächennutzungsplangebiet befinden sich zwei Vorranggebiete für Natur und Landschaft. Die Bereiche westlich der Elbe bis zur Einmündung der Saale gehören zum **Vorranggebiet für Natur und Landschaft** Nr. VI „Teilbereiche des Biosphärenreservates Mittlere Elbe“. Hier ist die Erhaltung der spezifischen Arten- und Formenvielfalt eines der größten zusammenhängenden Auwaldkomplexe Deutschlands als Ziel des Regionalplanes ausgewiesen. Weiter Richtung Westen bis hin zu einer Linie Groß Rosenberg – Sachsendorf schließt sich das Vorranggebiet für Natur und Landschaft Nr. XXXII „Teile des Gebietes der Mittleren Elbe“ an. Hier soll die dort vorkommende Vielzahl an besonders geschützten Biotopen in ihrem Bestand als eine zusammenhängende Einheit erhalten werden.

Rund um die Ortsteile Wespen, Barby (Elbe), Pömmelte und Gnadau befindet sich das **Vorranggebiet für Landwirtschaft** Nr. I „Teile der Magdeburger Börde“. Aufgrund der natürlichen Voraussetzungen ist die Landwirtschaft für die Planungsregion Magdeburg von besonderer Bedeutung. In diesen Vorranggebieten soll der für die Landwirtschaft bedeutendste Produktionsfaktor Boden im Wesentlichen erhalten bleiben und dort verbessert werden, wo es zur Entwicklung der Landwirtschaft erforderlich ist.

Entlang der natürlichen Überschwemmungsflächen der beiden Flüsse Elbe und Saale befindet sich das **Vorranggebiet für Hochwasserschutz** Nr. I „die Flächen zwischen den Uferlinien der Gewässer und Hochwasserdeichen oder den Hochufern sowie die Ausuferungs- und Retentionsflächen der Fließgewässer Aller, Bode, Ehle, Elbe, Elbumflut, Großer Graben, Holtemme, Ihle, Ohre, Saale, Stremme“. Die landwirtschaftliche Nutzung in Vorranggebieten für Hochwasserschutz hat sich den Erfordernissen des Hochwasserschutzes anzupassen.

Zur Sicherung der Gewinnung qualitativ hochwertiger Rohstoffe sind im Flächennutzungsplangebiet zwei regional bedeutsame Standorte und Lagerstätten als **Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung** festgelegt. Das Gebiet Nr. VI „Barby-Nord (Kiessand)“ befindet sich nordwestlich von Barby (Elbe) und reicht bis nordöstlich von Pömmelte. Das zweite Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung liegt am südwestlichen Rand des Plangebietes und erstreckt sich von der Saale bis nordöstlich von Sachsendorf. Hierbei handelt es sich um das Vorranggebiet Nr. XXVII „Trabitz-Groß Rosenberg-Sachsendorf (Kiessand)“.

Regional bedeutsame Standorte

Der Regionalplan weist zur Sicherung und Erhaltung von baulichen und landschaftlichen Kulturgütern **regional bedeutsame Standorte für Kultur- und Denkmalpflege** aus. Im

¹⁵ REP 2006, G 5.1.3.4

Flächennutzungsplangebiet befinden sich drei solcher Standorte, nämlich in Barby (Elbe), Gnadau und Wespen.

In Barby (Elbe) befindet sich außerdem an der Elbe ein **regional bedeutsamer Standort für Wassersport und wassertouristische Angebote**. Unter dem Projekttitel „Blaues Band“ sollen alle regional bedeutsamen Standorte für Wassersport und wassertouristische Angebote in der Planungsregion Magdeburg miteinander verbunden werden. An diesen Standorten soll ein gut ausgebautes und ausgestattetes Netzwerk wassertouristischer Infrastrukturen entstehen. Das Blaue Band ist eine Initiative des Landes Sachsen-Anhalt, die den Wassertourismus im ganzen Land entwickeln möchte. Wassertouristische Angebote an Saale, Elbe, Unstrut und Havel sowie vieler Nebenflüsse und Kanäle sollen miteinander verknüpft werden¹⁶. Für den Wassertourismus in der Einheitsgemeinde Barby bedeutet dies vor allem eine Steigerung des Bekanntheitsgrades.

Mit dem Kiessee in Barby (Elbe) verfügt die Einheitsgemeinde darüber hinaus noch über einen **regional bedeutsamen Standort für großflächige Freizeitanlagen**. Dabei handelt es sich um Anlagen, die überwiegend der aktiven Freizeitgestaltung und der Erholung in Natur und Landschaft dienen. Sie stellen neben den Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung Schwerpunkte für die Tourismusedwicklung dar und sind entsprechend zu entwickeln.

Die Stadt Barby (Elbe) als Standort für Rehabilitation ist im Regionalplan als **regional bedeutsamer Kurstandort** geführt. Diese Standorte sind zur Erholung, Regeneration und Rehabilitation der Bevölkerung auszubauen.

Vorbehaltsgebiete

Im Gebiet der Einheitsgemeinde Barby sind zwei **Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft** ausgewiesen. Im nördlichen Teil des Gemeindegebietes in Ergänzung zum Vorranggebiet für Landwirtschaft befindet sich das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Nr. 2 „Magdeburger Börde“. In der südwestlichen Ecke des Plangebietes, rund um den Ortsteil Zuchau, liegt das zweite Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Nr. 4 „Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben“. In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft ist den Belangen der Landwirtschaft bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

Mineralische Rohstoffe sind standortgebunden und nicht vermehrbar bzw. erneuerbar. Für die vorsorgliche Absicherung des regionalen Bedarfs der Industrie mit qualitativ hochwertigen Rohstoffen sind im Flächennutzungsplangebiet zwei **Vorbehaltsgebiete für Rohstoffgewinnung** festgelegt. Südlich von Barby (Elbe) befindet sich das Vorbehaltsgebiet Nr. 2 „Barby-Süd (Kiessand)“ und etwas westlich davon, nördlich von Tornitz, das Vorbehaltsgebiet für Rohstoffgewinnung Nr. 19 „Tornitz (Kiessand)“.

¹⁶ vgl. Blaues Band e.V., 2022

Verkehr

Die Strecke zur **Personenbeförderung** Magdeburg – Schönebeck – Calbe (Saale) – Sachsendorf – Köthen – Halle, die das Flächennutzungsplangebiet im Südwesten zwischen Zuchau und Sachsendorf und im Nordwesten östlich von Gnadau durchquert, ist auszubauen und der Betrieb zu erhalten. Die **regional bedeutsame Schienenstrecke** Magdeburg – Schönebeck – Barby, die nicht mehr zur Personenbeförderung und für den Güterverkehr genutzt wird, soll als Trasse raumordnerisch gesichert werden. Zwei Verbindungen von **Hauptverkehrsstraßen regionaler Bedeutung** im Plangebiet sollen erhalten und bei Bedarf ausgebaut werden. Dabei handelt es sich um die L 51 Barby – Schönebeck – Magdeburg, die L 63 Dessau – Aken – Calbe (Saale) – Förderstedt, die L 68 Barby – Calbe (Saale) und die L 149 Zerbst – Breitenhagen – Lödderitz. Für die räumliche Erschließung und Verbindung von Siedlungsgebieten beiderseits der Flüsse Elbe und Saale sind die vorhandenen **Fährverbindungen** (inkl. dazugehöriger Straßenverbindungen) zu erhalten. Innerhalb des Gebietes der Einheitsgemeinde betrifft dies die drei Gierfähren in Barby (Elbe), Breitenhagen (Elbe) und Groß Rosenberg (Saale). Für den Radverkehr spielen die überregional bedeutsamen **Radwanderwege und Fernwanderwege** Elberadweg (Cuxhaven – Hamburg – Magdeburg – Tschechien; alternativer Verlauf östlich der Elbe) und Saale-Radwanderweg (Zell im Fichtelgebirge – Barby mit der Anbindung an den Elberadweg) eine bedeutende Rolle. Für diese beiden Radwege haben der Ausbau und die Unterhaltung Priorität. Aber auch die Vernetzung der örtlichen Fahrradwege ist von großer Bedeutung. Das vorhandene **Wasserstraßennetz** (Elbe und Saale) ist für einen leistungsfähigen und bedarfsgerechten Güterverkehr zu erhalten und soweit erforderlich auszubauen. Negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild sollen dabei soweit wie möglich vermieden werden. Im Bereich der unteren Saale ist der **Schleusenkanal Tornitz** ohne Wehr zwischen Calbe und der Einmündung in die Elbe als Ausbauvariante vorzuhalten. Dieser Kanal verläuft nördlich des natürlichen Verlaufs der Saale, nördlich an Tornitz vorbei und kommt mit der letzten Saaleschleife zurück auf den aktuellen Verlauf der Saale. Ganz im Nordwesten des Flächennutzungsplangebietes, an der Grenze zu Schönebeck, befindet sich der **Sonderlandeplatz von regionaler Bedeutung** Schönebeck-Zackmünde. Dieser soll entsprechend seiner Funktion erhalten und bei Bedarf gezielt ausgebaut werden.

3. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg 2023

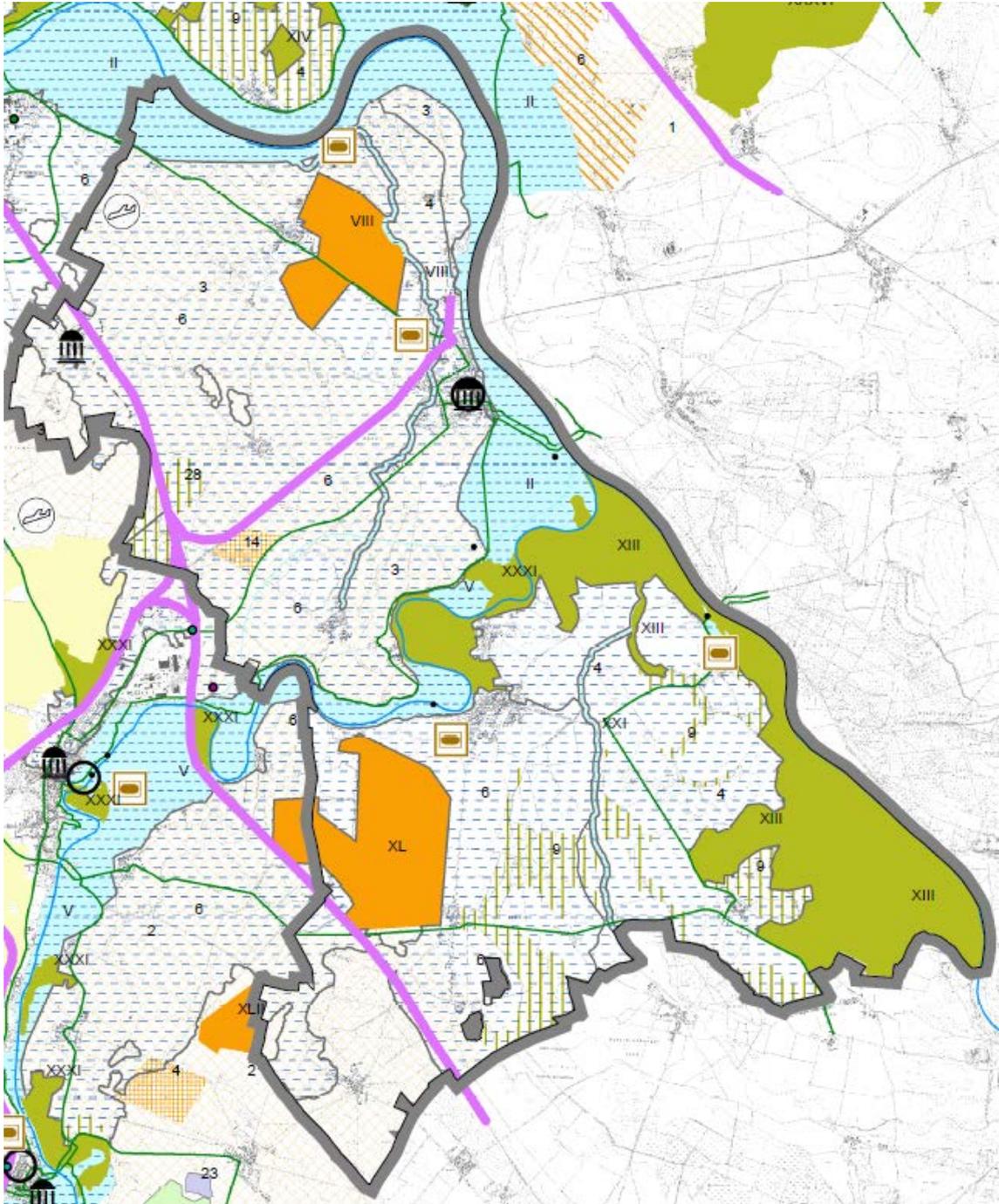


Abb. 10 Ausschnitt aus dem 3. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans 2023 der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg (Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg, 2023)

Die Festlegung Zentraler Orte der Stufe Grundzentrum erfolgt im Sachlichen Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“. Als Grundzentrum erfüllt Barby (Elbe) die Mindesteinwohnerzahl von 3.000 Einwohnern. Barby (Elbe) befindet sich außerdem an der Flussrandlage zur Elbe, an der

lediglich eine Fährverbindung über die Elbe existiert. Auch die Tatsache, dass diese Fährverbindung aufgrund der Abhängigkeit vom Wasserstand nicht ganzjährig sichergestellt ist, begründet die Ausweisung Barbys (Elbe) als Grundzentrum¹⁷. Die Industrie- und Gewerbegebiete in Monplaisir werden im Zentralen-Orte-Konzept des Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte“ als Schwerpunktstandort für Industrie und Gewerbe am zentralen Ort dargestellt.

Im 3. Entwurf des neuen Regionalplans wird die Einteilung in Ordnungsräume aus dem Landesentwicklungsplan 2010 nochmals konkretisiert. Das Flächennutzungsplangebiet wird aufgrund seiner lokalen Voraussetzungen und Bedingungen in andere Raumkategorien eingeteilt. Die Ortsteile Gnadau und Pömmelte werden weiterhin zum Typ 1 als ländlicher Raum im Einzugsgebiet von Verdichtungsräumen gezählt. Die Ortsteile Barby (Elbe), Glinde, Wespen, Tornitz, Breitenhagen, Lödderitz und Groß Rosenberg gehören zum ländlichen Raum mit günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft und/oder Potenzialen im Tourismus. Hier sollen die bestehenden Standorte gesichert und dafür Sorge getragen werden, dass sich die beiden Nutzungsformen Landwirtschaft und Tourismus ergänzen. Zuchau und Sachsendorf sind dagegen Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben. Letztere sind vor allem durch ihre periphere Lage, niedrige Siedlungs- und Arbeitsplatzdichte oder besondere Strukturschwächen gekennzeichnet. Diesen Räumen soll bei Planungen und Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raums der Vorzug eingeräumt werden. Dies gilt insbesondere bei Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. Auch eine diversifizierte Wirtschaftsstruktur und eine Differenzierung des Arbeitsplatzangebotes sind hier anzustreben¹⁸.

Vorranggebiete

Die Vorranggebiete für Natur und Landschaft des LEP 2010 Z 119 wurden, soweit zutreffend, in den 3. Entwurf des REP Magdeburg übernommen, konkretisiert, durch regional bedeutsame Vorranggebiete für Natur und Landschaft ergänzt und nach Möglichkeit mit ihnen verbunden¹⁹. So wird das **Vorranggebiet für Natur und Landschaft Nr. XIII „Elbaue Steckby-Lödderitz“** festgesetzt. Es erstreckt sich entlang der Elbe bis zur Saalemündung und beinhaltet neben den Überflutungsbereichen hinter den Deichen vor allem Auwälder. Hier sollen die auentypischen Lebensräume einschließlich der charakteristischen Arten erhalten und wiederhergestellt werden. Das zweite Vorranggebiet für Natur und Landschaft im Gebiet der Einheitsgemeinde ist Nr. XXXII „Unteres Saaletal“, das sich auf den Flächen südlich und nördlich der letzten Flusskilometer vor der Mündung der Saale in die Elbe erstreckt. Ziel ist es, die natürliche Hochwasser- und Auedynamik zu erhalten und die Retentions- und Altwasserbereiche mit ihrer typischen Vegetation zu schützen und zu entwickeln. Besonders die naturnahen und artenreichen

¹⁷ vgl. STP Zentrale Orte, 2023

¹⁸ vgl. REP 2023, G 3.4-4

¹⁹ vgl. REP 2023, Z 6.1.1-2

Hartholzauen, die alten Saaleschlingen und die kleinflächigen Streuobstwiesen sollen erhalten und gefördert werden.

Zur Erhaltung der Flussniederungen, für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss werden im Planungsraum Flächen als **Vorranggebiete für Hochwasserschutz** ausgewiesen. Entlang der natürlichen Überschwemmungsflächen der Elbe befindet sich das Gebiet Nr. II „Elbe, Elbeumflut, Umflutehle“, das ebenfalls die geplanten Flutungspolder und die hinter dem Deich gelegenen Gebiete an der Elbe, die durch Deichrückverlegung wieder als Überschwemmungs- und Hochwasserrückhaltegebiete hergestellt werden sollen, umfasst. An der Saale befindet sich das Vorranggebiet für Hochwasserschutz Nr. V „Saale“. Des Weiteren werden zwei Vorranggebiete für Hochwasserschutz entlang von Gräben im Gebiet der Einheitsgemeinde Barby ausgewiesen. Nr. VIII „Barbyer Landgraben“ verläuft im Norden von Tornitz über Barby (Elbe) bis nach Glinde und Nr. XXI „Taube“ südlich der Saale²⁰.

Innerhalb des Flächennutzungsplangebietes befinden sich zwei verschiedene **Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung**. Nordwestlich von Barby (Elbe) bis nach Pömmelte erstreckt sich das Gebiet Nr. VIII „Barby (Kiessand)“. Südlich der Saale befindet sich das Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung Nr. XXXIX „Trabitz/Sachsendorf/Groß Rosenberg (Kiessand)“. Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung sind Gebiete mit erkundeten Rohstoffvorkommen, die bereits wirtschaftlich genutzt werden, die für eine wirtschaftliche Nutzung vorgesehen sind oder in denen das Rohstoffvorkommen wegen seiner volkswirtschaftlichen Bedeutung geschützt werden soll. Zwischennutzungen sind in diesen Gebieten nicht zulässig. Vorhaben mit zugelassenen bergrechtlichen Betriebsplänen oder sonstigen, nach anderen Fachgesetzen erteilten Abbaugenehmigungen in anderen Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebieten, unterliegen dem raumplanerischen Bestandsschutz²¹. Zudem führt Z 6.2.3-6 aus, dass Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung für eine Zwischennutzung, die mit einer Bebauung verbunden ist (z.B. Photovoltaikfreiflächenanlagen), nicht zur Verfügung stehen. Bis zum Abbau des Rohstoffs soll die Fläche in der gegenwärtigen Nutzung (zumeist Landwirtschaft) verbleiben.

Vorbehaltsgebiete

In den Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems soll die Zugänglichkeit der Landschaft für Erholungssuchende sichergestellt und durch geeignete Erschließungsmaßnahmen gelenkt werden²². Das **Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems** Nr. 9 „Teile des Elbetals“ umfasst große Teile des südlichen Bereichs des Flächennutzungsplangebietes, besonders im Gebiet der Ortsteile Lödderitz und Sachsendorf sowie südlich von Groß Rosenberg. Nördlich der Saale rings um Schachtteich und Seehof befindet sich das kleine Vorbehaltsgebiet

²⁰ vgl. REP 2023, Z6.1.2-3

²¹ vgl. REP 2023, Z 6.2.3-7

²² vgl. REP 2023, G 6.1.1-2

für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 28 „Stillgewässerkomplex in einem Bergsenkungsgebiet zwischen Eggersdorf und Wespen“. Hier haben sich Stillgewässerkomplexe, die durch historische Abbautätigkeiten entstanden sind, zu reich strukturierten Landschaftsausschnitten entwickelt. Das Seehofgelände ist ein Naturdenkmal, bestehend aus einem ausgedehnten Stillgewässerkomplex mit Röhrlichzonen, feuchtegeprägten Gehölzbeständen, artenreichen Ruderalfluren und Grünlandbereichen mit Vorkommen von gefährdeten Tier- und Pflanzenarten, welches u.a. durch intensive Freizeitnutzung gefährdet ist.

Neben den Vorranggebieten gibt es im Flächennutzungsplangebiet auch **Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz**. Dies sind Gebiete mit potenziellem Hochwasserrisiko, die bei Öffnen oder Versagen von Hochwasserschutzanlagen und bei deren Überströmen bei Extremhochwasser überschwemmt werden können. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten sind so zu gestalten, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder so gering wie möglich gehalten werden (Z 6.1.2-4. REP 2023). Darüber hinaus wird im G 6.1.2-2 darauf hingewiesen, dass zu den Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz auch Gebiete zählen, 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. Nahezu das gesamte Gemeindegebiet wird von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz überlagert. Das Gebiet Nr. 4 „Elbe“ befindet sich vor allem südlich der Saale zwischen den Ortsteilen Breitenhagen, Groß Rosenberg und Lödderitz, wobei ein kleinerer Teil auch ganz im Norden des Gemeindegebietes in der Elbeschleife nordöstlich von Glinde vorliegt. Den größeren Teil macht das Vorbehaltsgebiet Nr. 6 „Saale“ aus. Dieses umfasst nahezu den ganzen Rest der Einheitsgemeinde, der nicht von anderen Vorranggebieten für Hochwasserschutz, Natur und Landschaft oder Rohstoffgewinnung überlagert wird. Lediglich kleine erhöhte Teilbereiche in der Nähe von Gnadau und Zuchau sind von diesem Vorbehaltsgebiet ausgenommen.

Im Südosten der Einheitsgemeinde Barby, rund um den Ortsteil Zuchau, bis an den Ortsteil Sachsendorf heran, befindet sich das **Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Nr. 2** „Gebiet um Staßfurt – Köthen – Aschersleben“. Der nördliche Teil des Flächennutzungsplangebietes ist, ausgenommen von anderen hier zugeordneten Vorranggebieten, dem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Nr. 3 „Magdeburger Börde“ zugeordnet. In diesen Gebieten stellt die Landwirtschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor dar. Die Landwirtschaft fungiert dabei auch als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft. Bei der Abwägung ist der landwirtschaftlichen Bodennutzung mit entgegenstehenden Belangen innerhalb der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft ein erhöhtes Gewicht beizumessen²³.

²³ vgl. REP 2023, Z 6.2.1-4

Vorbehaltsgebiete für Rohstoffgewinnung sind Gebiete mit Rohstoffvorkommen, die rohstoffgeologisch und rohstoffwirtschaftlich noch nicht abschließend untersucht sind²⁴. In Barby befindet sich nordwestlich von Tornitz gelegen das **Vorbehaltsgebiet für Rohstoffgewinnung Nr. 14** „Schönebeck-Ost (Iritzer Busch, Kiessand)“.

Verkehr

Das Flächennutzungsplangebiet wird in der Nähe von Gnadau und zwischen Zuchau und Sachsendorf von der **überregionalen Schienenverbindung** Magdeburg – Schönebeck – Bernburg/Köthen – Halle – Jena/Erfurt durchkreuzt. Südlich von Wespen verläuft von Barby (Elbe) kommend die **Schienenverbindung mit regionaler Bedeutung** Calbe (Saale) West – Barby – Monplaisir. Die direkte Bahnverbindung Magdeburg – Calbe (Saale) – Bernburg – Könnern (- Halle) ist als Salzlandbahn langfristig zu sichern. Dazu sind ein Streckenausbau und bei Calbe (Saale) der Bau einer **Verbindungskurve** erforderlich, um die Reisezeit deutlich zu reduzieren²⁵. Diese Verbindungskurve befindet sich im Gebiet der Einheitsgemeinde Barby und endet in der Nähe des Schachtteichs südwestlich von Wespen an der überregionalen Schienenverbindung Magdeburg – Jena/Erfurt. Die Schienenstrecke (Güterglück -) Barby – Calbe (Saale) West – Güsten wurde 2004 stillgelegt, soll als Trasse jedoch weiterhin so gesichert bleiben, dass bei entsprechendem Bedarf eine Aktivierung der Strecke erfolgen kann. Aufgrund einer zukünftig verstärkten Verlagerung des **Güterverkehrs** auf die Schiene soll die Verbindung Barby – Abzweig Seehof (- Schönebeck) erhalten und bedarfsweise geplant werden. Dazu zählen im Gemeindegebiet auch die öffentlichen und kundenbezogenen Güterverkehrsstellen Nr. 3 Barby und Nr. 26 Sachsendorf bei Calbe.

Das Gebiet durchqueren mehrere **Straßen mit regionaler Bedeutung**: L 51 Barby – Schönebeck - Magdeburg, L 63 (Dessau – Aken -) Calbe (Saale) – Brumby – Förderstedt, L 68 Barby – Calbe (Saale) und L 149 (Zerbst -) Breitenhagen – Lödderitz – Anschluss an die L 63. Außerdem führt der **Saaleradweg** (Hirschberg bei Hof – Barby – Anbindung an den Elberadweg) nördlich entlang der Saale durch das Gebiet. In Barby (Elbe) und Breitenhagen befinden sich die beiden **landesbedeutsamen Fähren**, die auch Bestandteil des LEP 2010 Sachsen-Anhalt sind. Darüber hinaus weist der 3. Entwurf des Regionalplans die Gierfähre Groß Rosenberg (Saale) als **regional bedeutsame Fähre** aus. Der Schleusenkanal Tornitz (ohne Wehr) wurde als geplanter **schiffbarer Kanal** aus dem LEP 2010 Sachsen-Anhalt übernommen. Durch diesen soll die ganzjährige verlässliche Schiffbarkeit der Wasserstraßen Elbe und Saale hergestellt und gewährleistet werden.

²⁴ vgl. REP 2023, Z 6.2.3-8

²⁵ vgl. REP 2023, Z 5.3.1-5

Sonstiges

Im Flächennutzungsplangebiet befinden sich zwei **Standorte für Wassersport und wassertouristische Angebote**. An der Elbe ist dies die Nr. 2 „Barby, Glinde, Breitenhagen (Elbe)“ und an der Saale die Nr. 8 „Groß Rosenberg (Saale)“. Die Standorte für Wassersport und wassertouristische Anlagen sind Bestandteil des Blauen Bandes 2. Priorität. Unter dem Projekttitel „Blaues Band“ sollen alle regional bedeutsamen Standorte für Wassersport und wassertouristische Angebote in der Planungsregion Magdeburg miteinander verbunden werden. An diesen Standorten soll ein gut ausgebautes und ausgestattetes Netzwerk wassertouristischer Infrastrukturen entstehen. Das Blaue Band ist eine Initiative des Landes Sachsen-Anhalt, die den Wassertourismus im ganzen Land entwickeln möchte. Wassertouristische Angebote an Saale, Elbe, Unstrut und Havel sowie vieler Nebenflüsse und Kanäle sollen miteinander verknüpft werden²⁶. Für den Wassertourismus in der Einheitsgemeinde Barby bedeutet dies vor allem eine Steigerung des Bekanntheitsgrades. Als **regional bedeutsame Freizeitanlage** ist der Seepark Barby in den 3. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes aufgenommen. Der Seepark Barby ist ein Gewässer, das infolge des Kiessandabbaus entstanden ist und erschlossen wurde und das nun für den Wassersport und den Campingtourismus eine wichtige Rolle spielt. Gemäß der Begründung zu Z 6.2.5-5 im 3. Entwurf des REP soll das Gelände weiterentwickelt und als großflächige Freizeitanlage gesichert werden. Die Ortsteile Barby (Elbe), Pömmelte und Gnadau werden als **regional bedeutsame Standorte für Kultur- und Denkmalpflege** in der Planungsregion Magdeburg dargestellt. In Barby (Elbe) sind vor allem die Altstadt und die Stadtmauer sowie einige bemerkenswerte Sakralbauten als wesentliche technische Merkmale erwähnt sowie die Eisenbahnbrücke aus dem 19. Jahrhundert und die Turmwindmühle. Westlich von Pömmelte befindet sich mit dem Ringheiligtum Pömmelte ein bedeutender Kulturort der Jungsteinzeit und zu Beginn der Bronzezeit. Das Ringheiligtum Pömmelte ist als **überregional bedeutsame archäologische Anlage** im Rahmen der im LEP 2010 dargestellten touristischen Markensäule Himmelswege touristisch entwickelt²⁷. Der Ortsteil Gnadau gilt als architektonisch vollkommenste Ausprägung einer Herrnhutischen Neugründung in Deutschland, deren planmäßig angelegte Siedlung als Gründung der Herrnhuter Brüdergemeine noch heute ortsbildprägend ist. Als **regional bedeutsamer Flugplatz**, der entsprechend seiner Funktion erhalten bzw. bei Bedarf ausgebaut werden soll, wird der Sonderlandeplatz Schönebeck-Zackmünde genannt.

²⁶ vgl. Blaues Band e.V., 2022

²⁷ vgl. REP 2023, Z 6.2.6-3

2.6 Bauleitplanungen der Stadt Barby

2.6.1 Flächennutzungspläne

Ein flächendeckender Flächennutzungsplan für die Stadt Barby liegt aktuell noch nicht vor. Nach den erfolgten Eingemeindungen seit dem Jahr 2010 bildet die Stadt eine Einheitsgemeinde für zuvor 11 Ortsteile. Von diesen 11 Ortsteilen verfügen 8 über eine rechtskräftige Flächennutzungsplanung, der Ortsteil Breitenhagen über einen Entwurf aus dem Jahr 1992 und Barby (Elbe) über einen Vorentwurf von 2005. Darüber hinaus wurde 2023 der 2. Entwurf für den Flächennutzungsplan des gemeindeübergreifenden Planungsverbands „Saale-Dreieck“ für das Gewerbegebiet Saale-Dreieck erstellt.

Einige der aktuell rechtsgültigen Flächennutzungspläne stammen aus den frühen 1990er Jahren. Grundsätzlich haben Flächennutzungspläne eine Lebensdauer von 10 bis 15 Jahren. Danach sollten die Planungen den aktuellen Erfordernissen der Raumordnung und den städtebaulichen Entwicklungszielen angepasst werden.

Ortsteil		Änderungen
Barby	Vorentwurf 2005	
Glinde	genehmigt 1991	Berichtigung 2017
Pömmelte	genehmigt 1992	1. Änderung 2006 2. Änderung 2018
Gnadau	genehmigt 2007	
Wespen	genehmigt 1990	
Tornitz	genehmigt 1992	1. Änderung 1994 2. Änderung 2009
Groß Rosenberg	genehmigt 1992	
Breitenhagen	Entwurf 1992	
Sachsendorf	genehmigt 1992	
Zuchau	genehmigt 1991	
Planungsverband „Saale-Dreieck“	2. Entwurf 2023	

Tab. 1 Flächennutzungspläne der Einheitsgemeinde Stadt Barby (Stadt Barby, 2018), Aktualisierung 2023

In Gemeinden, die durch kommunale Gebietsreformen neu gebildet wurden, gelten gemäß § 204 BauGB unbeschadet abweichender landesrechtlicher Regelungen bestehende Flächennutzungspläne fort. Die Befugnis und die Pflicht der Gemeinde fortgeltende Flächennutzungspläne durch einen neuen gesamtheitlichen Flächennutzungsplan zu ersetzen, bleiben unberührt. Mit der Aufstellung des vorliegenden Flächennutzungsplans kommt die Stadt Barby dieser Pflicht nach. Alle bisher geltenden Flächennutzungspläne werden durch den neuen Flächennutzungsplan ersetzt und verlieren nach Abschluss des Planungsverfahrens ihre Gültigkeit.

2.6.2 Bebauungspläne

Die Einheitsgemeinde Stadt Barby verfügt über diverse Bebauungspläne und Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB, die verbunden mit der konkreten Planungsaufgabe im Einzelnen betrachtet werden müssen. Relevante Bebauungspläne, vor allem solche, die Wohn- und Gewerbenutzungen vorbereiten, bedürfen hinsichtlich der einheitlichen Entwicklung der Einheitsgemeinde sowie auch hinsichtlich der wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen einer Überarbeitung.

Name / Ort	rechtsverbindlich seit	Änderungen	Art	Größe des Geltungsgebietes
Barby (Elbe)				
Nr. 1 „Spittelbreite“	1992	5. Änderung 2020	WA	7,00 ha
Nr. 2 „GI III“	1992		GI	17,00 ha
Nr. 3 / I „GI + GE Monplaisirstraße“	1996	1. Änderung 2002	GI, GE	54,83 ha
Nr. 13 „Biomethananlage Barby“	2015		SO	6,44 ha
Nr. 14 „Solarpark Barby“	2012		SO	7,20 ha
Nr. 16 Wohngebiet „Fabrikenhof“	2023		WA	1,07 ha
Glinde				
Nr. 1 „Lange Morgen/Kurze Morgen“	1995		WR	2,10 ha
Nr. 2 „Sportlerunterkunft“	1999	1. Änderung 2004	SO	0,83 ha
Nr. 3 „Jugendhilfe und Sport“	2015		SO	0,83 ha
Pömmelte				
Nr. 1 „Wohngebiet Steinhöfen“	2006		WA	1,37 ha
„Ringheiligtum Pömmelte“	2019		SO	0,63 ha
Gnadau				
V+E Plan Nr. 1 „Papier Gnadau“	1995		GE	1,70 ha
V+E Plan Nr. 2 „Wohnpark Gnadau“	1995		WA	3,00 ha
Innenbereichssatzung Gnadau	1996			0,76 ha
Tornitz				
Nr. 1 „Gewerbegebiet Tornitz“	1993		GE	12,00 ha
Nr. 2 „Wohnbaufläche Werkleitz“	1994		WA	3,80 ha
Nr. 4 „Straße des Friedens“	2013		GE	2,60 ha
Innenbereichssatzung Tornitz/Werkleitz	1993	1. Änderung 1996		0,30 ha
Zuchau				
Innenbereichs- und Ergänzungssatzung Zuchau	1994			0,70 ha

Tab. 2 rechtsverbindliche Bebauungspläne | Vorhaben- und Erschließungspläne | Satzungen (Stadt Barby, 2022, [Ergänzung um Bebauungsplan Nr. 16](#))

Name/Ort	Verfahrensstand	Aufhebung	Art	Größe des Geltungsbe- reiches
Barby				
Nr. 4 „Wohngebiet Calbenser Straße“	Entwurf 2003	2022	WA	2,00 ha
Nr. 5 „Wohngebiet Gnadauer Straße“	Aufstellungsbe- schluss	2022	WA	0,30 ha
Nr. 6 „Umfeld Reha-Klinik“	Entwurf 1995	2022	WA	1,30 ha
Nr. 6 /I „Wohngebiet Birkenweg Nord“	Entwurf 2001	2022	WA	2,70 ha
Nr. 7 „Am Hafen“	2. Entwurf 2001	2022	GI	2,00 ha
Nr. 8 I „Alt Maisan“	Entwurf 1998	2022	GI	28,00 ha
Nr. 8 II „Alt Maisan“	Entwurf 1998	2022	GI	6,40 ha
Nr. 9 „Wochenendhausgebiet Seepark Barby“	Entwurf 2022		SO	12,20 ha
Nr. 10 „Touristenzentrum Seepark Barby“	Entwurf 2007		SO	1,30 ha
Nr. 11 „Wochenendhausgebiet See- park Barby“	Vorentwurf 2008	2022	SO	6,15 ha
Nr. 15 „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel Otto-Beckmann-Straße“	Vorentwurf 2021		SO	0,70 ha
Nr. 17 „Solarpark Monplaisir“	Aufstellungsbe- schluss 2022		SO	10,00 ha
Pömmelte				
Nr. 01/96 „Hinterm Dorfe“	Aufstellungsbe- schluss	2022	WA	2,50 ha
Nr. 01/21 „Klimapark Pömmelte“	Vorentwurf 2022		SO	4,70 ha
Wespen				
Nr. 1 „An der Dorfstraße“	Aufstellungsbe- schluss 1996	2022	WA	1,00 ha
Groß Rosenberg				
Nr. 1 „Patzetzer Straße“	Entwurf 1995	2022	MD	1,20 ha
Zuchau				
„Am Mühlberg“	Aufstellungsbe- schluss 2006	2022	WA	1,10 ha
Planungsverband „Saale-Dreieck“				
Nr. 1 „Industriegebiet Saale-Dreieck“	Entwurf 2015		GI	39,34 ha

Tab. 3 Bebauungspläne | Vorhaben- und Erschließungspläne | Satzungen, die noch keine Rechtskraft erlangt haben bzw. im Rahmen der Aufstellung des FNP aufgehoben wurden (Stadt Barby, 2022)

Im Flächennutzungsplan werden Flächen, für die rechtsgültige Bebauungspläne vorhanden sind, als Bauflächen im Bestand dargestellt. Flächen, für die Bebauungspläne noch nicht in Kraft getreten sind, die jedoch bereits bebaut sind, werden ebenfalls als Bestandsflächen dargestellt, da sie faktisch für eine Entwicklung nicht mehr zur Verfügung stehen. Im Flächennutzungsplan soll der aktuelle und zukünftige Stand der städtebaulichen Entwicklung wiedergegeben werden. Dies geschieht unter anderem über die Darstellung der vorhandenen Bebauungspläne. Aussagen darüber, ob Bauvorhaben bereits umgesetzt worden sind oder nicht, kann nur die Stadt oder der Landkreis treffen. Die topografische Karte, die dem Flächennutzungsplan zu Grunde liegt, zeigt nur bedingt den Baufortschritt, da sie nicht tagesaktuell ist.

Die Verfahren für die Bebauungspläne, die noch keine Rechtskraft erlangt haben und bei denen absehbar ist, dass sie auch in naher Zukunft nicht weiterverfolgt werden, werden je nach Verfahrensstand im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans aufgehoben oder rückabgewickelt. Heutige Anforderungen und Zielsetzungen des Städtebaus machen diese Bebauungspläne nicht mehr notwendig.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans wurden neben der Aufhebung der Bebauungspläne, die sich noch im Aufstellungsverfahren befanden, zwei rechtskräftige Bebauungspläne aufgehoben sowie ein Bebauungsplan geändert und damit teilweise aufgehoben. Dieses Vorgehen dient der Anpassung des Angebots an Wohnbauflächen an den tatsächlich in Barby vorhandenen Bedarf. Folgende Bebauungspläne wurden (teil-) aufgehoben:

Name/Ort	rechtsverbindlich seit	Genehmigung Aufhebung	Art	Größe des Geltungsbe-reiches
Gnadau				
V+E Plan Nr. 2 „Wohnpark Gnadau“	1995	2023	WA	3,00 ha
Tornitz				
Nr. 2 „Wohnbaufläche Werkleitz“	1994	2023	WA	3,80 ha
Name/Ort	rechtsverbindlich seit	Genehmigung 1. Änderung	Art	Größe des Geltungsbe-reiches
Glinde				
Nr. 1 „Lange Morgen/Kurze Morgen“	1995	2023	WR	2,10 ha

Tab. 4 Auflistung der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Flächennutzungsplan (teil-) aufgehobenen rechtskräftigen Bebauungspläne

Die Genehmigung zur Aufhebung bzw. Änderung der hier genannten Bebauungspläne wurde mit Verfügung des Salzlandkreises vom 16.10.2023 erteilt. Die Bekanntmachungen im Amtsblatt der Einheitsgemeinde Stadt Barby erfolgten am 24.10.2023 bzw. am 21.12.2023.

2.7 Naturraum

Parallel zum vorliegenden Flächennutzungsplan wird ein Landschaftsplan als Fachgutachten des Naturschutzes für das gesamte Gemeindegebiet der Einheitsgemeinde Stadt Barby erarbeitet. Die Inhalte aus den folgenden Kapiteln werden dort nochmals vertiefend betrachtet.

2.7.1 Geschützte Flächen des Plangebietes

Die Gemarkung der Einheitsgemeinde Stadt Barby beinhaltet sehr viele Bereiche von hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit, vor allem bedingt durch die Lage am Zusammenfluss von Saale und Elbe. Etwa 45 % der Gesamtfläche der Einheitsgemeinde Stadt Barby sind als naturschutzfachlich bedeutende Schutzgebiete festgeschrieben, die wie folgt untergliedert werden:

- europäische (**internationale**) Schutzgebiete nach Fauna-Flora-Habitat (FFH) - Richtlinie 92/43/EWG vom 5. Juni 1992 und Vogelschutzrichtlinie (SPA) – Richtlinie 2009/147/EG vom 30. November 2009 sowie
- **nationale** Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 sowie Landesnaturschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010.

Sie dienen der Sicherung von Flächen zur Umsetzung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflge. Die Schutzvorschriften und die Entwicklungsziele der festgesetzten Schutzgebiete sind im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen. Ausgewiesene Bauflächen innerhalb von Schutzgebieten müssen den jeweiligen Schutzgebietsverordnungen entsprechen, da sie sonst unzulässig wären.

Folgende internationale und nationale Schutzgebiete sind im Gebiet der Einheitsgemeinde vorhanden. Nähere Informationen zu den jeweiligen Gebieten sind dem Umweltbericht bzw. dem Landschaftsplan zu entnehmen.

Natura 2000-Gebiete innerhalb des Plangebietes:

- Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg (FFH0050LSA),
- Elbaue Steckby-Lödderitz (FFH0054LSA),
- Saaleaue bei Groß Rosenberg (FFH0053LSA),

EU-Vogelschutzgebiet innerhalb des Plangebietes:

- Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst (SPA0001LSA),

Naturschutzgebiet innerhalb des Plangebietes:

- Mittelelbe zwischen Mulde und Saale (NSG0394LSA)

Biosphärenreservat innerhalb des Plangebietes:

- Mittelelbe (BR_004LSA)
- Mittlere Elbe (BR_0001LSA)

Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Plangebietes:

- Mittlere Elbe (LSG0051SBK) im Osten und Südosten und
- Mittlere Elbe (LSG0023SBK) von Norden in das Plangebiet hineinragend

Naturpark innerhalb des Plangebietes:

- Unteres Saaletal (NUP0006LSA)

Naturdenkmale innerhalb des Plangebietes:

- Seehofteich nordöstliches Ufer (FND0004SBK)
- Brutkolonie der Fischreiher (FND0005SBK)

Die Natura 2000-Gebiete FFH0050LSA, FFH0053LSA und SPA0001LSA sind Bestandteil der Landesverordnung (N2000-LVO LSA).

Die verschiedenen Schutzgebiete werden in die Planzeichnung des Flächennutzungsplans nachrichtlich übernommen. Dabei wird die Liniensignatur gemäß PlanZV Nr. 13.3 nicht an den räumlichen Grenzen der Einheitsgemeinde geschlossen, sondern lediglich der Grenzverlauf des Gebietes innerhalb des Planungsgebietes bis zur Gemeindegrenze dargestellt. So bleibt insgesamt die Planunterlage besser lesbar, da besonders an der Ostgrenze entlang der Elbe viele Gebietskategorien übereinanderliegen (diverse Schutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, etc.). Die tatsächliche Ausdehnung der Schutzgebiete über die Grenzen der Einheitsgemeinde hinaus ist im Landschaftsplan über Textkarten dargestellt.

2.7.2 Naturräumliche Einordnung des Plangebietes

Naturräumlich ist das Plangebiet nach der Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts großräumig den Landschaftseinheiten „2.1.3. Dessauer Elbetal“, „2.4. Unteres Saaletal“, „3.2. Magdeburger Börde“ und „3.3. Köthener Ackerland“ zuzuordnen.

Im Nordosten des Planungsraumes entlang der Elbe bis nördlich von Barby (Elbe) liegt der nördliche Bereich des „Dessauer Elbetals“ mit der Ortschaft Glinde. Südwestlich gelegen die Landschaftseinheit „Magdeburger Börde“ mit Pömmelte, Gnadau und Wespen. Südlich davon befindet sich das „Untere Saaletal“. Es beinhaltet die Ortsteile Barby (Elbe), Tornitz, Klein Rosenberg und die Saale mit einem Großteil ihrer Auenbereiche. Im Südwesten angrenzend liegt schließlich das Köthener Ackerland mit Groß Rosenberg und Sachsendorf, im Südosten entlang der Elbe der südliche Bereich des „Dessauer Elbetals“ mit Breitenhagen, Lödderitz und dem Steckby-Lödderitzer Forst.

2.7.3 Landschaftsplanungen im Gebiet der Einheitsgemeinde

Der Landschaftsplan der Einheitsgemeinde Stadt Barby befindet sich parallel zur Erarbeitung des Flächennutzungsplans in der Aufstellung. Die Bearbeitung wurde im Dezember 2018 aufgenommen.

Die Entwicklungsziele des Landschaftsplanes konkretisieren im Wesentlichen die regionalplanerischen Vorgaben. Soweit eine Flächendarstellung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Maßstab des Flächennutzungsplans möglich ist, wurden die im Landschaftsplan abgegrenzten Flächen in den Flächennutzungsplan als landschaftsplanerische Festlegung übernommen. Planungskonsequenzen, die sich auf der Ebene der Flächennutzungsplanung unter besonderer Berücksichtigung der geplanten Siedlungsentwicklung ergeben, sind:

- Sicherung der Zugänglichkeit der freien Landschaft mit Bezug zu den Wohnsiedlungsbereichen,
- Erhalt und Entwicklung von attraktiven Wohnumfeldern mit besonderem Schwerpunkt in Siedlungsrandlage (Ortsrandentwicklung) sowie
- Erhalt zusammenhängender Erholungsbereiche unter Vermeidung der Zersiedelung der Erholungslandschaft.

Für den Ortsteil Barby (Elbe) gab es einen Landschaftsplan im Vorentwurf aus dem Jahr 1993. Dieser umfasst die Gemarkung Barby mit Monplaisir und Zeitz.

Der Landschaftsplan beinhaltet neben der Aufnahme des Bestandes von Natur und Landschaft sowie deren Bewertung auch eine Entwicklungskonzeption. Diese stellt die aus Sicht von Landschaftspflege und Naturschutz anzustrebenden Nutzungen für Natur und Landschaft dar.

Aus dem Landschaftsplan ist abwägungsrelevantes Material zur Anwendung in der Eingriffsregelung zu entnehmen, z.B. für die Darstellungen von Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen der vom Eingriff betroffenen Landschaftsbestandteile. Ebenso dient der Landschaftsplan der Untersetzung von Umsetzungskonzepten zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

2.8 Informelle Planungen

Sanierungsgebiet

Im Jahr 1996 wurde ein 23 ha großes Areal der Kernstadt in Barby (Elbe) als Sanierungsgebiet „Altstadt Barby“ ausgewiesen. In diesem Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor, die durch geeignete Maßnahmen wesentlich verbessert werden sollen. Das Sanierungsgebiet wurde im Jahr 2007 um weitere 2 ha im Norden vergrößert. Durch bisher umgesetzte Maßnahmen sind bereits große Teile öffentlicher Flächen und Straßenräume neu geordnet und instandgesetzt worden. Dabei wurde deutlich, dass nicht nur die Grundstücke innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes von den Maßnahmen profitieren, sondern auch weitere Eigentümer und Nutzer innerhalb des Ortskerns. Das Sanierungsgebiet ist zeitlich begrenzt bis auf das Jahr 2020. Danach wird das Sanierungsgebiet aufgehoben und spezielle Förderungen für Maßnahmen innerhalb dieses Gebietes sind nicht mehr möglich. Die Stadt Barby hat in dem Zeitraum, in dem das Sanierungsgebiet ausgewiesen war, alle Vorhaben zur Verbesserung der städtebaulichen Missstände umgesetzt, die geplant waren. Das Sanierungsgebiet war somit ein großer Erfolg für die Entwicklung des Ortsteils Barby (Elbe). Teile des Gebietes „Altstadt Barby“ unterliegen über das Sanierungsgebiet hinaus dem Denkmalschutz (s. Anlage 1) und werden als geschützte Gesamtanlage in der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan dargestellt.

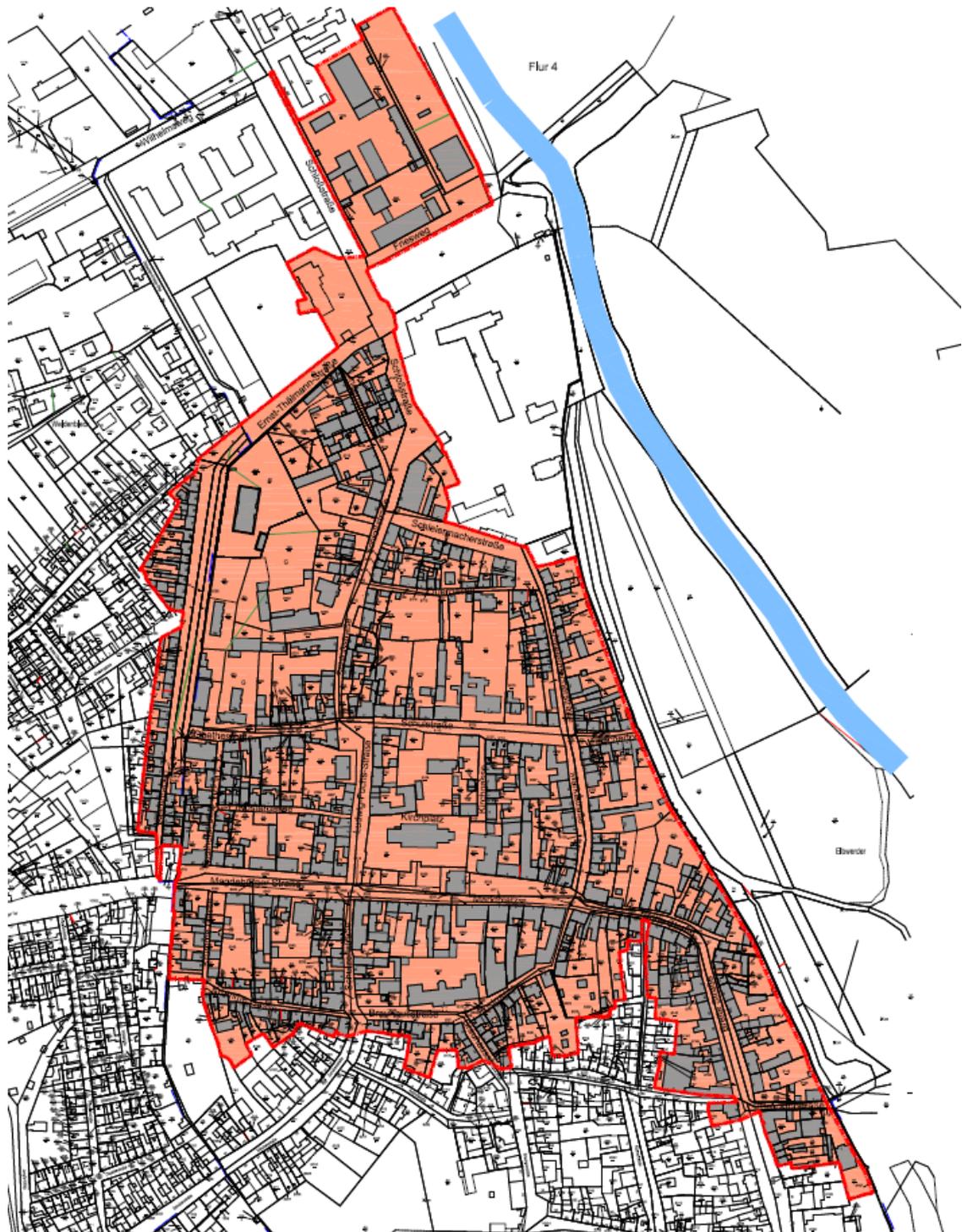


Abb. 11 Geltungsbereich städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Altstadt Barby“ (Stadt Barby, 2007)

LOCALE

Teile der heutigen Einheitsgemeinde Stadt Barby, genauer die Ortsteile Barby (Elbe), Glinde, Pömmelte, Gnadau, Wespen und Tornitz, bildeten früher die Verwaltungsgemeinschaft „Elbe-Saale-Winkel“. Diese Verwaltungsgemeinschaft war im Jahr 2000 Teil der Landesinitiative „LOCALE“. Unter der Federführung der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH wurden mit allen Mitgliedsgemeinden, Vereinen, Gesellschaften und auch

Einzelpersonen notwendige Maßnahmen zur nachhaltigen Verbesserung der wirtschaftlichen Situation im Gemeinschaftsgebiet erarbeitet. Leitziele, die sich dabei unter dem Motto „eine Chance zur nachhaltigen Entwicklung des Elbe-Saale-Winkels“ gebildet haben, sind:

- Verbesserung der Beschäftigungssituation, Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und Erhöhung des Wohlstandes in ländlichen Räumen,
- Verbesserung der Lebensqualität durch die Sicherung eines Mindeststandards an infrastruktureller Ausstattung in ländlichen Räumen,
- Verbesserung der Umweltsituation und Steigerung des Umweltbewusstseins in ländlichen Gebieten,
- Verbesserung der sozialen Integration und Beschäftigungsfähigkeit benachteiligter Bevölkerungsgruppen,
- Aufbau und Stärkung lokaler Partnerschaften zur Verbesserung einer gebietsbezogenen Identität und des Gemeinschaftslebens²⁸.

Wohnbaulandentwicklungskonzept

Das Wohnbaulandentwicklungskonzept für den Ortsteil Barby (Elbe) entstand im Rahmen einer studentischen Abschlussarbeit im Jahr 2010. Die dargestellten Flächenreserven, die in der Stadt noch vorhanden sind, entsprechen nicht zu hundert Prozent der Siedlungsentwicklungsstrategie der Stadt, können jedoch als Grundlage für Überlegungen zur Siedlungsentwicklung herangezogen werden.

Rahmenplan Seepark Barby

Im Jahr 2004 hat der Stadtrat der Stadt Barby die Aufstellung des städtebaulichen Rahmenplans „Seepark Barby“ beschlossen. Durch den Kiesabbau, der bei Barby schon weit vorangeschritten ist, konnten ca. 87 ha der ehemaligen Abgrabungsfläche aus der Rohstoffnutzung gelöst werden. Der dort entstandene Kiessee soll für touristische Zwecke und zur Erholung entwickelt werden. Die Rahmenplanung dient dabei der Vorbereitung verbindlicher Bauleitpläne, ergänzender Genehmigungsverfahren (z.B. Wasserrecht) sowie der planungsrechtlichen Absicherung notwendiger Erschließungsmaßnahmen. Der Seepark Barby ist mittlerweile über verschiedene Bebauungspläne, die sich jedoch zum Teil noch im Aufstellungsverfahren befinden, umgesetzt.

LEADER-Region Elbe-Saale

Zur LEADER-Region Elbe-Saale gehören neben der Einheitsgemeinde Stadt Barby noch weitere Gemeinden aus den Landkreisen Jerichower Land und Salzlandkreis. Die größte Stärke der LEADER-Region ist das touristische Potenzial mit den Netzwerken Blaues Band, Straße der Romanik und Gartenträume. Innerhalb der LEADER-Regionen

²⁸ vgl. Verwaltungsgemeinschaft „Elbe-Saale-Winkel“, 2000

bestimmen die Arbeiten in den Lokalen Aktionsgruppen (LAG) maßgeblich die Entwicklung. Mitglieder in der LAG Elbe-Saale sind neben interessierten Bürgern, verschiedene Wirtschafts- und Sozialpartner aus der Region, Vertreter der Gemeinden Calbe, Barby, Gommern, Schönebeck und Biederitz sowie der beiden beteiligten Landkreise und die Ämter für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte und Altmark. Der Bauamtsleiter der Stadt Barby, Herr Holger Goldschmidt, ist stellvertretender Vorsitzender der LAG Elbe-Saale²⁹. Die Interessen der Einheitsgemeinde sind somit auch in der LEADER-Region vertreten.

Für die Förderperiode 2021-2027 wurde der Verein LAG Elbe-Saale e.V. gegründet. Zweck des Vereins ist die Entwicklung und Umsetzung von Maßnahmen zur lokalen Entwicklung gemäß den jeweils geltenden EU-Verordnungen. Der Verein ist zudem zuständig für die Umsetzung und Evaluierung der Lokalen Entwicklungsstrategie (LES). Durch die Umsetzung soll ein dauerhafter Entwicklungsprozess in der Region angesprochen werden, der auch über die einzelnen EU-Förderperioden hinausgeht³⁰.

Gesamträumliches Konzept zur Nutzung Erneuerbarer Energien in der Einheitsgemeinde Stadt Barby, inklusive 1. Änderung

Parallel zur Aufstellung des Flächennutzungsplans für die Einheitsgemeinde Stadt Barby wird auch ein Konzept zur Nutzung Erneuerbarer Energien erarbeitet. Dieses dient als Grundlage zur Ausweisung von Sonderbauflächen für verschiedene erneuerbare Energien im Flächennutzungsplan. Für das Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Barby kommen grundsätzlich Windenergie, solare Strahlungsenergie und Energie aus Biomasse als wirtschaftlich sinnvoll zu nutzende erneuerbare Energien in Frage. Das gesamträumliche Konzept zur Nutzung Erneuerbarer Energien in der Einheitsgemeinde Stadt Barby befasst sich daher mit der Untersuchung geeigneter Standorte für Anlagen zur Nutzung der Windenergie, der solaren Strahlungsenergie und der Energie aus Biomasse. Die Aussagen zur solaren Strahlungsenergie wurden mit der 1. Änderung des Konzeptes überarbeitet und an die aktuellen gesetzlichen und planerischen Vorgaben angepasst. Zur Windenergie können nach derzeitigem Stand noch keine konkreten Aussagen getroffen werden, da sich der Sachliche Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ derzeit noch in Aufstellung befindet und noch keinen Stand erreicht hat, der daraus Schlussfolgerungen rechtfertigen würde. Der Stadtrat der Stadt Barby hat in seiner Sitzung vom 30.11.2023 die 1. Änderung des gesamträumlichen Konzeptes beschlossen.

Kataster über Leerstände, Brachen und Baulücken der Einheitsgemeinde Stadt Barby

Während der Erarbeitung des Entwurfs des Flächennutzungsplans wurde durch das Bauamt der Stadt Barby ein Kataster erstellt, das die aktuell in den einzelnen Ortsteilen

²⁹ vgl. Stadt Barby (2), 2019

³⁰ vgl. Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft mbH & Co. KG, 2023

vorhandenen Leerstände, Brachen und Baulücken erfasst (s. Anlage 2). So konnte ein Überblick darüber gewonnen werden, welche Baulandpotenziale in der Einheitsgemeinde überhaupt vorhanden sind. Dieses Kataster wird während der Bearbeitung des Flächennutzungsplans und auch darüber hinaus fortlaufend aktualisiert und auf dem neuesten Stand gehalten. So können langfristig auch Bauinteressierte gezielt mit den vorhandenen Potenzialen zusammengebracht werden.

2.9 Bergbau

Das Plangebiet verfügt über zahlreiche Vorkommen an Kiessandlagerstätten und über sechs bergbaurechtlich genehmigte Abbaugelände für die Gewinnung von Kies und Kiessanden zur Herstellung von Betonzuschlagstoffen. Dazu zählen:

- Kiessandtagebau Trabitze, Sachsendorf und Schwarz
- Kiessandtagebau Trabitze/Groß Rosenberg
- Kiessandtagebau Schönebeck-Ost
- Kiessandtagebau Tornitz
- Kiessandtagebau Barby-Süd
- Kiessandtagebau Barby

Darüber hinaus befinden sich im Gebiet der Einheitsgemeinde drei Grundeigene Bodenschätze mit Quarz- und Quarzit-Vorkommen.

- Feld Groß Rosenberg
- Feld Tornitz-Nord
- Feld Tornitz II

Die Kiessand-Reservelagerstätte Klein Mühlingen-Krewitz reicht im Westen in einigen Teilen in das Gebiet der Einheitsgemeinde hinein.

Die detailliertere Begründung für die Darstellung von Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen bzw. die Kennzeichnung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, erfolgt im Kapitel 6.2.3.

2.10 Flurbereinigung

Im Gebiet der Einheitsgemeinde Barby befinden sich folgende Flurbereinigungs- und Bodenordnungsverfahren:

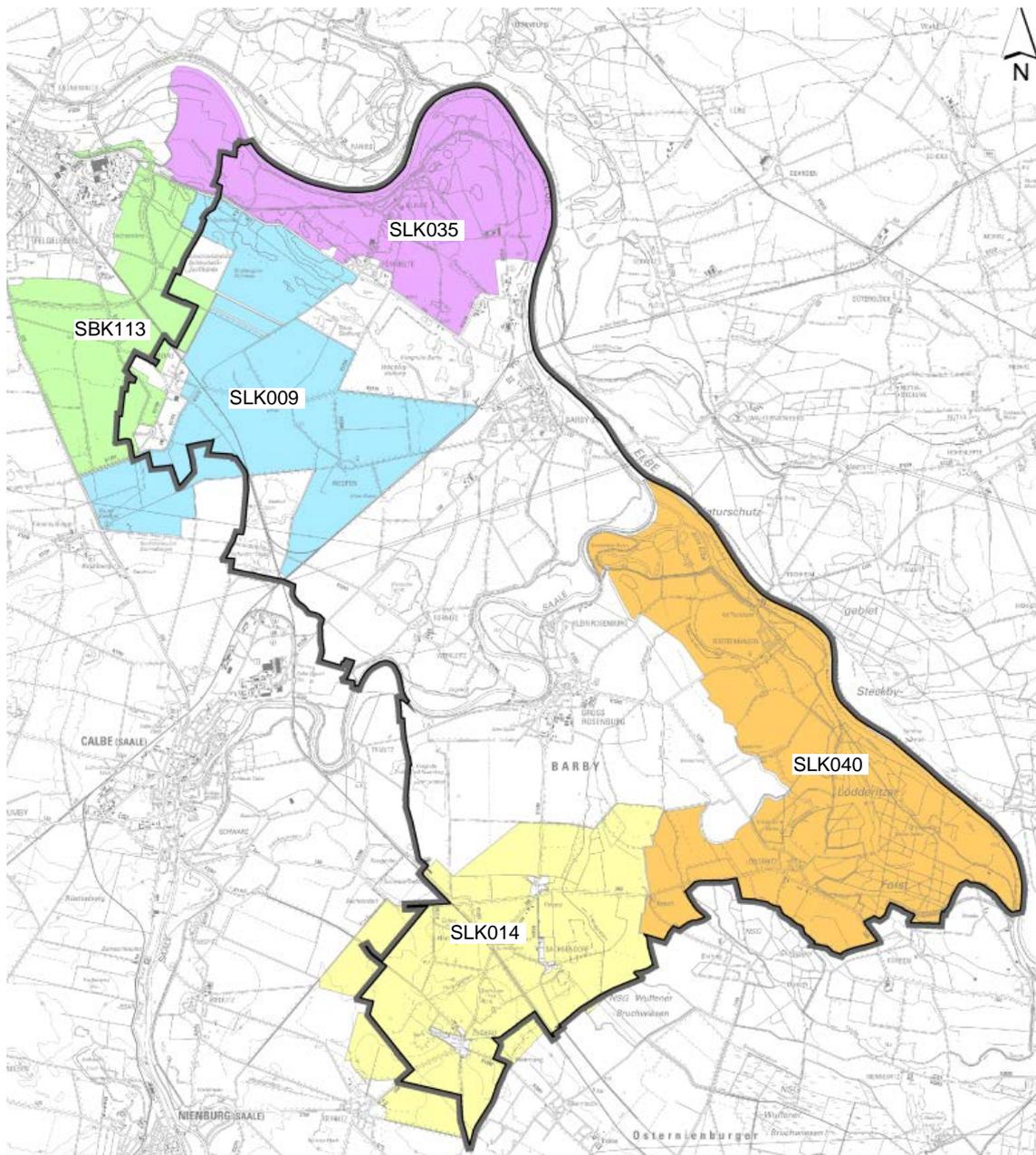


Abb. 12 Übersicht über alle derzeit laufenden Flurbereinigungsverfahren in der Einheitsgemeinde Stadt Barby

Flurbereinigungsverfahren Ortsumgehung Schönebeck B 246a (2. PA) – SBK113 (§ 87 i.V.m. §§ 1 und 37 Flurbereinigungsgesetz):

Durch dieses Verfahren, das eine Gesamtfläche von 1.307 ha umfasst, soll die Landaufbringung für den Neubau der Bundesstraße B 246a südlich von Schönebeck einschließlich der dafür notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen. Der Landverlust, der für die Betroffenen in großem Umfang entsteht, wird auf einen größeren Kreis von Eigentümern verteilt, sodass entstehende Nachteile vermieden werden. Mit dem Verfahren werden die Aufhebung bzw. Milderung von Zerschneidungsschäden durch Flächenneuzuteilung, die Anpassung des landwirtschaftlichen Wege- und Gewässernetzes an die neuen Verhältnisse und die nachhaltige Funktionsfähigkeit von Natur und

Landwirtschaft gewährleistet. Das Verfahren läuft derzeit noch, die Schlussfeststellung ist für den 31.12.2029 geplant.

Flurbereinungsverfahren Barby – Feldlage – SLK009 – (§ 86 FlurbG):

Auf einer Fläche von insgesamt 2.507 ha sollen geeignete Maßnahmen zur Regulierung des Oberflächenwassers und der Grundwasserstände umgesetzt werden, um in der Vergangenheit vermehrt auftretende Vernässungsprobleme zukünftig zu vermeiden. Zudem soll das Wege- und Gewässernetz angepasst sowie die Eigentumsverhältnisse an Grundstücken neu geordnet werden. Im Plangebiet sind von diesem Verfahren die Ortsteile Barby (Elbe), Glinde, Gnadau, Pömmelte und Wespen betroffen. Alle Verfahrensbestandteile befinden sich derzeit noch in der Planung.

Vereinfachtes Flurbereinungsverfahren Lödderitz – Breitenhagen – SLK040 – (§ 86 FlurbG):

Auf einer Fläche von insgesamt 3.162 ha sollen hier Nutzungskonflikte beseitigt werden, die durch die Deichrückverlegung im Lödderitzer Forst entstanden sind. Zudem soll das Wege- und Gewässernetz angepasst sowie die Eigentumsverhältnisse an Grundstücken neu geordnet werden. Im Gebiet der Einheitsgemeinde Barby sind von diesem Verfahren die Ortsteile Lödderitz und Breitenhagen betroffen. Die Maßnahmen sind aktuell noch in Planung, mit den Vorarbeiten wurde jedoch bereits begonnen.

Vereinfachtes Flurbereinungsverfahren Pömmelte – Glinde – SLK035 – (§ 86 FlurbG):

In diesem Verfahren, das eine Gesamtfläche von 1.800 ha umfasst, soll die Umsetzung geeigneter Maßnahmen begleitet werden, die ergriffen werden, um im Bereich Pömmelte – Glinde in der Vergangenheit vermehrt aufgetretene Vernässungsprobleme zu beseitigen. Daraus resultierende Nutzungskonflikte sollen im Rahmen des Flurbereinungsverfahrens gelöst werden. Zudem sollen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte Landwirtschaft, die Verbesserung der Leistungs- und Wettbewerbsbedingungen der landwirtschaftlichen Betriebe und die Entwicklung des ländlichen Raumes geschaffen werden. Im Plangebiet sind die Ortsteile Pömmelte und Glinde von dem Verfahren betroffen. Die Maßnahmen sind aktuell noch in Planung, mit den Vorarbeiten wurde jedoch bereits begonnen.

Bodenordnungsverfahren Zuchau – Sachsendorf – SLK014 (§ 56 Landwirtschaftsanpassungsgesetz):

Das gesamte Verfahren umfasst eine Fläche von 2.534 ha. In der Einheitsgemeinde Barby liegen die Ortsteile Lödderitz, Zuchau und Sachsendorf innerhalb des Verfahrens. Hier sollen die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft verbessert sowie die allgemeine Landeskultur gefördert und die Infrastruktur entwickelt werden. Das vorhandene Wegenetz soll aktualisiert und erweitert werden, wobei besonders die Zerschneidungsschäden von Wegen und Gewässern behoben werden sollen. Ein weiteres Verfahrensziel ist die Sicherung der Eigentumsverhältnisse für die landwirtschaftlichen Betriebe und eine gesicherte Beleihbarkeit der Grundstücke zur Stabilisie-

rung der landwirtschaftlichen Produktion. Einige Verfahrensschritte sind hier bereits erledigt. Derzeit wird der Bodenordnungsplan erarbeitet. Die neuen Gebietsgrenzen sind bereits beschlossen, sodass nach Rücksprache mit der Norddeutschen Bauernsiedlung als durchführende Stelle die Gebietsgrenze der Einheitsgemeinde Stadt Barby zum 2. Entwurf des Flächennutzungsplans entsprechend angepasst wurde.

Die Inhalte der Flurbereinigungsverfahren können im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans vor allem dadurch berücksichtigt werden, dass die in diesem Rahmen neu geschaffenen oder neu zu schaffenden Hauptwege in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Die landschaftspflegerischen Maßnahmen im Zusammenhang mit diesen Flurbereinigungsverfahren werden durch die Übernahme der bekannten und bereits durchgeführten oder angeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen berücksichtigt. Mit letzterem setzt sich detailliert der parallel erarbeitete Landschaftsplan auseinander.

2.11 Planunterlagen, Literatur

Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft mbH & Co. KG (2023): Internetauftritt der Lokalen Arbeitsgruppe Elbe-Saale: <https://leader-elbe-saale.de/neue-les-elbe-saale-2021-2027/interessengruppe-elbe-saale/> (Datum des letzten Zugriffs: 11.12.2023).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Dehio, Georg (2020, Reproduktion des Originals): Handbuch der deutschen Kunstdenkmäler, Band 1, Mitteldeutschland 1914, Outlook Verlag GmbH, Frankfurt am Main.

Internetauftritt der **Herrnhuter Brüdergemeine Gnadau** (2019): Die Herrnhuter Brüdergemeine Gnadau. <http://www.bruedergemeine-gnadau.de/bruedergemeine.html>. (Datum des Zugriffs: 04.01.2019).

Internetauftritt der **Stadt Barby (1)** (2019): Die Einheitsgemeinde stellt sich vor. <https://www.stadt-barby.de/de/sehenswertes.html>. (Datum des Zugriffs: 27.03.2020).

Internetauftritt der **Stadt Barby (2)** (2019): Die LEADER-Region Elbe-Saale. <http://www.stadt-barby.de/de/lag-elbe-saale.html>. (Datum des Zugriffs: 25.02.2019).

Internetauftritt des **Blaues Band e.V.** (2022): Blaues Band. Schönes Land in Sicht. <http://www.blauesband.de/destinationen/blaues-band/>. (Datum des Zugriffs: 08.03.2022).

Internetauftritt des **Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie** (2019): Landesmuseum für Vorgeschichte. Ausgrabung der Kreisgrabanlage von Pömmelte-Zackmünde. http://www.la-da.de/forschung/kooperationen/ausgrabung_der_kreisgrabanlage_von_poemmelte_zackmuende/. (Datum des Zugriffs: 04.01.2019).

Ministerium für Infrastruktur und Digitales (2024): 1. Entwurf des Landesentwicklungsplans des Landes Sachsen-Anhalt, am 22.12.2023 zur Beteiligung der Öffentlichkeit und öffentlichen Stellen freigegeben.

Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (2010): Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 12.03.2011.

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986) zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz zur Änderung des Raumordnungsgesetzes und anderer Vorschriften vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88).

Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (2006): Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg in der Fassung vom 29.05.2006.

Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (2023): Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, 3. Entwurf in der Fassung des Beschlusses der Regionalversammlung zur Trägerbeteiligung/öffentlichen Auslegung vom 28.06.2023.

Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (2023): Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“, unter Auflagen genehmigt am 16.10.2023 durch die oberste Landesentwicklungsbehörde.

Schilling, Claudia; Rehahn, Thomas (1997): Landschaftsrahmenplan Landkreis Schönebeck.

Stadt Barby (2007): 1. Änderung Sanierungssatzung Barby.

Stadt Barby (2018): Übermittlung von Daten zur vorhandenen Flächennutzungsplanung.

Stadt Barby (2022): Übermittlung von Daten zu vorhandenen Bebauungsplänen und sonstigen städtebaulichen Satzungen.

Verwaltungsgemeinschaft „Elbe-Saale-Winkel“ (2000): LOCALE-Konzept Verwaltungsgemeinschaft „Elbe-Saale-Winkel“.

3 Siedlungsplanung der Stadt Barby

3.1 Räumliches Modell der Siedlungsentwicklung

Die Einheitsgemeinde Stadt Barby ist Teil des den Verdichtungsraum Magdeburg umgebenden Raumes. Aufgrund lokaler Unterschiede in Siedlungsdichte und Einkommensstruktur trifft dies jedoch nicht auf das gesamte Gemeindegebiet zu. Die Ortsteile Groß Rosenberg, Breitenhagen, Lödderitz, Sachsendorf und Zuchau befinden sich abgetrennt durch den Flusslauf der Saale in einer Randlage und erfüllen deshalb nicht die Vorgaben des den Verdichtungsraum umgebenden Raumes. Die Ortsteile Groß Rosenberg, Breitenhagen und Lödderitz weisen naturräumliche Lagevorteile auf, die ein besonderes touristisches Potenzial mit sich bringen. Sachsendorf und Zuchau hingegen werden dem ländlichen Raum mit besonderen Entwicklungsaufgaben zugeordnet. Daraus ergibt sich für das Plangebiet ein Nord-Süd-Gefälle. Die nördlichen Ortsteile mit Barby (Elbe) liegen am nächsten am Verdichtungsraum und dem Oberzentrum Magdeburg und erfahren davon die größten Vorteile. Die Saale stellt eine natürliche Grenze hin zu den Ortsteilen, die dem ländlichen Raum zugeordnet werden, dar. Stärken und Schwächen sind somit unterschiedlich im Plangebiet verteilt und erfordern eine differenzierte planerische Schwerpunktsetzung.

Innerhalb des Flächennutzungsplangebietes befindet sich mit Barby (Elbe) ein als Grundzentrum ausgewiesener Zentraler Ort. Schwerpunktaufgabe des Grundzentrums Barby ist:

- Zentraler Standort der Verwaltung,
- Standort für Wohnbauentwicklung,
- Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung,
- Versorgungsschwerpunkt für die Einheitsgemeinde,
- Schulstandort (Grundschule und Sekundarschule) sowie
- Schwerpunkt der Kultur als regional bedeutsamer Standort der Kultur.

Die grundzentralen Funktionen für den Norden der Einheitsgemeinde werden hiermit umfassend wahrgenommen. Der Süden (südlich der Saale) ist traditionell auf Groß Rosenberg orientiert. Auch wenn Groß Rosenberg keine grundzentrale Funktion innehat, spielt der Ortsteil für die Versorgung der Einwohner eine wichtige Rolle. Die Sicherung dieser Versorgungsangebote ist Aufgabe der Flächennutzungsplanung.

Leitlinien der Siedlungsentwicklung der Einheitsgemeinde Barby

Wesentliches Ziel des Flächennutzungsplanes ist die Formulierung eines gemeinsamen Siedlungsleitbildes für die insgesamt elf Ortsteile der Einheitsgemeinde. Durch Orientierung an den nachfolgenden Leitlinien soll die Einheitsgemeinde in die Lage versetzt wer-

den, ihre Attraktivität als Standort für Wohnen, Gewerbe, Erholung und Freizeit zu erhalten und weiterzuentwickeln und die erwartete demografische Entwicklung positiv zu beeinflussen.

1. Wohnbauentwicklung

Grundzentraler Standort Barby (Elbe)

- Bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen als Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung im grundzentralen Einzugsbereich,
- vorrangige Ausnutzung bestehender Entwicklungsreserven rechtsverbindlicher Bebauungspläne,
- Fokussierung auf die Nachnutzung von Siedlungsbrachen und innerörtlichen Entwicklungspotenzialen,
- Rückentwicklung nicht umsetzbarer Bebauungspläne.

Sonstige Standorte

- Bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung der Ortsteile vorwiegend durch Nutzung von Potenzialen der Innenentwicklung und Ausschöpfung bestehender rechtsverbindlicher Bebauungspläne.

2. Entwicklung gewerblicher Bauflächen

Stärkung der grundzentralen wirtschaftlichen Basis

- Gewerbegebiete Monplaisirstraße und Nr. III in Barby (Elbe) für die Weiterentwicklung und Unterhaltung des bestehenden gewerblichen Profils,
- bedarfsgerechte Entwicklung des Kiessandabbaus.

Sonstige Standorte

- Nutzung der touristischen und verkehrlichen Potenziale der Bundeswasserstraßen Elbe und Saale,
- bedarfsgerechte Bereitstellung gewerblicher Bauflächen für ortsgebundene Betriebe, die sich an ihren bisherigen in Dorfstrukturen eingebundenen Standorten nicht entwickeln können,
- Nutzung der in den Ortskernen vorhandenen ehemals landwirtschaftlich genutzten Bausubstanz zur Integration ortsgebundener gewerblicher Betriebe und von Handwerksbetrieben,
- Stärkung der Eigenentwicklung in Handwerk, Dienstleistung und sich in die Dorfstrukturen einfügendem Gewerbe,
- Rückbau überdimensionierter nicht mehr vermarktbarer Bauflächen.

3. Entwicklung der Freizeit- und Erholungsfunktion

- Förderung der Entwicklung der Erholungsfunktion und des Tourismus, vorrangig in den Ortsteilen Barby (Elbe), Wespen, Glinde, Pömmelte, Breitenhagen, Groß Rosenberg, Lödderitz und Gnadau,
- Ausnutzung des touristischen Potenzials des Radtourismus an Elbe- und Saaleradweg,
- Sicherung der Naherholungsfunktion in allen Ortsteilen als wesentlicher Standortfaktor der städtischen Entwicklung.

4. Entwicklung der Land- und Forstwirtschaft

- Angemessene Berücksichtigung der Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe bei jeder Entwicklung, auch im Hinblick auf Maßnahmen des Hochwasserschutzes,
- Vermeidung einer Inanspruchnahme land- oder forstwirtschaftlicher Böden über das bereits in verbindlichen Bebauungsplänen bauplanungsrechtlich vorbereitete Maß hinaus, nicht bedarfsgerechte Bauflächen sollen in ihrer landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben und die Bauleitpläne entsprechend der Nutzung zurückentwickelt werden.

5. Entwicklung der Ortskerne

- Erhalt der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur und der Nutzungsmischung in den Ortskernen, Fortführung der Sanierung der historischen Bausubstanz und ortsbildprägender Freiräume,
- Schließen von Baulücken durch eine strukturell angepasste, sich in das gewachsene Ortsbild einfügende Bebauung.

6. Sicherung einer bedarfsgerechten Versorgung mit Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur und der Nahversorgung

- Entwicklung der Einrichtungen zur zentralen Versorgung der Einwohner mit Waren und Gütern am Standort Barby (Elbe) als zentraler Versorgungsbereich sowie ergänzend in Groß Rosenberg als Nahversorgungsstandort,
- Sicherung der Grundschulstandorte Barby (Elbe), Gnadau und Sachsen-dorf,
- Erhalt und Entwicklung des Sekundarschulstandortes in Barby (Elbe),
- Sicherung einer angemessenen Erreichbarkeit von Einrichtungen der Kinderbetreuung, der Seniorenbetreuung, des Sports, der Pflege von Kultur und örtlichen Traditionen in allen Ortsteilen,

- Gewährleistung der Voraussetzungen für die Wahrnehmung der Aufgaben des Brandschutzes in allen Ortsteilen und der Wasserwehr in den Ortsteilen entlang der beiden Flüsse Elbe und Saale,
- Sicherung einer umfassenden Versorgung aller besiedelten Flächen des Gemeindegebietes mit Trinkwasser, Energie und Telekommunikationsleitungen und der Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser,
- Verbesserung der Breitbandversorgung.

7. Erhaltung und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlage als Grundlage für eine lebenswerte Umwelt

- Erhaltung des offenen Landschaftsraumes um die Ortschaften, Eingrünung der Ortsränder,
- Vernetzung von Grünbereichen entlang der Gewässer entsprechend der Ziele des ökologischen Verbundsystems,
- Schutz naturräumlich besonders hochwertiger Bereiche vor Beeinträchtigung durch Siedlungstätigkeit,
- Förderung der Nutzung regenerativer Energiequellen, insbesondere der Photovoltaik und der Energiegewinnung aus Biomasse an geeigneten Standorten in einem ortsverträglichen Umfang als Beitrag zum Klimaschutz.

Die vorstehenden Leitlinien wurden in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes umgesetzt.

3.2 Bevölkerungsentwicklung

Die aktuelle und innerhalb der nächsten 10 bis 15 Jahren zu erwartende Entwicklung der Bevölkerungszahlen ist eine wesentliche Grundlage zur Ermittlung des zukünftigen Bedarfs an Wohnbaufläche, gemischten Bauflächen und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

3.2.1 Bevölkerungsentwicklung bis 2022

Wie in fast allen ostdeutschen Gemeinden im ländlichen Raum ist auch in der Einheitsgemeinde Barby seit der Wiedervereinigung ein deutlicher Bevölkerungsrückgang zu beobachten gewesen. Zu Beginn des 21. Jahrhunderts hatte die Stadt noch deutlich über 10.000 Einwohner. Der Rückgang der Einwohnerzahlen konnte jedoch nicht gestoppt werden, wie in der nachfolgenden Grafik zu erkennen ist. In den letzten 20 Jahren sank die Zahl der Einwohner in Barby immer weiter und erreichte 2022 einen Wert von 8.259. Dies entspricht einem Rückgang von 23,3 %. An der nachfolgenden Tabelle ist jedoch auch zu erkennen, dass der Bevölkerungsrückgang seit 2013 an Tempo verloren hat und die Kurve nicht so steil nach unten geht, wie in den Jahren 2001 bis 2013.

Einheitsgemeinde Barby

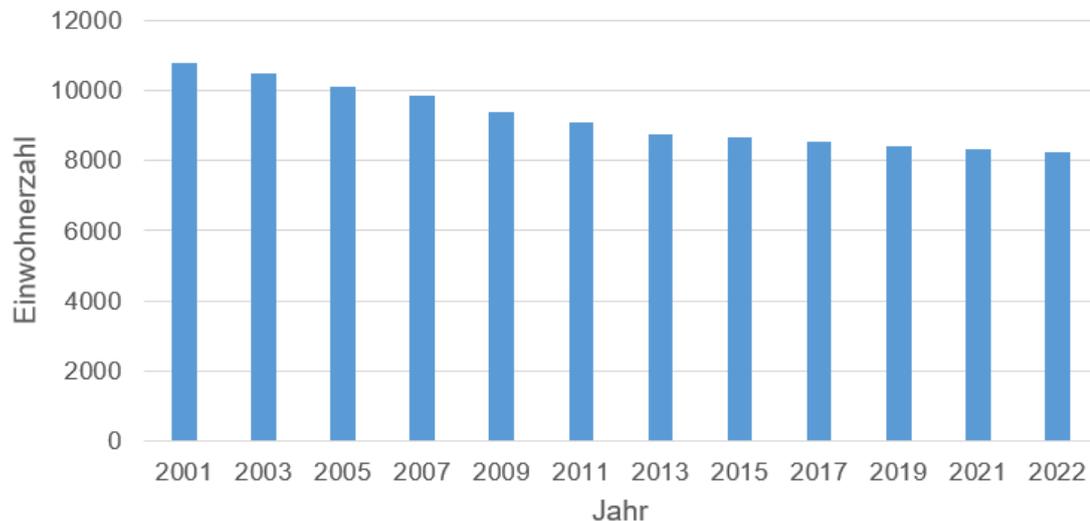


Abb. 13 Die Entwicklung der Einwohnerzahl in der Einheitsgemeinde Stadt Barby (Stadt Barby, 2023)

Eine Erklärung für diese Entwicklung findet sich in der Betrachtung der aktuellen und in den letzten Jahren stattfindenden Bevölkerungsbewegungen. Dafür werden zwei verschiedene Arten der Bewegung betrachtet. Die eine ist die natürliche Bevölkerungsbewegung, die sich aus der Differenz zwischen Lebendgeborenen und Sterbefällen in der Einheitsgemeinde zusammensetzt. Hier ist deutlich erkennbar, dass in Barby pro Jahr mehr Menschen sterben, als geboren werden.

Der andere Aspekt, der bei der Entwicklung der Bevölkerungsbewegung berücksichtigt wird, ist die Wanderungsbewegung, die sich aus Zu- und Wegzügen in das Gemeindegebiet ergibt. Im Jahr 2018 überragten die Wegzüge klar die Zuzüge, was die negative natürliche Bevölkerungsbewegung noch verstärkt. Dennoch sind in den letzten Jahren verstärkt mehr Zu- als Wegzüge zu beobachten. So auch in den Jahren 2017 und ab 2019. Das Potenzial, mehr Zuzügler nach Barby zu holen, ist also grundsätzlich vorhanden. Die negative Bevölkerungsbewegung ist nochmals in der Abb. 15 als Saldo dargestellt. Hier wird deutlich, dass der Gesamtsaldo in den letzten 6 Jahren immer negativ war, ein steigender Zuzug nach Barby jedoch einen großen positiven Einfluss hat. Die Bevölkerungsbewegung insgesamt befindet sich immer noch im negativen Bereich. Generell sinken die Bevölkerungszahlen in Barby kontinuierlich (vgl. Abb. 13), die detaillierteren Bevölkerungsbewegungen jedoch schwanken von einem Jahr zum nächsten, so dass eine sichere Prognose zur weiteren Entwicklung schwer fällt (vgl. Abb. 15).

Bevölkerungsbewegungen

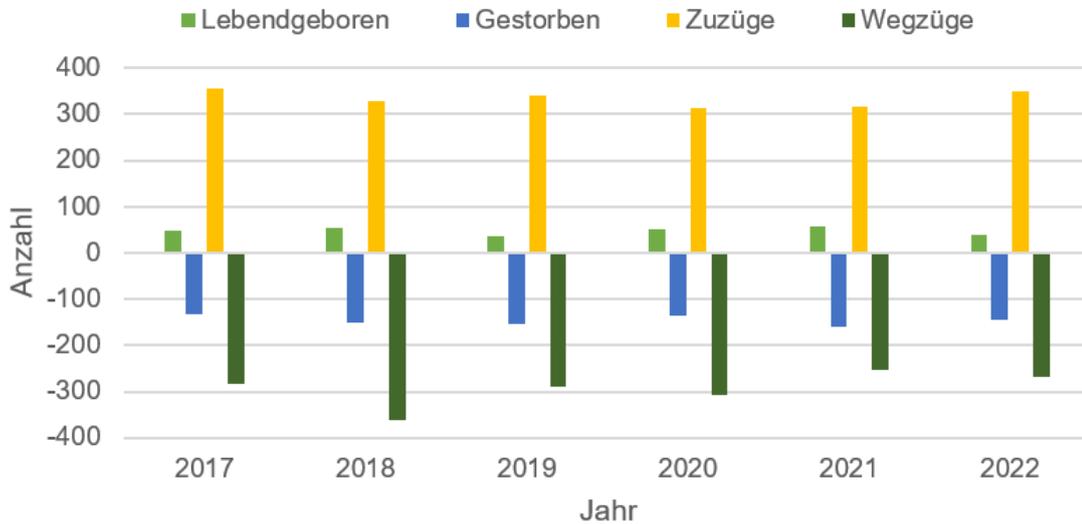


Abb. 14 Bevölkerungsbewegungen in der Einheitsgemeinde Stadt Barby, Gebietsstand: 31.12.2022 (Stadt Barby, 2023)

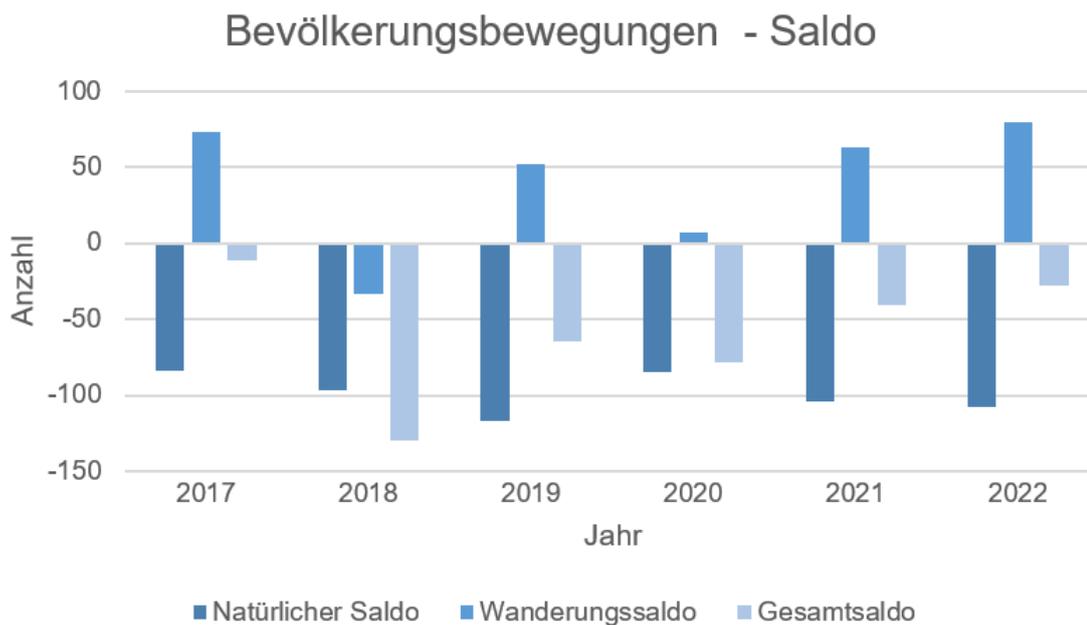


Abb. 15 Saldo der Bevölkerungsbewegungen in der Einheitsgemeinde Stadt Barby, Gebietsstand: 31.12.2022 (Stadt Barby, 2023)

3.2.2 Prognose der Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2035

Als Grundlage für die Prognose der Einwohnerentwicklung in der Einheitsgemeinde Stadt Barby bis zum Jahr 2035 wurde zunächst die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt herangezogen. In der Prognose ist die Entwicklung der Einwohnerzahl bis zum Jahr 2035 berechnet. Bemessungsgrundlage ist dabei die bestehende Bevölkerung aus dem Jahr 2019.

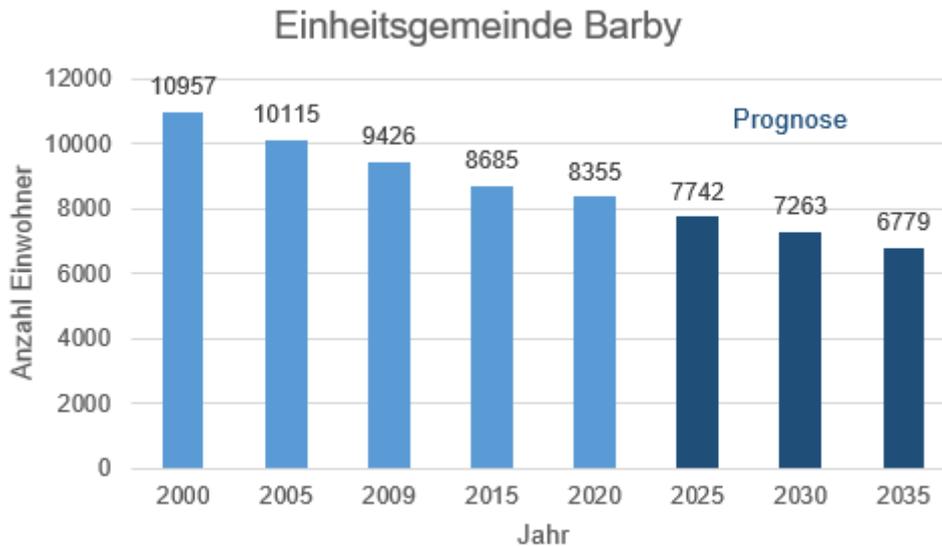


Abb. 16 Entwicklung und Prognose der Einwohnerzahl der Einheitsgemeinde Stadt Barby (bis 2020 Stadt Barby, 2023; ab 2025 Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (1), 2022)

Bei dieser Prognose ist deutlich zu erkennen, dass die Einwohnerzahl Barbys weiter abnehmen wird. Im Jahr 2035 wird die Einheitsgemeinde nur noch 6.779 Einwohner zählen. In den kommenden 15 Jahren wird die Bevölkerung demnach nochmal um 18,6 % schrumpfen. Ein ähnliches Niveau ist auch im gesamten Salzlandkreis zu erwarten. Die Prognose des Statistischen Landesamtes betrachtet auch die Entwicklung des gesamten Bundeslandes. Auch hier ist mit starken Bevölkerungsrückgängen zu rechnen. Bis zum Jahr 2035 wird ganz Sachsen-Anhalt 13,4 % seiner Bevölkerung verloren haben. Die Einheitsgemeinde und der Landkreis liegen nochmal deutlich unter diesem Wert. Diese Angaben beziehen sich alle auf das Basisjahr 2019. Stetig schrumpfende Einwohnerzahlen sind vor allem für die Aufrechterhaltung verschiedener Infrastrukturangebote ein großes Problem. Sinkt die Zahl derer, die öffentliche Verkehrsmittel nutzen, zur Schule, zur Kindertagesstätte gehen oder in den Geschäften einkaufen, sind diese Angebote über kurz oder lang nicht mehr gewinnbringend finanzierbar und müssen geschlossen werden. Den verbleibenden Einwohnern, die solche Angebote nutzen möchten und diese auch nutzen müssen, stehen sie dann nicht mehr zur Verfügung. Die Abwanderung in größere Städte oder den Ballungsraum Magdeburg, die über solche Infrastrukturangebote in ausreichendem Maß verfügen, ist die Folge. Der Abwärtstrend der Bevölkerungszahl verstärkt sich somit selbst. Die Sicherung wichtiger Infrastrukturangebote ist somit eine der wichtigsten Aufgaben der kommunalen Planung und steht bei der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes an oberer Stelle.

Bezug	Basisjahr 2019	Prognose- jahr 2035	Bevölkerungsveränderung	
			absolut	prozentual
Land Sachsen-Anhalt Aktualisiert: 07.09.2021	2 194 782	1 901 254	-293.528	-13,4%
Landkreis Salzlandkreis Aktualisiert: 07.09.2021	189 125	156 819	-32.306	-17,1%
Einheitsgemeinde Barby Aktualisiert: 07.09.2021	8.323	6.779	-1.544	-18,6%

Abb. 17 Prognose der Entwicklung der Bevölkerungszahlen bis 2035, Vergleich zwischen dem Land Sachsen-Anhalt, dem Landkreis Salzlandkreis und der Einheitsgemeinde Stadt Barby (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (1), 2022)

Ein weiteres Problem neben dem bloßen Rückgang der Einwohnerzahl ist die Veränderung der Altersstruktur in der Einheitsgemeinde. Bereits im Jahr 2020 war deutlich, dass der Anteil der Kinder und Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung einen eher kleinen Teil einnimmt. Auffallend ist hier auch der Rückgang der Einwohner, die die Volljährigkeit überschreiten (Altersgruppe 16-25). Dies sind gut ausgebildete junge Menschen, die Barby für ihr Studium oder eine Ausbildung verlassen. Nicht selten kommen diese nicht mehr in ihre Heimat zurück. Neben jungen Menschen fehlen deshalb besonders jene mit hohem Bildungsabschluss. Diejenigen im erwerbsfähigen Alter machen den größten Anteil an der Bevölkerung aus. Die zweitgrößte Gruppe sind bereits die Senioren über 67 Jahre. Hieraus lässt sich auch ein Bedarf an Infrastruktureinrichtungen ableiten. Vor allem der Bedarf an Pflege- und Betreuungsangeboten sowie barrierefreie Zugänge in der Stadt spielen für diese Altersgruppe eine große Rolle.

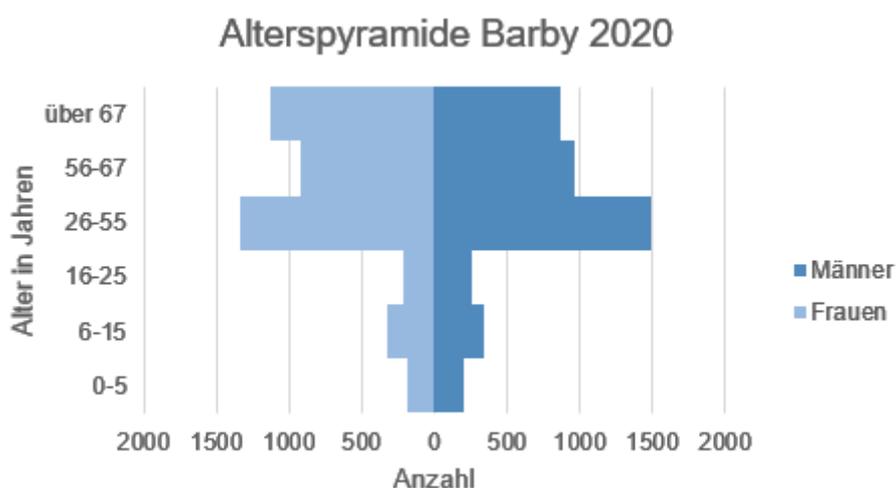


Abb. 18 Darstellung der Altersstruktur der Einwohner der Einheitsgemeinde Stadt Barby im Jahr 2020 nach Geschlechtern (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (1), 2022)

Nicht nur die Anzahl der Einwohner der Einheitsgemeinde, auch deren Altersstruktur, wird sich bis zum Jahr 2035 verändern. Die Zahl der Kinder und Jugendlichen wird nochmal leicht sinken. Die größte Verringerung findet bei der Zahl derer im erwerbsfähigen

Alter statt. Hier verringert sich die Zahl sowohl bei den Männern als auch bei den Frauen um jeweils circa 300 Einwohner. Diese Entwicklung ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Einheitsgemeinde problematisch. Zum einen sinken die Steuereinnahmen der Stadt und zum anderen gehen Arbeitskräfte verloren. Die Probleme und Herausforderungen, die ein hoher Anteil an Senioren bereits heute mit sich bringt, werden sich in den kommenden Jahren zunehmend verstärken. Hinzu kommt, dass durch die verringerte Zahl derer im erwerbsfähigen Alter auch die Anzahl derjenigen sinkt, die für die Versorgung und Betreuung der Älteren notwendig wären. Ein durch die verringerte Einwohnerzahl schrumpfendes Öffentliches Nahverkehrsnetz geht vor allem zu Lasten der älteren Bevölkerung, die nicht mehr so mobil sind und gerade deshalb auf ein gut ausgebautes Nahverkehrsnetz angewiesen sind.

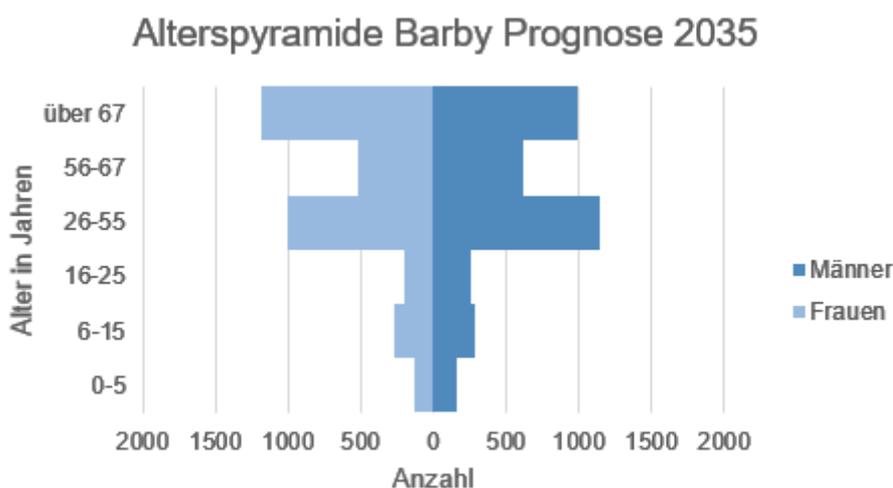


Abb. 19 Prognose der Altersstruktur der Einwohner der Einheitsgemeinde Stadt Barby im Jahr 2035 nach Geschlechtern (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (1), 2022)

3.3 Wirtschaftliche Situation der Stadt Barby

Die wirtschaftliche Situation einer Stadt wird klassischerweise über die 3-Sektoren-Theorie beschrieben. Diese geht von folgender Zuordnung aus:

- primär produzierender Sektor: Land- und Forstwirtschaft, Fischerei und Bergbau,
- sekundär verarbeitender Sektor: Verarbeitung von einem der Rohstoffe aus dem primären Sektor mit Handwerk, Industrie und Energie,
- tertiärer Sektor: Dienstleistungsbereich mit Handel, Gastgewerbe, Maklertätigkeit und Beratung.

Die Schwerpunkte der wirtschaftlichen Tätigkeit haben sich im Laufe der Jahre zunehmend vom primären, über den sekundären hin zum tertiären Bereich verschoben. Mechanisierung und Globalisierung führten zur Verlagerung des Arbeitskräftebedarfs. Diese Entwicklung hin zu einer Dienstleistungsgesellschaft ist auch in der nachfolgenden Grafik zu erkennen. Sowohl in Barby als auch in Sachsen-Anhalt und in gesamt Deutsch-

land überwiegt deutlich der tertiäre Sektor mit den Dienstleistungsbereichen. Im produzierenden Gewerbe sind in Deutschland und in Sachsen-Anhalt jeweils rund 25 % der Beschäftigten tätig. In Barby liegt der Wert mit 40 % deutlich darüber. Dies steht in einem direkten Zusammenhang mit dem vergleichsweise hohen Anteil der Beschäftigten im primären Sektor. Mit 3,7 % arbeiten in Barby mehr als doppelt so viele Menschen im primären Sektor als im bundesweiten Durchschnitt. Dies lässt sich für Barby weniger auf die Landwirtschaft zurückführen, als mehr auf die weitreichenden Tagebaue für den Kiessandabbau, die über das gesamte Gemeindegebiet verteilt sind. Die Gewinnung von Bodenschätzen zählt ebenfalls zum primären Wirtschaftssektor und ist eine wichtige Grundlage für die Ansiedlung von Unternehmen, die dem produzierenden Gewerbe zugeordnet werden, da hier die für die Produktion notwendigen Rohstoffe erzeugt werden.

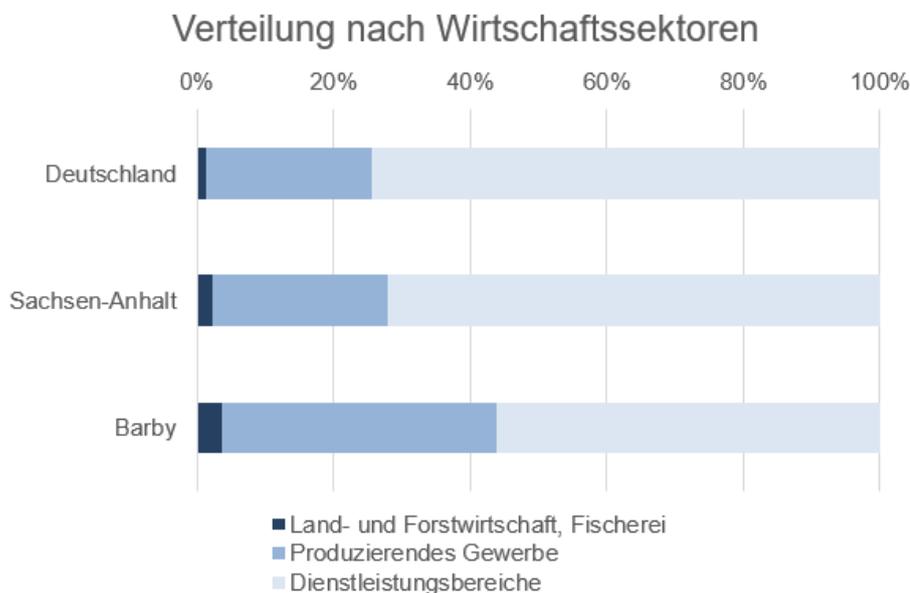


Abb. 20 Prozentuale Verteilung der Wirtschaftssectoren (Datengrundlagen: Deutschland: Statistisches Bundesamt, 2019; Sachsen-Anhalt: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2019; Barby: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, 2019)

Pendlerströme

Die geografische Nähe zum Oberzentrum Magdeburg sowie den beiden Mittelzentren Schönebeck und Bernburg wirkt sich auf die Pendlerströme in der Einheitsgemeinde Stadt Barby aus.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
SVB*	1.663	1.650	1.716	1.785	1.779	1.710
Pendlersaldo	-1.459	-1.427	-1.340	-1.194	-1.141	-1.153

* sozialversicherungspflichtig Beschäftigte insgesamt

Tab. 5 Übersicht des Pendlersaldo während der letzten 6 Jahre (Ministerium für Infrastruktur und Digitales Sachsen-Anhalt, 2021)

In den vergangenen Jahren war der Pendlersaldo für die Einheitsgemeinde Stadt Barby stets deutlich negativ. Der Saldo ergibt sich aus der Differenz der Beschäftigten nach Arbeitsort und Wohnort. Wenn mehr Beschäftigte in der Einheitsgemeinde wohnen als arbeiten, ergibt sich ein negativer Saldo. Diese Werte sind für eine Kleinstadt im ländlichen Raum, die eine größere Bedeutung als Wohnort denn als Arbeitsort hat, nicht ungewöhnlich. Dennoch haben die Pendlerströme zur Folge, dass in den Morgenstunden und am späteren Nachmittag in Barby viele Menschen auf den Straßen und Schienen unterwegs und dabei auf eine gut funktionierende verkehrliche Infrastruktur angewiesen sind. Diese Tatsache muss bei der Betrachtung der verschiedenen Verkehrsbedürfnisse im Kapitel 4.1 berücksichtigt werden.

3.4 Wohnbauflächen

Für das Wohnen eignen sich zwei Kategorien der Bauflächen gemäß § 1 (1) Baunutzungsverordnung (BauNVO). Wohnbauflächen (W) nach § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dienen vorrangig oder ausschließlich dem Wohnen. Nach der besonderen Art der baulichen Nutzung lassen sich aus Wohnbauflächen

- Kleinsiedlungsgebiete (WS),
- reine Wohngebiete (WR),
- allgemeine Wohngebiete (WA) und
- besondere Wohngebiete (WB) entwickeln.

3.4.1 Wohnbauflächen im Bestand

Als Wohnbauflächen im Bestand werden im Flächennutzungsplan die Flächen dargestellt, die entweder als Wohngebiete in Bebauungsplänen festgesetzt sind oder überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt sind und auf denen eine stärkere Nutzungsmischung, als sie zum Beispiel in Besonderen Wohngebieten oder Mischgebieten noch zulässig wäre, nicht angestrebt wird.

Folgende Bebauungspläne für Wohngebiete sind in der Einheitsgemeinde Stadt Barby rechtsverbindlich:

Ortsteil	Bezeichnung Bebauungsplan	rechtsverbindlich / geändert seit	Fläche in ha	Art
Barby (Elbe)	Nr. 1 „Spittelbreite“	2020	7	WA
Barby (Elbe)	Nr. 16 „Wohngebiet Fabrikenhof“	2023	1,1	WA
Pömmelte	Nr. 1 „Wohngebiet Steinhöfen“	2006	1,4	WA

Tab. 6 rechtsverbindliche Bebauungspläne für Wohngebiete seit 1990 (Stadt Barby (2), 2022, [Ergänzung 2023](#))

Darüber hinaus befinden sich in der Stadt Barby verschiedene Bebauungspläne, die Wohnbebauung ausweisen, jedoch bisher keine Rechtskraft erlangt haben. Dabei handelt es sich um folgende:

Ortsteil	Bezeichnung Bebauungsplan	Verfahrensstand	Fläche in ha	Art
Barby (Elbe)	Nr. 4 „Wohngebiet Calbenser Straße“	Entwurf 2003	2,0	WA
Barby (Elbe)	Nr. 5 „Wohngebiet Gnadauer Straße“	Aufstellungsbeschluss	0,3	WA
Barby (Elbe)	Nr. 6 „Umfeld Reha-Klinik“	Entwurf 1995	1,3	WA
Barby (Elbe)	Nr. 6 /I „Wohngebiet Birkenweg Nord“	Entwurf 2001	2,7	WA
Pömmelte	Nr. 1/96 „Hinterm Dorfe“	Aufstellungsbeschluss	2,5	WA
Gr. Rosenberg	Nr. 1 „Patzetzer Straße“	Entwurf 1995	1,2	WA
Wespen	Nr. 1 „An der Dorfstraße“	Aufstellungsbeschluss	1,0	WA
Zuchau	„Am Mühlberg“	Aufstellungsbeschluss	1,1	WA

Tab. 7 noch im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungspläne für Wohngebiete seit 1990 (Stadt Barby (2), 2022)

Die Verfahren für die Bebauungspläne, die noch keine Rechtskraft erlangt haben, werden nicht weiterverfolgt. Je nach Verfahrensstand werden die Bebauungspläne im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans aufgehoben oder rückabgewickelt. Bereits in der Vergangenheit konnten diese Vorhaben aus verschiedenen Gründen nicht in die Tat umgesetzt werden. Die jeweilige genaue Begründung findet sich im Kapitel 3.4.4. Heutige Anforderungen und Zielsetzungen des Städtebaus machen diese Bebauungspläne nicht mehr notwendig. Hinzu kommt, dass eine Fertigstellung des Verfahrens von Plänen, deren Aufstellungsbeschluss vor 2004 gefasst wurde, eine komplette Neuaufstellung des Verfahrens bedeuten würde, da seit der Novellierung des BauGB 2004 alle Pläne einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind.

Ergänzungssatzungen wurden aufgestellt in:

- Gnadau
 - Allee Weg Nr. 62
 - Zackmünder Weg
 - Ortsteil Döben
- Tornitz
 - Ortslage Tornitz
 - Ortslage Werkleitz
- Zuchau
 - Clara-Zetkin-Straße – Karl-Marx-Straße
 - Damaschkestraße

Die Satzungsgebiete werden als Innenbereich eingestuft und entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die vorstehenden Flächen werden aufgrund der deutlich überwiegenden Prägung durch Wohnnutzung als Wohnbauflächen eingestuft und entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt. Eine Differenzierung in Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen im

Bestand wird nur für die Ortsteile vorgenommen, in denen zusammenhängende Siedlungsbereiche mit eigener Prägung vorhanden sind. Bei weitgehend einheitlicher Prägung werden die gesamten Ortsteile in der Regel als gemischte Baufläche dargestellt.

3.4.2 Prognose der Entwicklung des Bedarfs an Wohnfläche

Für die Erstellung der Prognose über die Entwicklung des Bedarfs an Wohnfläche werden statistische Werte aus den letzten Jahren verwendet und anhand dieser die zukünftige Entwicklung abgeleitet und begründet. Bei der Betrachtung der Entwicklung der Wohnungen im Planungsraum werden nur die Werte ab 2011 verwendet. Beim Übergang vom Jahr 2010 zum Jahr 2011 ist als Folge der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 ein statistischer Bruch zu beobachten, der die Auswertungen verfälschen würde. Mit der Verwendung der Zahlen ab dem Jahr 2011 werden zudem Zahlen verwendet, die den aktuellen Entwicklungen in der Stadt Barby am nächsten kommen. In den vergangenen 10 Jahren fanden folgende Entwicklungen zum Thema Wohnen in der Einheitsgemeinde Barby statt:

Jahr	EW	Anzahl Whg.	EW/Whg.	ges. Wohnfläche in 100 m ²	Wohnfläche je EW in m ²	durchschnittl. Wohnungsgröße in m ²
2011	9.065	4.712	1,92	4.189	46,21	88,90
2012	8.938	4.662	1,92	4.165	46,60	89,34
2013	8.741	4.660	1,88	4.165	47,65	89,38
2014	8.654	4.660	1,86	4.172	48,21	89,53
2015	8.665	4.673	1,85	4.186	48,31	89,58
2016	8.535	4.671	1,83	4.185	49,03	89,60
2017	8.500	4.679	1,82	4.201	49,42	89,78
2018	8.394	4.685	1,79	4.211	50,17	89,88
2019	8.323	4.691	1,77	4.224	50,75	90,04
2020	8.226	4.694	1,75	4.234	51,47	90,20

Tab. 8 Entwicklung der Wohnflächen der letzten 10 Jahre in der Stadt Barby (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2) (2022)

Für die Berechnung des zukünftigen Bedarfs an Wohnbaufläche werden drei verschiedene Aspekte a) bis c) herangezogen, da die exakte Entwicklung der Stadt von verschiedensten Faktoren abhängig ist.

a) Bevölkerungsentwicklung

Aus der Bevölkerungsentwicklung der Einheitsgemeinde Stadt Barby ergibt sich kein zusätzlicher Bedarf an Wohnflächen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist seit vielen Jahren negativ (vgl. Kapitel 3.2.1) und wird dies entsprechend der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose auch bis zum Jahr 2035 weiterhin bleiben (vgl. Kapitel 3.2.2). Auch die vorhandenen Wanderungsbewegungen, also Zu- und Wegzüge, können diese Entwicklung nicht aufhalten oder umkehren. Die Stadt Barby verfügt zwar immer wieder über Jahre, in denen die Zuzüge die Wegzüge überwiegen, ein klarer statistischer Trend, der als Grundlage einer Begründung für Wohnflächenbedarf nötig wäre, ist jedoch nicht erkennbar (vgl. Kapitel 3.2.1).

b) Ersatzbedarf

Der Ersatzbedarf für Wohnfläche ergibt sich durch den Abbruch, die Nutzungsänderung oder die Zusammenlegung von Wohnungen, allgemein jedoch durch die Wohnungsabgänge der vergangenen Jahre, die für eine Entwicklungsprognose in die Zukunft projiziert werden.

Jahr	Baufertigstellungen	Abgänge
2011	3	
2012	4	
2013	3	
2014	6	
2015	18	
2016	2	
2017	11	4
2018	9	4
2019	8	3
2020	4	4

Tab. 9 Baufertigstellungen und Abgänge von Wohnungen in der Stadt Barby (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2), 2022)

Die Zahl der Baufertigstellungen ist seit dem Jahr 2011 verfügbar, für die Wohnungsabgänge lediglich Zahlen ab 2017.

Für die Entwicklung des Ersatzbedarfs sind unterschiedliche Varianten denkbar.

Variante 1

Die Variante 1 schreibt den durchschnittlichen Ersatzbedarf der vergangenen Jahre für den Planungszeitraum fort. Dabei wird von einem jährlichen Ersatzbedarf in Höhe des jährlichen Durchschnitts der Bauabgänge an Wohnungen der Jahre 2017 bis 2020 ausgegangen (s. Tab. 9). Dies sind die letzten Jahre, für die die entsprechenden Daten statistisch verfügbar sind. In diesen 4 Jahren waren in der Einheitsgemeinde Stadt Barby insgesamt 15 Wohnungen abgängig, was durchschnittlich 3,75 Wohnungen pro Jahr entspricht. Variante 1 geht davon aus, dass der Ersatzbedarf für den vergangenen Zeitraum durch die statistisch erfassten Bauabgänge an Wohnungen ausreichend wiedergegeben wird und sich im Planungszeitraum bis 2035 in einer entsprechenden Höhe entwickeln wird.

Variante 2

Die Variante 2 geht von einem im Vergleich zu den vergangenen Jahren steigenden Ersatzbedarf aus, da der Ersatzbedarf in der Regel bei älteren Gebäuden besteht und der Bestand an Wohngebäuden in der Stadt Barby als relativ überaltert eingeschätzt wird und zu einem großen Teil aus Altbauten besteht. Je älter ein Gebäudebestand ist, desto größer ist in der Regel auch der Ersatzbedarf für die darin enthaltenen Wohnungen. In der hier getroffenen Annahme ist er doppelt so groß wie die Entwicklung der letzten Jahre (Variante 1) ausgefallen ist.

Variante 3

Eine Variante mit einem Ersatzbedarf, der im Vergleich zur durchschnittlichen Zahl der Bauabgänge der letzten Jahre geringer ist, ist wegen des steigenden Alters der vorhandenen Wohngebäude nicht zu erwarten. Die Variante 3 unterstellt stattdessen einen stark ansteigenden Ersatzbedarf. In dieser Variante steigt der Ersatzbedarf aus den gleichen Gründen wie bei Variante 2, nur wird bei dieser Variante davon ausgegangen, dass mit steigendem Alter eines Gebäudes dessen Ersatzbedarf überproportional stark ansteigt und sich im Vergleich zu Variante 1 verdreifacht.

Als Gründe für den Wohnungsabgang wurden bereits Abbruch, Nutzungsänderung oder Zusammenlegung von Wohnungen genannt. Diese drei Ursachen für Wohnungsabgänge haben unterschiedliche Folgen auf die Verfügbarkeit der Grundstücksfläche für die erneute Bebauung mit Wohnungen. Bei der Nutzungsänderung und der Zusammenlegung von Wohnungen wird davon ausgegangen, dass ein Ersatz der abgegangenen Wohnung auf dem gleichen Grundstück nicht baulich realisiert werden kann. Anders ist dies beim Abbruch der Wohnungen. Jedoch erfolgt auch hier nach dem Abbruch eines Wohngebäudes nicht immer der Neubau eines weiteren Wohngebäudes. Auch die Begrünung der Brachfläche oder die Schaffung von Parkplätzen kann hier eine mögliche Folge sein.

Um für diese unterschiedlichen Ursachen der Wohnungsabgänge einen statistischen Umgang zu finden, ohne den Erfassungsaufwand ins Unermessliche zu treiben, wird davon ausgegangen, dass für die abgebrochenen Wohnungen in der Hälfte der Fälle ein

Ersatz auf dem jeweiligen Grundstück stattfindet. Bei der Nutzungsänderung oder Zusammenlegung von Wohnungen wird von einem Ersatz an anderer Stelle ausgegangen. Die zahlenmäßige Verteilung der Wohnungsabgänge durch die Ursachen Abbruch, Nutzungsänderung und Zusammenlegung wird mit je einem Drittel als gleichmäßig verteilt angenommen. Ein Ersatz der abgängigen Wohnungen auf dem gleichen Grundstück wird nur zur Hälfte eines solchen Drittel (und damit zu einem Sechstel) angenommen.

Der Ersatzbedarf beträgt somit für jedes Jahr des Planungszeitraums 83,3 % der durchschnittlich jährlichen Wohnungsabgänge der Stadt Barby der Jahre 2017 bis 2020 und damit 3,12 Wohnungen pro Jahr.

Der Planungszeitraum erfasst den Zeitraum von 2021 bis 2035 und damit 15 Jahre. Differenziert nach den 3 vorgestellten Entwicklungsvarianten ergeben sich folgende mögliche Szenarien für den Ersatzbedarf:

- Variante 1 47 Wohnungen
- Variante 2 94 Wohnungen
- Variante 3 141 Wohnungen

c) Ergänzungsbedarf

Ausschlaggebend für den Ergänzungsbedarf ist, dass die Wohnfläche je Einwohner in den letzten Jahren immer weiter zugenommen hat. Das hat vor allem damit zu tun, dass die Zahl der Single-Haushalte steigt und alte, verwitwete Menschen oftmals noch lange alleine in ihren großen Wohnungen leben bleiben. Auch der Wunsch des Menschen nach mehr Platz schlägt sich hier nieder. Heute neu gebaute Einfamilienhäuser weisen deutlich höhere Wohnflächen auf, als noch vor 10 oder 20 Jahren³¹.

Zur Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche gibt es grundsätzlich zwei unterschiedliche Aussagen aus zwei verschiedenen Quellen. Beide sind sich jedoch einig, dass die Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland bis zum Jahr 2030 weiter steigen wird. Die Wohnungsmarktprognose des BBSR aus dem Jahr 2015 kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Pro-Kopf-Wohnfläche der Eigentümerhaushalte bis 2030 um rund 5 m² erhöhen wird³². Für die Einheitsgemeinde Stadt Barby werden nur die Eigentümerhaushalte betrachtet, da sich die Wohnungsentwicklung hier hauptsächlich im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser abspielt und dort die Eigentümerquote sehr hoch ist. Die BBSR Studie kommt dann zu der Erkenntnis, dass die Pro-Kopf-Wohnfläche in den neuen Bundesländern bis 2030 auf 49 m² steigen wird³³. Zu einem anderen Ergebnis kommen Erhebungen des Forschungsinstituts empirica, die 2013 von den LBS Landesbausparkassen veröffentlicht wurden. Diese gehen davon aus, dass die Pro-Kopf-Wohnfläche bis 2030 in den

³¹ vgl. LBS, 2013

³² vgl. BBSR, 2015

³³ vgl. BBSR, 2015

neuen Bundesländern auf 55 m² steigt³⁴. Nach den Erhebungen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt lag die Pro-Kopf-Wohnfläche 2020 in Barby bereits bei 51,5 m². Vor dem Hintergrund, dass sich alle Studien einig sind, dass die Pro-Kopf-Wohnfläche in den kommenden Jahren weiter steigen wird, kann die ermittelte Zahl der BBSR-Studie nicht sinnvoll in Ansatz gebracht werden. Der Wert von 55 m² für die Pro-Kopf-Wohnfläche bis 2035 aus der LBS-Studie erscheint im Vergleich jedoch zu hoch. Die Einheitsgemeinde Stadt Barby befindet sich zwar im ländlichen Raum mit vergleichsweise höheren Pro-Kopf-Wohnflächen, jedoch auch in einem nicht sehr dynamischen Wohnungsmarkt, sodass davon auszugehen ist, dass allgemein prognostizierte Entwicklungen hier langsamer vorstattengehen, als im gesamten ostdeutschen Durchschnitt.

Für die folgenden Berechnungen geht daher ein Wert von 54 m² für die Pro-Kopf-Wohnfläche bis 2035 ein.

Im Jahr 2020 lebten die 8226 Einwohner der Einheitsgemeinde Barby jeweils auf durchschnittlich 51,47 m². Die für das Jahr 2035 prognostizierten Einwohner mit einer Zahl von 6.779 werden voraussichtlich auf 54 m² leben. Die jeweils so hergeleitete Wohnfläche sieht wie folgt aus:

Jahr	Einwohner	Wohnfläche je Einwohner (m ²)	Wohnfläche gesamt (m ²)
2020	8.226	51,47	423.392
2035	6.779	54,00	366.066

Tab. 10 Entwicklung der Gesamtwohnfläche in der Einheitsgemeinde Barby bezogen auf die Entwicklung der Bevölkerungszahl (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2), 2022, Wohnfläche 2035: eigene Hochrechnung)

Die geringere Belegungsdichte der Wohnungen und damit einhergehend die Vergrößerung der Wohnfläche je Einwohner führt aufgrund der stark negativen Bevölkerungsentwicklung nicht zu einem weiteren Bedarf an Wohnfläche innerhalb des Planungszeitraums.

d) Ermittlung Wohnflächenbedarf

Aus den vorangehenden Berechnungen und Herleitungen wird deutlich, dass für die Stadt Barby ein Bedarf an der Schaffung von Wohnbauflächen aus dem Ersatzbedarf besteht.

Außerdem ist gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu berücksichtigen. Einen Anhaltspunkt für die Höhe dieses Bedarfs geben die Baufertigstellungen an Woh-

³⁴ vgl. LBS, 2013

nungen (s. Tab. 9). Demnach besteht eine geringe, in ihrer Höhe schwankende Nachfrage nach Eigenheimen bei gleichzeitigem Leerstand an Wohnungen. In den Jahren 2011 bis 2020 sind in der Stadt Barby jährlich durchschnittlich 6,8 Wohnungen fertig gestellt worden.

Dieser Wert wird als tatsächlicher Bedarf an neuer Wohnbaufläche für den Planungszeitraum bis 2035 angenommen. Nach dieser Betrachtung ergibt sich für die Stadt Barby folgender Bedarf an Wohnungen:

6, 8 Wohnungen jährlicher Bedarf x 15 Jahre = 102 Wohnungen.

Im Vergleich zu dem Bedarf an Wohnungen, der sich allein aus dem Ersatzbedarf ergibt, liegt der Bedarf nach dieser Betrachtung zwischen den Werten der Varianten 2 und 3 des Ersatzbedarfs. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass diese beiden Varianten den im Planungszeitraum tatsächlich vorhandenen Bedarf an neuen Wohnungen in der Stadt Barby realistischer abbilden als die Variante 1.

Somit wird für die Stadt Barby bis zum Jahr 2035 ein Bedarf an Wohnbaufläche für insgesamt 102 Wohnungen festgestellt.

Wohnformen - Einfamilienhäuser

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung erstellte im Jahr 2015 die Wohnungsmarktprognose 2030. Diese gibt unter anderem darüber Auskunft, welche Gebäudetypen in den kommenden Jahren in den jeweiligen Landkreisen Deutschlands gefragt sein werden und an welchen Gebäudeformen noch Neubaubedarf besteht. Die nachstehende Abb. 21 gibt darüber Aufschluss, dass im Landkreis Salzlandkreis (der mit einem roten Pfeil markiert ist) keinerlei Neubaubedarf für Mehrfamilienhäuser besteht. Dies entspricht den Planungszielen der Stadt Barby, die in den neu ausgewiesenen Wohnbauflächen lediglich Ein- und Zweifamilienhäuser realisieren möchte. Für diesen Gebäudetyp besteht in ganz Deutschland ein Neubaubedarf, so auch für den Salzlandkreis und damit für die Stadt Barby.

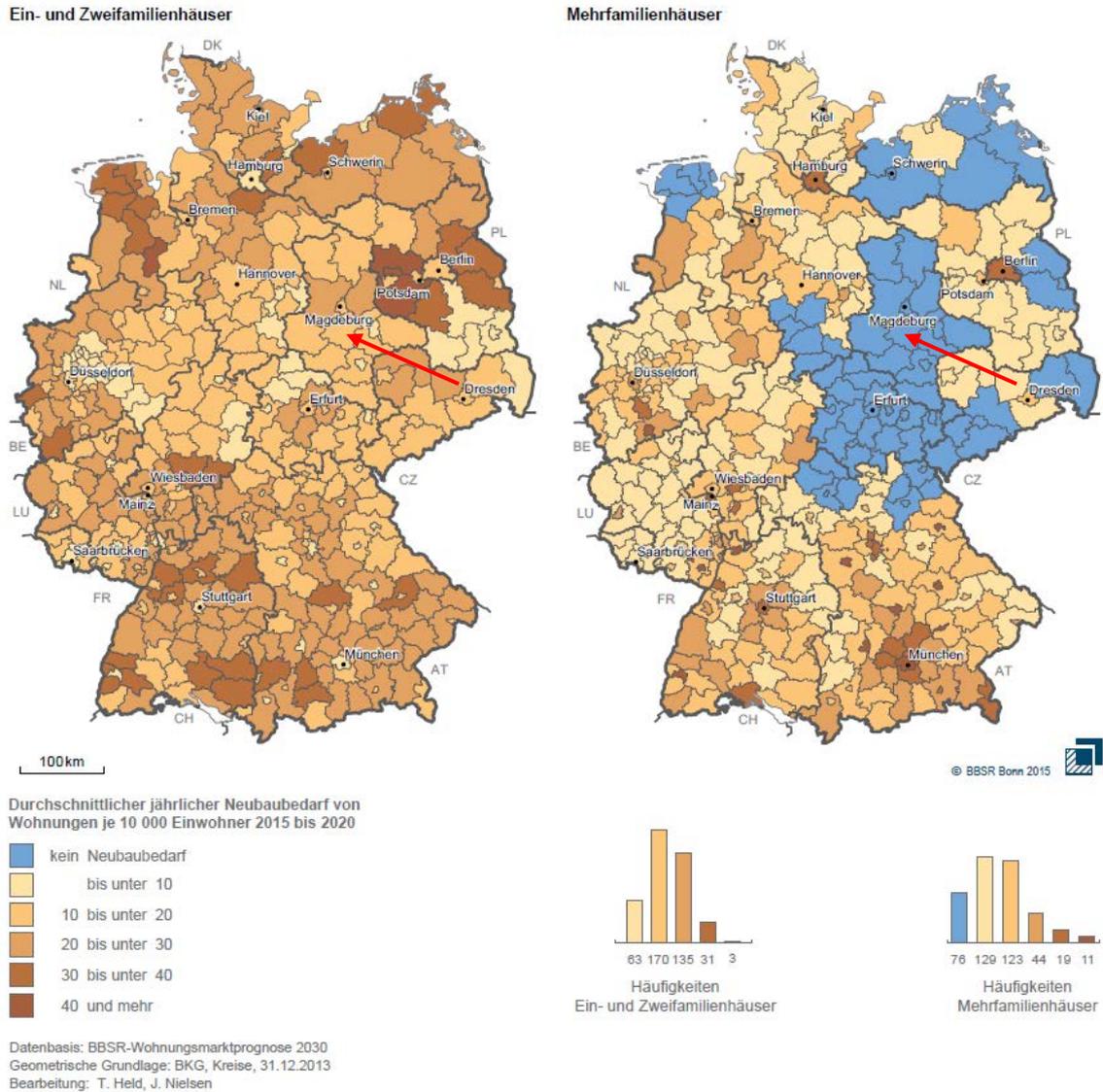


Abb. 21 Jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen nach Gebäudetypen 2015 bis 2030 (BBSR, 2015)

Um junge Familien nach Barby zu holen bzw. in den Ortsteilen zu halten, bedarf es attraktiver bebaubarer Grundstücke, vor allem für Einfamilienhäuser. Denn wer sich zum Hausbau entscheidet, bindet sich langfristig an die Stadt und wirkt damit den demografischen Entwicklungen und Prognosen entgegen.

Dass eine solche Entwicklung in den vergangenen Jahren in der Einheitsgemeinde Stadt Barby bereits stattgefunden hat, zeigt nachfolgende Statistik:

Jahr	Baugenehmigungen für Wohngebäude mit		
	1 Wohnung	2 Wohnungen	3 und mehr
2011	6	-	-
2012	6	-	-
2013	10	-	-
2014	2	1	1
2015	11	-	-
2016	8	-	1
2017	7	-	-
2018	6	-	-
2019	6	-	-
2020	9	-	-

Tab. 11 Baugenehmigungen für Wohngebäude nach Anzahl der darin enthaltenen Wohnungen (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2), 2022)

Die 102 bis 2035 benötigten Wohnungen werden demnach voraussichtlich überwiegend als Einfamilienhäuser umgesetzt werden.

Wohnformen - altersgerechte Wohnungen

Einen weiteren Schwerpunkt bezüglich der Wohnformen, für die ein Bedarf besteht, stellen künftig altersgerechte und barrierefreie Wohnungen dar. Die prognostizierte Veränderung der Altersstruktur in den kommenden Jahren hin zu immer mehr Menschen über 67, wie im Kapitel 3.2.2 beschrieben, wird dazu führen, dass der Bedarf und die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen in den nächsten 15 Jahren weiter steigen wird. Eine deutschlandweite Befragung der Bevölkerung im Alter ab 50 Jahren aus dem Jahr 2011 hat ergeben, dass der Großteil, nämlich 67 %, der älteren Bevölkerung in der Zukunft in ihrem bisherigen Haushalt wohnen bleiben möchte. Sollte ein selbstständiges Leben nicht mehr möglich und der Umzug in eine Wohnform mit Betreuung notwendig sein, möchte knapp die Hälfte (54 %) lieber in ambulanten Einrichtungen wie Mehrgenerationenwohnen oder Betreutem Wohnen leben als in ein Pflegeheim zu ziehen (15 %)³⁵.

³⁵ vgl. Prognos, BFS, 2016

Die Nachfrage nach altengerechten Wohnungen, in denen noch einigermaßen selbstständig gewohnt werden kann, wird demnach steigen. Auch der Sachliche Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“ spricht sich in seinem G 4-3 dafür aus, bei der Deckung des Wohnbedarfs auch zielgruppenorientierte Angebote für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen zu berücksichtigen³⁶.

In der Einheitsgemeinde stehen bereits Mehrfamilienhäuser, die über barrierefreie – und damit auch altersgerechte – Wohnungen verfügen, zur Verfügung.

Ortsteil	Adresse	verfügbare Wohneinheiten
Barby (Elbe)	Marktplatz 8	6
Barby (Elbe)	Kirchplatz 1	9
Barby (Elbe)	Magdeburger Str. 17	4
Pömmelte	Barbyer Straße 3d	4
Summe		23

Tab. 12 In der EHG Stadt Barby vorhandener barrierefreier Wohnraum (Stadt Barby (1), 2022)

Barby verfügt demnach bereits über 23 barrierefreie und altersgerechte Wohneinheiten. Der Bedarf bei den über 65-Jährigen liegt im Bundesdurchschnitt bei 3,0 %³⁷. In den verwendeten Statistiken werden andere Altersstufen verwendet und die Bevölkerungsgruppe der über 67-Jährigen zusammengefasst. Der angegebene Bedarf von 3,0 % wird hier jedoch aus Gründen der besseren Handhabbarkeit gleichgesetzt. Die betreffende Altersgruppe wird im Jahr 2035 in Barby einen Anteil von 32,1 % der Gesamtbevölkerung betragen, was ca. 2.179 Personen entspricht.

Jahr	EW ü 67	Bedarf an barrierefreiem Wohnen (3 %)	benötigte barrierefreie Wohnungen
2020	1997	59,91	60
2035	2179	65,37	66

Tab. 13 Bedarf an barrierefreien und altersgerechten Wohnungen für den Planungszeitraum (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2), 2022)

³⁶ vgl. STP Zentrale Orte, G4-3

³⁷ vgl. Prognos, BFS, 2016

Für die Herleitung der im Planungszeitraum bis 2035 benötigten barrierefreien und altersgerechten Wohnungen wird angenommen, dass diese Wohnungen jeweils nur von 1 Person bewohnt werden. Senioren-Wohngemeinschaften und andere Wohnformen werden hierüber nicht abgebildet, machen jedoch auch nur einen sehr kleinen Anteil an Wohnformen im Alter aus. Für das Ziel, den bundesweit errechneten Bedarf zu decken, müssen demnach 43 altersgerechte Wohnungen geschaffen werden. 66 werden bis zum Jahr 2035 voraussichtlich benötigt, 23 sind in der Einheitsgemeinde Barby bereits vorhanden. 20 weitere stehen baurechtlich im „Fabrikenhof“ zur Verfügung, faktisch jedoch noch nicht, da das Projekt „Fabrikenhof“ baulich noch nicht umgesetzt wurde. Die bereits vorhandenen barrierefreien Wohnungen finden sich lediglich in den Ortsteilen Barby (Elbe) und Pömmelte. Für die weitere Entwicklung ist es wichtig, auch in anderen Ortsteilen, speziell südlich der Saale, ein entsprechendes Angebot aufzubauen. Dafür eignen sich besonders bestehende Leerstände oder Baulücken in den Ortskernen, um die Nähe zu vorhandenen Infrastrukturen zu gewährleisten, die den Bewohnern kurze Wege und damit langfristige Selbstständigkeit in der Führung des eigenen Haushaltes gewähren können.

Insgesamt besteht für die Stadt Barby bis 2035 ein Bedarf an 102 zusätzlichen Wohnungen. 43 davon sollen als altersgerechte und barrierefreie Wohnungen umgesetzt werden, die restlichen 59 als Ein- bzw. Zweifamilienhäuser. Für die bauliche Umsetzung sollen gemäß Grundsatz 13 des LEP 2010 vorrangig die vorhandenen Potenziale in den Siedlungsgebieten genutzt werden, um die Inanspruchnahme von Grund und Boden zu verringern. Der 1. Entwurf des LEP 2024 bestätigt diese Aussage im Z 3.1-1. Dazu wird im folgenden Kapitel geprüft, welche Bauflächenangebote in der Stadt Barby für den Planungszeitraum noch zur Verfügung stehen.

3.4.3 Bauflächenangebot an Wohnbaufläche für den Planungszeitraum

Um die bis 2035 zusätzlich auszuweisende Wohnbaufläche zu ermitteln, muss von dem bestehenden Bedarf von 102 Wohnungen das noch vorhandene und nicht genutzte Bauflächenangebot an Wohnbaufläche abgezogen werden. In der Stadt Barby sind dafür noch freie Flächen für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern vorhanden, für die bereits Baurecht besteht.

Wohnbauflächenreserven aus Bebauungsplänen:

Bezeichnung Bebauungsplan	Art	freie Bau- grundstücke	davon erschlossen	davon nicht er- schlossen
Barby (Elbe)				
Nr. 1 „Spittelbreite“	WA	1	1	0
Nr. 16 „Fabrikenhof“	WA	10 20*	0	10

* altersgerechte Wohnungen

Tab. 14 Vorhandene Bebauungspläne, die noch freie Baugrundstücke ausweisen (Stadt Barby (2), 2022, Ergänzung 2023)

Die im Gemeindegebiet vorhandenen Wohngebiete, die durch Bebauungspläne gesichert sind, sind bereits überwiegend ausgelastet. In Barby (Elbe) ist im Bebauungsplan Nr. 1 „Spittelbreite“ noch ein erschlossenes Baugrundstück verfügbar. Der Bebauungsplan Nr. 16 „Fabrikenhof“ erlangte 2023 Rechtskraft und weist 10 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser (Doppelhaushälften) sowie ein Mehrfamilienhaus mit 20 altersgerechten Wohnungen aus. Eine Erschließung fand hier bislang nicht statt.

Baulücken und Brachflächen

Die Stadt Barby verfügt in allen Ortsteilen über Bauflächenreserven in Form von Baulücken und Brachflächen. Diese wurden über das Bauamt der Stadt Barby in einem Leerstands- und Baulückenkataster systematisch erfasst (s. Anlage 2).

In allen Ortsteilen der Einheitsgemeinde Stadt Barby gibt es zudem leerstehende Gebäude. Bei den leerstehenden Objekten handelt es sich um Wohn- und Geschäftshäuser, die komplett leer stehen, jedoch jeder Zeit ohne großen Aufwand wieder zum Wohnen oder als Geschäftsraum genutzt werden können. Hier besteht Potenzial zum Wohnen, aber weniger zur Schaffung von Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser. Stattdessen eignen sich diese Objekte gut zum Umbau als barrierefreie Wohnungen. Natürlich abhängig von der jeweiligen baulichen Situation und dem damit verbundenen wirtschaftlichen Aufwand.

Innerörtliche Brachflächen sind Flächen, die auf irgendeine Art und Weise kontaminiert oder vorbelastet sind. Dies können Altlastenflächen sein aber auch Flächen, die mit ruinenen Gebäuden bestanden sind, die nicht mehr der Wohnnutzung zugeführt werden können und abgerissen werden müssen. Brachflächen können nach der Baufeldfreimachung sowohl für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern als auch für Mehrfamilienhäuser, beispielsweise mit barrierefreien Wohnungen, genutzt werden.

Baulücken sind grundsätzlich nicht bebaute Wohngrundstücke innerhalb der geschlossenen Bebauung, die kaum vorbelastet sind und für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern gut geeignet sind. Auch Mehrfamilienhäuser können hier umgesetzt werden.

Die so ermittelten Potenzialflächen für Wohnbebauung gehen nicht zu 100 % in die Berechnung des zusätzlichen Wohnbaulandbedarfs mit ein. Da die meisten Leerstände, Baulücken und Brachflächen in privater Hand sind, ist deren Wiedernutzbarmachung für Wohnzwecke vom Willen der jeweiligen Eigentümer abhängig. Die Stadt selbst hat hier kaum Handlungsmöglichkeiten. Hinzu kommt, dass gerade bei Leerständen und Brachflächen zum Teil ein größerer wirtschaftlicher Aufwand nötig ist, bis diese Flächen wieder zum Wohnen genutzt werden können. Das verhältnismäßige Miet- und Kaufpreisniveau in der Einheitsgemeinde verstärkt diesen Effekt, da sich die Refinanzierung entsprechend schwierig gestalten wird. Auch werden nicht alle Brachflächen und Baulücken wieder einer baulichen Nutzung zugeführt, sondern verbleiben als Grünflächen oder

Parkplätzen. Aus diesem Grund gehen die innerörtlichen Flächenreserven aus Leerständen, Brachen und Baulücken jeweils nur zu einem Drittel in die Berechnung der zusätzlichen Wohnbauflächen ein.

Ortsteil	Leerstand	Brache	Baulücke	Gesamt	1/3 zur Verfügung stehend
Barby (Elbe)	19	10	11	40	13
Glinde	0	0	1	1	0
Pömmelte	6	1	4	11	4
Gnadau	4	2	5	11	4
Wespen	1	2	4	7	2
Tornitz	5	2	4	11	4
Gr. Rosenberg	3	3	9	15	5
Breitenhagen	7	1	2	10	3
Lödderitz	1	1	2	4	1
Sachsendorf	0	4	9	13	4
Zuchau	4	1	6	11	4
Gesamt	50	27	57		44

Tab. 15 Analyse der innerörtlichen Baulandreserven in der Einheitsgemeinde Stadt Barby (Stadt Barby (4), 2022)

Aus den bestehenden Bebauungsplänen, die Wohngebiete ausweisen, gehen noch 1 freies und erschlossenes Grundstück sowie 10 unerschlossene Baugrundstücke in die Berechnung mit ein. Hier können 1 Wohnung in Form eines Einfamilienhauses umgesetzt werden und insgesamt 10 Wohneinheiten als Doppelhaushälften sowie 20 weitere Wohneinheiten als altersgerechtes Wohnen.

Aus den innerörtlichen Baulandreserven, bestehend aus Leerständen, Brachflächen und Baulücken, stehen 44 Grundstücke für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern mit altersgerechten und barrierefreien Wohnungen zur Verfügung.

3.4.4 Rücknahme von nicht bedarfsgerechtem Angebot an Wohnbauflächen

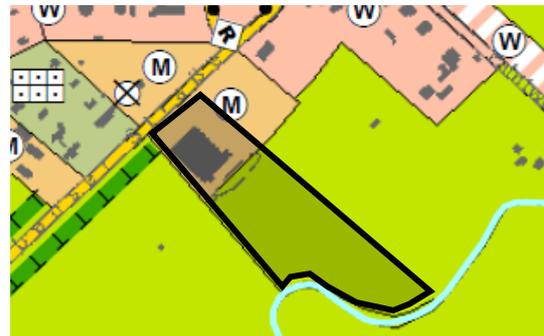
Zu Beginn der 1990er Jahre wurden vielerorts Baugebiete ausgewiesen, die sich im Nachhinein als überdimensioniert herausstellten. Im Gebiet der Einheitsgemeinde gibt es darüber hinaus auch Bebauungspläne, die sich derzeit noch in Aufstellung befinden, deren Verfahren jedoch schon viele Jahre ruht und es auch nicht absehbar ist, dass diese Verfahren noch zu einem positiven Abschluss kommen. Diese Tatsachen und die planerische Einschätzung des Bedarfsüberhanges an Bauplätzen führen dazu, dass über das gesamte Planungsgebiet verteilt Bebauungspläne rückabgewickelt werden müssen. Der 3. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg sagt zudem aus, dass Bebauungspläne, die vor mehr als zehn Jahren ihre Rechts-

kraft erlangt haben und bis heute nicht realisiert worden sind, im Zuge der Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes aufgehoben werden sollen. Ein Anspruch auf Entschädigung für die jeweiligen Flächeneigentümer besteht bereits nach sieben Jahren nicht mehr³⁸. Im Gebiet der Stadt Barby sollen zehn Bebauungspläne, die Wohngebiete ausweisen, im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes aufgehoben werden. Ein weiterer bestehender rechtskräftiger Bebauungsplan soll geändert und in seinem Geltungsbereich verkleinert werden.

Ortsteil Barby (Elbe)

Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Calbenser Straße“

- Entwurf 2003,
- aufgehoben 2022,
- allgemeines Wohngebiet,
- 2,0 ha,
- Wohngebiet nicht umgesetzt, keine Erschließung vorhanden; Teil des B-Plans ist auch ein Einzelhandelsstandort unterhalb der Großflächigkeit, der baulich umgesetzt wurde,
- Fläche in Privateigentum,
- Rücktritt des Investors vom Entwicklungsvorhaben wegen Überschwemmungsgefahr bei Hochwasser,
- Neuausweisung von landwirtschaftlicher Fläche, Fläche des Einzelhandels wird im Bestand als Mischbaufläche dargestellt.



Topografische Karten 1:10.000
(c) GeoBasis-DE/LVermGeoLSA; 2018/A18-42796-2010-14

Bebauungsplan Nr. 5 „Wohngebiet Gnadauer Straße“

- Aufstellungsbeschluss gefasst,
- aufgehoben 2022,
- allgemeines Wohngebiet,
- 0,3 ha hinter Straßenrandbebauung in 2. Reihe,
- nicht umgesetzt, keine Erschließung vorhanden,
- Fläche in Privateigentum,
- Liquiditätsprobleme des Investors führten zur Einstellung des Verfahrens.

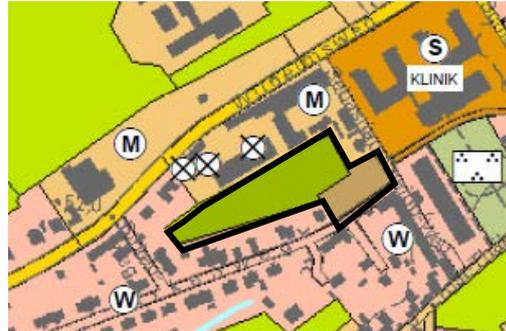


Topografische Karten 1:10.000
(c) GeoBasis-DE/LVermGeoLSA; 2018/A18-42796-2010-14

³⁸ vgl. REP 2023, G 6.1.5-6

Bebauungsplan Nr. 6 „Umfeld Reha-Klinik“

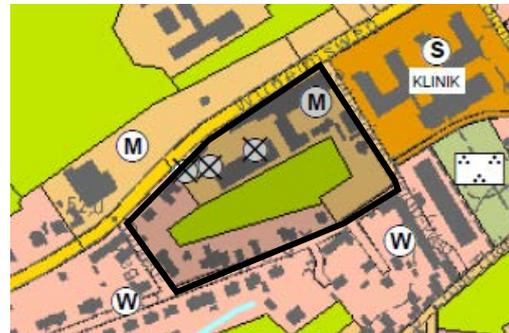
- Entwurf 1995,
- aufgehoben 2022,
- allgemeines Wohngebiet,
- 1,3 ha,
- nicht umgesetzt, keine Erschließung vorhanden,
- Fläche in Privateigentum,
- überlagert von Bebauungsplan Nr. 6 /I „Wohngebiet Birkenweg Nord“.



Topografische Karten 1:10.000
 (c) GeoBasis-DE/LVermGeoLSA; 2018/A18-42796-2010-14

Bebauungsplan Nr. 6/I „Wohngebiet Birkenweg Nord“

- Entwurf 2001,
- aufgehoben 2022,
- allgemeines Wohngebiet,
- 2,7 ha,
- nicht umgesetzt, keine Erschließung vorhanden, bestehende Nutzungen bleiben erhalten und werden im Bestand dargestellt,
- Fläche in Privateigentum,
- gemäß hydrogeologischem Gutachten ist der Baugrund nicht ausreichend versickerungsfähig, sodass das Niederschlagswasser nicht vor Ort versickern kann,
- angrenzende Werkstatt stellt Problem hinsichtlich Lärmimmission dar.

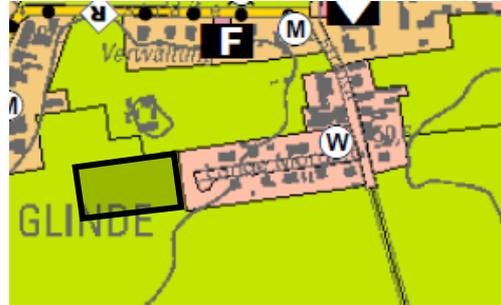


Topografische Karten 1:10.000
 (c) GeoBasis-DE/LVermGeoLSA; 2018/A18-42796-2010-14

Ortsteil Glinde

Bebauungsplan Nr. 1 „Lange Morgen/Kurze Morgen“

- genehmigt 1995,
- Änderungsverfahren mit Teilaufhebung 2023 abgeschlossen,
- reines Wohngebiet,
- 2,1 ha,
- zur Hälfte umgesetzt, Erschließung zur Hälfte vorhanden,
- Fläche, die jetzt noch ohne Bebauung und Erschließung ist, befindet sich im Eigentum der Kirche; ein Verkauf der Flächen ist damit ausgeschlossen und Erbbaupacht ist für potenzielle Bauherren zu unattraktiv,
- noch nicht umgesetzter Teil wird aus Bebauungsplan herausgenommen (0,9 ha).

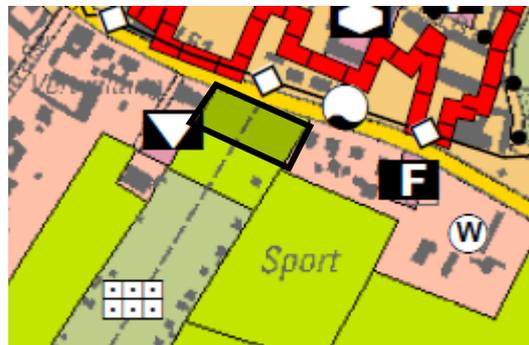


Topografische Karten 1:10.000
 (c) GeoBasis-DE/LVermGeoLSA; 2018/A18-42796-2010-14

Ortsteil Pömmelte

Bebauungsplan Nr. 1/96 „Hinterm Dorfe“

- Aufstellungsbeschluss gefasst,
- aufgehoben 2022,
- allgemeines Wohngebiet,
- 2,5 ha,
- nicht umgesetzt, keine Erschließung vorhanden,
- Fläche in Privateigentum,
- Uneinigkeit in der Erbengemeinschaft, der die Fläche gehört, führte zur Einstellung des Verfahrens.

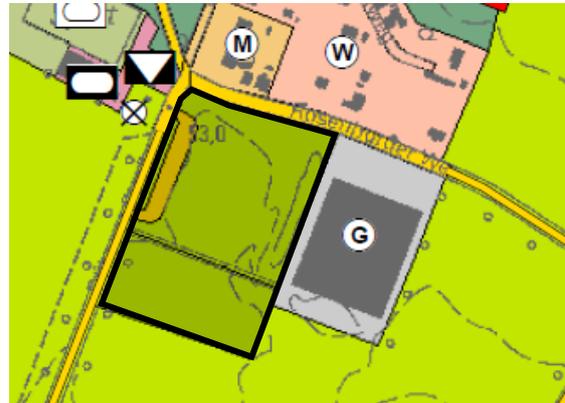


Topografische Karten 1:10.000
 (c) GeoBasis-DE/LVermGeoLSA; 2018/A18-42796-2010-14

Ortsteil Gnadau

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „Wohnpark Gnadau“

- genehmigt 1995,
- Aufhebungsverfahren 2023 abgeschlossen,
- allgemeines Wohngebiet,
- 3 ha,
- nicht umgesetzt, keine Erschließung vorhanden, eine Bodenplatte wurde gegossen,
- westlicher Teil der Fläche als Schotter-Parkplatz genutzt,
- Fläche in Privateigentum,
- Investor ist abgesprungen.

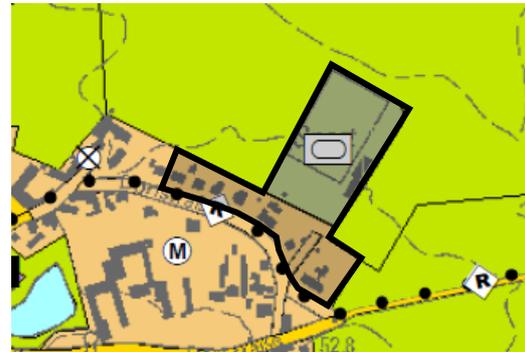


Topografische Karten 1:10.000
 (c) GeoBasis-DE/LVermGeoLSA; 2018/A18-42796-2010-14

Ortsteil Wespen

Bebauungsplan Nr. 1 „An der Dorfstraße“

- Aufstellungsbeschluss gefasst
- aufgehoben 2022,
- allgemeines Wohngebiet,
- 1,0 ha,
- anders umgesetzt als geplant, jetzt Nutzung als Sportplatz mit Nebengebäuden,
- Fläche in Privateigentum,
- Aufhebung des Bebauungsplans aber Bestandssicherung im Flächennutzungsplan.

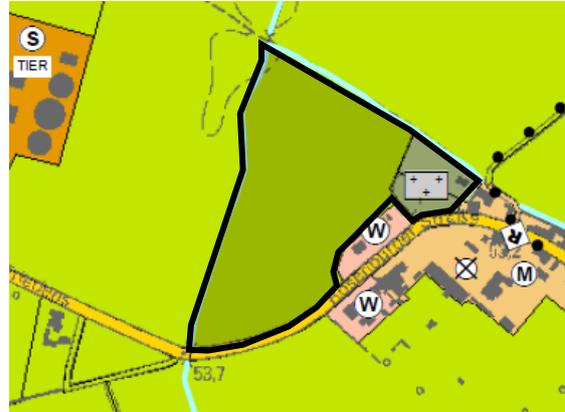


Topografische Karten 1:10.000
 (c) GeoBasis-DE/LVermGeoLSA; 2018/A18-42796-2010-14

Ortsteil Tornitz

Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnbaufläche Werkleitz“

- genehmigt 1994,
- Aufhebungsverfahren 2023 abgeschlossen,
- allgemeines Wohngebiet,
- 3,8 ha,
- nicht umgesetzt, keine Erschließung vorhanden,
- Fläche in Privateigentum,
- keine Nachfrage mehr an diesem Standort aufgrund nahe gelegener Schweinemastanlage, Immissionen auch planungsrechtlich relevant.

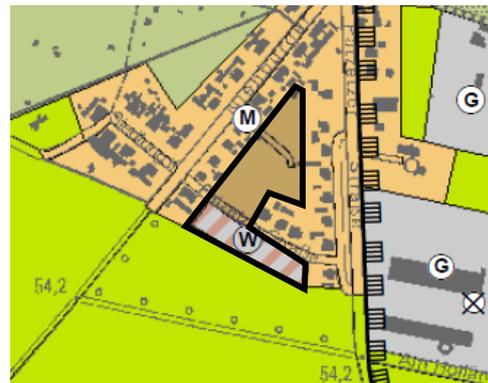


Topografische Karten 1:10.000
(c) GeoBasis-DE/LVermGeoLSA; 2018/A18-42796-2010-14

Ortsteil Groß Rosenberg

Bebauungsplan Nr. 1 „Patzetzer Straße“

- Entwurf 1995,
- aufgehoben 2022,
- Dorfgebiet,
- 1,2 ha,
- nicht umgesetzt,
- Fläche in Privateigentum,
- Erschließung war lange Zeit nicht gesichert, sodass Verfahren nicht weiterverfolgt wurde,
- Erschließung ist mittlerweile gesichert, da der Entwurf des Bebauungsplanes jedoch stark veraltet ist, muss das Verfahren erneut begonnen und der alte Entwurf zunächst aufgehoben werden,
- die Neuausweisung der Wohnbaufläche soll über Satzung geschehen.

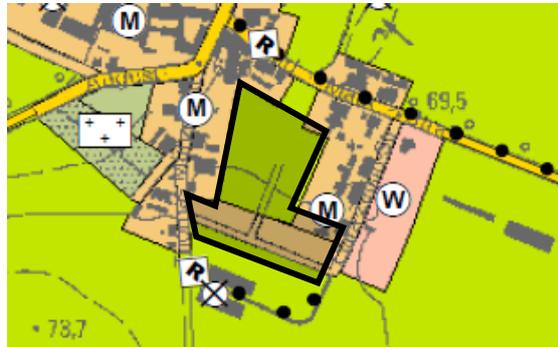


Topografische Karten 1:10.000
(c) GeoBasis-DE/LVermGeoLSA; 2018/A18-42796-2010-14

Ortsteil Zuchau

Bebauungsplan „Am Mühlberg“

- Aufstellungsbeschluss 2006 gefasst,
- aufgehoben 2022,
- allgemeines Wohngebiet,
- 1,1 ha,
- nicht umgesetzt, Verfahren abgebrochen, aber Investor hat bereits die Erschließung errichtet,
- Fläche in Privateigentum,
- Rückbau von Bedarfsüberhang, ausreichend Baufläche über innerörtliche Baulücken und Innenbereichssatzungen vorhanden.



Topografische Karten 1:10.000
(c) GeoBasis-DE/LVermGeoLSA; 2018/A18-42796-2010-14

Ortsteil/Name des Bebauungsplans	Art der Nutzung	Größe
Barby (Elbe)		
Nr. 4 „Wohngebiet Calbenser Straße“	WA	2,0 ha
Nr. 5 „Wohngebiet Gnadauer Straße“	WA	0,3 ha
Nr. 6 „Umfeld Reha-Klinik“	WA	1,3 ha
Nr. 6 /I „Wohngebiet Birkenweg Nord“	WA	2,7 ha
Glinde		
Nr. 1 „Lange Morgen/Kurze Morgen“	WR	0,9 ha
Pömmelte		
Nr. 1/96 „Hinterm Dorfe“	WA	2,5 ha
Gnadau		
Nr. 2 „Wohnpark Gnadau“	WA	3,0 ha
Wespen		
Nr. 1 „An der Dorfstraße“	WA	1,0 ha
Tornitz		
Nr. 2 „Wohnbaufläche Werkleitz“	WA	3,8 ha
Groß Rosenberg		
Nr. 1 „Patzetzer Straße“	MD	1,2 ha
Zuchau		
„Am Mühlberg“	WA	1,1 ha
Gesamt		19,8 ha

Tab. 16 Reduzierung der Wohnbauflächen über die Aufhebung und Rückabwicklung veralteter Bebauungspläne in der Einheitsgemeinde Stadt Barby

Mit der Rücknahme und Änderung der genannten Bebauungspläne bringt die Stadt Barby Ordnung in die städtebauliche Entwicklung der letzten 30 Jahre, die aus heutiger Sicht nicht immer bedarfsorientiert stattgefunden hat. Die Reduktion der vorhandenen Angebotsüberhänge an Wohnbauflächen um insgesamt ca. 20 ha führt in den betroffenen Ortsteilen zu einer Annäherung des Wohnbauflächenangebotes an den Bedarf und die Nachfrage.

3.4.5 Zusätzliche Bauflächen im Planungszeitraum

Im Kapitel 3.4.2 wurde ein Bedarf an 102 zusätzlichen Wohnungen bis zum Jahr 2035 aus dem Ersatzbedarf für die Einheitsgemeinde Barby hergeleitet. Davon sollen 43 Wohnungen als altersgerechte und barrierefreie Wohnungen, nach Möglichkeit in Mehrfamilienhäusern, errichtet werden. Die verbleibenden 59 Wohnungen werden voraussichtlich als Einfamilienhäuser umgesetzt werden. 20 barrierefreie Wohnungen entstehen auf dem Gelände des Fabrikenhofs, verbleibt ein Bedarf an 23 barrierefreien Wohneinheiten.

Es wird davon ausgegangen, dass die altersgerechten und barrierefreien Wohnungen in Mehrfamilienhäusern umgesetzt werden. Hierbei wird angenommen, dass im Durchschnitt 4 Wohnungen in einem Haus umgesetzt werden. Dies führt bei einem klassischen Mehrfamilienhaus-Grundriss zu zweigeschossigen Wohngebäuden. Diese fügen sich ideal in den vorhandenen innerörtlichen Baubestand der Einheitsgemeinde ein. Mit dieser Annahme verbleiben 6 Mehrfamilienhäuser und 59 Einfamilienhäuser.

Aus dem vorhandenen innerörtlichen Bauflächenpotenzial, bestehend aus vorhandenen Bebauungsplänen, Leerständen, Brachflächen und Baulücken, können 55 Grundstücke abgeleitet werden, die für die Bebauung noch zur Verfügung stehen.

Somit verbleiben 10 Wohngrundstücke, für die bis 2035 in der Einheitsgemeinde noch Baufläche geschaffen werden muss.

Bei dem hier ermittelten Wert zum Wohnbaulandbedarf handelt es sich um den Bedarf der Gesamtgemeinde, der gemäß Z 25 und Z 26 LEP 2010 im Grundzentrum Barby (Elbe) gedeckt werden soll. Darüber hinaus haben alle Ortsteile in einem gewissen Rahmen einen Wohnbaulandbedarf, um ihre Eigenentwicklung zu sichern. Der 1. Entwurf des LEP 2024 bestätigt diese Aussage mit Z 3.1-3 und Z 3.1-4. Im vorliegenden Flächennutzungsplan wird neben dem Grundzentrum Barby (Elbe) auch eine Entwicklungsfläche für Wohnbaufläche im nichtzentralen Ortsteil Groß Rosenberg ausgewiesen. Damit soll der besonderen topografischen Situation in der Einheitsgemeinde Barby Rechnung getragen werden. Die Saale als großes trennendes Element spaltet die Einheitsgemeinde in einen Nord- und einen Südteil. Groß Rosenberg ist nicht nur der größte Ortsteil im Süden, sondern auch von besonderer Bedeutung bezüglich der Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs. Diese zentrale Bedeutung des nichtzentralen Ortes wird mit der Ausweisung der Wohnbaufläche gestärkt. So wird eine zukunftsorientierte

Entwicklung des südlichen Teils der Einheitsgemeinde gewährleistet und die Versorgung der Bürger bleibt ebenfalls erhalten.

Der zusätzliche Wohnbaulandbedarf wird im Flächennutzungsplan über Wohnbauflächen ausgewiesen.

Die im Flächennutzungsplan zur Deckung des Bedarfs ausgewiesenen Wohnbauflächen sind im Detail dem Kapitel 7.1 zu entnehmen.

3.4.6 Betrachtung der nichtzentralen Orte

Grundsätzlich soll der Bedarf der Einheitsgemeinde und damit des Verflechtungsraums des Grundzentrums Barby (Elbe) im Grundzentrum selbst gedeckt werden. Gemäß Z 26 LEP 2010 (ebenfalls enthalten in Z 3.1-4 LEP 2024) sowie Z 4-3 Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“ ist in den übrigen Orten die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten.

Alle nichtzentralen Ortsteile werden dahingehend analysiert, ob sie über ausreichend innerörtliches Bauflächenpotenzial verfügen, um ihre Eigenentwicklung bis zum Jahr 2035 sicherstellen zu können. Dazu werden die (natürliche) Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre, die prognostizierte Wohnflächenentwicklung, die in den vergangenen Jahren erteilten Baugenehmigungen und je nach individueller Situation noch andere Kriterien betrachtet und dem vorhandenen Bauflächenpotenzial aus Leerständen, Brachflächen und Baulücken gegenübergestellt.

Glinde

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
geb.	5	2	4	5	4	1	2	7	5
gest.	4	5	3	3	3	6	1	1	2
Saldo gesamt									7

Tab. 17 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Glinde (Stadt Barby, 2023)

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war in den vergangenen Jahren immer Mal wieder positiv, sodass insgesamt auch der positive Trend überwiegt, was besonders unter dem Einfluss des Geburten-Booms im Jahr 2021 liegt.

	EW	m ² / EW	Wohnfläche
2019	281	50,75	14.261
2035	229	54,00	12.366
Saldo			- 1.895

Tab. 18 prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Glinde (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (1), 2022 Wohnfläche 2035: eigene Hochrechnung)

In den kommenden 15 Jahren wird sich die Haushaltsstruktur verändern und die Pro-Kopf-Wohnfläche (m²/EW) weiter erhöhen (s. Kapitel 3.4.2). Die prognostizierten Werte dieser Tabelle stammen aus Hochrechnungen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, die jedoch nur für die Gesamtgemeinde und nicht auf Ortsteilsebene verfügbar sind. Es wurde also für Glinde angenommen, dass der Bevölkerungsrückgang und die Steigerung der Pro-Kopf-Wohnfläche prozentual gleich erfolgen wie in der gesamten Einheitsgemeinde. Hier ist der Saldo aufgrund der negativen Bevölkerungsentwicklung in der gesamten Einheitsgemeinde negativ.

Jahr	erteilte Baugenehmigungen
2016	4
2017	4
2018	-
2019	2
2020	3
2021	1

Tab. 19 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Glinde (Stadt Barby (3), 2022)

In den vergangenen 6 Jahren wurden in Glinde insgesamt 14 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt.

Ortsteil	Leerstand	Brache	Baulücke
Glinde	0	0	1

Tab. 20 Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Barby für den Ortsteil Glinde (Stadt Barby (4), 2022)

In Glinde steht aktuell noch 1 Baulücke zur Bebauung zur Verfügung. Leerstände oder Brachflächen als innerörtliche Bauflächenpotenziale sind nicht vorhanden. Wie bereits im Kapitel 3.4.3 erläutert, wird aus dem Bauflächenangebot bestehend aus Leerständen, Brachen und Baulücken tatsächlich nur ein Drittel in den kommenden Jahren für Wohnbebauung genutzt werden. Daher ist davon auszugehen, dass im Planungszeitraum im Ortsteil Glinde keine Brachen, Baulücken oder vom Leerstand betroffene Flächen als Wohnbaufläche zur Verfügung stehen.

Glinde hat keine Reserve an Bauflächen. Für weitere theoretisch noch vorhandene Baulücken wurden bereits positive Bauvorbescheide erteilt, sodass diese Flächen nicht mehr ins Leerstands- und Baulückenkataster aufgenommen wurden. Insgesamt lässt sich feststellen, dass auch aufgrund der in den letzten Jahren positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung in Glinde durchaus der Bedarf zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen besteht. Die Lage des Ortsteils in direkter Nachbarschaft zum Überschwemmungsgebiet der Elbe und angrenzender Schutzgebiete macht jedoch eine solche Entwicklung nahezu unmöglich. Erschwerend kommt hinzu, dass die an die Ortslage angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen überwiegend im Eigentum der Kirche liegen, die einen Verkauf ihrer Flächen grundsätzlich ausschließt.

In Glinde werden daher keine zusätzlichen Wohnbauflächen ausgewiesen.

Gnadau

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
geb.	4	4	2	1	2	1	3	2	3
gest.	17	13	15	15	28	20	24	31	27
Saldo gesamt									- 168

Tab. 21 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Gnadau (Stadt Barby, 2023)

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war in den vergangenen Jahren stets stark negativ. Dies hängt vor allem mit dem Altenpflegeheim Maria-Heyde-Haus der Herrnhuter Diakonie (vgl. Kapitel 4.3.4) zusammen. Die Darstellung der Altersstruktur des Ortsteils bestätigt diesen Zusammenhang.

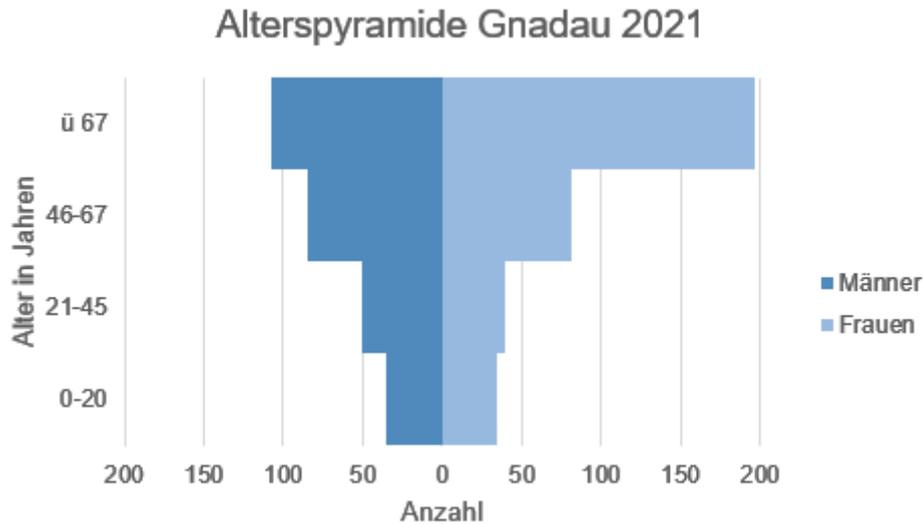


Abb. 22 Darstellung der Altersstruktur des Ortsteils Gnadau (Stadt Barby, 2023)

Die extrem hohe Zahl vor allem der weiblichen Bevölkerung über 67 ist auf das Vorhandensein dieses Pflegeheims zurückzuführen.

	EW	m ² / EW	Wohnfläche
2019	490	50,75	24.868
2035	399	54,00	21.546
Saldo			- 3.322

Tab. 22 prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Gnadau (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (1), 2022 Wohnfläche 2035: eigene Hochrechnung)

In den kommenden 15 Jahren wird sich die Haushaltsstruktur verändern und die Pro-Kopf-Wohnfläche (m²/EW) weiter erhöhen (s. Kapitel 3.4.2). Die prognostizierten Werte dieser Tabelle stammen aus Hochrechnungen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, die jedoch nur für die Gesamtgemeinde und nicht auf Ortsteilsebene verfügbar sind. Es wurde also für Gnadau angenommen, dass der Bevölkerungsrückgang und die Steigerung der Pro-Kopf-Wohnfläche prozentual gleich erfolgen wie in der gesamten Einheitsgemeinde. Auch hier ist der Saldo aufgrund der negativen Bevölkerungsentwicklung negativ.

Jahr	erteilte Baugenehmigungen
2016	1
2017	-

Jahr	erteilte Baugenehmigungen
2018	-
2019	-
2020	-
2021	1

Tab. 23 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Gnadau (Stadt Barby (3), 2022)

In den vergangenen 6 Jahren wurden in Gnadau insgesamt 2 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt.

Ortsteil	Leerstand	Brache	Baulücke
Gnadau	4	2	5

Tab. 24 Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Barby für den Ortsteil Gnadau (Stadt Barby (4), 2022)

In Gnadau stehen aktuell noch 7 Baulücken oder Brachflächen zur Bebauung zur Verfügung. Außerdem sind 4 komplett leerstehende Wohngebäude vorhanden.

Wie bereits im Kapitel 3.4.3 erläutert, wird aus dem Bauflächenangebot bestehend aus Leerständen, Brachen und Baulücken tatsächlich nur ein Drittel in den kommenden Jahren für Wohnbebauung genutzt werden. Daher ist davon auszugehen, dass im Planungszeitraum im Ortsteil Gnadau 4 Brachen, Baulücken oder vom Leerstand betroffene Flächen als Wohnbaufläche zur Verfügung stehen.

Die innerörtlich vorhandenen Bauflächenpotenziale werden für den Planungszeitraum bis 2035 auskömmlich sein. Die Eigenentwicklung des Ortsteils ist damit für die nächsten Jahre gesichert.

In Gnadau werden keine zusätzlichen Bauflächen für Wohnen ausgewiesen.

Pömmelte

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
geb.	3	6	7	2	5	3	4	5	4
gest.	6	7	5	5	10	9	7	6	6
Saldo gesamt									- 22

Tab. 25 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Pömmelte (Stadt Barby, 2023)

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war, bis auf eine Ausnahme 2016, in den vergangenen Jahren stets negativ.

	EW	m ² / EW	Wohnfläche
2019	590	50,75	29.943
2035	480	54,00	25.920
Saldo			- 4.023

Tab. 26 prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Pömmelte (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (1), 2022 Wohnfläche 2035: eigene Hochrechnung)

In den kommenden 15 Jahren wird sich die Haushaltsstruktur verändern und die Pro-Kopf-Wohnfläche (m²/EW) weiter erhöhen (s. Kapitel 3.4.2). Die prognostizierten Werte dieser Tabelle stammen aus Hochrechnungen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, die jedoch nur für die Gesamtgemeinde und nicht auf Ortsteilsebene verfügbar sind. Es wurde also für Pömmelte angenommen, dass der Bevölkerungsrückgang und die Steigerung der Pro-Kopf-Wohnfläche prozentual gleich erfolgen wie in der gesamten Einheitsgemeinde. Auch hier ist der Saldo aufgrund der negativen Bevölkerungsentwicklung negativ.

Jahr	erteilte Baugenehmigungen
2016	2
2017	3
2018	3
2019	-
2020	6
2021	2

Tab. 27 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Pömmelte (Stadt Barby (3), 2022)

In den vergangenen 6 Jahren wurden in Pömmelte insgesamt 16 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt.

Ortsteil	Leerstand	Brache	Baulücke
Pömmelte	6	1	4

Tab. 28 Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Barby für den Ortsteil Pömmelte (Stadt Barby (4), 2022)

In Pömmelte stehen aktuell noch 5 Baulücken oder Brachflächen zur Bebauung zur Verfügung. Außerdem sind 6 komplett leerstehende Wohngebäude vorhanden.

Wie bereits im Kapitel 3.4.3 erläutert, wird aus dem Bauflächenangebot bestehend aus Leerständen, Brachen und Baulücken tatsächlich nur ein Drittel in den kommenden Jahren für Wohnbebauung genutzt werden. Daher ist davon auszugehen, dass im Planungszeitraum im Ortsteil Pömmelte 4 Brachen, Baulücken oder vom Leerstand betroffene Flächen als Wohnbaufläche zur Verfügung stehen.

Pömmelte hat aufgrund seiner negativen Bevölkerungsentwicklung und der erwarteten sinkenden Zahl der Wohnfläche keinen zusätzlichen Bedarf für Wohnbaufläche bis 2035 aus der Eigenentwicklung heraus. Auch innerörtliches Potenzial ist noch vorhanden. Die Eigenentwicklung des Ortsteils ist damit für die nächsten Jahre gesichert.

In Pömmelte werden keine zusätzlichen Bauflächen für Wohnen ausgewiesen.

Wespen

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
geb.	0	3	1	1	1	0	0	1	1
gest.	2	2	1	1	3	6	3	1	3
Saldo gesamt									- 14

Tab. 29 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Wespen (Stadt Barby, 2023)

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war in den vergangenen Jahren häufig negativ, 2016, 2017 und 2021 hoben Geburten und Todeszahlen sich gegenseitig auf.

	EW	m ² / EW	Wohnfläche
2019	224	50,75	11.368
2035	182	54,00	9.828
Saldo			- 1.540

Tab. 30 prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Wespen (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (1), 2022 Wohnfläche 2035: eigene Hochrechnung)

In den kommenden 15 Jahren wird sich die Haushaltsstruktur verändern und die Pro-Kopf-Wohnfläche (m²/EW) weiter erhöhen (s. Kapitel 3.4.2). Die prognostizierten Werte dieser Tabelle stammen aus Hochrechnungen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, die jedoch nur für die Gesamtgemeinde und nicht auf Ortsteilsebene verfügbar sind. Es wurde also für Wespen angenommen, dass der Bevölkerungsrückgang und die Steigerung der Pro-Kopf-Wohnfläche prozentual gleich erfolgen wie in der gesamten Einheitsgemeinde. Auch hier ist der Saldo aufgrund der negativen Bevölkerungsentwicklung negativ.

Jahr	erteilte Baugenehmigungen
2016	-
2017	-
2018	-
2019	1
2020	-
2021	1

Tab. 31 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Wespen (Stadt Barby (3), 2022)

In den vergangenen 6 Jahren wurden in Wespen insgesamt 2 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt.

Ortsteil	Leerstand	Brache	Baulücke
Wespen	1	2	4

Tab. 32 Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Barby für den Ortsteil Wespen (Stadt Barby (4), 2022)

In Wespen stehen aktuell noch 6 Baulücken oder Brachflächen zur Bebauung zur Verfügung. Außerdem ist 1 komplett leerstehendes Wohngebäude vorhanden.

Wie bereits im Kapitel 3.4.3 erläutert, wird aus dem Bauflächenangebot bestehend aus **Leerständen, Brachen und Baulücken tatsächlich nur ein Drittel in den kommenden Jahren für Wohnbebauung genutzt werden. Daher ist davon auszugehen, dass im Planungszeitraum im Ortsteil Wespen 2 Brachen, Baulücken oder vom Leerstand betroffene Flächen als Wohnbaufläche zur Verfügung stehen.**

In Wespen ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren lediglich 2015 positiv gewesen. In den vergangenen Jahren wurden lediglich 2 Baugenehmigungen für Wohnhäuser erteilt.

Die innerörtlich vorhandenen Bauflächenpotenziale werden für den Planungszeitraum bis 2035 auskömmlich sein. Die Eigenentwicklung des Ortsteils ist damit für die nächsten Jahre gesichert.

In Wespens werden keine zusätzlichen Bauflächen für Wohnen ausgewiesen.

Tornitz

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
geb.	4	0	4	4	3	0	5	1	1
gest.	8	6	7	8	5	6	3	7	0
Saldo gesamt									- 28

Tab. 33 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Tornitz (Stadt Barby, 2023)

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war in den vergangenen Jahren meist negativ. Lediglich 2020 und 2022 gab es positive Ausreißer.

	EW	m ² / EW	Wohnfläche
2019	464	50,75	23.548
2035	378	54,00	20.412
Saldo			- 3.136

Tab. 34 prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Tornitz (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (1), 2022 Wohnfläche 2035: eigene Hochrechnung)

In den kommenden 15 Jahren wird sich die Haushaltsstruktur verändern und die Pro-Kopf-Wohnfläche (m²/EW) weiter erhöhen (s. Kapitel 3.4.2). Die prognostizierten Werte dieser Tabelle stammen aus Hochrechnungen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, die jedoch nur für die Gesamtgemeinde und nicht auf Ortsteilebene verfügbar sind. Es wurde also für Tornitz angenommen, dass der Bevölkerungsrückgang und die Steigerung der Pro-Kopf-Wohnfläche prozentual gleich erfolgen wie in der gesamten Einheitsgemeinde. Auch hier ist der Saldo aufgrund der negativen Bevölkerungsentwicklung negativ.

Jahr	erteilte Baugenehmigungen
2016	2
2017	1
2018	1
2019	-
2020	2
2021	-

Tab. 35 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Tornitz (Stadt Barby (3), 2022)

In den vergangenen 6 Jahren wurden in Tornitz insgesamt 6 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt.

Ortsteil	Leerstand	Brache	Baulücke
Tornitz	5	2	4

Tab. 36 Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Barby für den Ortsteil Tornitz (Stadt Barby (4), 2022)

In Tornitz stehen aktuell noch 6 Baulücken oder Brachflächen zur Bebauung zur Verfügung. Außerdem sind 5 komplett leerstehende Wohngebäude vorhanden.

Wie bereits im Kapitel 3.4.3 erläutert, wird aus dem Bauflächenangebot bestehend aus Leerständen, Brachen und Baulücken tatsächlich nur ein Drittel in den kommenden Jahren für Wohnbebauung genutzt werden. Daher ist davon auszugehen, dass im Planungszeitraum im Ortsteil Tornitz 4 Brachen, Baulücken oder vom Leerstand betroffene Flächen als Wohnbaufläche zur Verfügung stehen.

In Tornitz ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren deutlich negativ. Die innerörtlich vorhandenen Bauflächenpotenziale werden für den Planungszeitraum bis 2035 auskömmlich sein. Die Eigenentwicklung des Ortsteils ist damit für die nächsten Jahre gesichert.

In Tornitz werden keine zusätzlichen Bauflächen für Wohnen ausgewiesen.

Groß Rosenberg

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
geb.	12	20	10	11	13	15	9	10	5
gest.	19	16	26	18	29	21	21	27	20
Saldo gesamt									- 92

Tab. 37 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Groß Rosenberg (Stadt Barby, 2023)

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war in den vergangenen Jahren, mit Ausnahme von 2015, stets negativ.

	EW	m ² / EW	Wohnfläche
2019	1.462	50,75	74.198
2035	1.190	54,00	64.260
Saldo			- 9.938

Tab. 38 prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Groß Rosenberg (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (1), 2022 Wohnfläche 2035: eigene Hochrechnung)

In den kommenden 15 Jahren wird sich die Haushaltsstruktur verändern und die Pro-Kopf-Wohnfläche (m²/EW) weiter erhöhen (s. Kapitel 3.4.2). Die prognostizierten Werte dieser Tabelle stammen aus Hochrechnungen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, die jedoch nur für die Gesamtgemeinde und nicht auf Ortsteilsebene verfügbar sind. Es wurde also für Groß Rosenberg angenommen, dass der Bevölkerungsrückgang und die Steigerung der Pro-Kopf-Wohnfläche prozentual gleich erfolgen wie in der gesamten Einheitsgemeinde. Auch hier ist der Saldo aufgrund der negativen Bevölkerungsentwicklung negativ.

Jahr	erteilte Baugenehmigungen
2016	3
2017	4
2018	5
2019	3
2020	3

Jahr	erteilte Baugenehmigungen
2021	2

Tab. 39 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Groß Rosenberg (Stadt Barby (3), 2022)

In den vergangenen 6 Jahren wurden in Groß Rosenberg insgesamt 20 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt.

Ortsteil	Leerstand	Brache	Baulücke
Groß Rosenberg	3	3	8

Tab. 40 Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Barby für den Ortsteil Groß Rosenberg (Stadt Barby (4), 2022)

In Groß Rosenberg stehen aktuell noch 11 Baulücken oder Brachflächen zur Bebauung zur Verfügung. Außerdem sind 8 komplett leerstehende Wohngebäude vorhanden.

Wie bereits im Kapitel 3.4.3 erläutert, wird aus dem Bauflächenangebot bestehend aus Leerständen, Brachen und Baulücken tatsächlich nur ein Drittel in den kommenden Jahren für Wohnbebauung genutzt werden. Daher ist davon auszugehen, dass im Planungszeitraum im Ortsteil Groß Rosenberg 5 Brachen, Baulücken oder vom Leerstand betroffene Flächen als Wohnbaufläche zur Verfügung stehen.

Obwohl die natürliche Bevölkerungsentwicklung und auch die prognostizierte Entwicklung der Wohnbaufläche insgesamt negativ ausfallen, wird in Groß Rosenberg eine zusätzliche Baufläche ausgewiesen. Grund dafür ist die besondere topografische Situation in der Einheitsgemeinde Stadt Barby. Durch die Teilung des Gemeindegebietes durch die Saale, die nur über eine unzuverlässige Fährverbindung überwunden werden kann, ist der Süden der Einheitsgemeinde abgehängt vom Grundzentrum Barby (Elbe). Groß Rosenberg hat sich dadurch zu einer Art zentraler Anlaufstelle als größter Ort im Süden entwickelt. Sowohl Einkaufsmöglichkeiten als auch Arbeitsplätze und andere Infrastrukturen werden hier gebündelt und stellen die Versorgung der Bewohner der Einheitsgemeinde südlich der Saale sicher. Ein weiterer positiver Standortfaktor ist die vorhandene Kindertagesstätte (s. Kapitel 4.3.1).

Um diese Entwicklung weiter zu unterstützen, wird in Groß Rosenberg eine kleine zusätzliche Wohnbaufläche an der Patzeter Straße ausgewiesen. In Form einer Ortsabrandung können hier bis zu 6 Einfamilienhäuser entstehen. Durch die Ansiedlung der Baufläche an einer bestehenden und bereits mit Wohnhäusern bebauten Straße werden Kosten für Infrastrukturen (Straßenbau, Versorgungs- und Entsorgungsmedien) möglichst geringgehalten. Nähere Informationen zur ausgewiesenen Entwicklungsfläche finden sich im Kapitel 7.1.

Breitenhagen

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
geb.	0	4	3	6	1	1	3	1	1
gest.	3	5	5	1	3	6	6	7	4
Saldo gesamt									- 20

Tab. 41 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Breitenhagen (Stadt Barby, 2023)

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war in den vergangenen Jahren, mit Ausnahme des Jahres 2017, stets negativ.

	EW	m ² / EW	Wohnfläche
2019	404	50,75	20.503
2035	329	54,00	17.766
Saldo			- 2.737

Tab. 42 prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Breitenhagen (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (1), 2022 Wohnfläche 2035: eigene Hochrechnung)

In den kommenden 15 Jahren wird sich die Haushaltsstruktur verändern und die Pro-Kopf-Wohnfläche (m²/EW) weiter erhöhen (s. Kapitel 3.4.2). Die prognostizierten Werte dieser Tabelle stammen aus Hochrechnungen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, die jedoch nur für die Gesamtgemeinde und nicht auf Ortsteilsebene verfügbar sind. Es wurde also für Breitenhagen angenommen, dass der Bevölkerungsrückgang und die Steigerung der Pro-Kopf-Wohnfläche prozentual gleich erfolgen wie in der gesamten Einheitsgemeinde. Auch hier ist der Saldo aufgrund der negativen Bevölkerungsentwicklung negativ.

Jahr	erteilte Baugenehmigungen
2016	1
2017	-
2018	1
2019	1
2020	-

Jahr	erteilte Baugenehmigungen
2021	-

Tab. 43 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Breitenhagen (Stadt Barby (3), 2022)

In den vergangenen 6 Jahren wurden in Breitenhagen insgesamt 3 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt.

Ortsteil	Leerstand	Brache	Baulücke
Breitenhagen	7	1	2

Tab. 44 Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Barby für den Ortsteil Breitenhagen (Stadt Barby (4), 2022)

In Breitenhagen stehen aktuell noch 3 Baulücken oder Brachflächen zur Bebauung zur Verfügung. Außerdem sind 7 komplett leerstehende Wohngebäude vorhanden.

Wie bereits im Kapitel 3.4.3 erläutert, wird aus dem Bauflächenangebot bestehend aus Leerständen, Brachen und Baulücken tatsächlich nur ein Drittel in den kommenden Jahren für Wohnbebauung genutzt werden. Daher ist davon auszugehen, dass im Planungszeitraum im Ortsteil Breitenhagen 3 Brachen, Baulücken oder vom Leerstand betroffene Flächen als Wohnbaufläche zur Verfügung stehen.

In Breitenhagen ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren insgesamt negativ. Die innerörtlich vorhandenen Bauflächenpotenziale werden für den Planungszeitraum bis 2035 auskömmlich sein. Die Eigenentwicklung des Ortsteils ist damit für die nächsten Jahre gesichert.

In Breitenhagen werden keine zusätzlichen Bauflächen für Wohnen ausgewiesen.

Lödderitz

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
geb.	0	2	2	2	1	1	1	4	1
gest.	3	3	3	6	0	2	3	2	4
Saldo gesamt									- 12

Tab. 45 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Lödderitz (Stadt Barby, 2023)

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war in den vergangenen Jahren, mit Ausnahme der Jahre 2018 und 2021, stets negativ.

	EW	m ² / EW	Wohnfläche
2019	199	50,75	10.099
2035	162	54,00	8.748
Saldo			- 1.351

Tab. 46 prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Lödderitz (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (1), 2022 Wohnfläche 2035: eigene Hochrechnung)

In den kommenden 15 Jahren wird sich die Haushaltsstruktur verändern und die Pro-Kopf-Wohnfläche (m²/EW) weiter erhöhen (s. Kapitel 3.4.2). Die prognostizierten Werte dieser Tabelle stammen aus Hochrechnungen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, die jedoch nur für die Gesamtgemeinde und nicht auf Ortsteilsebene verfügbar sind. Es wurde also für Lödderitz angenommen, dass der Bevölkerungsrückgang und die Steigerung der Pro-Kopf-Wohnfläche prozentual gleich erfolgen wie in der gesamten Einheitsgemeinde. Auch hier ist der Saldo aufgrund der negativen Bevölkerungsentwicklung negativ.

Jahr	erteilte Baugenehmigungen
2016	-
2017	-
2018	-
2019	1
2020	2
2021	1

Tab. 47 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Lödderitz (Stadt Barby (3), 2022)

In den vergangenen 6 Jahren wurden in Lödderitz insgesamt 4 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt.

Ortsteil	Leerstand	Brache	Baulücke
Lödderitz	1	1	2

Tab. 48 Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Barby für den Ortsteil Lödderitz (Stadt Barby (4), 2022)

In Lödderitz stehen aktuell noch 3 Baulücken oder Brachflächen zur Bebauung zur Verfügung. Außerdem ist 1 komplett leerstehendes Wohngebäude vorhanden.

Wie bereits im Kapitel 3.4.3 erläutert, wird aus dem Bauflächenangebot bestehend aus Leerständen, Brachen und Baulücken tatsächlich nur ein Drittel in den kommenden Jahren für Wohnbebauung genutzt werden. Daher ist davon auszugehen, dass im Planungszeitraum im Ortsteil Lödderitz 1 Brache, Baulücke oder vom Leerstand betroffene Fläche als Wohnbaufläche zur Verfügung steht.

In Lödderitz ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren insgesamt negativ. Die Anzahl der in den letzten Jahren erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser zeigt, dass hier keine große Entwicklung stattfindet. Auch Bauanfragen an das Bauamt der Einheitsgemeinde sind hier nicht in einem aussagekräftigen Maß vorhanden. Die innerörtlich vorhandenen Bauflächenpotenziale werden für den Planungszeitraum bis 2035 auskömmlich sein. Die Eigenentwicklung des Ortsteils ist damit für die nächsten Jahre gesichert.

In Lödderitz werden keine zusätzlichen Bauflächen für Wohnen ausgewiesen.

Sachsendorf

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
geb.	2	3	2	2	1	0	2	2	0
gest.	4	2	5	8	8	3	1	4	6
Saldo gesamt									- 27

Tab. 49 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Sachsendorf (Stadt Barby, 2023)

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war in den vergangenen Jahren, mit Ausnahme der Jahre 2015 und 2020, stets negativ.

	EW	m ² / EW	Wohnfläche
2019	258	50,75	13.094
2035	210	54,00	11.340
Saldo			- 1.754

Tab. 50 prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Sachsendorf (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (1), 2022 Wohnfläche 2035: eigene Hochrechnung 2022)

In den kommenden 15 Jahren wird sich die Haushaltsstruktur verändern und die Pro-Kopf-Wohnfläche (m²/EW) weiter erhöhen (s. Kapitel 3.4.2). Die prognostizierten Werte dieser Tabelle stammen aus Hochrechnungen des Statistischen Landesamtes Sachsen-

Anhalt, die jedoch nur für die Gesamtgemeinde und nicht auf Ortsteilsebene verfügbar sind. Es wurde also für Sachsendorf angenommen, dass der Bevölkerungsrückgang und die Steigerung der Pro-Kopf-Wohnfläche prozentual gleich erfolgen wie in der gesamten Einheitsgemeinde. Auch hier ist der Saldo aufgrund der negativen Bevölkerungsentwicklung negativ.

Jahr	erteilte Baugenehmigungen
2016	-
2017	-
2018	1
2019	-
2020	1
2021	-

Tab. 51 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Sachsendorf (Stadt Barby (3), 2022)

In den vergangenen 6 Jahren wurden in Sachsendorf insgesamt 2 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt.

Ortsteil	Leerstand	Brache	Baulücke
Sachsendorf	-	4	9

Tab. 52 Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Barby für den Ortsteil Sachsendorf (Stadt Barby (4), 2022)

In Sachsendorf stehen aktuell noch 13 Baulücken oder Brachflächen zur Bebauung zur Verfügung. Leerstehende Wohngebäude sind nicht vorhanden.

Wie bereits im Kapitel 3.4.3 erläutert, wird aus dem Bauflächenangebot bestehend aus Leerständen, Brachen und Baulücken tatsächlich nur ein Drittel in den kommenden Jahren für Wohnbebauung genutzt werden. Daher ist davon auszugehen, dass im Planungszeitraum im Ortsteil Sachsendorf 4 Brachen, Baulücken oder vom Leerstand betroffene Flächen als Wohnbaufläche zur Verfügung stehen.

In Sachsendorf ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren insgesamt negativ. Die Anzahl der in den letzten Jahren erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser zeigt, dass hier keine große Entwicklung stattfindet. Die innerörtlich vorhandenen Bauflächenpotenziale werden für den Planungszeitraum bis 2035 auskömmlich sein. Die Eigenentwicklung des Ortsteils ist damit für die nächsten Jahre gesichert.

In Sachsendorf werden keine zusätzlichen Bauflächen für Wohnen ausgewiesen.

Zuchau

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
geb.	1	6	2	3	2	1	2	0	0
gest.	7	7	7	1	2	5	2	2	3
Saldo gesamt									- 19

Tab. 53 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Zuchau (Stadt Barby, 2023)

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war in den vergangenen Jahren, mit Ausnahme der Jahre 2017 (positiv) sowie 2018 und 2020 (gleichbleibend), stets negativ.

	EW	m ² / EW	Wohnfläche
2019	306	50,75	15.530
2035	249	54,00	13.446
Saldo			- 2.084

Tab. 54 prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Zuchau (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (1), 2022 Wohnfläche 2035: eigene Hochrechnung)

In den kommenden 15 Jahren wird sich die Haushaltsstruktur verändern und die Pro-Kopf-Wohnfläche (m²/EW) weiter erhöhen (s. Kapitel 3.4.2). Die prognostizierten Werte dieser Tabelle stammen aus Hochrechnungen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, die jedoch nur für die Gesamtgemeinde und nicht auf Ortsteilsebene verfügbar sind. Es wurde also für Zuchau angenommen, dass der Bevölkerungsrückgang und die Steigerung der Pro-Kopf-Wohnfläche prozentual gleich erfolgen wie in der gesamten Einheitsgemeinde. Auch hier ist der Saldo aufgrund der negativen Bevölkerungsentwicklung negativ.

Jahr	erteilte Baugenehmigungen
2016	-
2017	1
2018	1
2019	1
2020	-
2021	-

Tab. 55 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Zuchau (Stadt Barby (3), 2022)

In den vergangenen 6 Jahren wurden in Zuchau insgesamt 3 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt.

Ortsteil	Leerstand	Brache	Baulücke
Zuchau	4	1	6

Tab. 56 Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Barby für den Ortsteil Zuchau (Stadt Barby (4), 2022)

In Zuchau stehen aktuell noch 7 Baulücken oder Brachflächen zur Bebauung zur Verfügung. Außerdem sind 4 komplett leerstehende Wohngebäude vorhanden.

Wie bereits im Kapitel 3.4.3 erläutert, wird aus dem Bauflächenangebot bestehend aus Leerständen, Brachen und Baulücken tatsächlich nur ein Drittel in den kommenden Jahren für Wohnbebauung genutzt werden. Daher ist davon auszugehen, dass im Planungszeitraum im Ortsteil Zuchau 4 Brachen, Baulücken oder vom Leerstand betroffene Flächen als Wohnbaufläche zur Verfügung stehen.

In Zuchau ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren insgesamt negativ. Die Anzahl der in den letzten Jahren erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser zeigt, dass hier keine große Entwicklung stattfindet. Die innerörtlich vorhandenen Bauflächenpotenziale werden für den Planungszeitraum bis 2035 auskömmlich sein. Die Eigenentwicklung des Ortsteils ist damit für die nächsten Jahre gesichert.

In Zuchau werden keine zusätzlichen Bauflächen für Wohnen ausgewiesen.

3.5 Gemischte Bauflächen

Gemischte Bauflächen gemäß § 1 (1) Nr.2 BauNVO sind Bauflächen, die sowohl dem Wohnen als auch der Entwicklung nicht wesentlich störender Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie der Entwicklung der Landwirtschaft dienen. Das Ziel der Ausweisung von gemischten Bauflächen ist der Erhalt der in den Bereichen vorhandenen Wohnnutzung bei gleichzeitiger Entwicklung von Gewerbe mit eingeschränktem Immissionsniveau. Auf der einen Seite werden hier die betrieblichen Emissionen eingegrenzt, auf der anderen Seite wird der Wohnnutzung ein höheres Immissionsniveau zugemutet.

Nach der besonderen Art der Nutzung lassen sich folgende Mischgebiete unterscheiden:

- Dorfgebiete (MD)
- Mischgebiete (MI)
- urbane Gebiete (MU)
- Kerngebiete (MK)

Für die Entwicklung von Kerngebieten und urbanen Gebieten sind im Gebiet der Einheitsgemeinde derzeit keine Voraussetzungen gegeben.

3.5.1 Bestand

Besonders dörflich geprägte Siedlungsbereiche sind gekennzeichnet durch ein Miteinander und Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten. Der Vorteil dieser Durchmischung, die fester Bestandteil der dörflichen Lebensqualität ist, sind klassischerweise die kurzen Arbeitswege der Bewohner. Aus dem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe bzw. Handwerk entstehen jedoch auch Konflikte. Ein ruhiges ungestörtes Wohnumfeld ist in Mischgebieten nicht gegeben. Aus diesem Grund stieg in den letzten Jahren die Nachfrage nach klassischen Wohngebieten, wohingegen der Bedarf an der Neuausweisung von Mischgebieten zurückging. Gemischte Bauflächen werden daher meist auf den bereits bestehenden Flächen der Ortslagen, die mit Wohn- und Gewerbenutzung oder landwirtschaftlichen Betrieben belegt sind, dargestellt.

Die Darstellung als gemischte Baufläche sichert langfristig die in den jeweiligen Gebieten vorhandene Nutzungsvielfalt von kleinteiligen dörflichen und gemischt genutzten Strukturen und damit auch die historisch geprägten Ortsbilder. Gemischte Bauflächen umfassen dabei sowohl Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe inklusive Handwerksbetrieben als auch einzelne Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohngebäude. Auch zukünftig sollen sich hier die genannten Nutzungen gleichrangig nebeneinander ansiedeln können, wobei jede Nutzung zugunsten der anderen Einschränkungen in Kauf nehmen muss. Die vielfach vorhandene historische Bebauung landwirtschaftlicher Gehöfte mit ihren traditionellen Bauformen prägt den Gebietscharakter und bietet wertvolles Potenzial zur Umnutzung von Scheunen und Wirtschaftsgebäuden für eine verträgliche gewerbliche, Wohn- oder sonstige Nachnutzung.

3.5.2 Planung

Im Gebiet des Flächennutzungsplans werden keine Entwicklungsflächen für gemischte bauliche Nutzung ausgewiesen. Die Nachfrage nach Wohnbauland zielte in den letzten Jahren meist auf störungsarme Wohnnutzung ab, die über die Ausweisung von Wohnbauflächen besser realisiert werden kann. Zudem muss auf einer gemischten Baufläche auch tatsächlich eine Nutzungsmischung stattfinden. Das städtebauliche Ziel der Einheitsgemeinde liegt jedoch eher in der Ausweisung von Bauflächen, die der überwiegen- den Wohnnutzung dienen. Für die Neuansiedlung von störungsarmen Handwerksbetrie- ben etc. stehen in fast allen Ortsteilen ausreichend Baulücken zur Verfügung, die im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche im Bestand dargestellt werden und sich daher für eine solche Nutzung besser eignen.

3.6 Gewerbliche Bauflächen

Als gewerbliche Bauflächen nach § 1 (1) Nr. 3 BauNVO werden solche Flächen darge- stellt, die vorrangig der Ansiedlung von Gewerbebetrieben aller Art dienen. Nach der besonderen Art der baulichen Nutzung wird dabei unterschieden in

- Gewerbegebiete (GE)
- Industriegebiete (GI)

Diese Flächen haben die geringsten Anforderungen an den Emissionsschutz. In Indust- riegebieten sind besonders die Gewerbebetriebe zulässig, die in allen anderen Bauge- bieten nach BauNVO ausgeschlossen sind. Entsprechend wichtig ist es, bei der Planung und Ausweisung gewerblicher Bauflächen auf benachbarte Nutzungen zu achten. Denn selbst wenn innerhalb eines Industriegebietes nur geringe Einschränkungen bezüglich der Emissionen gelten, können sich diese negativ auf angrenzende Wohnbauflächen auswirken.

3.6.1 Bestand

In der Einheitsgemeinde Barby sind folgende gewerbliche Bauflächen im Bestand über rechtskräftige Bebauungspläne ausgewiesen:

Ortsteil	Bezeichnung Bebauungsplan	rechtsverbind- lich/geändert seit	Art	Fläche in ha	Auslas- tung
Barby (Elbe)	Nr. 2 „GI III“	1992	GI	17	35 %
Barby (Elbe)	Nr. 3 / I „GI + GE Monplaisirstraße“	2002	GI, GE	55	36 %
Gnadau	V+E Plan Nr. 1 „Papier Gnadau“	1995	GE	1,7	100 %
Tornitz	Nr. 4 „Straße des Friedens“	2013	GE	2,6	100 %

Tab. 57 Rechtsverbindliche Bebauungspläne für Industrie- und Gewerbegebiete seit 1990 (Stadt Barby (2), 2022)

Die beiden Industriegebiete Nr. 2 „GI III“ und Nr. 3 / I „GI+GE Monplaisirstraße“ sind noch nicht zu 100 % ausgelastet. Im „GI III“ sind entsprechend der 35 % noch etwa 11 ha Flächenreserve zusammenhängend vorhanden. Im Industriegebiet „GI + GE Monplaisirstraße“ stehen noch ca. 35 ha für Bebauung zur Verfügung.

Weitere Bebauungspläne, die Gewerbeflächen ausweisen, befinden sich noch im Aufstellungsverfahren und sind bisher nicht rechtskräftig geworden:

Ortsteil	Bezeichnung Bebauungsplan	Verfahrens- stand	Art	Fläche in ha	Auslas- tung
Barby (Elbe)	Nr. 7 "m Hafen"	2. Entwurf 2001	GI	2	0 %
Barby (Elbe)	Nr. 8 I „Alt Maisan“	Entwurf 1998 heute PV Frei	GI	28	0 %
Barby (Elbe)	Nr. 8 II „Alt Maisan“	Entwurf 1998	GI	6,4	80 %
Tornitz	Nr. 1 „Gewerbe- gebiet Tornitz“	Entwurf 1993	GE	12	0 %
Planungsver- band Saale- Dreieck	Nr. 1 „Industriegebiet Saale-Dreieck“	Entwurf 2015	GI	39	100 %

Tab. 58 Bebauungspläne für Industrie- und Gewerbegebiete, die noch nicht rechtsverbindlich geworden sind (Stadt Barby (2), 2022)

Bebauungspläne, die seit mehr als zehn Jahren keine Rechtskraft erlangt haben, werden zurückentwickelt. Ein Bedarf ist an diesen Stellen offensichtlich nicht vorhanden. Mit der Rückabwicklung wird zudem den Vorgaben des **G 6.1.5-6 des 3. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans** entsprochen³⁹. Dies betrifft alle Bebauungspläne der Tab. 58, außer den Bebauungsplan Nr. 1 „Industriegebiet Saale-Dreieck“. Dieser ist bereits zu 100 % ausgelastet und das Verfahren soll hier noch zu Ende gebracht werden. Die Fläche des Gebietes wird **in der Planzeichnung analog zur Bebauungsfläche aus dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan dargestellt. Da auf der Fläche bereits baulicher Bestand vorhanden ist, wird die Fläche im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche im Bestand dargestellt.** Der Bebauungsplan Nr. 8 I „Alt Maisan“ im Ortsteil Barby (Elbe) wurde 2012 durch den Bebauungsplan Nr. 14 „Solarpark Barby“ überplant. Auf der Fläche wurde der Solarpark mittlerweile umgesetzt, sodass eine Nutzung als gewerbliche Baufläche für die Zukunft ausgeschlossen ist.

Weitere bestehende faktische gewerbliche Bauflächen sind:

- Das Areal am Ziegeleiweg in Barby (Elbe), auf dem sich Teile der Augustusgabe und die Firma THIEME Elektromaschinen GmbH & Co. KG befinden,
- drei größere bestehende gewerbliche Bauflächen im Süden und Osten des Ortsteils Groß Rosenberg:

³⁹ vgl. 3. Entwurf REP Magdeburg, G 6.1.5-6, 2023

- westlich der Sachsendorfer Straße und nördlich Am Holländer: der Pflanzenproduktionsstandort Jägers Erdbeergarten KG und die Speditionsfirma Enderling und Sohn GmbH,
 - östlich der Sachsendorfer Straße und westlich Bruchweg: Hähnchenmast WIMEX Agrarprodukte Import & Export GmbH und Betonfertigteile WECO GmbH,
 - östlich der Fabrikstraße: SER GmbH Erdbau,
- eine ehemalige LPG-Anlage südwestlich von Patzetz in Sachsendorf, die aktuell durch verschiedene Gewerbetriebe genutzt wird,
 - zwei Areale am Ortseingang von Lödderitz entlang des Calbenser Weges, die unter anderem durch die HKU Großküchentechnik GmbH, Neumann Industrievertretungen und die Lödderitz & Breitenhagen GbR genutzt werden.

3.6.2 Planung

Für die Entwicklung einer Gemeinde ist neben der Entwicklung der Wohnbauflächen besonders die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen von Bedeutung. Die Schaffung ausreichender Gewerbeflächen für eine langfristige Entwicklung ist für die Neuansiedlung von Unternehmen unabdingbar. Neben der Neuansiedlung stellt auch die Bestandspflege und -betreuung ortsansässiger Unternehmen eine wichtige Rolle dar. Die Entwicklung und der Fortbestand bereits vorhandener Unternehmen und Betriebe ist nicht nur für die wirtschaftliche Entwicklung der Einheitsgemeinde von großer Bedeutung. Aus der Entwicklung von Unternehmen wiederum folgt die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen, die besonders in ländlichen Gebieten, in denen die Zahl der Auspendler hoch ist, wichtig sind. Nur mit Arbeitsplätzen vor Ort können die Einwohner langfristig in der Gemeinde gehalten, bzw. neue Einwohner durch Zuzüge gewonnen werden.

In den rechtskräftig bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten stehen in Barby insgesamt noch 46 ha zur Bebauung zur Verfügung. Für bislang ortsfremde Firmen, die sich in den kommenden Jahren in Barby ansiedeln wollen, ist mit den 46 ha ausreichend Flächenkapazität vorhanden.

Im Laufe des Planungsverfahrens hat die Henschel Metallbau GmbH mit Sitz im Ortsteil Tornitz konkrete Entwicklungsabsichten für die kommenden Jahre am bestehenden Standort angemeldet. Um die Entwicklung der ortsansässigen Firmen und damit auch die lokale Wirtschaft zu unterstützen, weist die Stadt Barby im Ortsteil Tornitz entsprechend Z 4-3 Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“ zwei gewerbliche Bauflächen als Entwicklungsfläche aus. Eine detailliertere Betrachtung dieser Entwicklungsflächen findet sich im Kapitel 7.2.

Ähnlich wie bei der Ausweisung der Wohngebiete wurden in der Stadt Barby in den letzten 30 Jahren auch gewerbliche Baugebiete und Bauflächen zu großzügig und damit nicht bedarfsorientiert ausgewiesen. Um dieses Überangebot, welches voraussichtlich auch in den kommenden 15 Jahren nicht benötigt werden wird, dem Bedarf anzupassen, werden im Gebiet der Stadt Barby 4 Bebauungspläne, die Gewerbe- oder Industriegebiete ausweisen, im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes aufgehoben und zurückentwickelt. Damit werden 48,4 ha gewerbliche Baufläche zurückentwickelt, die in den letzten Jahren überdimensioniert auf den Weg gebracht wurden. Die Stadt nähert sich damit ihrem tatsächlichen Bedarf an gewerblicher Baufläche an und schützt so langfristig den Boden vor Versiegelung und das Stadtbild vor Zersiedelung.

Ortsteil Barby (Elbe)

Alle durch Bebauungspläne gesicherte, Industrie- und Gewerbegebiete des Ortsteiles Barby (Elbe) wurden in einem großen zusammenhängenden Industriegebiet nördlich des Ortsteils an der Monplaisirstraße ausgewiesen.

Bebauungsplan Nr. 7 „Am Hafen“

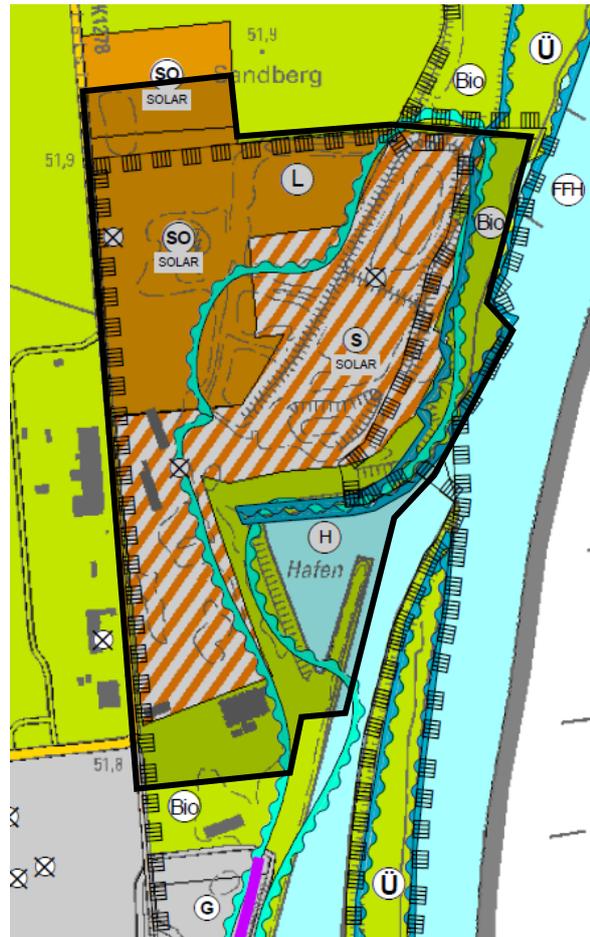
- 2. Entwurf 2001
- Industriegebiet
- 2,0 ha
- nicht umgesetzt
- aufgehoben 2022
- Das Areal, welches direkt an die Elbe angrenzt, weist einen bautechnisch schwierigen Untergrund auf und verhält sich zuweilen ähnlich einer schwimmenden Sandbank. Eine Bebauung mit schweren Industrieanlagen ist hier nur mit hohem finanziellen Aufwand möglich, was den Standort unattraktiv macht.



Topografische Karten 1:10.000
(c) GeoBasis-DE/LVermGeoLSA; 2018/A18-42796-2010-14

Bebauungsplan Nr. 8 / I „Alt Maisan“

- Entwurf 1998
- aufgehoben 2022
- Industriegebiet
- 28,0 ha
- Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Altlastverdachtsfläche (s. Anlage 3), die nur mit hohem Sanierungsaufwand für Bebauung zur Verfügung stehen kann. Seit 2012 liegt auf diesem Areal der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 14 vor, der an dieser Stelle einen Solarpark ausweist. Die Nutzung dieser Fläche für die Gewinnung von Solarenergie ist unter den gegebenen Umständen sinnvoller.



Topografische Karten 1:10.000
(c) GeoBasis-DE/LVermGeoLSA; 2018/A18-42796-2010-14

Bebauungsplan Nr. 8 /II „Alt Maisan“

- Entwurf 1998
- aufgehoben 2022
- Industriegebiet
- 6,4 ha
- Direkt gegenüber des Bebauungsplans Nr. 8 /I befindet sich ebenfalls eine Altlastverdachtsfläche (s. Anlage 3), die jedoch bereits bebaut ist. Neben alten, brachliegenden und nur noch sporadisch genutzten Lagerhallen befindet sich hier unter anderem eine Gaststätte. Die Aufhebung dieses Bebauungsplanes ist dennoch sinnvoll, da die Vollendung des Verfahrens einen großen und kostenintensiven Aufwand bedeuten würde und eine weitere Entwicklung der Fläche nicht gewünscht ist. Die vorhandenen Bebauungen und Nutzungen genießen Bestandsschutz und können erhalten bleiben.



Topografische Karten 1:10.000
 (c) GeoBasis-DE/LVermGeoLSA; 2018/A18-42796-2010-14

Ortsteil Tornitz

Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Tornitz“

- Entwurf 1993
- Gewerbegebiet
- 12,0 ha
- nicht umgesetzt
- aufgehoben 2022
- Dieses große Gewerbegebiet nördlich des Ortsteils Tornitz an der L68 kollidiert mit zwei anderen Nutzungen, die eine Umsetzung unmöglich machen. Zum einen ist dort ein Gebiet, das für den Abbau von Mineralien vorgesehen ist und zum anderen führt der Trassenverlauf des geplanten Schleusenkanal Tornitz, der auch Bestandteil des 3. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans ist, genau durch das Gewerbegebiet.



Topografische Karten 1:10.000
 (c) GeoBasis-DE/LVermGeoLSA; 2018/A18-42796-2010-14

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans werden in der Einheitsgemeinde Stadt Barby insgesamt 48,4 ha gewerbliche Baufläche, die nicht mehr bedarfsgerecht ist, zurückentwickelt.

Nicht von den Festlegungen zu gewerblichen Bauflächen betroffen sind kleinere nicht störende Gewerbetriebe, die auch in gemischten Bauflächen zulässig sind sowie standortgebundene Betriebe, für die die Darstellung einer Sonderbaufläche notwendig ist. Außerdem sind Betriebe für die Rohstoffgewinnung im Außenbereich zulässig. Diese bedürfen nicht der Darstellung von Bauflächen.

3.7 Sonderbauflächen

Sonderbauflächen nach § 1 (1) Nr. 4 BauNVO unterscheiden sich von den Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und gewerblichen Bauflächen durch eine besondere Zweckbindung. Sonderbauflächen weisen keine homogenen Bauflächen aus, sondern beinhalten unterschiedliche Nutzungen wie z.B. Wochenendhausgebiete, Campingplätze, Klinik- und Kurstandorte, Häfen, Sonderbauflächen für Photovoltaik oder Tierhaltungsbetriebe. Da die tatsächliche Nutzung der Bauflächen so stark variiert, wird die konkrete Nutzungsart nach der besonderen Art der baulichen Nutzung durch die Angabe eines Zusatzes zur Bezeichnung Sonderbaufläche ergänzt. Die Flächen, für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, der ein Sondergebiet ausweist, werden im Flächennutzungsplan ebenfalls als Sondergebiete mit der entsprechenden Zweckbestimmung aus dem Bebauungsplan dargestellt. Flächen, für die kein Bebauungsplan vorliegt oder für die der Bebauungsplan sich noch in Aufstellung befindet, werden im Flächennutzungsplan als Sonderbauflächen ausgewiesen und mit der entsprechenden Zweckbestimmung versehen. Die jeweiligen Flächen werden nachfolgend differenziert betrachtet.

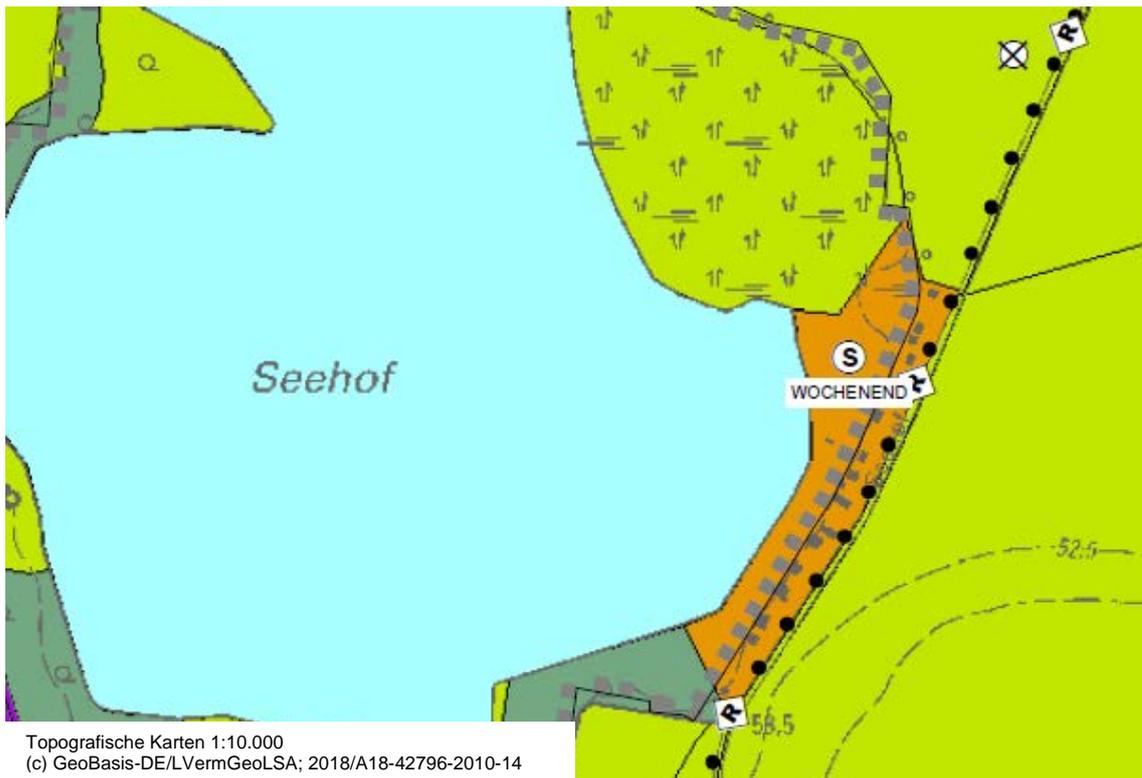
3.7.1 Bestand

Sonderbauflächen, die der Erholung dienen

Sonderbauflächen, die der Erholung dienen, umfassen im Wesentlichen die in § 10 BauNVO aufgeführten Nutzungen wie Flächen für Wochenendhäuser, Ferienhäuser, Campingplätze und andere touristische Einrichtungen.

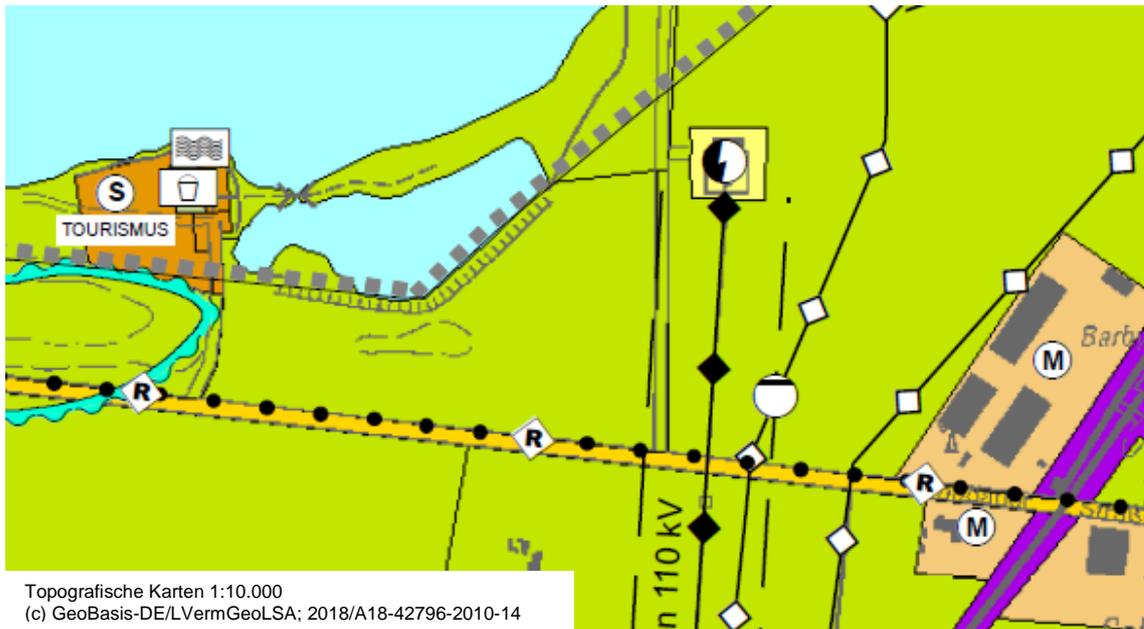
Sonderbauflächen für Wochenendhausgebiete:


Als Sonderbaufläche für Wochenendhäuser ist ein Bereich nordöstlich des Seepark Barby ausgewiesen, für den sich der Bebauungsplan Nr. 9 „Wochenendhausgebiet Seepark Barby“ in Aufstellung befindet. Dieser soll zeitnah durch die Stadt Barby zu Ende entwickelt werden und Rechtskraft erlangen. Anstatt des zunächst vorgesehenen Campingplatzes wird das Areal als Wochenendhausgebiet ausgewiesen werden, da dies eher der tatsächlich vor Ort stattfindenden Nutzung entspricht. Die Flächen am nordöstlichen Rand des Kieselsees werden im Bestand als Wochenendhausgebiet und Fläche zur Erholung genutzt. Ein bedarfsgerechtes Angebot ist im Rahmen des Bebauungsplanes gewährleistet und wird durch die Ausweisung der Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan gesichert. Das Gebiet befindet sich im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals (s. Anlage 4). Bei Bodeneingriffen ist eine Genehmigung bei der zuständigen Behörde einzuholen (s. Kapitel 3.8.2).



Die am See gelegenen Datschen am östlichen Ufer des Seehofs werden zu Erholungszwecken genutzt. Der Bereich wird als Sonderbaufläche für Wochenendhäuser im Bestand dargestellt. Die vorhandene Bebauung genießt Bestandsschutz, eine Erweiterung des Areals bzw. eine städtebauliche Entwicklung sind seitens der Stadt Barby hier nicht vorgesehen, sodass nach derzeitigem Stand keine Verfestigung der baulichen Anlagen über einen Bebauungsplan erfolgen soll. Die baulichen Anlagen am südlichen und westlichen Seeufer gehören zum Gebäudebestand des Anglervereins. Aufgrund der besonderen Anforderungen an die Umgebung (unmittelbare Nähe zum Wasser) sind diese gemäß § 35 (1) Nr. 4 BauGB im Außenbereich zulässig und benötigen keine Darstellung einer Baufläche im Flächennutzungsplan. Das Gebiet befindet sich im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals (s. Anlage 4). Bei Bodeneingriffen ist eine Genehmigung bei der zuständigen Behörde einzuholen (s. Kapitel 3.8.2).

Sonderbauflächen Tourismus:

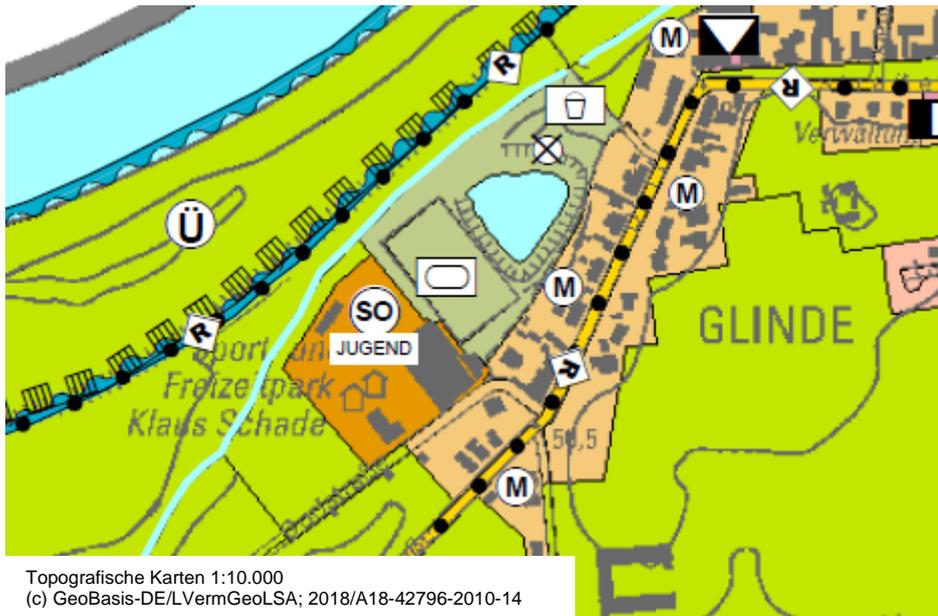


Als Sonderbaufläche Tourismus wird das Touristenzentrum Seepark Barby ausgewiesen. Für das Sondergebiet ist der Bebauungsplan Nr. 10 „Touristenzentrum Seepark Barby“ im Entwurf aus dem Jahr 2007 vorhanden. Dieser weist am Kiessee nördlich der Gnadauer Straße die Nutzung einer Freizeitanlage mit Parkplatz, Caravan-Stellplatz, Zeltplatz und Badestrand aus. Die Darstellung als Sonderbaufläche Tourismus soll eine bedarfsgerechte Entwicklung der bestehenden touristischen Einrichtung gewährleisten, die aufgrund der fehlenden Privilegierung der Vorhaben im Außenbereich eine Baugebietsdarstellung erfordert. Die Darstellung erfolgt bezüglich der in Anspruch genommenen Flächen bestandsorientiert. Flächenhafte Erweiterungen sind nicht vorgesehen. Der im Entwurf vorliegende Bebauungsplan wird derzeit fertig gestellt. Das Gebiet befindet sich im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals (s. Anlage 4). Bei Bodeneingriffen ist eine Genehmigung bei der zuständigen Behörde einzuholen (s. Kapitel 3.8.2).

Sondergebiet Ringheiligtum – Kreisgrabanlage Pömmelte


Ein weiteres Sondergebiet stellt das Ringheiligtum Pömmelte dar. In der Nähe der Ortslage Pömmelte-Zackmünde wurde von 2005 bis 2008 eine Kreisgrabanlage wiederaufgebaut. Die Anlage, die unter dem Namen „Ringheiligtum Pömmelte“ vermarktet wird, wurde am originalen Fundort rekonstruiert und mit einer Zuwegung, einem Parkplatz und einem Aussichtsturm sowie Freianlagen ergänzt. Im Juni 2016 wurde die Anlage eröffnet und wird seitdem vom Salzlandmuseum betrieben. Zur Erweiterung der touristischen Nutzung der Anlage soll ein Multifunktionsgebäude mit Sanitärräumen, Veranstaltungsräumen und Fahrradstellplätzen in der Nähe des Parkplatzes errichtet werden. Da das Gebäude kein privilegiertes Vorhaben nach § 35 BauGB ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig, um Baurecht zu schaffen. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Ringheiligtum Pömmelte“ wurde 2020 abgeschlossen. Im gesamtheitlichen Flächennutzungsplan wird für das Gebiet des Ringheiligtum Pömmelte ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ringheiligtum ausgewiesen. Diese Darstellung wurde aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Pömmelte aus dem Jahr 2019 übernommen. Das Gebiet befindet sich im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals (s. Anlage 4). Bei Bodeneingriffen ist eine Genehmigung bei der zuständigen Behörde einzuholen (s. Kapitel 3.8.2).

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Jugendhilfe und Sport:

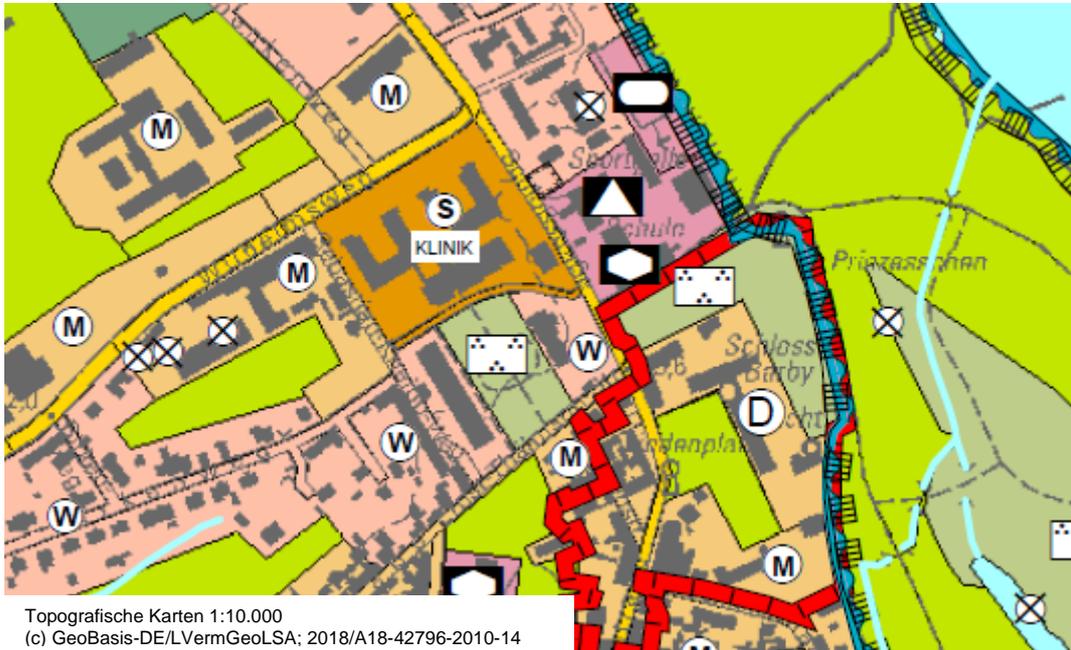


Ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Jugendhilfe und Sport befindet sich im Ortsteil Glinde. Hier wurde 1999 am westlichen Rand des Ortsteiles der vorzeitige Bebauungsplan Nr. 2 „Sondergebiet Sportlerunterkunft“ aufgestellt. In dem Bebauungsplan werden zwei sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Sportlerunterkunft“ und „Freizeit“ festgesetzt. Die bereits vorhandene Sporthalle mit Sportplatz, Tennis- und Allwetterplatz sowie Vereinshaus wurde um eine Übernachtungsmöglichkeit erweitert. Die Unterbringung von Sportlern in Form von Trainingslagern oder bei größeren Wettkämpfen und Turnieren wurde so realisiert. Im Jahr 2004 sollte das Areal erweitert und noch mehr Unterkünfte errichtet werden. Dafür wurde der bestehende Bebauungsplan geändert. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes setzt nur ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sportlerunterkünfte“ fest.

Im Jahr 2015 wurde der bestehende Bebauungsplan Nr. 2 durch den Bebauungsplan Nr. 3 „Sondergebiet Jugendhilfe und Sport“ ersetzt. Dieser umfasst neben dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 auch die bestehende Sporthalle. Da die Sportlerunterkünfte im Laufe der Zeit nicht mehr ausgelastet waren, sollte das Areal durch eine Jugendhilfeeinrichtung genutzt werden. Die bereits bestehenden Nutzungen im Gebiet sollten alle weitergeführt werden. Um die baurechtliche Zulässigkeit der Jugendhilfeeinrichtung zu schaffen, wurde der Bebauungsplan Nr. 3 „Sondergebiet Jugendhilfe und Sport“ aufgestellt. Gleichzeitig wurde der Bebauungsplan Nr. 2 nicht aufgehoben. Stattdessen verdrängen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 die des Bebauungsplans Nr. 2. Bei dem Bebauungsplan Nr. 3 handelt es sich ebenfalls um einen vorzeitigen, d.h. der aktuell für Glinde gültige Flächennutzungsplan weist für die Fläche des Bebauungsplanes nach wie vor eine Fläche für die Landwirtschaft aus. Dieser Mangel wird mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans für die gesamte Einheitsgemeinde Barby nun be-

hoben. Um den Bestand der Einrichtungen für Jugendhilfe und Sport langfristig zu sichern, wird das Gebiet im Flächennutzungsplan als **Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung Jugendhilfe und Sport ausgewiesen.

Sonderbauflächen für medizinische Einrichtungen:



Im Ortsteil Barby (Elbe) befindet sich mit der Elbe-Saale-Klinik ein Postakut- und Rehabilitationszentrum, welches dem überörtlichen Bedarf dient. Um den Bestand und auch eine eventuelle Weiterentwicklung des Areals langfristig zu sichern, wird das Gebiet der Elbe-Saale-Klinik im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche für medizinische Einrichtungen im Bestand ausgewiesen.

Sonderbauflächen für Tierproduktion:

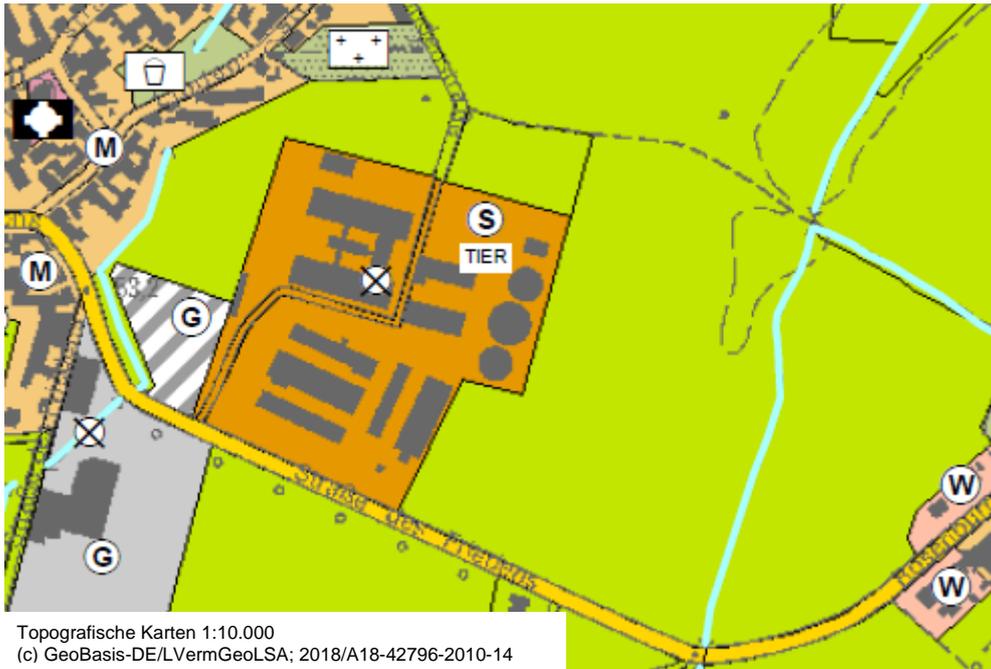


Nördlich der Ortslage Pömmelte befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, die als gewerbliche Tierhaltung einzustufen ist, da sie nicht den Anforderungen des § 201 BauGB entspricht. Privilegierungen nach § 35 BauGB sind demnach hier nicht möglich. Um den Bestand und die zukunftsorientierte Weiterentwicklung des Betriebes zu sichern, wird er im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche für Tierproduktion dargestellt. Der Weg für eventuell in der Zukunft vorzunehmende bauliche Änderungen, die über ein Bauleitplanverfahren genehmigt werden müssen, ist so geebnet. Eine zeitnahe Änderung des Flächennutzungsplans nach dessen Inkrafttreten wird so vermieden.

Neben der klassischen Tierhaltung, die mit Stallgebäuden, Lagerhallen und anderen landwirtschaftlichen Nebengebäuden sowie Verwaltungs- und Sozialgebäuden verbunden ist, ist auf den Flächen, die im Flächennutzungsplan als Sonderbauflächen für Tierproduktion ausgewiesen sind, ausdrücklich auch die Nutzung der Energie aus Biomasse möglich. Die Errichtung von Biogasanlagen zur Verwertung der im Betrieb anfallenden Biomasse ist somit hier ausdrücklich gestattet. Die Sonderbauflächen für Tierproduktion leisten somit einen wichtigen Beitrag, um dem Klimawandel entgegenzuwirken. Durch die Verwertung der Abfallstoffe aus der Tierproduktion direkt vor Ort werden lange Transportwege gespart und zudem Energie aus erneuerbaren Energieträgern gewonnen.



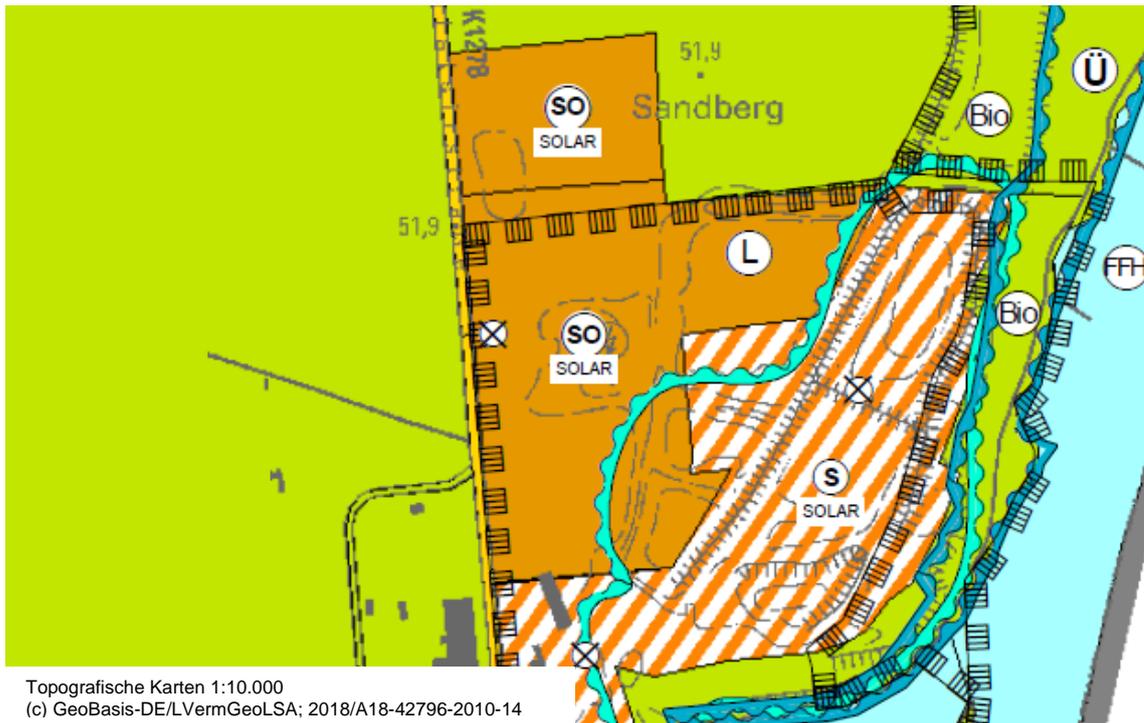
Einen ähnlich gelagerten Fall gibt es in Monplaisir. Nördlich der Ortslage Barby (Elbe) mit den großen Gewerbeflächen befinden sich ebenfalls landwirtschaftliche Hofstellen. Die dort angesiedelte Anlage zur Sauenzucht fällt ebenfalls unter die Kategorie gewerbliche Tierhaltung und wird daher als Sonderbaufläche für Tierproduktion im Flächennutzungsplan dargestellt, um den Bestand langfristig zu sichern. Auch hier ist neben den baulichen Anlagen, die die Nutzung zur Tierproduktion nach sich zieht, die Errichtung von Biomasseanlagen gestattet. So sollen auch an diesem Standort geschlossene Stoffkreisläufe die Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit erhöhen. Am Standort in Monplaisir plant der ansässige Tierhaltungsbetrieb in den kommenden Jahren eine Vergrößerung seines Standortes, sodass hier neben der Sonderbaufläche Tierproduktion im Bestand auch Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden. Nähere Informationen dazu finden sich im Kapitel 7.3.



Südöstlich der Ortslage Tornitz befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, die als gewerbliche Tierhaltung einzustufen ist, da sie nicht den Anforderungen des § 201 BauGB entspricht. Privilegierungen nach § 35 BauGB sind demnach hier nicht möglich. Um den Bestand und die zukunftsorientierte Weiterentwicklung des Betriebes zu sichern, wird er im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche für Tierproduktion dargestellt. Der Weg für eventuell in der Zukunft vorzunehmende bauliche Änderungen, die über ein Bauleitplanverfahren genehmigt werden müssen, ist so geebnet. Eine zeitnahe Änderung des Flächennutzungsplans nach dessen Inkrafttreten wird so vermieden.

Neben der klassischen Tierhaltung, die mit Stallgebäuden, Lagerhallen und anderen landwirtschaftlichen Nebengebäuden sowie Verwaltungs- und Sozialgebäuden verbunden ist, ist auf den Flächen, die im Flächennutzungsplan als Sonderbauflächen für Tierproduktion ausgewiesen sind, ausdrücklich auch die Nutzung der Energie aus Biomasse möglich. Die Errichtung von Biogasanlagen zur Verwertung der im Betrieb anfallenden Biomasse ist somit hier ausdrücklich gestattet.

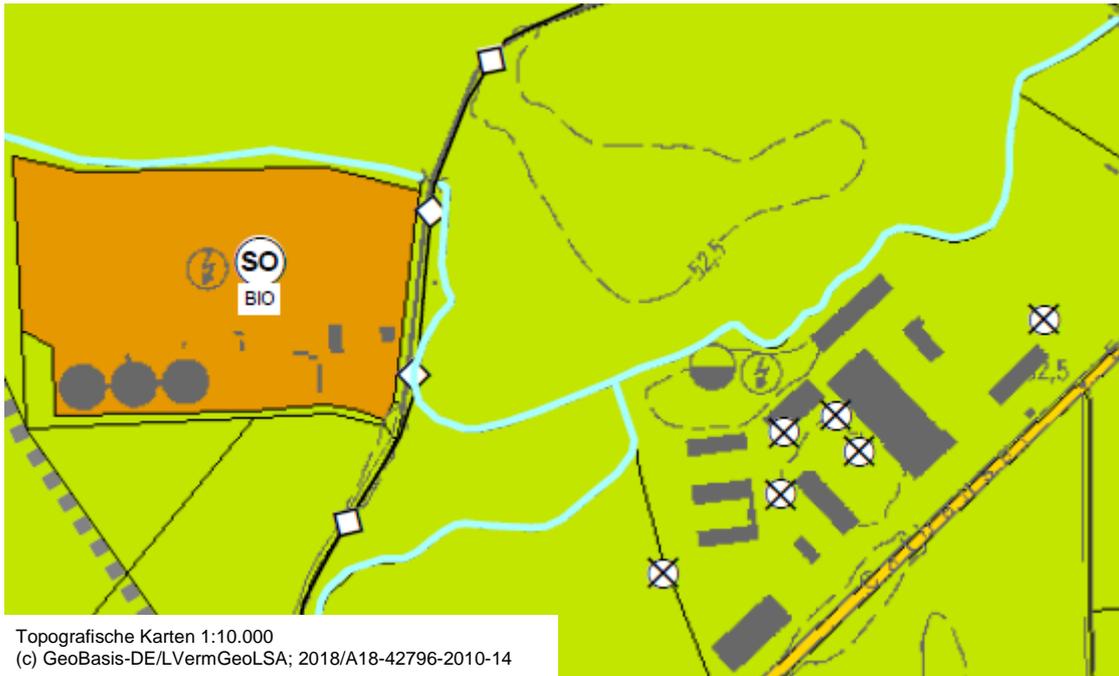
Sondergebiet Solarpark Barby:



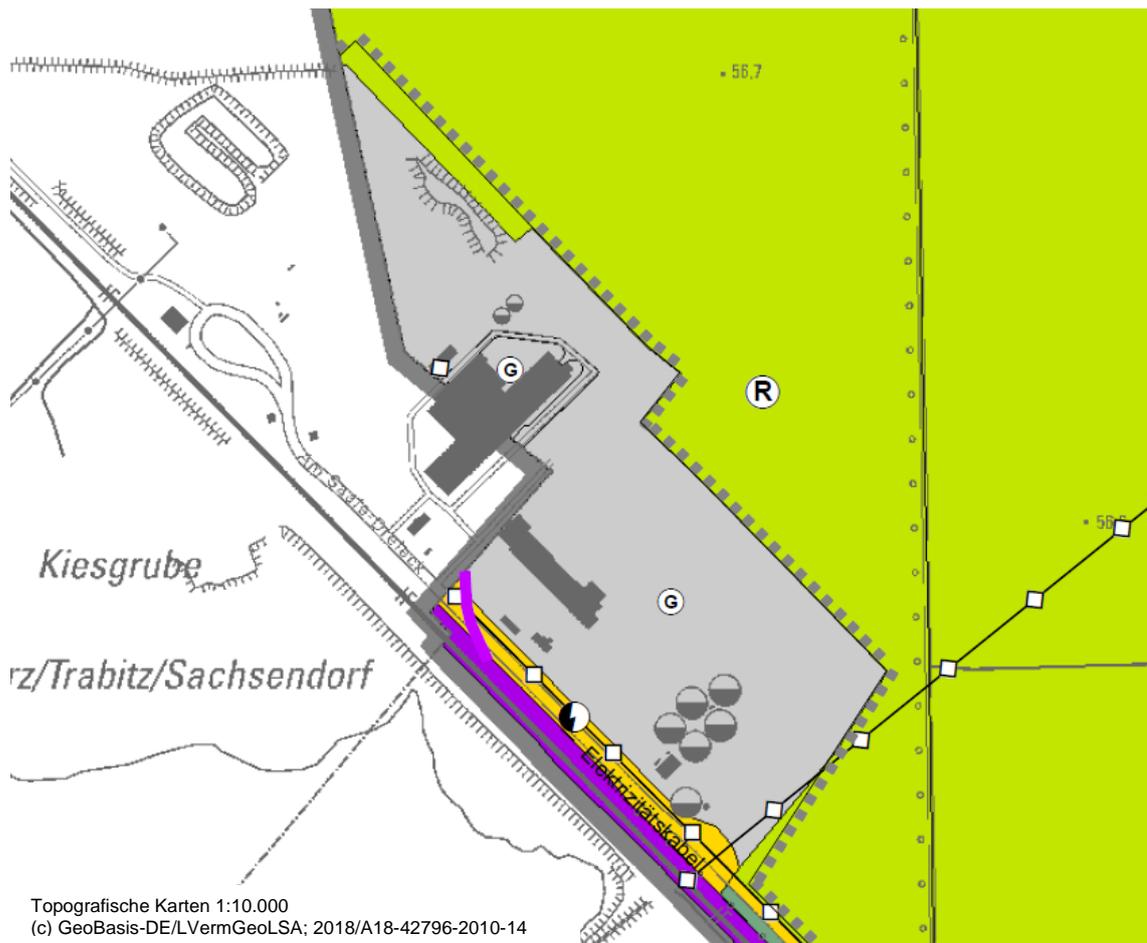
Im Gebiet des Ortsteils Barby (Elbe) befindet sich eine Photovoltaik-Freiflächenanlage, die über den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 „Solarpark Barby“ gesichert ist. Die Anlage befindet sich auf einem Teil des Geländes, das durch den Bebauungsplan Nr. 8 I „Alt Maisan“ 1998 ursprünglich als Industriegebiet ausgewiesen wurde. Die Darstellung als **Sondergebiet** im Flächennutzungsplan sichert den Bestand für die Zukunft ab. Die bereits bestehende Anlage wird derzeit nach Norden erweitert. Für die kommenden Jahre ist die Vergrößerung der Anlage an diesem Standort geplant. Zur Vorbereitung wird daher das **Sondergebiet** im Flächennutzungsplan über eine **Sonderbaufläche** ebenfalls vergrößert. Nähere Informationen dazu finden sich im Kapitel 7.3.

Sondergebiet Biomethananlage Barby

Biomasseanlagen bis zu einer installierten Feuerleistung von 2,0 MW und einer Kapazität von bis zu 2,3 Mio. Normkubikmeter Biogas pro Jahr sind gemäß § 35 (1) Nr. 6 BauGB im Außenbereich privilegiert, wenn sie durch einen landwirtschaftlichen Betrieb errichtet werden und die weiteren in § 35 (1) Nr. 6 BauGB genannten Kriterien eingehalten werden. Diese Anlagen entziehen sich einer bauleitplanerischen Steuerung durch die Gemeinde. Anlagen, deren Leistungen über diesen eben genannten liegen, werden als Gewerbebetriebe eingestuft. Aufgrund der mit ihrem Betrieb verbundenen Geruchsemissionen sind Biomasseanlagen nur innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten oder Sondergebieten mit einem größeren Abstand zu schützenswerten Nutzungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes geeignet.



Die Einheitsgemeinde Barby verfügt südwestlich des Ortsteiles Barby (Elbe) über eine Biomasseanlage, die aufgrund ihrer Leistung als Gewerbebetrieb eingestuft wird. Für die Genehmigung und Umsetzung dieser Anlage wurde der vorzeitige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 „Biomethananlage Barby“ aufgestellt. Da die Einheitsgemeinde derzeit nicht über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan verfügt, musste ein vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt werden. In der Anlage wird aus nachwachsenden Rohstoffen, die zum Großteil auf den Flächen des Betreibers erzeugt werden, und unter Einsatz einer gewissen Menge Hühnertrockenkot Biogas erzeugt. Dieses wird anschließend in einer Biogasaufbereitungsanlage auf die Qualität von Erdgas aufbereitet und anschließend in das Netz des örtlichen Gasversorgers eingespeist. Die vorhandene Biomasseanlage dient somit sowohl der Wertschöpfungserhöhung unterschiedlicher landwirtschaftlicher Produkte als auch der Nutzung erneuerbarer Energien im Zuge der Energiewende. Um den Erhalt und die zukünftige Entwicklung der Anlage langfristig zu sichern, wird das Areal im Flächennutzungsplan als **Sondergebiet Biomethananlage Barby** dargestellt.



Eine weitere gewerbliche Biomasseanlage befindet sich mit der „Biogasanlage Sachsendorf“ nördlich des Ortsteiles Sachsendorf im Industriegebiet Saale-Dreieck. Diese Biomasseanlage ist baurechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 1 „Industriegebiet Saale-Dreieck“ des Planungsverbandes „Saale-Dreieck“ gesichert. In den Flächennutzungsplan wird der Bestand übernommen und die gesamte Fläche als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, um den Erhalt des Industriegebietes zu sichern.

Über weitere Biomasseanlagen, die aufgrund ihrer Leistung nicht als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich gelten, verfügt die Einheitsgemeinde derzeit nicht. Die Errichtung weiterer solcher Anlagen ist in Zukunft auch nicht geplant. Stattdessen sollen über privilegierte Vorhaben im Außenbereich kleinere Biomasseanlagen von landwirtschaftlichen Betrieben umgesetzt werden. Diese kleinen Anlagen haben den Vorteil, dass für die dortige Energiegewinnung kaum pflanzliche Rohstoffe, die extra dafür angebaut werden müssen, verwendet werden. Stattdessen werden hauptsächlich tierische Reststoffe verwendet. Die Ökobilanz landwirtschaftlicher Biomasseanlagen ist demnach deutlich besser als die der großen gewerblichen Anlagen. Über das gesamtäumliche Konzept zur Nutzung Erneuerbarer Energien – 1. Änderung Teilbereich Photovoltaik-Freiflächenanlagen (s. Anlage 5) werden Entwicklungsflächen für die Errichtung von Biomasseanlagen ausgearbeitet und im Kapitel 7.3 entsprechend dargestellt.

In der Einheitsgemeinde befinden sich landwirtschaftliche Biomasseanlagen folgender Betriebe:

- Agrar GmbH Elbe-Saale & Co. KG
- Barby Betriebs GbR
- Biogas Kruse GmbH & Co. KG

3.7.2 Planung

Entwicklungsflächen für Sondernutzungen werden vor allem im Bereich der Nutzung erneuerbarer Energien ausgewiesen. Über das gesamträumliche Konzept zur Nutzung erneuerbarer Energien in der Einheitsgemeinde Stadt Barby mit der **1. Änderung im Teilbereich Photovoltaik-Freiflächenanlagen** (s. Anlage 5), das parallel zum Flächennutzungsplan erarbeitet wurde, werden geeignete Flächen für die Nutzung der solaren Strahlungsenergie über Photovoltaik-Freiflächenanlagen und für die Nutzung der Energie aus Biomasse ermittelt. Diese werden nach einer weiteren Prüfung bzgl. städtebaulicher Gesichtspunkte in den Flächennutzungsplan als Sonderbauflächen übernommen.

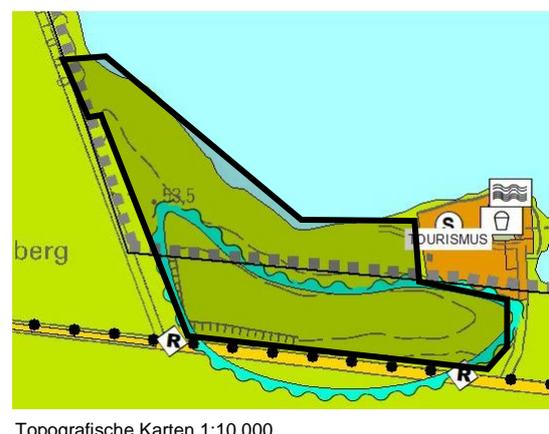
Darüber hinaus weist der Flächennutzungsplan im Ortsteil Barby (Elbe) eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel aus. An der Otto-Beckmann-Straße soll die vorhandene Kleingartenanlage zum Teil umgenutzt werden, um der Anfrage eines Lebensmittelmarktes Raum zu verschaffen.

Eine nähere Beschreibung der jeweiligen Entwicklungsflächen findet sich im Kapitel 7.3.

In den letzten Jahren wurden auch Sondergebiete über Bebauungspläne ausgewiesen, bzw. Verfahren begonnen, die aus heutiger Sicht nicht dem Bedarf entsprechen oder aus anderen Gründen keine Rechtskraft erlangen konnten. Diese werden im Laufe des Verfahrens des Flächennutzungsplans aufgehoben.

Bebauungsplan Nr. 11 „Wochenendhausgebiet Seepark Barby“

- Vorentwurf 2008
- Sondergebiet Wochenendhausgebiet
- 6,15 ha, **südlich des Kiessees Barby**
- **nicht umgesetzt, bislang erfolgte keinerlei Bebauung**
- **aufgehoben 2022**
- Die besonderen Ansprüche, die ein Wochenendhausgebiet an den Lärmschutz stellt, können aufgrund des Verkehrs an der angrenzenden K 1279 nicht gewährleistet werden. Die Realisierung des geplanten Vorhabens kann daher ohne aufwändige Lärmschutzmaßnahmen, die das Vorhaben unrentabel machen, nicht erfolgen.



Topografische Karten 1:10.000
(c) GeoBasis-DE/LVermGeoLSA; 2018/A18-42796-2010-14

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den gesamträumlichen Flächennutzungsplan werden in der Einheitsgemeinde Stadt Barby 6,15 ha Sonderbaufläche zurückentwickelt.

3.8 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen im Siedlungsbereich

3.8.1 Altlasten

Flächen, die gemäß den Aussagen des Flächennutzungsplanes für bauliche Nutzungen vorgesehen sind und deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sollen gemäß § 5 (3) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet werden. Es steht den Gemeinden frei, auch Flächen, die nicht für Bebauung vorgesehen sind, zu kennzeichnen, wenn diese erheblich belastet sind. Dies wird für den Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Stadt Barby angewandt. Ein Altlastenverdacht reicht demnach nur aus, wenn er mit ausreichender Wahrscheinlichkeit zutrifft. Die im Flächennutzungsplan zu kennzeichnenden Standorte werden im Rahmen der Beteiligung und sonstigen Abstimmung mit der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Salzlandkreis abgestimmt. Die schwersten Belastungen bestehen vor allem in den Bereichen ehemaliger LPG-Standorte und/oder noch heute genutzter landwirtschaftlicher Betriebe. Auch ehemals oder aktuell genutzte Industriestandorte sind häufig mit Altlasten belastet.

Eine lokale Häufung von Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Siedlungsbereichs der geschlossenen Ortschaften findet sich im Ortsteil Groß Rosenberg, wo viele (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen vorhanden sind.

Da bei bestehenden Nutzungen nicht mit gravierenden Veränderungen und Eingriffen in den Boden und damit in die mit Altlasten belasteten Bereiche zu rechnen ist, werden diese Flächen nur nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen und nicht tiefergehend betrachtet. Damit wird auch bei bestehenden Nutzungen darauf verwiesen, dass bei zukünftigen Bodeneingriffen genauere Untersuchungen und Absprachen mit der entsprechenden Behörde getroffen werden müssen.

Eventuell vorhandene Konflikte mit im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Entwicklungsflächen werden dagegen im Kapitel 7 näher betrachtet.

Eine Auflistung aller im Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Barby vorhandenen Altlasten-Standorte findet sich im Verzeichnis im Anhang 3.

Flächen, die derart vorbelastet sind, dass sie für eine bauliche Nutzung nicht mehr zur Verfügung stehen, bzw. deren bauliche Nutzung langfristig aufgegeben wird, sollen entsiegelt werden. Gemäß [G 6.1.5-3 des 3. Entwurfs des REP Magdeburg 2023](#) sind schädliche Bodenveränderungen und Altlasten grundsätzlich so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen davon ausgehen. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Brachflächen ist deren Wiedernutzbarmachung zu sichern. Abgrabungen, Aufschüttungen, sanierte sowie entsiegelte Flächen

sind zu rekultivieren oder zu renaturieren, sodass die Böden ihre natürlichen oder nutzungsbezogenen Funktionen wieder erfüllen können⁴⁰. Möglichkeiten zur Entsiegelung und Renaturierung bzw. Wiedernutzbarmachung werden im parallel zum Flächennutzungsplan aufgestellten Landschaftsplan erarbeitet und untersucht.

Bei der Ausweisung von Sonderbauflächen für die Nutzung der solaren Strahlungsenergie sollen vorrangig Konversionsflächen und mit Altlasten belastete Flächen, die (auch aus wirtschaftlicher Sicht) für keine andere Nutzung mehr zur Verfügung stehen können, herangezogen werden. So können diese Flächen trotz ihrer hohen Belastung noch einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden und gleichzeitig muss für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen an anderer Stelle kein intakter Boden, der beispielsweise noch landwirtschaftlich genutzt werden kann, seiner derzeitigen Nutzung entzogen werden. Bei der Ausweisung von Entwicklungsflächen der Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Solar im Kapitel 7.3 wird dieser Planungsgrundsatz bereits beachtet.

3.8.2 Kulturdenkmale, archäologische Denkmale

Gemäß § 5 (4) BauGB sollen nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Die Umgrenzungen dieser Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen, werden in der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan mit dem Planzeichen 14.2 der PlanZV nachrichtlich übernommen.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit wurden Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen, nicht mit dem Planzeichen 14.3 der PlanZV in die Planzeichnung übernommen. Stattdessen befindet sich in der Anlage 1 zur Begründung der Auszug aus dem Denkmalverzeichnis für das Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Barby. Hier sind alle derzeit vorhanden Denkmale aufgelistet. Die Auflistung wird durch die Untere Denkmalschutzbehörde ständig fortgeschrieben.

Für die Darstellung der archäologischen Kulturdenkmale erfolgte eine Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt. Dabei zeigte sich, dass weite Teile des Gebietes der Einheitsgemeinde als solche dargestellt sind. Für eine bessere Lesbarkeit sind die flächenhaften Darstellungen der archäologischen Kulturdenkmale ebenfalls nicht in die Planzeichnung übernommen worden. Bei Bodeneingriffen an einer der zahlreichen Fundstellen ist der Umgang im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu klären. Der Übersichtsplan des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, der die Gesamtheit aller archäologischen Kulturdenkmale im Gebiet der Einheitsgemeinde ausweist und ständig aktualisiert wird, befindet sich in der Anlage 4 zur Begründung.

⁴⁰ vgl. REP 2023, G 6.1.5-3

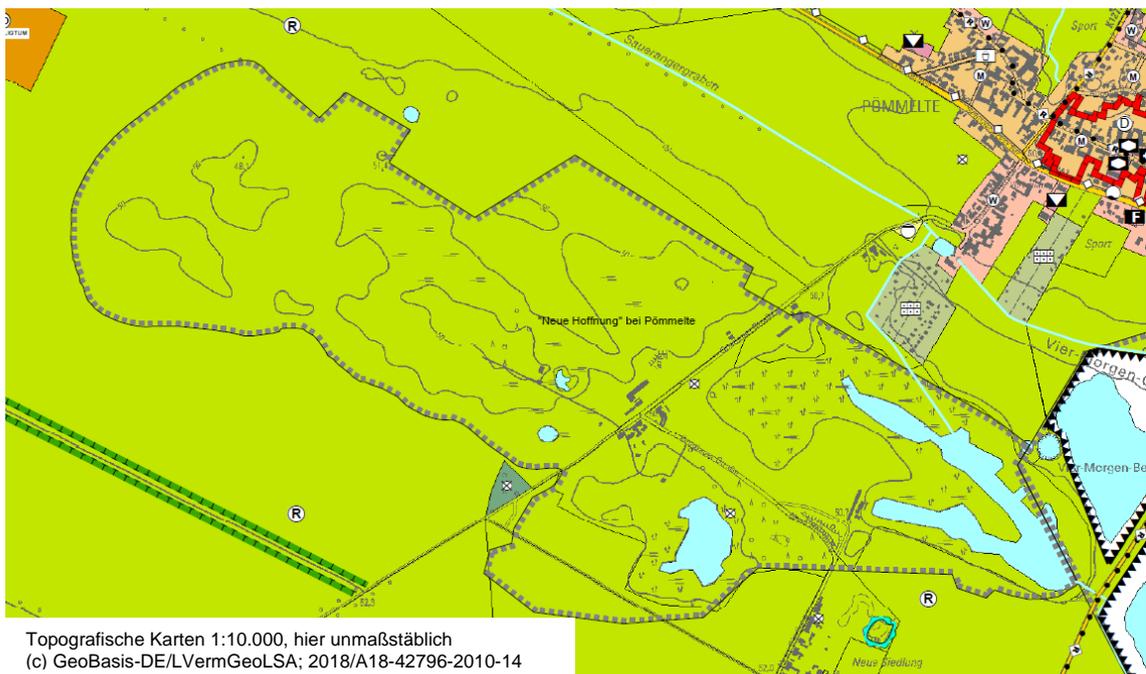
3.8.3 Kampfmittel

Im Planungsgebiet werden gemäß Aussagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes in der Kampfmittelbelastungskarte 2018 mehrere kampfmittelbelastete Flächen ausgewiesen. Bei der Erarbeitung detaillierter Planungsunterlagen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung oder im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren haben die Kampfmittelabfragen zu erfolgen. Auf die Vorschriften der KampfM-GAVO wird verwiesen. Eine Darstellung entsprechender Flächen im Flächennutzungsplan erfolgt nicht.

3.8.4 Bergschadengefährdete Bereiche

Bei bergschadengefährdeten Gebieten in der Einheitsgemeinde Stadt Barby handelt es sich um Gebiete, in denen vor einiger Zeit Braunkohle abgebaut wurde und die auch heute noch als Bauflächen problematisch sein können⁴¹. Die Ausweisung von Bauflächen in diesen Gebieten ist demnach nicht zu empfehlen und wird im vorliegenden Flächennutzungsplan auch nicht vorgenommen.

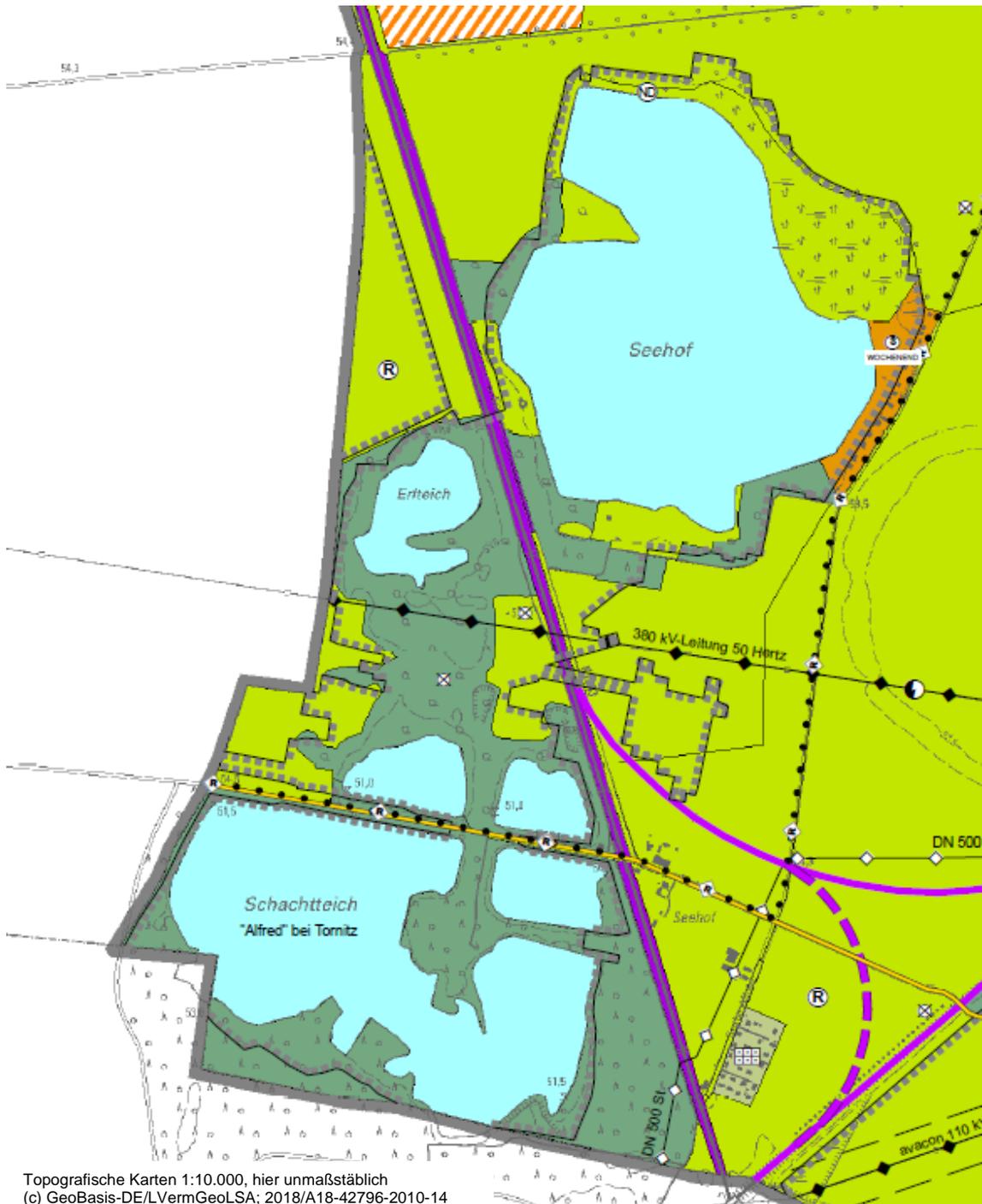
In einem Gebiet südwestlich des Ortsteils Pömmelte, zwischen der Ortslage „Neue Siedlung“ und dem Ringheiligtum Pömmelte, befindet sich das bergschadengefährdete Gebiet des ehemaligen Braunkohlentiefbaus „Neue Hoffnung“ bei Pömmelte.



Topografische Karten 1:10.000, hier unmaßstäblich
(c) GeoBasis-DE/LVermGeoLSA; 2018/A18-42796-2010-14

Auch das Gebiet rings um die ehemalige Braunkohlegrube „Alfred“, die sich nordwestlich von Tornitz bis südwestlich von Wespen zieht, ist als Fläche, unter der der Bergbau umgeht und damit als senkungsgefährdeter Bereich im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

⁴¹ vgl. Mikus, 2019



3.8.5 Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebiete

Durch Rechtsverordnung festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind solche Gebiete, die bei Hochwasserereignissen, die statistisch mindestens einmal in 100 Jahren (HQ 100) auftreten, überschwemmt werden. In solchen festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete gemäß § 78 (1) WHG im Außenbereich untersagt. Der Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Stadt Barby weist keine neuen Bauflächen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten aus.

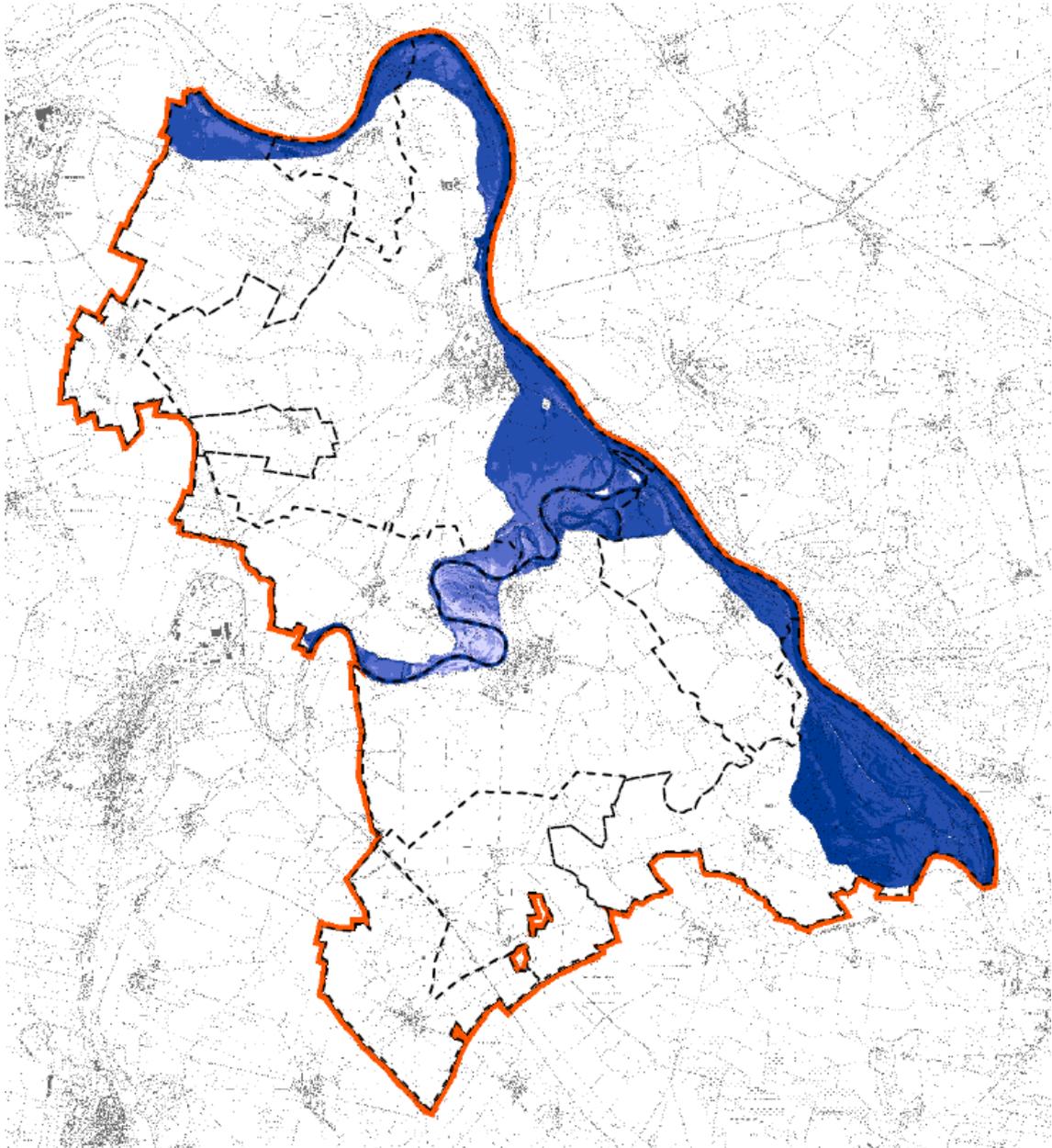


Abb. 23 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Bereich der Einheitsgemeinde Stadt Barby (Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt, 2019, bearbeitet, Kartengrundlage: (c) GeoBasis-DE/LVermGeolSA; 2018/A18-42796-2010-14)

Neben den rechtsverbindlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten gibt es zudem Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG). Dabei handelt es sich um Gebiete, die nicht als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind, die jedoch in einem wiederkehrenden Intervall von 200 Jahren (HQ 200) oder bei einem Extremereignis überschwemmt werden. Ein Extremereignis meint dabei das Versagen jeglicher Hochwasserschutzmaßnahmen, wie zum Beispiel der Hochwasserschutzdeiche. Bei der Ausweisung von neuen Baugebieten im Außenbereich innerhalb solcher Risikogebiete sind bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen insbesondere der

Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen.⁴²

Das in Aufstellung befindliche Ziel 6.1.2-4 und der Grundsatz 6.1.2-2 aus dem 3. Entwurf des REP Magdeburg 2023 müssen hier berücksichtigt werden. Demnach sind raumbedeutsame Maßnahmen und Planungen in Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz so zu gestalten, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder so gering wie möglich gehalten werden⁴³. In den Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz befinden sich zudem 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 vermeiden⁴⁴. Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat hat Empfehlungen zur hochwasserangepassten Bauweise in seiner Hochwasserschutzfibel veröffentlicht.

In Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG sollen folgende Infrastrukturen und Anlagen, sofern sie raumbedeutsam sind, weder geplant noch zugelassen werden, es sei denn, sie erfüllen die Voraussetzungen des § 78b Abs. 1 S. 2 WHG:

- kritische Infrastrukturen mit länder- oder staatsgrenzenüberschreitender Bedeutung
- weitere kritische Infrastrukturen, soweit sie von der BSI-Kritisverordnung erfasst sind,
- bauliche Anlagen, die ein komplexes Evakuierungsmanagement erfordern⁴⁵.

Eine tiefere Auseinandersetzung mit der Thematik bezüglich der einzelnen im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Entwicklungsflächen und Empfehlungen zur hochwasserangepassten Bauweise erfolgen im Kapitel 7.

Das Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Barby ist nahezu komplett Bestandteil eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b (1) WHG. Alle im vorliegenden Flächennutzungsplan ausgewiesenen Entwicklungsflächen befinden sich demnach innerhalb dieser potenziellen Überflutungsbereiche, nicht jedoch innerhalb bestehender oder zu reaktivierender Abflussrinnen. Auf Anregung des Landkreises in Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamt, Referat Bauwesen, wurden die Grenzen des Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten direkt in die Planzeichnung des Flächennutzungsplans nachrichtlich übernommen. Hierzu wurde gemäß § 2 (2) PlanZV ein Liniensymbol verwendet, welches an das Planzeichen Nr. 10.2.

⁴² vgl. WHG, 2021

⁴³ vgl. REP 2023, Z 6.1.2-4

⁴⁴ vgl. REP 2023, G 6.1.2-2

⁴⁵ vgl. REP 2023, G 6.1.2-5

(Überschwemmungsgebiet) angelehnt ist, sich aber dennoch farblich ausreichend davon unterscheidet, um eine gute Lesbarkeit zu gewährleisten.

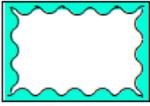


Abb. 24 Planzeichen zur Darstellung der Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Da weite Teile des Gemeindegebietes innerhalb von Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegen, tritt das oben dargestellte Liniensymbol vor allem in solchen Bereichen in Augenschein, die nicht vom Risikogebiet betroffen sind. Dies hängt mit der Tatsache zusammen, dass durch das Liniensymbol besonders die Grenzen des Risikogebietes dargestellt werden. Um in der Planzeichnung dennoch die tatsächlich vom Risikogebiet betroffenen Flächen gut erkennen zu können wurde neben dem Liniensymbol ebenfalls in Anlehnung an das Planzeichen Nr. 10.2. der PlanZV folgendes Symbol in regelmäßigen Abständen innerhalb der Flächen, die vom Risikogebiet überlagert werden, in die Planzeichnung zum Flächennutzungsplan übernommen.



Abb. 25 Punktsymbol innerhalb des Liniensymbols zur Darstellung der Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

So wird direkt in der Planzeichnung der Zusammenhang zwischen ausgewiesenen Baugebieten und den Überschwemmungsgebieten bzw. Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten deutlich.

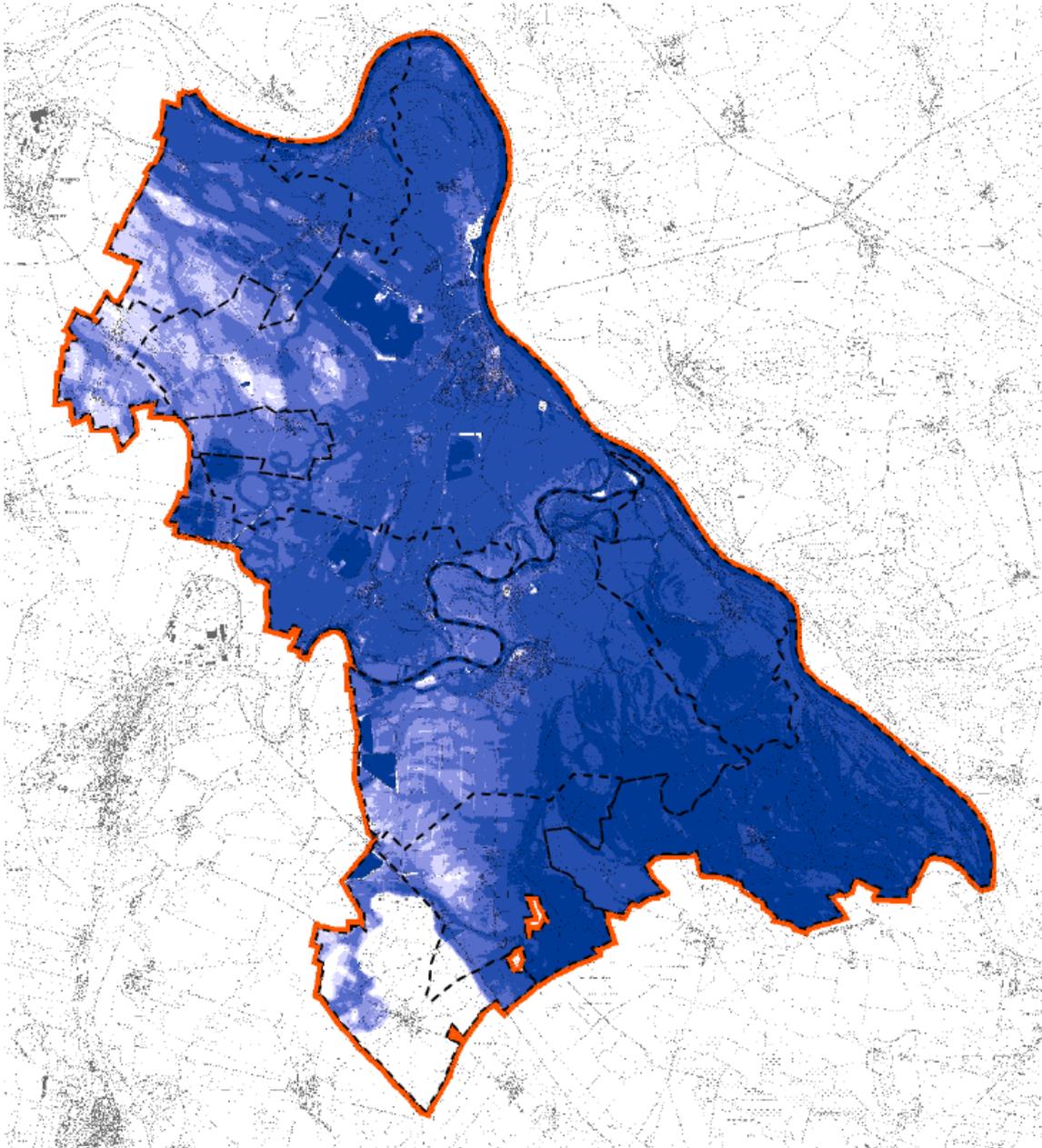


Abb. 26 Darstellung der Flächen, die bei einem Extremereignis oder statistisch einmal in 200 Jahren überschwemmt werden (Quelle: Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt, 2019, bearbeitet, Kartengrundlage: (c) GeoBasis-DE/LVermGeoLSA; 2018/A18-42796-2010-14)

Bei der Ausweisung von Entwicklungsflächen entlang von Hauptdeichen ist der § 97 Abs. 1-3 WG LSA (Wassergesetz Sachsen-Anhalt) zu beachten. Demnach dürfen Anlagen der Ver- und Entsorgung, der Be- und Entwässerung sowie Anlagen des Verkehrs in einer Entfernung bis zu 10 Metern, ausgehend von der jeweiligen wasser- und landseitigen Grenze des Deiches, nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Für sonstige Anlagen (auch bauliche, je nach Eigenart der Entwicklungsfläche) gilt dies in einer Entfernung bis zu 50 m⁴⁶.

⁴⁶ vgl. WG LSA, 2020

Die Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten werden in die Planzeichnung des Flächennutzungsplans nachrichtlich übernommen. Dabei werden die Liniensignatur gemäß PlanZV Nr. 10.2 bzw. das eigens gestaltete Planzeichen gem. Abb. 24 und Abb. 25 nicht an den räumlichen Grenzen der Einheitsgemeinde geschlossen, sondern lediglich der Grenzverlauf des Gebietes innerhalb des Planungsgebietes bis zur Gemeindegrenze dargestellt. So bleibt insgesamt die Planunterlage besser lesbar, da besonders an der Ostgrenze entlang der Elbe viele Gebietskategorien übereinanderliegen (diverse Schutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, etc.).

3.9 Bauen im Außenbereich

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich, der in der Regel als landwirtschaftliche Nutzfläche oder Wald im Flächennutzungsplan dargestellt ist, richtet sich nach den Bestimmungen des § 35 BauGB. Mit dem Ziel, die Zersiedelung der Landschaft und die weitere Zersplitterung der Bebauung weitestgehend zu verhindern, ist die Errichtung von Gebäuden im Außenbereich nur möglich, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn das Vorhaben:

1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,
2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient,
3. der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient,
4. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll, es sei denn, es handelt sich um die Errichtung, Änderung oder Erweiterung einer baulichen Anlage zur Tierhaltung, die dem Anwendungsbereich der Nummer 1 nicht unterfällt und die einer Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wobei bei kumulierenden Vorhaben für die Annahme eines engen Zusammenhangs diejenigen Tierhaltungsanlagen zu berücksichtigen sind, die auf demselben Betriebs- oder Baugelände liegen und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind,
5. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie nach Maßgabe des § 249 oder der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wasserenergie dient,
6. der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines Betriebes nach Nummer 1 oder 2 oder eines Betriebes nach Nummer 4, der Tierhaltung betreibt, sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dient, unter folgenden Voraussetzungen:

- a) das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb,
 - b) die Biomasse stammt überwiegend aus dem Betrieb oder überwiegend aus diesem und aus nahe gelegenen Betrieben nach den Nummern 1, 2 oder 4, soweit letzterer Tierhaltung betreibt,
 - c) es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben und
 - d) die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas überschreitet nicht 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr, die Feuerungswärmeleistung anderer Anlagen überschreitet nicht 2,0 Megawatt,
7. der Forschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient, mit Ausnahme der Neuerrichtung von Anlagen zur Spaltung von Kernbrennstoffen zur gewerblichen Erzeugung von Elektrizität,
8. der Nutzung solarer Strahlungsenergie dient
- a) in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden, wenn die Anlage dem Gebäude baulich untergeordnet ist, oder
 - b) auf einer Fläche längs von
 - aa) Autobahnen oder
 - bb) Schienenwegen des übergeordneten Netzes im Sinne des § 2b des Allgemeinen Eisenbahngesetzes mit mindestens zwei Hauptgleisen und in einer Entfernung zu diesen von bis zu 200 Metern, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, oder
9. der Nutzung solarer Strahlungsenergie durch besondere Solaranlagen im Sinne des § 48 Abs. 1 S. 1 Nr. 5 Buchstabe a, b oder c des EEG dient, unter folgenden Voraussetzungen:
- a) das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem Betrieb nach Nummer 1 oder 2,
 - b) die Grundfläche der besonderen Solaranlage überschreitet nicht 25.000 m² und
 - c) es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben.

In allen Ortsteilen befinden sich landwirtschaftliche Gebäude im Außenbereich. Sie werden als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, soweit sie ausschließlich landwirtschaftlich genutzt werden sollen. Die Darstellung landwirtschaftlicher Betriebsstätten als Baugebiete erfolgt nur dort, wo sie in die Ortsstruktur integriert sind und bei Aufgabe der ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung für andere bauliche Zwecke genutzt werden können. Zu den im Außenbereich privilegierten Anlagen gehören weiterhin die baulichen Anlagen zur Rohstoffgewinnung und -verarbeitung. Dies betrifft im Plangebiet:

- Kiessandtagebau Trabit, Sachsendorf, Schwarz,
- Kiessandtagebau Trabit/Groß Rosenberg,

- Kiessandtagebau Schönebeck-Ost,
- Kiessandtagebau Tornitz,
- Kiessandtagebau Barby-Süd,
- Kiessandtagebau Barby,
- grundeigener Bodenschatz Groß Rosenberg,
- grundeigener Bodenschatz Tornitz-Nord,
- grundeigener Bodenschatz Tornitz II.

Für die betreffenden Gebiete liegen entsprechende Abbau- und Betriebsgenehmigungen sowie Rahmenbetriebspläne vor.

Sonstige nicht landwirtschaftliche Vorhaben sind im Außenbereich nur zulässig, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Soweit vorhandene Gebäude im Außenbereich nicht zu den nach § 35 BauGB privilegierten Vorhaben gehören, besteht für diese im Kontext einer materiell-legalen Errichtung Bestandsschutz. Erweiterungen sind im Rahmen des § 35 (2 bis 4) BauGB im Einzelfall zu prüfen.

Die Darstellung von Wohnplätzen und Einzelgebäuden im Außenbereich als Baufläche würde die Entstehung von Splittersiedlungen oder von städtebaulich ungeordneten Siedlungsexpansionen fördern und ist damit nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die fehlende Darstellung als Baugebiet im Flächennutzungsplan bedeutet jedoch weder, dass diese Gebäude ihren Bestandsschutz verlieren, noch, dass sie nicht entwickelt werden können. Der Gesetzgeber hat hierfür das Instrument einer Satzung nach § 35 (6) BauGB geschaffen. Die Entwicklung ist jedoch nur in einem engen Rahmen möglich. Eine Zersiedelung der Landschaft soll hierdurch vermieden werden.

Ortslagen und Siedlungsbereiche außerhalb der als Innenbereich festgelegten Ortsteile, die aufgrund einer vorhandenen ausgeprägten Siedlungsstruktur als Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden, sind Döben, Klein Rosenberg, Patzetz und Werkleitz. Döben verfügt zudem über eine Innenbereichssatzung aus dem Jahr 1994. *Der Ortslage Alt Tochheim bei Breitenhagen wird aufgrund ihrer Landesbedeutung als Fährverbindung zweier Landesstraßen zudem eine besondere städtebauliche Bedeutung beigemessen. Sie wird daher und aufgrund ihres städtebaulichen Gewichts aufgrund der Anzahl der vorhandenen Wohngebäude ebenfalls als Baufläche dargestellt.* Die übrigen Ortslagen An der Fähre bei Barby (Elbe), Zeitz, Weinbergsiedlung, Rajoch, Zackmünde, Neue Siedlung, Grube Alfred und Colno werden als landwirtschaftliche Flächen und damit als Außenbereich dargestellt. Diese Siedlungspunkte sollen sich nicht städtebaulich verfestigen oder erweitern, ein Bestandsschutz für die vorhandene Bebauung ist jedoch gegeben.

Der Bereich um die Anlagen des Anglervereins am südlichen und westlichen Seeufer des Seehofs wird in der Planzeichnung als landwirtschaftliche Fläche (s. Kapitel 6.2.1) dargestellt. Aufgrund der besonderen Anforderungen an die Umgebung (unmittelbare Nähe zum Wasser) sind die baulichen Anlagen des Anglervereins gemäß § 35 (1) Nr. 4 BauGB im Außenbereich zulässig.

3.10 Planunterlagen, Literatur

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung - BBSR (2015): Wohnungsmarktprognose 2030. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Wohnungsmarktprognosen/Fachbeitraege/Prognose2030/Prognose2030_node.html. (Datum des Zugriffs: 13.03.2019).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz – WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Art. 5 Gesetz zur Beschleunigung von Genehmigungsverfahren im Verkehrsbereich und zur Umsetzung der RL (EU) 2021/1187 über die Straffung von Maßnahmen zur rascheren Verwirklichung des trans-europäischen Verkehrsnetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW) (2019): Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten.

LBS – Landesbausparkassen, Infodienst Bauen und Finanzieren (2013): Neue Bundesländer holen bei Wohnflächenvergleich auf. https://www.lbs.de/presse/p/infodienst_bauen_und_finanzieren/details_313284.jsp (Datum des Zugriffs: 11.12.2019).

Mikus, Dr. Renate (2019): Ausweisung eines bergschadengefährdeten Gebiets als Baugelände. https://www.haufe.de/recht/deutsches-anwalt-office-premium/ausweisung-eines-bergschadengefaehrdeten-gebiets-als-baugelaende_i-desk_PI17574_HI602249.html (Datum des Zugriffs: 07.08.2019).

Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt (2021): Stabstelle für demografische Entwicklung und Prognosen: Demografie-Monitor - Beschäftigung, Arbeitsmarkt, Stand Juli 2021. <http://www.demografiemonitor.de/> (Datum des Zugriffs: 25.05.2022).

Ministerium für Justiz und Gleichstellung des Landes Sachsen-Anhalt (2018): Ministerialblatt für das Land Sachsen-Anhalt (MBL. LSA Grundaussgabe), 28. Jahrgang, Nummer 41, vom 10. Dezember 2018.

Prognos, BFS – Immobilien-Service GmbH (2016): Betreutes Wohnen in Deutschland auf regionaler Ebene – Bedarfsanalyse. https://www.prognos.com/uploads/tx_at-wpubdb/20160121_Prognos_Bedarfsanalyse_Betreutes_Wohnen_Broschuere_2016.pdf (Datum des Zugriffs: 05.06.2019).

Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (2023): Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, 3. Entwurf in der Fassung des Beschlusses der Regionalversammlung zur Trägerbeteiligung/öffentlichen Auslegung vom 28.06.2023.

Stadt Barby (1) (2022): Übermittlung von Daten zu vorhandenem barrierefreiem Wohnraum in der Einheitsgemeinde Stadt Barby.

Stadt Barby (2) (2022): Übermittlung von Daten zu vorhandenen Bebauungsplänen und sonstigen städtebaulichen Satzungen.

Stadt Barby (2023): Übermittlung von Daten zur Bevölkerungsstatistik.

Stadt Barby (3) (2022): Übermittlung der Daten zu erteilten Baugenehmigungen und Bauanfragen der letzten Jahre.

Stadt Barby (4) (2022): Baulücken- und Leerstandskataster der Einheitsgemeinde Stadt Barby.

Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2019): Tabellen, Arbeitsmarkt kommunal, Nürnberg, Januar 2019. <http://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Themen/Statistik-nach-Themen-Nav.html> (Datum des Zugriffs: 05.09.2019).

Statistisches Bundesamt (2019): destatis: Arbeitsmarkt. <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/Indikatoren/LangeReihen/Arbeitsmarkt/lrwrw013.html> (Datum des Zugriffs: 23.01.2019).

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2019): Erwerbstätige am Arbeitsort im bundesvergleich. https://www.statistik-bw.de/Arbeit/Erwerbstaetige/ET_wirtschaftSektoren.jsp (Datum des Zugriffs: 23.01.2019).

Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (1) (2022): 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose von 2019 bis 2035. <https://statistik.sachsen-anhalt.de/themen/bevoelkerung-mikrozensus-freiwillige-haushalterhebungen/bevoelkerung/tabellen-bevoelkerungsprognose/> (Datum des Zugriffs: 06.04.2022).

Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2) (2022): GENESIS ONLINE: Die Datenbank des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt. <https://genesis.sachsen-anhalt.de/genesis/online?operation=previous&levelindex=&step=&titel=&levelid=&acceptcookies=false> (Datum des Zugriffs: 29.03.2022).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.

3786), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Art. 21 Gesetz zum Abbau verzichtbarer Anordnungen der Schriftform im Verwaltungsrecht des LSA vom 7.7.2020 (GVbl. LSA S. 372).

4 Gemeinbedarfs- und Infrastrukturplanung

4.1 Verkehr

Übergeordnetes Ziel im Bereich Verkehr ist die Befriedigung der vorhandenen und der in Zukunft zu erwartenden Verkehrsbedürfnisse durch ein Verkehrssystem, das unter den Gesichtspunkten der Annehmlichkeit, der Leistungsfähigkeit, der Sicherheit, der Wirtschaftlichkeit, des Betriebs- und Verkehrswertes sowie der Umweltverträglichkeit ein Optimum an Bedürfnisbefriedigung bewirkt.

Im Gebiet der Einheitsgemeinde bestehen folgende wichtige Verkehrsbedürfnisse:

- Berufsverkehr zwischen den Wohn- und Arbeitsstätten innerhalb der Einheitsgemeinde und speziell zu den angrenzenden Mittelzentren Schönebeck und Bernburg,
- Einkaufsverkehr zwischen den Wohnstätten in den einzelnen Ortsteilen und dem zentralen Versorgungsbereich Barby (Elbe) sowie den angrenzenden Mittelzentren,
- Schülerverkehr,
- Freizeit- und Erholungsverkehr zu den Naherholungsgebieten.

Ziel der Einheitsgemeinde Barby ist es, die Funktionen im Gemeindegebiet so zu ordnen, dass ein möglichst hoher Anteil des Verkehrs fußläufig oder mit dem Fahrrad bewältigt werden kann.

4.1.1 Überörtlicher Straßenverkehr

Autobahnen und Bundesstraßen

Die Einheitsgemeinde verfügt über keine Anschlussstellen an das Bundesautobahnnetz. Westlich von Barby verläuft die BAB A 14, die in südlicher Richtung über die Anschlussstelle Calbe und in nördlicher Richtung über die Anschlussstelle Schönebeck zu erreichen ist. Die BAB A 14 verbindet als Nord-Süd-Verbindung die Städte Magdeburg, Halle und Leipzig und führt im Südosten bis kurz vor Dresden. Langfristig ist eine Verlängerung in den Norden bis nach Schwerin vorgesehen.

Im Gemeindegebiet befinden sich ebenfalls keine Bundesstraßen. Die B 246a nähert sich im Norden als Ortsumfahrung der Stadt Schönebeck dem Gemeindegebiet an. Sie dient in der Region als Zubringer für die BAB A 14.

Landes- und Kreisstraßen

Im Plangebiet befinden sich 5 Landes- und 13 Kreisstraßen. Diese sind:

- Landesstraße L 51 Walternienburg – Barby (Elbe) – Schönebeck

Die Landesstraße L 51 kommt von Nordwesten aus Richtung Schönebeck in das Gemeindegebiet hinein. Vorbei an Zackmünde mit dem Ringheiligtum Pömmelte führt die Landesstraße über Pömmelte nach Barby (Elbe), wo sie mit der Elbfähre Barby die Elbe überquert und im Landkreis Anhalt-Bitterfeld nach Walternienburg führt. Die Straßenbauarbeiten zur Erneuerung der L 51 Pömmelte – Barby konnten 2022 abgeschlossen werden. Nachfolgend soll ein straßenbegleitender Radweg zwischen Barby (Elbe) und Pömmelte errichtet werden⁴⁷. Die Landesstraße L 51 wird bestandsorientiert im Flächennutzungsplan dargestellt.

- Landesstraße L 63 Aken – Lödderitz – Sachsendorf – Calbe

Die Landesstraße L 63 durchquert das Gebiet der Einheitsgemeinde im Süden. Großräumig verbindet sie die Städte Förderstedt und Dessau. Dabei verbindet sie im Gebiet des Flächennutzungsplans die Ortsteile Lödderitz und Sachsendorf mit der Stadt Calbe im Westen. Die Landesstraße L 63 wird bestandsorientiert im Flächennutzungsplan dargestellt.

- Landesstraße L 64 Sachsendorf – Zuchau – Gerbitz

Die Landesstraße L 64 beginnt im Ortsteil Sachsendorf und führt über Zuchau nach Gerbitz, wo sie auf die L 150 trifft. Derzeit sind Maßnahmen zur Zustandsverbesserung der Ortsdurchfahrt Zuchau durch den LSBB geplant⁴⁸. Die Landesstraße L 64 wird bestandsorientiert im Flächennutzungsplan dargestellt.

- Landesstraße L 68 Barby (Elbe) – Calbe

Die Landesstraße L 68 verbindet die beiden Städte Barby (Elbe) und Calbe. Die Landesstraße L 68 wird bestandsorientiert im Flächennutzungsplan dargestellt. Aus dem 3. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans 2023 geht die Umverlegung der L 68 im Zuge des Raumordnungsverfahrens zum Vorhaben „Ausbau der Unteren Saale – Schleusenkanal Tornitz“ hervor. Die Umverlegung der L 68 wird in der Planzeichnung vermerkt. Die Umverlegung kreuzt dabei die Hochspannungsfreileitung 380-kV-Leitung der 50Hertz Transmission GmbH. Die Beurteilung der Kreuzung ist im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. im nachgelagerten Genehmigungsverfahren mit 50Hertz abzustimmen, der Mindestabstand nach DIN EN 50341 ist einzuhalten.

- Landesstraße L 149 Zerbst – Tochheim – Breitenhagen – Wulfen

Die Landesstraße L 149 durchquert das Gemeindegebiet im Südosten. Von Zerbst kommend überquert die Landesstraße zwischen Tochheim und Breitenhagen mit der Elbfähre Breitenhagen die Elbe. Anschließend verläuft sie südlich über Lödderitz nach Wulfen und verlässt dabei das Gebiet der Einheitsgemeinde wieder. Für die Ortsdurchfahrt Lödderitz ist 2023 eine Um- und Ausbauplanung

⁴⁷ vgl. LSBB, 2023

⁴⁸ vgl. LSBB, 2023

in Bearbeitung⁴⁹. Die Landesstraße L 149 wird bestandsorientiert im Flächennutzungsplan dargestellt.

- Kreisstraße K 1243 Grube Alfred – Groß Rosenberg – L 149

Die Kreisstraße K 1243 beginnt in der Splittersiedlung Grube Alfred, überquert dann die L 68 und führt über Werkleitz nach Groß Rosenberg. Dabei überquert sie mit der Saalefähre Groß Rosenberg die Saale. Westlich von Groß Rosenberg führt die K 1243 schließlich auf die L 149. Die Kreisstraße K 1243 wird bestandsorientiert im Flächennutzungsplan dargestellt.

- Kreisstraße K 1277 Glinde – Pömmelte – L 51

Die Kreisstraße K 1277 verbindet die beiden Ortsteile Glinde und Pömmelte im Nordosten der Einheitsgemeinde. In Pömmelte führt sie auf die L 51. Die Kreisstraße K 1277 wird bestandsorientiert im Flächennutzungsplan dargestellt.

- Kreisstraße K 1278 L 51 – Monplaisir

Die Kreisstraße K 1278 verbindet die Splittersiedlung Monplaisir und das vorhandene Gewerbegebiet nördlich von Barby (Elbe) mit der Landesstraße L 51. Die Kreisstraße K 1278 wird bestandsorientiert im Flächennutzungsplan dargestellt.

- Kreisstraße K 1279 L 51 – Gnadau – Barby (Elbe) – L 51

Die Kreisstraße K 1279 zweigt südöstlich von Schönebeck von der Landesstraße L 51 ab und führt dann über Gnadau nach Barby (Elbe), wo sie wieder auf die L 51 führt. Zwischen der Stadt Barby (Elbe) und dem Bahnübergang kurz vor Gnadau verfügt die K 1279 über einen separaten Radweg. Die Kreisstraße K 1279 wird bestandsorientiert im Flächennutzungsplan dargestellt.

- Kreisstraße K 1280 K 1279 – Wespen

Die Kreisstraße K 1280 verbindet den Ortsteil Wespen mit der Kreisstraße K 1279. Die Kreisstraße K 1280 wird bestandsorientiert im Flächennutzungsplan dargestellt.

- Kreisstraße K 1282 Klein Rosenberg – Groß Rosenberg

Die Kreisstraße K 1282 verbindet die beiden Ortsteile Klein und Groß Rosenberg miteinander. Die Kreisstraße K 1282 wird bestandsorientiert im Flächennutzungsplan dargestellt.

- Kreisstraße K 1284 Groß Rosenberg – L 63 – Sachsendorf

Die Kreisstraße K 1284 verbindet den Ortsteil Groß Rosenberg mit dem Ortsteil Sachsendorf, wobei die Kreisstraße die Landesstraße L 63 quert. Die Kreisstraße K 1284 wird bestandsorientiert im Flächennutzungsplan dargestellt.

⁴⁹ vgl. LSBB, 2023

- Kreisstraße K 1285 L 64 – L 63

Die Kreisstraße K 1285 verbindet in einem Dreieck die beiden Landesstraßen L 64 und L 63 westlich von Sachsendorf miteinander. Die Kreisstraße K 1285 wird bestandsorientiert im Flächennutzungsplan dargestellt.

- Kreisstraße K 1286 Zuchau – Kreisgrenze (K 2091 in ABI)

Die Kreisstraße K 1286 verbindet gesamträumlich betrachtet den Ortsteil Zuchau mit der Stadt Wulfen. Südöstlich von Zuchau verlässt die Kreisstraße den Landkreis Salzlandkreis und heißt von da an im Landkreis Anhalt-Bitterfeld K 2091. Die Kreisstraße K 1286 wird bestandsorientiert im Flächennutzungsplan dargestellt.

- Kreisstraße K 1751 Gnadau – Döben – L 65

Die Kreisstraße K 1751 verbindet die Kreisstraße K 1279 bei Gnadau vorbei an der Splittersiedlung Döben mit der Landesstraße L 65. Die Kreisstraße K 1751 wird bestandsorientiert im Flächennutzungsplan dargestellt.

- Kreisstraße K 1754 L 51 – K 1279

Die Kreisstraße K 1754 verbindet die Landesstraße L 51 am östlichen Ortsrand von Pömmelte mit der Kreisstraße K 1279. Die Kreisstraße K 1754 wird bestandsorientiert im Flächennutzungsplan dargestellt.

- Kreisstraße K 1755 Gnadau – Döben

Über die Kreisstraße K 1755 wird die Splittersiedlung Döben mit dem Ortsteil Gnadau und der Kreisstraße K 1279 verbunden. Die Kreisstraße K 1755 wird bestandsorientiert im Flächennutzungsplan dargestellt.

- Kreisstraße K 1758 Colno – L 63

Die Kreisstraße K 1758 verbindet die Splittersiedlung Colno mit der Landesstraße L 63. Die Kreisstraße K 1758 wird bestandsorientiert im Flächennutzungsplan dargestellt.

Das überörtliche Straßenverkehrsnetz bestehend aus Landes- und Kreisstraßen gewährleistet eine ausreichende Erschließung aller Ortsteile. Die Dimensionierung der Straßen ist auch für die verkehrsreichen Zeiten am Morgen und am Nachmittag (s. Kapitel 3.3, Pendlerströme) ausreichend. Die Straßen sind überwiegend in gutem Zustand. Einige Straßen bedürfen der Sanierung bzw. Instandsetzung, die im Wesentlichen innerhalb der derzeitigen Straßenräume erfolgen kann. Die straßenbegleitenden Radwege bedürfen der Ergänzung.

4.1.2 Schienenverkehr

Die Einheitsgemeinde ist über die Hauptnetzstrecke Magdeburg – Halle (Saale) an das Schienennetz angeschlossen. Die Haltepunkte im Plangebiet sind Sachsendorf und Gnadau.

Personenverkehr

Vom Bahnhof Sachsendorf aus verkehren Regionalbahnen stündlich in Richtung Magdeburg und Halle (Saale). Die Reisezeit nach Magdeburg beträgt 28 Minuten und nach Halle (Saale) 39 Minuten. Das Ziel der Einheitsgemeinde Barby ist die Erhaltung oder Verbesserung der Verbindungsqualität.

Das Bundesverkehrsministerium hat zu Beginn des Jahres 2019 das „Zukunftsbündnis Schiene“ gestartet. Ziel dieses Bündnisses aus Politik, Wirtschaft und Verbänden ist es, die Zahl der Fahrgäste zu verdoppeln und den Güterverkehr zu stärken. Sollte der Zielfahrplan zum Deutschland-Takt 2030 in Sachsen-Anhalt umgesetzt werden, profitiert auch Barby davon. Hier ist eine Strecke von Magdeburg nach Leipzig über Schönebeck, Barby, Zerbst und Dessau vorgesehen. Der Bahnhof von Barby (Elbe) würde damit wieder einen Anschluss an den Schienenverkehr erhalten. Das würde sich positiv auf die ÖPNV Versorgung der gesamten Einheitsgemeinde auswirken und besonders den Berufspendlern (s. Kapitel 3.3) zu Gute kommen. Ob die Strecke Magdeburg – Leipzig über Barby aber tatsächlich umgesetzt wird, wird sich erst noch entscheiden. Die dafür notwendigen Infrastrukturmaßnahmen werden derzeit geplant und sollen ab 2020 realisiert werden, sodass bis zum Jahr 2030 der Deutschland-Takt voll umgesetzt sein soll⁵⁰.



Abb. 27 Auszug aus dem Deutschland-Takt 2030 (Kirchner, 2019)

⁵⁰ vgl. Kirchner, 2019

Um die Bahnverbindung zwischen Bernburg und Magdeburg, an der auch der Haltepunkt Gnadau liegt, attraktiver und schneller zu gestalten, ist geplant, eine neue Verbindungskurve zu errichten⁵¹. Diese soll im Schienenkreuz in der Nähe der Schachteiche errichtet werden, sodass das aktuell zeitaufwendige Rangieren in Calbe zukünftig entfallen wird. Die geplante Verbindungskurve wird in der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan vermerkt.

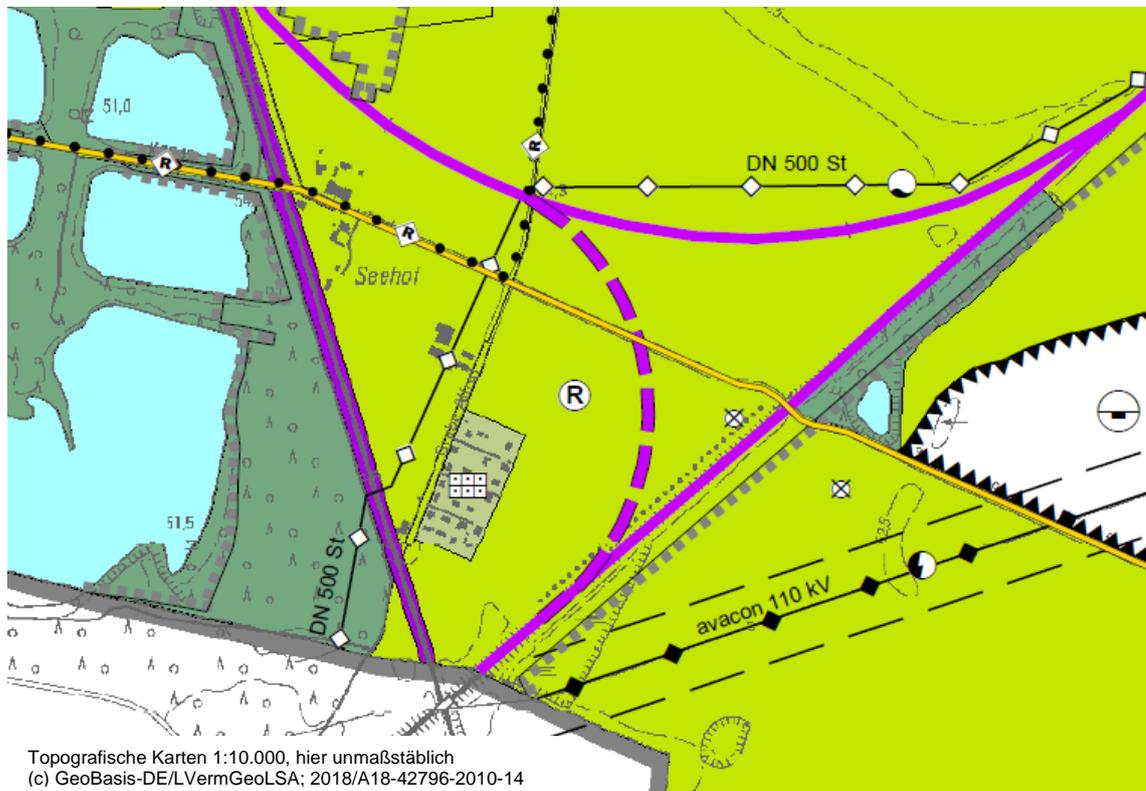


Abb. 28 Verbindungskurve Calbe, Planausschnitt

Güterverkehr

Auf dem Teilabschnitt Barby (Elbe) – Calbe Saale (Ost) erfolgt Güterverkehr. Zudem existieren Rangierverbindungen zwischen Kiessand-Tagebauen und verarbeitenden Betrieben, wie zum Beispiel im Industriegebiet Saale-Dreieck und im Gewerbegebiet Nr. 3 / I GI + GE Monplaisirstraße.

4.1.3 Bundeswasserstraßen und Fähren

Im Gebiet der Einheitsgemeinde befinden sich zwei Bundeswasserstraßen.

Das Flächennutzungsplangebiet wird im Osten und Norden durch den Verlauf der Elbe begrenzt. Die Elbe ist neben dem Rhein und der Donau einer der größten Flüsse Deutschlands. Im Bereich Barby befindet sich die sogenannte Mittelelbe. Neben der Be-

⁵¹ vgl. REP 2023, Z 5.3.1-5

deutung für Naturschutz und Landschaft ist die Elbe seit jeher Schifffahrtsweg und Handelsroute. In trockenen Sommern, wie im Jahr 2018, bricht der Güterverkehr auf dem Fluss jedoch häufig aufgrund zu niedriger Pegelstände ein. Im Gebiet der Einheitsgemeinde Barby wird die Elbe eher touristisch genutzt. Häfen und größere Bootsanlegestellen sind nicht vorhanden.

Die zweite Bundeswasserstraße im Flächennutzungsplangebiet ist die Saale. Sie trennt das Planungsgebiet in einen nördlichen und einen südlichen Teil und mündet südlich von Barby (Elbe) in die Elbe. Besonders der letzte Saaleabschnitt vor der Mündung ist aufgrund der starken Mäandrierung nicht für Schiffsgüterverkehr geeignet. Die einzige Lösung hierfür wäre der Bau eines Kanals, der von Tornitz bis südlich von Barby (Elbe) verläuft und die engen Schleifen und Altarme kurz vor der Saalemündung umgeht. Im Bundesverkehrswegeplan bis 2030 ist gesichert, dass die Saale langfristig Bundeswasserstraße bleibt. Der für den Gütertransport auf der Saale dringend notwendige Bau des Saalekanals bei Tornitz ist zwar weiterhin Bestandteil des Bundesverkehrswegeplans, läuft dort jedoch nur unter der Rubrik „weiterer Bedarf“. Damit ist ein Beginn konkreter Planungen für den Bau bis 2030 nahezu ausgeschlossen. Die Saale bleibt somit zwar Bundeswasserstraße, jedoch ohne Frachtschifffahrt⁵². Für das Raumordnungsverfahren zum Vorhaben „Ausbau der Unteren Saale – Schleusenkanal Tornitz“ wurde eine landesplanerische Beurteilung mit Datum vom 07.10.2008 gefertigt. Es wurde herausgearbeitet, dass die Vorzugsvariante die Variante II mit Elbanbindung ist. Bei dieser Variante wurde festgestellt, dass sie mit den Erfordernissen der Raumordnung mit Maßgaben vereinbar ist. In der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan ist der Trassenverlauf dieser Vorzugsvariante vermerkt.

Im Gebiet der Einheitsgemeinde befinden sich insgesamt drei Fährverbindungen über die Flüsse Elbe und Saale. Die Elbfähren Barby und Breitenhagen werden im Landesentwicklungsplan (s. Kapitel 2.5.1) als landesbedeutsame Fährverbindungen ausgewiesen. Sie verbinden die Landesstraßen L 51 (Barby) und L 149 (Breitenhagen) über die Elbe hinweg mit dem Landkreis Anhalt-Bitterfeld (s. Kapitel 4.1.1). Die Fährverbindung über die Saale bei Groß Rosenburg wird im Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg als regionalbedeutsame Fährverbindung ausgewiesen (s. Kapitel 2.5.2). Die Saalefähre verbindet nicht nur die Kreisstraße K 1243 (s. Kapitel 4.1.1), sie stellt auch die einzige Möglichkeit dar, den Fluss als Nord-Süd-Barriere innerhalb des Gemeindegebietes zu überwinden. Mit der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans wird die Einstufung der Saale-Fähre Groß Rosenburg als landesbedeutsame Fährverbindung angestrebt. Alle Fähren befinden sich in der Hand der Einheitsgemeinde. Das Ziel ist, diese wichtigen überörtlichen Verkehrsverbindungen dauerhaft zu erhalten.

Die Fähren haben gerade im Schüler- und Berufsverkehr sowie bei diversen Besorgungsfahrten eine große Bedeutung für die Bürger der Einheitsgemeinde. Neben Wartungsarbeiten stellen jedoch vor allem Hoch- und Niedrigwasser Hindernisse dar, die

⁵² vgl. Saaleverein, 2017

einem regelmäßigen und zuverlässigen Fährverkehr entgegenstehen. Besonders der Teil der Einheitsgemeinde südlich der Elbe ist davon betroffen. Für Termine in der Verwaltung in Barby (Elbe) etwa müssen größere Umwege über Calbe in Anspruch genommen werden. Da in nächster Zeit nicht davon auszugehen ist, dass die Fähren durch Brücken ersetzt werden, ist der Ortsteil Groß Rosenberg als Versorgungszentrum und Wohnstandort zu erhalten.

4.1.4 Radverkehr

Der Radverkehr ist ein wichtiges Element in der inner- und überörtlichen Verkehrssituation. Vor allem in Bereichen, in denen der ÖPNV nicht sehr breit aufgestellt ist, bietet das Fahrrad für Jugendliche, die noch keinen Führerschein haben, die einzige Möglichkeit, unabhängig von den Eltern größere Strecken zurückzulegen. Auch unter dem Aspekt des Umwelt- und Klimaschutzes sowie einer verbesserten Gesundheit der Bevölkerung spielt der Radverkehr eine immer größere Rolle. Die Einwohner der Stadt Barby benötigen ein möglichst attraktives Radwegenetz, um auch aktiv auf das Auto zu verzichten und stattdessen auf das Fahrrad umzusteigen. Dabei ist es wichtig, den Radweg getrennt von der Fahrbahn für den KFZ Verkehr herzustellen, um ein gewisses Maß an Sicherheit und Komfort zu bieten. Dies betrifft vor allem Landesstraßen. Entlang der K 1279 zwischen Barby (Elbe) und Gnadau sind bereits gut ausgebaute Radwege vorhanden (s. Kapitel 4.1.1). Das Ziel der Einheitsgemeinde ist es, das vorhandene Radwegenetz noch weiter auszubauen und vor allem touristische Attraktionen (Ringheiligtum Pömmelte/Seepark Barby) so für eine weitere Zielgruppe attraktiv zu machen.

Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt hat in den Jahren 2015/2016 den Radwegebedarfsplan für das Land Sachsen-Anhalt fortgeschrieben. Das Ergebnis ist eine Prioritätenreihung der Radwegvorhaben im Land. Bei der Bewertung der einzelnen Vorhaben wurde sowohl das Maß der Gefährdung, also die Verkehrsbelastung der vorhandenen Straßen, bewertet als auch die Bedeutung des Radweges für Schulwege oder zum Erreichen von Ortschaften. Daraus ergeben sich Radwegvorhaben mit vordringlichem Bedarf, deren Umsetzung bis zum Jahr 2030 vorgesehen ist und Vorhaben mit weiterem Bedarf. Letztere werden zwar als notwendig mit aufgeführt, sind jedoch nicht von solch großer Bedeutung, dass sie zeitnah umgesetzt werden müssen⁵³.

⁵³ vgl. Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr, 2016

Für das Gebiet der Einheitsgemeinde Barby ergeben sich folgende Vorhaben mit vorranglichem Bedarf:

- L 68 zwischen Barby (Elbe) und Calbe

und folgende Vorhaben mit weiterem Bedarf:

- L 63 zwischen Patzetz und Schwarz,
- L 51 zwischen Pömmelte und Zackmünde,
- L 63 zwischen Kühren und Lödderitz,
- L 51 zwischen Elbfähre und Barby (Elbe),
- L 51 zwischen Barby (Elbe) und Pömmelte,
- L 63 zwischen Lödderitz und Rajoch,
- L 63 zwischen Rajoch und Patzetz,
- L 46 zwischen Patzetz und Zuchau.

Im Radwegebedarfsplan sind nur die Landesstraßen berücksichtigt. Für die Stadt Barby besteht auch der Bedarf des Radwegeausbaus entlang von Kreisstraßen. Dieses Angebot soll langfristig ausgebaut und verbessert werden.

Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt hat im Februar 2021 den LRVP 2030 – Landesradverkehrsplan für Sachsen-Anhalt veröffentlicht. Ziel dieses Papiers ist es, den Alltags- und Freizeitradverkehr zu verbessern, nachdem in den letzten Jahren vor allem der touristische Radverkehr gefördert wurde. Dazu werden verschiedene Handlungsfelder und Maßnahmen benannt, die in den kommenden Jahren umgesetzt werden sollen. So soll in Zusammenarbeit mit nachgeordneten Bereichen und Kommunen ein Zielnetz für den Alltagsverkehr definiert werden. Die Kommunen sollen konkret bei der Planung kommunaler Radverkehrsnetze beraten, unterstützt und gefördert werden⁵⁴.

Im Jahr 2020 hat der Salzlandkreis das Radverkehrskonzept 2020 für den Salzlandkreis veröffentlicht. Dieses dient als Handlungskonzeption mit dem Ziel, ein flächendeckendes und grenzüberschreitendes Radverkehrsnetz zu entwickeln und langfristig zu ertüchtigen. Aus einer umfangreichen Bestandsaufnahme werden Lücken deutlich sichtbar, woraus wiederum ein Handlungsbedarf abgeleitet werden kann. Im Gebiet der Einheitsgemeinde wurden die Wegeverbindungen zwischen Barby (Elbe) und Pömmelte sowie zwischen Barby (Elbe) und Calbe mit „sehr schlecht“ bewertet, die Strecken von Barby (Elbe) nach Tornitz und von Groß Rosenberg nach Sachsendorf mit „schlecht“. Genau

⁵⁴ vgl. Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr, 2021

diese Wegeverbindungen wurden im Handlungskonzept mit einer hohen Priorität versehen. Die Priorisierung stellt eine erste gutachterliche Abschätzung bezüglich der zeitlichen Umsetzung der Maßnahmen dar⁵⁵.

Die Radwege in Barby haben neben der reinen Verkehrsfunktion auch eine touristische Bedeutung. Der Fahrradtourismus ist in Deutschland ein bedeutender Wirtschaftsfaktor. Die Ausgaben der Radtouristen kommen vor allem der lokalen Gastronomie und Beherbergungsbetrieben zugute⁵⁶. In der Einheitsgemeinde Barby befinden sich zwei überregionale bedeutsame Radwege und drei regionale. Diese sind folgend aufgelistet⁵⁷:

- Elberadweg

Von der Quelle im Riesengebirge bis zur Mündung in Cuxhaven legt die Elbe eine Strecke von 1.165 km zurück. Der Elberadweg auf deutscher Seite zwischen Dresden und Hamburg ist der beliebteste Fernradweg Deutschlands. Die Hauptroute führt auf dem östlichen Elbufer auf der Strecke Aken – Walternienburg – Dornburg – Schönebeck an der Einheitsgemeinde Barby vorbei. Es gibt jedoch über eine alternative Route die Möglichkeit, dem Elberadweg über Barby (Elbe) – Glinde – Schönebeck zu folgen. In südliche Richtung kann die Tour ab Breitenhagen in Richtung Aken ebenfalls auf dem westlichen Ufer fortgesetzt werden.

- Saaleradweg

Die Saale ist ein bedeutender Nebenfluss der Elbe, der im Fichtelgebirge entspringt. Die Hauptroute des Saaleradwegs verläuft im Flächennutzungsplangebiet über Calbe – Groß Rosenberg – Barby (Elbe) und schließt dort an den Elberadweg an. Alternativ kann man den Elberadweg von der Saale aus auch ab Groß Rosenberg auf einer gekennzeichneten Strecke über Klein Rosenberg und Breitenhagen erreichen.

- Börde-Hamster-Tour

Auf der Börde-Hamster-Tour kann man die Region zwischen Schönebeck, Barby und Calbe auf einem Rundkurs erkunden. Der ausgewiesene Radweg hat eine Gesamtlänge von ca. 63 km und verläuft auf überwiegend gut ausgebauten ländlichen Wegen und wenig befahrenen Straßen. Es gibt hier auch die Möglichkeit, zwischen Kleinmühligen und Wespen den Rundkurs zu verkürzen. Auf der Börde-Hamster-Tour kommen die Radfahrer an zahlreichen Attraktionen der Einheitsgemeinde Barby vorbei, wie der Schrotholzkirche in Wespen, dem Seepark Barby, der Bockwindmühle Pömmelte und dem Lichtmessmuseum in Glinde.

- 3-Fähren-Tour

⁵⁵ vgl. PGV-Alrutz, 2020

⁵⁶ vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2013

⁵⁷ vgl. Stadt Barby, 2018

Eine Besonderheit im Gemeindegebiet sind die drei Gierseilfähren in Barby (Elbe), Breitenhagen und Groß Rosenberg. Die 3 Fäherentour führt die Radfahrer genau zu diesen Fähren und überquert mit ihnen die Flüsse Elbe und Saale. Der Rundkurs ist etwa 25 km lang und damit eher für Tagesausflüge interessant.

- EL-SA-Tour

Die EL-SA-Tour führt durch den südlichen Teil des Elbe-Saale-Gebietes. Auf dem 35 km langen Rundkurs auf überwiegend gut ausgebauten ländlichen Wegen und Straßen mit wenig Verkehr kommen die Radfahrer durch den am dünnsten besiedelten Teil des Salzlandkreises und können einen Blick auf die besonders wertvollen Bereiche des Biosphärenreservates „Mittlere Elbe“ werfen.

Die ausgewiesenen Radwege werden in den Flächennutzungsplan übernommen.

Der Salzlandkreis hat zudem noch ein weiteres Vorhaben auf den Weg gebracht, das den Radverkehr in der Einheitsgemeinde stärken wird: den Bau einer Fuß- und Radwegbrücke über die Saale bei Groß Rosenberg. Bei der Brücke handelt es sich um das erste Projekt in Sachsen-Anhalt, welches über das nationale Klimaschutzprogramm zu 100 % vom Bund gefördert wird. Durch die Stärkung des Fuß- und Radverkehrs innerhalb der Einheitsgemeinde wird ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Mit der Fertigstellung der Brücke wird im Jahr 2025 gerechnet⁵⁸. *In der Planzeichnung des Flächennutzungsplans werden sowohl die Brücke als auch ihre Zuwegung als geplante Verkehrsfläche vermerkt.*

4.1.5 Öffentlicher Personenverkehr (Bus)

Das Ingenieurbüro für Systemberatung und Planung GmbH (ISUP) hat im Jahr 2018 den Nahverkehrsplan Salzlandkreis 2020 – 2030 veröffentlicht. Der Nahverkehrsplan dient als Grundlage für die Gestaltung des ÖPNV und enthält grundsätzliche Festlegungen zur Angebotsgestaltung und Organisation des ÖPNV. Oberstes Ziel bei der weiteren Entwicklung des ÖPNV im Salzlandkreis und damit auch in der Einheitsgemeinde Barby ist die Sicherstellung der Mobilität der Bürger auf umwelt- und sozialverträgliche Weise unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit und eines kundenorientierten Qualitätsniveaus bei der Verkehrsdurchführung⁵⁹.

⁵⁸ vgl. Salzlandkreis, 2022

⁵⁹ vgl. ISUP, 2018

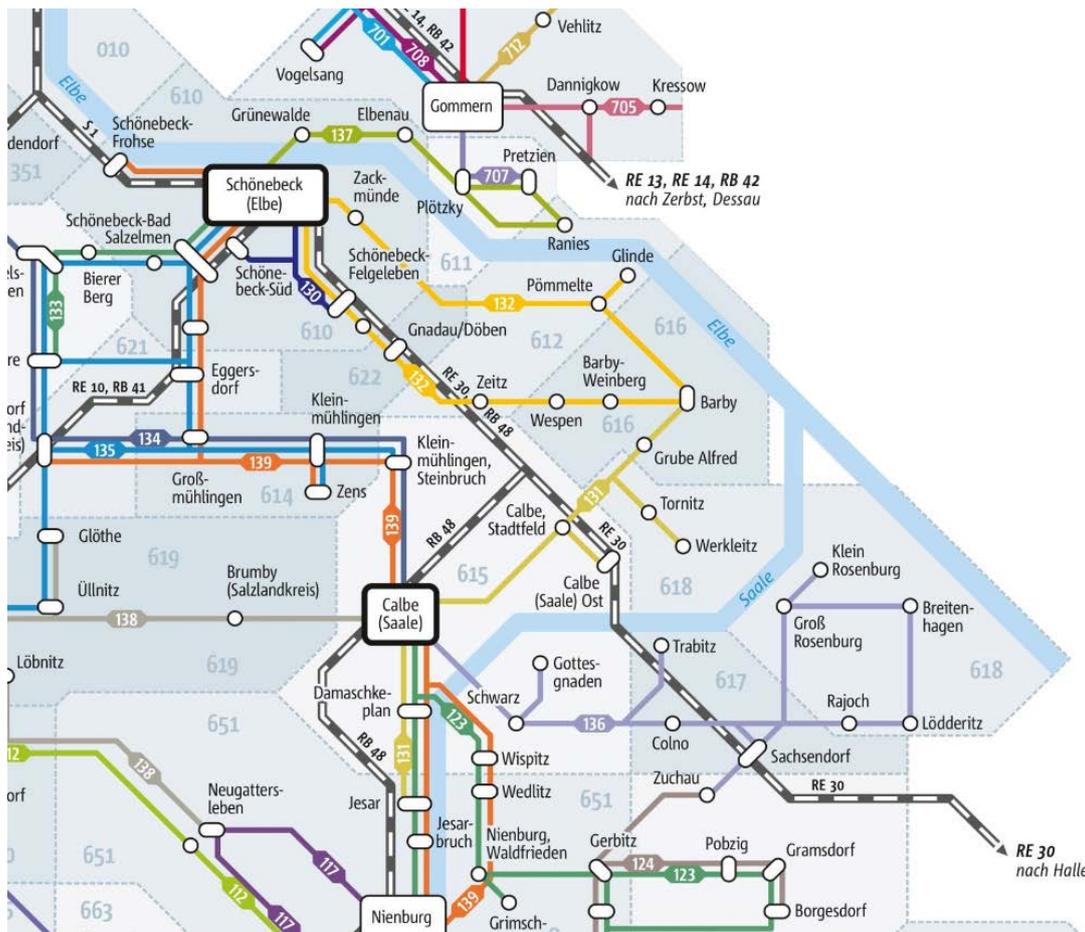


Abb. 29 Auszug aus der Anlage 4-1 des Nahverkehrsplan 2020-2030 für den Salzlandkreis (ISUP, 2018)

Folgende Buslinien verkehren im Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Barby:

- 131 Nienburg – Jesar – Calbe – Calbe, Bahnhof Ost – Werkleitz – Barby (Elbe)
- 132 Schönebeck – Glinde / Gnadau – Barby (Elbe)
- 136 Calbe – Sachsen Dorf, Bahnhof – Breitenhagen – Rajoch

Die Buslinien ergänzen den schienengebundenen Nahverkehr. Träger des ÖPNV ist der Salzlandkreis, der die Kreisverkehrsgesellschaft Salzland mbH mit der Bedienung der Strecken beauftragt hat.

4.1.6 Luftverkehr

Im äußersten Nordwesten des Plangebietes, in direkter Nachbarschaft zum Ringheiligtum Pömmelte, befindet sich der Sonderlandeplatz Schönebeck-Zackmünde. Dieser wird nachrichtlich in die Zeichnung zum vorliegenden Flächennutzungsplan übernommen. Der Sonderlandeplatz dient der Ausübung luftsportlicher Tätigkeiten sowie dem Schul- und Ausbildungsbetrieb. Gemäß der Genehmigung von Dezember 2014 darf der Landeplatz von Flugzeugen bis 2 t, Hubschraubern, Motorseglern, Ultraleichtflugzeugen, bemannten Freiballonen, Luftschiffen, Hängegleitern und Gleitseglern, Flugmodellen

und Personenfallschirmen genutzt werden⁶⁰. Im Jahr 2014 wurde die Start- und Landebahn des Sonderlandeplatzes verlegt, um den notwendigen Abstand zur Straße, die der Erreichbarkeit des Parkplatzes für das Ringheiligtum Pömmelte dient, einhalten zu können. In die Planzeichnung des Flächennutzungsplans wird der Sicherheitsbereich um die Start- und Landebahn als Fläche für den Luftverkehr gemäß PlanZV Nr. 5.4. nachrichtlich übernommen.

Der Baubeschränkungsbereich erfasst alle Bauwerke, bzw. Bauvorhaben, die im Umkreis von 1,5 km Halbmesser um den Baubeschränkungsbereichsbezugspunkt sowie auf der Start- und Landefläche, den Sicherheitsflächen und den Anflugsektoren errichtet bzw. durchgeführt werden. Im Anflugsektor des Sonderlandeplatzes Schönebeck-Zackmünde befindet sich im Plangebiet unter anderem der Ortsteil Glinde.

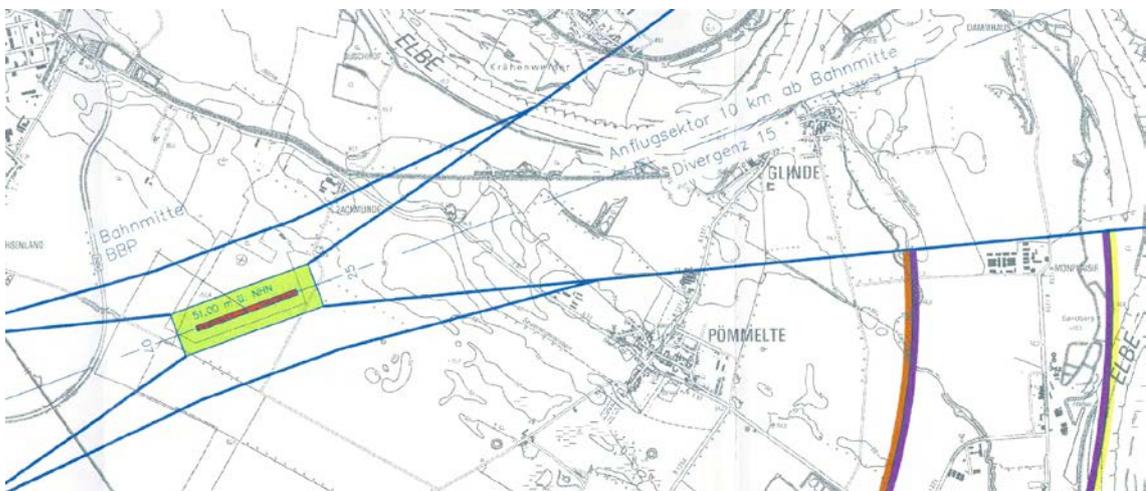


Abb. 30 Baubeschränkungsbereich Sonderlandeplatz Schönebeck-Zackmünde (LVwA, 2014)

Bei Vorhaben, die die Hindernisfreiheiten am Landeplatz gefährden können, ist das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt (Referat 307) als zuständige Luftfahrtbehörde frühzeitig an der Erstellung von Planungsunterlagen etc. zu beteiligen.

4.2 Versorgung und Entsorgung (Technische Infrastruktur)

4.2.1 Wasserversorgung

Träger der Wasserversorgung in der Einheitsgemeinde Barby ist der Wasserversorgungszweckverband im Landkreis Schönebeck
Feldstraße 1a
39240 Calbe.

⁶⁰ vgl. LVwA, 2014

Trinkwasserhauptleitungen werden im nördlichen Teil der Einheitsgemeinde von der TWM Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH Herrenkrugstraße 140 39114 Magdeburg

betrieben. Zu den Trinkwasserhauptleitungen sind abhängig von den Nennweiten entsprechende Schutzstreifenbreiten einzuhalten, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, um die Zugänglichkeit für den Betrieb und die Instandhaltung der Rohrleitungen einschließlich vorhandener Armaturen jederzeit zu gewährleisten.

4.2.2 Abwasserbeseitigung

Träger der Abwasserentsorgung für die Ortsteile Barby (Elbe), Glinde, Gnadau, Pömmelte, Tornitz, Wespen und Zuchau ist der

Abwasserzweckverband „Saalemündung“
Breite Straße 9
39240 Calbe

und für die Ortsteile Groß Rosenberg, Lödderitz, Breitenhagen und Sachsendorf der

Abwasserverband Aken (Elbe)
Köthener Chaussee 1
06385 Aken (Elbe).

4.2.3 Abfallbeseitigung

Der Landkreis ist öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger und hat den Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises, einen Eigenbetrieb des Salzlandkreises, mit der Entsorgung des Abfalls beauftragt. Dieser führt die Abfallentsorgung im Einklang mit der geltenden Abfallentsorgungssatzung durch. Für Papier und Wertstoffentsorgung besitzen die privaten Haushalte entsprechende Tonnen. Glassammelcontainer sind in jedem Ortsteil platziert. Die Altlastverdachtsflächen werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

4.2.4 Elektroenergieversorgung

Träger der Elektroenergieversorgung im Flächennutzungsplangebiet ist die

E.ON Avacon AG
Anderslebener Straße 62
39387 Oschersleben.

Durch das Plangebiet führt südlich von Barby in Ost-West-Richtung die 110-kV-Hochspannungsfreileitung „Förderstedt – Zerbst“ mit dem „Abzweig Barby“ in Richtung Norden. Diese Leitungen werden nachrichtlich in die Planzeichnung zum Flächennutzungs-

plan übernommen. Weitere vorhandene Mittel- und Niederspannungsleitungen im Gemeindegebiet werden zur Wahrung der Übersichtlichkeit nicht dargestellt. Sicherheitsabstände zu den Leiterseilen und Maststandorten müssen nach entsprechenden Vorschriften (DIN EN 50341-1, DIN VDE 02010-2-4, BImSchV etc.) eingehalten werden. Eine detaillierte Auseinandersetzung hierzu hat auf der nachfolgenden verbindlichen Ebene der Bauleitplanung zu erfolgen.

Im Planungsgebiet befindet sich weiterhin die 380-kV-Leitung Ragow – Förderstedt – Jessen/Nord 532/533 der

50Hertz Transmission GmbH
Heidestraße 2
10557 Berlin.

Der Leitungsverlauf wird nachträglich in die Planzeichnung übernommen. Beidseitig der Trassenachse ist ein 50 m breiter Freileitungsbereich zu beachten. Innerhalb dieses Bereichs befindet sich ein 35 m breiter Freileitungsschutzstreifen, für den in den betreffenden Grundbüchern eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen. Demnach dürfen hier keine baulichen oder sonstigen Anlagen errichtet werden, die die Hochspannungsfreileitung beeinträchtigen. Aufgrund von möglichen Lärmimmissionen wird im Flächennutzungsplan ein Mindestabstand von 149 m zwischen Freileitung und Wohnbaufläche eingehalten.

Alle Arbeiten, Bauvorhaben und Pflanzmaßnahmen, die im Freileitungsbereich der o.g. Hochspannungsfreileitung geplant oder durchgeführte werden sollen, sind zur gesonderten Prüfung und Stellungnahme bei der

50Hertz Transmission GmbH
Regionalzentrum West
Standort Wolmirstedt
Am Umspannwerk 1
39326 Wolmirstedt
(E-Mail: leitungsanskunft-rzwest@50hertz.com)

einzureichen.

4.2.5 Gasversorgung

Träger der Erd- und Flüssiggasversorgung im Gebiet der Einheitsgemeinde ist die

Erdgas Mittelsachsen GmbH
Am Druschplatz 14
39443 Staßfurt OT Brumby

Vorhandene Erdgasleitungen der EMS gibt es in den Ortsteilen Barby (Elbe), Gnadau, Werkleitz, Tornitz, Sachsendorf, Glinde, Pömmelte, Wespen, Groß Rosenberg und Klein Rosenberg.

4.2.6 Niederschlagswasserableitung

Nach § 54 (1) Nr. 2 WHG ist Niederschlagswasser Abwasser, wenn es aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt. Zur Beseitigung des innerhalb des Geltungsbereichs des Flächennutzungsplans auf den Privatgrundstücken anfallenden Niederschlagswassers ist nach § 79 (1) WG LSA anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet. Es sei denn, die Gemeinde schreibt den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vor oder es ist ein gesammeltes Fortleiten erforderlich, um die Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu vermeiden. Den Trägern der öffentlichen Verkehrsanlagen obliegt nach § 79 b (2) WG LSA die Entwässerung ihrer Anlagen.

4.2.7 Telekommunikationsversorgung

Für die Telekommunikationsversorgung ist im Flächennutzungsplangebiet zuständig die

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Ost
Planauskunft Mitte-Ost
PSF 4202
49032 Osnabrück.

MDDSL – Mitteldeutsche Gesellschaft für Kommunikation mbH
An der Sülze 5
39179 Barleben

Im Gebiet des Flächennutzungsplanes befinden sich zahlreiche Telekommunikationslinien. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen werden in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen. Detailpläne können bei Bedarf beim Versorger angefragt werden.

4.2.8 Breitbandausbau

Für den Breitbandausbau in der Stadt Barby ist mit ihren LWL-Datenleitungen die

Erdgas Mittelsachsen GmbH
Am Druschplatz 14
39443 Staßfurt OT Brumby

zuständig.

Die Ortsteile Glinde, Pömmelte, Groß Rosenburg, Klein Rosenburg, Wespen sowie in Barby der Bereich Monplaisir sind bereits mit LWL-Datenleitungen der Erdgas Mittelsachsen GmbH versorgt. Der Breitbandausbau soll weiter vorangetrieben werden. Ziel ist es, alle Ortsteile mit Glasfaser zu versorgen.

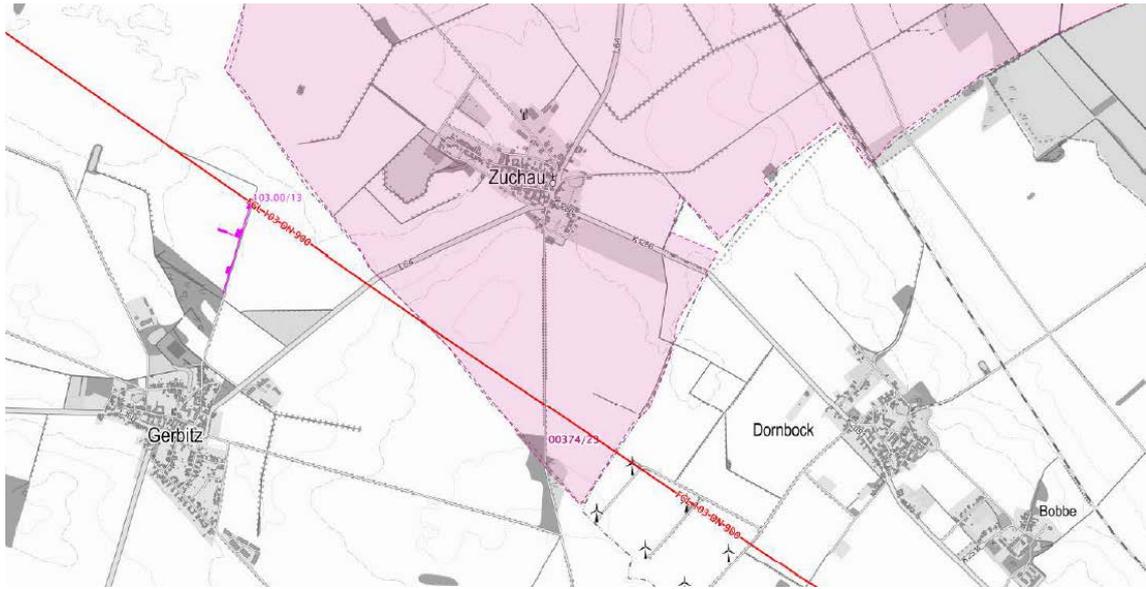


Abb. 32 Ausschnitt aus den eingereichten Unterlagen zur Beteiligung Träger öffentlicher Belange für den Entwurf des Flächennutzungsplans Barby (GDMcom GmbH, 2023)

Der Verlauf der Ferngasleitungen 061 und 103 wird nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Im Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Barby befinden sich damit insgesamt folgende Anlagen. Die Anlagen liegen in der Regel mittig im angegebenen Schutzstreifen:

Anlagentyp	Anlagenkennzeichen	DN	Schutzstreifenbreite (in m)	Zuständig
Biogaseinspeiseanlage (BGEA) mit div. Leitungen und Kabeln	BGEA Sachsen-dorf VNS06	-	-	ONTRAS Gas-transport GmbH NB WEST BGEA2
Ferngasleitung (FGL)	103	900	10,00	ONTRAS Gas-transport GmbH Instandhaltungsbereich Bernburg
Ferngasleitung	61 (stillgelegt)	500	3,00 ⁽¹⁾	
Ferngasleitung	61	500	8,00	
Ferngasleitung	61.15	150/100/80	4,00	
Ferngasleitung	61.18	100/50	4,00	
Ferngasleitung	61.18.01	50/40	4,00	
Ferngasleitung	61.18.02	50/40	4,00	

Anlagentyp	Anlagenkennzeichen	DN	Schutzstreifenbreite (in m)	Zuständig
Korrosionsschutzanlage (KSA) mit Kabel/Anodenfeld	061.00/02 (stillgelegt)	-	0,00	
Korrosionsschutzanlage mit - Kabel - Anodenfeld (stillgelegt)	061.00/09	-	1,00 0,00	
Kabelschutzrohranlage/n (2 x KSR) (im Schutzstreifen der FGL 61)	BF 9004-05	2 x PE-DN40	1,00	GDMcom GmbH Service KGT Mitte/Süd Leipzig
Steuerkabel (Stk)	SF 0704A-05 NN SF 0704A-99 NN	-	1,00	
Steuerkabel	SF 0705A-05 NN	-	1,00	
Steuerkabel	SF 0705-05 NN SF 0705-11 NN	-	1,00	
Steuerkabel	SF 0706-05 NN	-	1,00	
mögliche sonstige Einbauten und Zubehör	Schilderpfahl (SPf), Schilderpfahl mit Messkontakt (SMK), Schilderpfahl mit Fernsprechdose (FS); Gas Merk- oder Messstein (G), Mantelrohr/e (MR) mit Kontrollrohr/en (KR), glasfaserverstärkte FGL-Umhüllung (GFK), Wasertopf (WT), Armaturengruppe/n (S) mit Verbindungsleitung und Ausbläser (A), Isolierstück/e (J), Betonreiter (BR), (Kabel-) Schutzrohr/e (SR), Kabelmuffen (KM), Kabelreserve/n (KR), Kabel-Unterflurbehälter (KUFB), Kabelmarker (M), Kabelgarnituren, Bänderder, Gleichrichterschrank			

Tab. 59 Anlagen der ONTRAS Gastransport GmbH im Gemeindegebiet aus den eingereichten Unterlagen zur Beteiligung Träger öffentlicher Belange für den Entwurf des Flächennutzungsplans Barby (GDMcom GmbH, 2023)

4.3 Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Soziale Infrastruktur)

Gemeinbedarfseinrichtungen im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB umfassen Einrichtungen und Anlagen der Bildung, insbesondere Schulen, der Kinderbetreuung, sozialer Zwecke, der Gesundheit, der Kultur, des Sports und der Religionsgemeinschaften sowie der öffentlichen Verwaltung und der Feuersicherheit.

Die Einheitsgemeinde Barby verfügt über eine Vielzahl von Gemeinbedarfseinrichtungen, die durch den Landkreis Salzlandkreis, die Einheitsgemeinde oder durch die einzelnen Ortsteile betrieben werden.

4.3.1 Kindertagesstätten und Horte

Die familienergänzende Bildung und Erziehung der Kinder nach dem Kinderförderungsgesetz Sachsen-Anhalt (KiFöG) findet in der Kinderkrippe, im Kindergarten bzw. in der Kindertagesstätte statt. Entsprechend der Forderungen des Gesetzgebers sind für alle Kinder bis zum Ende der Grundschulzeit Betreuungsplätze vorzuhalten. Von der Versetzung in den 7. Schuljahrgang bis zur Vollendung des 14. Lebensjahres hat jedes Kind einen Anspruch auf Förderung in einer Tageseinrichtung, soweit Plätze vorhanden sind.

Kindertagesstätte	Kapazität lt. Betriebserlaubnis/ <i>Auslastung 2019</i>				Träger
	Gesamt	Krippe	Kita	Hort	
Kita „Elbespatzen“, Ortsteil Barby (Elbe)	150 <i>128</i>	50 <i>28</i>	100 <i>100</i>	0 <i>0</i>	Nestwärme e.V.
Hort Barby, Ortsteil Barby (Elbe)	95 <i>92</i>	0 <i>0</i>	0 <i>0</i>	95 <i>92</i>	Nestwärme e.V.
Kita „Grashüpfer“, Ortsteil Pömmelte	39 <i>35</i>	15 <i>9</i>	24 <i>26</i>	0 <i>0</i>	Ev. Kirche, Kirchenkreis Egelin
Kita/Hort Gnadauer Anstalten, Ortsteil Gnadau	137 <i>132</i>	18 <i>16</i>	39 <i>37</i>	80 <i>79</i>	Herrnhuter Diakonie
Kita „Märchenland“, Ortsteil Groß Rosenberg	72 <i>68</i>	30 <i>22</i>	42 <i>46</i>	0 <i>0</i>	Lebenshilfe Börde-land e.V.
Kita/Hort „Spatzennest“, Ortsteil Sachsendorf	115 <i>108</i>	25 <i>24</i>	30 <i>40</i>	60 <i>44</i>	Lebenshilfe Börde-land e.V.

Tab. 60 Kapazitäts- und Belegungszahlen der Kindertageseinrichtungen und Kindertagespflege (Landkreis Salzlandkreis), 2019)

Für die Darstellung des Flächennutzungsplanes ist abzuleiten, dass ein zusätzlicher, erheblicher Flächenbedarf für die Entwicklung von Kindertagesstätten nicht besteht. Zwar

Gemeinbedarfs- und Infrastrukturplanung 166

sind manche Einrichtungen überdurchschnittlich ausgelastet. Dies gleicht sich jedoch mit anderen benachbarten Einrichtungen, die noch freie Kapazitäten haben, aus. Außerdem schwanken die Zahlen der Auslastung jährlich, sodass 2019 dargestellte Überlastungen 2020 bereits wieder freie Betreuungsplätze bedeuten können. Zusätzliche Darstellungen für Einrichtungen sind im Flächennutzungsplan somit nicht vorgesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass Kindertagesstätten auch in den Wohnbauflächen und den gemischten Bauflächen allgemein zulässig sind und somit der Flächennutzungsplan ggf. in Erwägung zu ziehenden Ersatzneubauten nicht entgegensteht. Alle Kindertagesstätten werden bestandsorientiert als sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen im Flächennutzungsplan dargestellt.

4.3.2 Schulen und andere Bildungseinrichtungen

Schulen

Die Errichtung und Erhaltung von Schulanlagen durch die dafür zuständigen Schulträger erfolgt im Rahmen der regionalen Schulentwicklungsplanung. Die Einheitsgemeinde Barby verfügt derzeit über drei Grundschulen und eine Sekundarschule.

Sekundarschule in der Trägerschaft der Evangelischen Johannes – Schulstiftung:

- Christliche Sekundarschule Gnadau, Außenstelle Barby, Ortsteil Barby (Elbe)

Die Erhaltung der Sekundarschule ist durch den Träger langfristig vorgesehen. Sie wird im Flächennutzungsplan bestandsorientiert dargestellt.

Zwei der Grundschulen befinden sich in der Trägerschaft der Einheitsgemeinde. Die Grundschule in Gnadau befindet sich in der Trägerschaft der Evangelischen Johannes-Schulstiftung. Derzeit sind folgende Schulstandorte vorhanden:

- Grundschule „Am Prinzesschen“, Ortsteil Barby (Elbe),
- Zinzendorfschule Gnadau, Ortsteil Gnadau,
- Grundschule Sachsendorf, Ortsteil Sachsendorf.

	SJ 2016/17	SJ 2017/18	SJ 2018/19
Grundschule „Am Prinzesschen“	133	141	145
Zinzendorfschule Gnadau	86	86	88
Grundschule Sachsendorf	73	75	65
Evangelische Sekundarschule Gnadau (gesamte Schule)	201	219	251

Tab. 61 Entwicklung der Schülerzahlen in den vergangenen Jahren (Stadt Barby, 2019)

Die Schülerzahlen aller in der Einheitsgemeinde vorhandener Schulen sind stabil bzw. ansteigend. Unter den derzeitigen Rahmenbedingungen des Landesgesetzgebers ist somit in den nächsten Jahren ein Weiterbetrieb aller drei Grundschulstandorte sowie des

Sekundarschulstandortes in der Einheitsgemeinde möglich und wird durch die Einheitsgemeinde und den privaten Träger angestrebt. Die Schulen werden daher bestandsorientiert im Flächennutzungsplan dargestellt.

Bibliotheken

In der Einheitsgemeinde befinden sich drei Bibliotheken, die zwar nur jeweils für ein paar Stunden in der Woche geöffnet haben, aber dennoch für die Kinder-, Jugend- und auch Erwachsenenbildung eine wichtige Rolle spielen. Alle Bibliotheken der Stadt Barby sind Mitglieder des Bibliotheksvereins im Salzlandkreis e.V. Dies hat den Vorteil, dass die einzelnen Bibliotheken über den Kreisleihverkehr ihren Nutzern aktuelle Medien anbieten können. Die Ortschaftsbibliotheken werden durch ehrenamtliche Kräfte geleitet. Folgende Bibliotheken befinden sich in Barby:

- Ortschaftsbibliothek Barby (Elbe),
- Ortschaftsbibliothek Glinde,
- Ortschaftsbibliothek Pömmelte.

Alle Bibliotheken sollen in den nächsten Jahren erhalten bleiben. Sie werden daher bestandsorientiert als kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen im Flächennutzungsplan dargestellt.

4.3.3 Sportanlagen

Anlagen für sportliche Zwecke können in der Bauleitplanung entweder als Fläche für sportliche Zwecke oder als Grünfläche für sportliche Zwecke dargestellt werden. Der Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde nutzt beide Darstellungsmöglichkeiten in Abhängigkeit der konkreten Ausprägung der Sportanlage. Klassische Sportplätze, bei denen die Freibereichsnutzung überwiegt und die in der Regel einen überwiegenden Grünbestand aufweisen und in dieser Prägung auch erhalten bleiben sollen, werden als Grünflächen für sportliche Zwecke dargestellt. Dies betrifft klassischerweise Rasenfußballplätze. Diese werden unter Punkt 5.2 der Begründung näher behandelt.

Gemeinbedarfseinrichtungen für sportliche Zwecke sind stärker baulich geprägt (Stadien, Sporthallen, intensiv genutzte Sportplätze mit wenig Grünbestand).

Folgende stärker durch bauliche Anlagen geprägte Sportstätten sind in der Einheitsgemeinde vorhanden:

- Elbe-Saale Sporthalle, Griebener Weg, Ortsteil Barby (Elbe),
- Städtische Sporthalle (Grundschule), Friesweg, Ortsteil Barby (Elbe),
- Sport- und Spielhalle, Elbe-Saale-Klinik, Ortsteil Barby (Elbe),
- Elbe-Sporthalle, Ortsteil Glinde,
- Reithalle, Ortsteil Gnadau,

- Sporthalle, Ortsteil Groß Rosenberg,
- Sporthalle an der Schule, Ortsteil Sachsendorf,

In der Elbe-Saale-Klinik befindet sich eine Schwimmhalle. Mit dem Seepark Barby steht in den Sommermonaten ein gut ausgebautes Schwimmbad zur Verfügung.

4.3.4 Gesundheit und Soziales

Gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen

Aus dem Gemeinbedarfsbereich der Gesundheitsvorsorge und Krankenpflege werden nur die größeren Einrichtungen im Flächennutzungsplan dargestellt, da die Arztpraxen sich der gemeindlichen Standortsteuerung aufgrund der Niederlassungsfreiheit entziehen. Krankenhäuser der allgemeinen Versorgung sind in der Einheitsgemeinde Barby nicht vorhanden. Die Elbe-Saale-Klinik als Postakut- und Rehabilitationszentrum in Barby (Elbe) wird als Sonderbaufläche dargestellt, da sie dem überörtlichen Bedarf dient.

Soziale Einrichtungen (soweit nicht Kinderbetreuung)

Neben den Einrichtungen zur Kinderbetreuung, die bereits unter 4.3.1 behandelt wurden, zählen zu den sozialen Einrichtungen Jugendklubs, Kinderheime, Einrichtungen für Senioren und Einrichtungen zur Betreuung und Pflege von Menschen mit Behinderungen.

Das Kinder- und Jugendfreizeitzentrum „Teen Club“ im Ortsteil Barby (Elbe) ist in das Gebäude der Stadtverwaltung integriert, sodass er im Flächennutzungsplan nicht gesondert dargestellt wird. Weitere Jugendklubs befinden sich in den Ortsteilen Pömmelte und Groß Rosenberg. Diese sind alle in bestehende Gebäude integriert und fügen sich so in das Ortsbild ein. Eine gesonderte Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt daher nicht.

Ein Kinderheim befindet sich mit dem Kinderheim „Kinderdorfhaus“ im Ortsteil Pömmelte. Das Kinderheim ist in die Ortslage integriert und bedarf keiner gesonderten Darstellung im Flächennutzungsplan. Im Ortsteil Glinde befindet sich mit dem Kinderhaus Glinde eine weitere Betreuungseinrichtung für Kinder. Das Kinderhaus ist in das Wohngebiet „Lange Morgen/Kurze Morgen“ integriert und wird nicht gesondert im Flächennutzungsplan dargestellt.

Im Gebiet der Einheitsgemeinde befinden sich vier Seniorenwohn- und Pflegeheime.

Ortsteil	Einrichtung	Träger	Adresse
Barby (Elbe)	Haus „Am Schulhof“	AWO Kreisverband Salzland e.V.	Stadtgraben 13 39249 Barby
Barby (Elbe)	Seniorenresidenz Barby UG	Gunnar Heyn	Schulstr. 1 39249 Barby
Barby (Elbe)	AWO Seniorenwohn- park „An der Stadtmauer“	AWO Kreisverband Salzland e.V.	Goethestr. 13 39249 Barby
Gnadau	Altenpflegeheim Maria-Heyde-Haus	Herrnhuter Diakonie	Comeniusweg 9 39249 Gnadau

Tab. 62 Seniorenwohn- und Pflegeheime in der Einheitsgemeinde Barby (Stadt Barby, 2019)

Die Pflegeheime werden als Einrichtungen für soziale Zwecke im Flächennutzungsplan dargestellt. Aufgrund des demografischen Wandels und damit einhergehend der quantitativen Verschiebung der Altersgruppen, wird eine deutliche Zunahme der Zahl der über 65-jährigen prognostiziert. Daraus leitet sich ein erhöhter Bedarf an Einrichtungen für Senioren ab. Diese Einrichtungen sollen möglichst zentral in den Ortsteilen angesiedelt werden. Zusätzliche Standorte für Seniorenwohn- und Pflegeheime und von Wohneinrichtungen für Behinderte sind in gemischten Bauflächen und in Wohnbauflächen allgemein zulässig. Eine bedarfsgerechte Erweiterung ist so im Gebiet der Einheitsgemeinde möglich.

4.3.5 Kulturelle Einrichtungen

Gemäß dem Regionalen Entwicklungsplan 2006 sind Barby (Elbe), Gnadau und Wespen regional bedeutsame Standorte für Kultur und Denkmalpflege.

In Barby (Elbe) sind vor allem die noch heute erkennbare planmäßige Anlage der Altstadt, zu der auch die in weiten Teilen erhaltene, die elbseitige Ansicht bestimmende Stadtmauer zählt, sowie die beiden Kirchen St. Marien und St. Johannis zu erhalten. Des Weiteren werden einige ansehnliche Bürgerhäuser erwähnt. Auch die zum Stadtpanorama gehörende Eisenbahnbrücke sowie die Turmwindmühle als wesentliche technische Denkmale sind Teil des Standortes für Kultur und Denkmalpflege.

In Gnadau ist bis heute die planmäßig angelegte Siedlung als Gründung der Herrnhuter Brüdergemeine und der Baubestand der Gründerzeit prägend. Gnadau gilt als architektonisch vollkommenste Ausprägung einer herrnhutischen Neugründung in Deutschland.

Wespen wurde im 17. Jahrhundert durch böhmische Exulanten neu besiedelt. Diese bauten mit der einzigen schindelgedeckten Schrot- oder Stabholzkirche Deutschlands

eine Kirche im Stile ihrer Heimat. Nach vielen Jahren des Verfalls erstrahlt die Kirche nach aufwendiger Restauration heute wieder in alter Schönheit.

Folgende weitere kulturelle Einrichtungen befinden sich in der Einheitsgemeinde:

Barby (Elbe):

- Kulturhalle des Barbyer Heimatfreunde e.V., Schlossstraße 24,
- privates DDR-Museum, Marktplatz 8a,
- Sitzungssaal im Bauhof, nach Sanierung 2018, Magdeburger Tor 8b

Glinde:

- Lichtmess-Museum Glinde, Dorfstraße 38,
- Glinder Ziegenhof, Dorfstraße 80,
- Wahl- und Sitzungsort, Bibliothek, Dorfstraße 29

Pömmelte:

- Bockwindmühle Pömmelte, Mühlenstraße,
- Ringheiligtum Pömmelte, Zackmünde,
- „alter Kindergarten“ mit Wahl- und Sitzungsort mit Ortsbürgermeisterbüro, Barbyer Straße 18

Gnadau:

- Ortsbürgermeisterbüro, Sitzungs- und Wahlort, Zinzendorfplatz 11

Wespen:

- „Alte Schule“ als Wahl- und Sitzungsort, Veranstaltungsraum, Dorfstraße 32

Tornitz:

- Heimathof, Felddamm 21,
- Bürgerhaus Werkleitz, Rosenburger Straße 32,
- Bürgerhaus Tornitz, Straße des Friedens 23a

Breitenhagen:

- Schiffsrestaurant Marie Gerda (privat betrieben),
- Windmühle, Breite Str. 1,
- Dorfgemeinschaftshaus, Breite Straße 4a

Groß Rosenberg:

- Burgruine Klein Rosenberg mit Burgmuseum, Burgberg und seit 2011 mit Trauzimmer,
- Luisenhof, Wedenberg/Luisenhof

Lödderitz:

- Heimatstube Lödderitz,
- Festscheune, Am Teich 9,
- Försterfriedhof,
- Bürgerhaus mit Büro Ortsbürgermeister und Vereinsausstellung, Dorfstraße 36

Sachsendorf:

- Patzeter Mühle, Bockwindmühle, im Besitz des Mühlenvereins und bewohnt, Siedlungsweg 20,
- Bauernstube, Sanierung 2019 nach Brand, Patzetz 26a,
- Ortsbürgermeisterbüro und Sitzungsraum, Gebäude der Grundschule, Siedlungsweg 15

Zuchau:

- Bürgerhaus, August-Bebel-Straße 2

Die größeren ortsbildprägenden kulturellen Einrichtungen werden im Flächennutzungsplan durch das entsprechende Symbol der PlanZV Nr. 4.1 dargestellt.

4.3.6 Öffentliche Verwaltungen

In der Einheitsgemeinde Barby befinden sich bezüglich öffentlicher Verwaltungen nur kommunale Einrichtungen:

- Rathaus der Einheitsgemeinde Barby, Marktplatz 14,
- Haus der Begegnung mit Einwohnermeldeamt/Standesamt, Goethestraße 14.

Trauzimmer befinden sich in Barby (Elbe) im Haus der Begegnung, im Rathaus und im Prinzen, einem ehemaligen Wachturm, der auch heute noch Teil der Stadtmauer ist.

Südlich der Saale befindet sich in Groß Rosenberg als ergänzendes Angebot ein Bürgerbüro mit Einwohnermeldeamt und Standesamt:

- Bürgerbüro, Nienburger Straße 1, OT Groß Rosenberg.

4.3.7 Brandschutz

Gemäß der Satzung der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Barby vom 02.09.2010 besteht die Freiwillige Feuerwehr Barby aus den Ortsfeuerwehren. Fast jeder Ortsteil der Einheitsgemeinde hat seine eigene Ortsfeuerwehr. Insgesamt besteht die Freiwillige Feuerwehr Barby aus 10 Ortsfeuerwehren⁶¹.

⁶¹ vgl. Stadt Barby (1), 2010

Die örtliche Bindung der freiwilligen Feuerwehr an den jeweiligen Ortsteil trägt entscheidend zur Motivation der ehrenamtlich tätigen Feuerwehrereinsatzkräfte bei und soll daher erhalten bleiben. Die Feuerwehrgebäude werden im Flächennutzungsplan bestandsorientiert dargestellt.

- FFW Ortsteil Barby (Elbe), Magdeburger Tor 41,
- FFW Ortsteil Glinde, Dorfstraße 16a,
- FFW Ortsteil Pömmelte, Barbyer Straße 14a,
- FFW Ortsteil Gnadau, Felgeleber Straße 33,
- FFW Ortsteil Tornitz/Werkleitz, Straße des Friedens 27,
- FFW Ortsteil Groß Rosenberg, Georgsplatz 2a,
- FFW Ortsteil Breitenhagen, Schifferstraße 1b,
- FFW Ortsteil Lödderitz, Dorfstraße 36,
- FFW Ortsteil Sachsendorf, Siedlungsweg 10a,
- FFW Ortsteil Zuchau, Friedensstraße 15.

4.3.8 Wasserwehr

Neben den Freiwilligen Feuerwehren verfügt die Einheitsgemeinde auch über eine Wasserwehr. Gemäß der Satzung der Wasserwehr der Stadt Barby vom 02.09.2010 handelt es sich bei der Tätigkeit der Wasserwehr um eine ehrenamtliche Tätigkeit. Der Bürgermeister kann zum Dienst in der Wasserwehr die zu ehrenamtlicher Tätigkeit verpflichteten Bürger und Mitarbeiter der Stadtverwaltung auswählen. Aufgabe der Wasserwehr ist die Unterstützung der Wasserbehörde, wenn durch Hochwasser, Eisgang und andere Ereignisse Anlagen oder Einrichtungen des Hochwasserschutzes oder Überschwemmungsgebieten Gefahr droht oder bereits eingetreten ist. Für den Einsatz der Wasserwehr ist die Ausrufung der Alarmstufe III erforderlich. Entsprechend der Aufgabenschwerpunkte verfügen die Ortsteile, die an den Flüssen Elbe und Saale liegen, über Ortswasserwehren. Dies sind im Gebiet der Einheitsgemeinde die Ortsteile Barby (Elbe), Breitenhagen, Glinde, Groß Rosenberg, Lödderitz, Pömmelte und Tornitz⁶². Die Wasserwehr ist in Groß Rosenberg in der Mittelstraße 46 in der Ortslage Klein Rosenberg ansässig und wird entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt.

⁶² vgl. Stadt Barby (2), 2010

4.3.9 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude

Aufgrund der gesetzlich garantierten Religionsfreiheit entziehen sich Kirchen und andere Einrichtungen sowie Gebäude, die kirchlichen Zwecken dienen, der kommunalen Planung. Die bestehenden Gebäude werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. In der Einheitsgemeinde Barby sind das:

Pfarrbereich Barby/Elbe

- St. Marien Barby (Elbe)
- St. Johannis Barby (Elbe)
- St. Matthäus Glinde
- St. Johannis Pömmelte
- Schrotholzkirche Wespen
- St. Nikolai Tornitz
- Katharina-von-Bora-Kirche Tornitz-Werkleitz

Pfarrbereich Aken/Groß Rosenberg

- Dorfkirche Groß Rosenberg
- Christophorus-Kirche Breitenhagen
- St. Trinitatis Sachsendorf
- Laurentii-Kirche Zuchau

Evangelische Brüdergemeinde Gnadau

- Kirche Gnadau

4.3.10 Vereine

Vereine jeglicher Art sind für den Zusammenhalt und die soziokulturelle Entwicklung einer Gemeinde unerlässlich. Menschen, die in Vereinen organisiert sind, identifizieren sich stärker mit Ihrem Ort und wandern demnach auch nicht so schnell ab. Die Einheitsgemeinde Barby hat eine vielfältige Vereinsstruktur. Folgende Vereine gibt es in der Einheitsgemeinde:

Soziale Initiativen:

- ein Seniorenkreis
- Studioensemble e.V.
- ein Schul-Förderverein
- Streuobstverein e.V.
- AWO Beratungs- und Kommunikationszentrum e.V.

Wirtschaft und Tourismus:

- zwei Kirchbauvereine
- zwei Mühlenvereine
- Tourismusprojekt Grafschaft Barby e.V.

Kultur- und Brauchtumspflege:

- sieben Heimat- und Kulturvereine
- zwei Faschingsvereine
- Lichtmesskomitee Glinde e.V.
- Bibliothek-Glinde e.V.
- Musikverein Aken e.V. mit Sitz in Groß Rosenberg
- Kunst- und Kulturkolloquium für das Mittelbegebiet e.V.

Sport und Freizeit:

- 15 Sportvereine (Fußball, Handball, Volleyball, Kegeln, Schützenverein, Tennis, Tischtennis, Reiten)
- zwei Hundesportvereine
- vier Angel- und Fischereivereine
- Rassegeflügelzuchtverein Lödderitz e.V.
- Gartenverein Pömmelte e.V.

In allen Ortsteilen der Stadt Barby gibt es mindestens einen Verein. Das Vorhandensein von Vereinen in den einzelnen Ortsteilen ist deshalb von Relevanz, da dies ein Indikator für Lebendigkeit und Stabilität ist. Vereine beleben die Orte und bieten Ankerpunkte für die Dorfgemeinschaft. Angesichts ausgedünnter verkehrlicher Infrastruktur können durch bürgerschaftliches Engagement Lücken in Form von Geben-Nehmen-Börsen oder Bürgerbussen geschlossen werden.

4.4 Planunterlagen, Literatur

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2013): Nationaler Radverkehrsplan 2020. <https://nationaler-radverkehrsplan.de/de/bund/nationaler-radverkehrsplan-nrvp-2020> (Datum des Zugriffs: 05.03.2019).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz – WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Art. 5 Gesetz zur Beschleunigung von Genehmigungsverfahren im Verkehrsbereich und zur Umsetzung der RL (EU)

2021/1187 über die Straffung von Maßnahmen zur rascheren Verwirklichung des trans-europäischen Verkehrsnetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

ISUP, Ingenieurbüro für Systemberatung und Planung GmbH (2018): Nahverkehrsplan 2020 – 2030 für den Salzlandkreis.

Kirchner (2019): Jetzt kommt die Bahn doch noch. In: Volksstimme vom 16.02.2019.

Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt (2023): Ergebnisprotokoll, Bauabfolgeberatung Stadt Barby vom 25.01.2023.

Landesverwaltungsamt Sachsen – Anhalt (LVwA) – Referat Verkehrswesen, Obere Luftfahrtbehörde (2014): Änderungsgenehmigung und Neufassung der Genehmigung für den Sonderlandeplatz Schönebeck.

Landkreis Salzlandkreis (2019): Kapazitäts- und Belegungszahlen der Kindertageseinrichtungen und Kindertagespflege im Salzlandkreis (Stand: 31.05.2019) veröffentlicht über Amtsblatt Nr. 35/2019 vom 18. September 2019, Mitteilungsvorlage M/0013/2019.

Landkreis Salzlandkreis (2022): Radbrücke mit Vorbildcharakter. https://www.salzlandkreis.de/aktuelles/news/2021-2/2021-11-01_radbruecke/ (Datum des Zugriffs: 08.03.2022).

Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (2016): Bedarfspläne für straßenbegleitende Radwege an Bundes- und Landesstraßen. <https://mlv.sachsen-anhalt.de/themen/radverkehr/radwegebedarfspplaene/> (Datum des Zugriffs: 05.03.2019).

Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (2021): LRVP 203, Landesradverkehrsplan für Sachsen-Anhalt.

Ontras Gastransport GmbH (2019): Neubau der Ferngasleitung (FGL) 061 (Neugattersleben – Trajuhn), Antragsunterlagen zur Planfeststellung, Unterlage 2: Übersichtspläne.

Planungsgemeinschaft Verkehr – PGV-Alrutz GbR (2020): Salzlandkreis – Radverkehrskonzept 2020

Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (2006): Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg in der Fassung vom 29.05.2006.

Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (2023): Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, 3. Entwurf in der Fassung des Beschlusses der Regionalversammlung zur Trägerbeteiligung/öffentlichen Auslegung vom 28.06.2023.

Saaleverein (2017): Die Saale bleibt Bundeswasserstraße – ohne Frachtschiffahrt? <https://www.saaleverein.de/aktuelles/nachricht/artikel/die-saale-bleibt-bundeswasserstrasse-aber-weiter-ohne-frachtschiffahrt/> (Datum des Zugriffs: 04.03.2019).

Stadt Barby (1) (2010): Satzung für die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Barby. http://www.stadt-barby.de/media/artikel/medien_1/8dac7d2769d8a63a7f68e1106a7eeef5.pdf (Datum des Zugriffs: 21.02.2019).

Stadt Barby (2018): Flyer zum Thema Radwandern am Blauen Band in Sachsen-Anhalt, von der Stadt übergeben am 26.10.2018.

Stadt Barby (2) (2010): Satzung der Wasserwehr der Stadt Barby. http://www.stadt-barby.de/media/artikel/medien_1/3ee39101dc320e17775df26b7c9954b6.pdf (Datum des Zugriffs: 07.03.2019).

Stadt Barby (2019): Daten und Informationen zu Grund- und Sekundarschulen sowie zu Alten- und Pflegeheimen, vom 17.07.2019.

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Art. 21 Gesetz zum Abbau verzichtbarer Anordnungen der Schriftform im Verwaltungsrecht des LSA vom 7.7.2020 (GVbl. LSA S. 372).

5 Grünflächen im Siedlungsraum

Ein wichtiges Element für eine ausgewogene städtebauliche Entwicklung ist die Versorgung mit Freiflächen. Diese sollen ausreichend dimensioniert sein und einen wohnungsnahen Freiraum für Erholung, Sport und Freizeitaktivitäten bieten. Im Flächennutzungsplan ist hierfür die Darstellung von Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB vorgesehen. Die Darstellung von Grünflächen verfolgt folgende Ziele:

- Förderung freiraumbezogener Aktivitäten, insbesondere des Sports,
- Erhöhung des Naherholungspotenzials und damit der Wohnqualität,
- Verbesserung des Klimas durch erhöhten Luftaustausch,
- Erhöhung der Versickerung bei Niederschlägen und damit Verbesserung des Wasserhaushaltes und Reduzierung der Entwässerungskosten,
- Erhöhung der Attraktivität des Fuß- und Radverkehrs.

5.1 Parkanlagen

Parkanlagen dienen der Bereitstellung von wohnungsnahen Freiräumen in stärker verdichteten Siedlungsbereichen. Historische Parkanlagen können zudem Teil von Baudenkmalen sein. In ländlichen Räumen sind Parkanlagen häufig nur im Zusammenhang mit Gutshäusern oder Schlössern entstanden, da die frei zugängliche Landschaft den erforderlichen Freiraum für den Bedarf der Bevölkerung ausreichend bereitstellt.

Folgende Parkanlagen sind im Gebiet der Einheitsgemeinde vorhanden:

- Parkanlage zur Elbe-Saale-Klinik, Ortsteil Barby (Elbe),
- Parkanlage am Schloss, Ortsteil Barby (Elbe),
- „Eichenwäldchen“ an der Elbe, Ortsteil Barby (Elbe),
- Zinzendorfplatz und umgebende Parkanlagen, Ortsteil Gnadau.

5.2 Sportlichen Zwecken dienende freiraumgeprägte Grünflächen

Die baulichen sportlichen Anlagen, die im Kapitel 4.3.3 beschrieben wurden, werden durch großflächige Freiraumbereiche für sportliche Zwecke ergänzt. Die Stadt Barby verfügt über Großfeldsportplätze in:

- Barby (Elbe) am Gribehner Weg, Teil der Elbe-Saale-Sporthalle,
- Glinde am westlichen Ortsrand des Ortsteils, Teil der Elbe-Sporthalle,
- Pömmelte am südlichen Ortsrand,

- Gnadau am südwestlichen Rand der Ortslage,
- Wespen nordöstlich der Ortslage,
- Groß Rosenberg nordwestlich der Ortslage,
- Breitenhagen am südlichen Rand des Ortsteils.

Weiterhin gehören zu allen dargestellten Schulstandorten Kleinfeldsportplätze. Ziel der Einheitsgemeinde Stadt Barby ist eine nachhaltige Förderung der Vereinstätigkeit und des Sports. Für den freiflächenbezogenen Sport ausgebaute Sportplätze mit dem Schwerpunkt Fußball wurden im Flächennutzungsplan bestandsorientiert dargestellt.

Spezielle sportliche Freiflächenangebote bestehen für:

- Schießsport an der Schießanlage der Bürger Schützengilde Herzog Heinrich e.V., südöstlich des Ortsteils Barby (Elbe) an der Verbindung zum Fährhaus gelegen,
- Reiterhof und Heuhotel Augustusgabe, im Südosten des Ortsteils Barby (Elbe),
- Reitplatz des Reit- und Fahrverein Gnadau – Döben e.V. am südwestlichen Rand der Ortslage Gnadau,
- Flugplatz Schönebeck – Zackmünde, südwestlich der Ortslage Zackmünde, Ortsteil Pömmelte, neben dem Ringheiligtum Pömmelte gelegen.

Die speziellen sportlichen Freiflächenangebote werden bestandsorientiert im Flächennutzungsplan dargestellt.

5.3 Öffentliche Spielplätze

Öffentliche Spielplätze sind besonders für Kinder und damit auch für junge Familien von großer Bedeutung. Neben der Funktion als Spiel- und Tobefläche für die Kinder erfüllen öffentliche Spielplätze auch soziale Funktionen sowohl für die Kinder als auch für deren Eltern. Folgende öffentliche Spielplätze sind in der Einheitsgemeinde Stadt Barby vorhanden:

- Öffentlicher Spielplatz, Ortsteil Barby (Elbe), Magdeburger Tor,
- Öffentlicher Spielplatz, Ortsteil Barby (Elbe), am Seeparkforum,
- Öffentlicher Spielplatz, Ortsteil Glinde, Dorfstraße, am Teich,
- Öffentlicher Spielplatz, Ortsteil Gnadau, Zinzendorfplatz,
- Öffentlicher Spielplatz, Ortsteil Wespen, Dorfstraße,
- Öffentlicher Spielplatz, Ortsteil Tornitz, Lindenstraße,
- Öffentlicher Spielplatz, Ortslage Werkleitz, Barbyer Straße,
- Öffentlicher Spielplatz, Ortsteil Groß Rosenberg, Georgsplatz,

- Öffentlicher Spielplatz, Ortslage Klein Rosenburg, Burggelände,
- Öffentlicher Spielplatz, Ortsteil Breitenhagen, Breite Straße,
- Öffentlicher Spielplatz, Ortsteil Breitenhagen, Neue Straße,
- Öffentlicher Spielplatz, Ortsteil Lödderitz, Am Teich,
- Öffentlicher Spielplatz, Ortsteil Sachsendorf, Patzetz,
- Öffentlicher Spielplatz, Ortsteil Zuchau, Friedensstraße.

Alle Spiel- und Bolzplätze sollen in den nächsten Jahren erhalten bleiben, damit die Einheitsgemeinde nicht an Attraktivität für junge Familien verliert. Die öffentlichen Spielplätze werden bestandsorientiert in den Flächennutzungsplan übernommen.

5.4 Festplätze

Im dörflichen Leben haben traditionelle Feste eine wichtige kulturelle Funktion. Sie dienen der Identifikation mit dem Ort, stärken die dörfliche Gemeinschaft und binden hierdurch Familien dauerhaft an einen Ort. In vielen Ortsteilen sind Festplätze vorhanden, die zum Teil Mehrfachnutzungen unterliegen (z.B. Nutzung als Sportplatz). Gesondert dargestellt als kulturellen Zwecken dienende Einrichtung wurde der größere an der Kreuzung Bahnhofstraße – Otto-Beckmann-Straße – Colphuser Damm gelegene Festplatz Colphus in Barby (Elbe). Des Weiteren befindet sich im Ortsteil Zuchau ein Festplatz mit armenischem Ofen.

5.5 Freibäder

Neben den Freiflächen, die sportlichen Zwecken dienen, haben Freibäder eine wichtige Funktion für die Erholung der Bevölkerung – insbesondere in den Sommermonaten. Zudem tragen Freibäder zur Attraktivität des Ortes für jüngere Generationen bei. Ein baulich errichtetes Freibad gibt es im Gebiet der Einheitsgemeinde nicht. Mit dem Seepark Barby steht der Bevölkerung jedoch ein Kiessee für den Badebetrieb zur Verfügung. Besonders für die jüngeren Generationen ist es von Bedeutung, den Seepark Barby möglichst konfliktfrei mit dem Fahrrad zu erreichen. Dies ist bisher nicht aus allen Ortsteilen über die vorhandenen Radwege gewährleistet.

5.6 Friedhöfe

Neben Ihrer Funktion als Bestattungsort dienen Friedhöfe auch als Grünanlagen und damit der Erholung der Bevölkerung. Die Einheitsgemeinde Barby verfügt über folgende Friedhöfe:

- Friedhof Ortsteil Barby (Elbe),
- kirchlicher Friedhof Ortsteil Glinde,

- Friedhof Ortsteil Pömmelte,
- kirchlicher und öffentlicher Friedhof Ortsteil Gnadau,
- Friedhof Ortsteil Wespen,
- Friedhof Ortsteil Tornitz,
- Friedhof Ortsteil Tornitz in Werkleitz,
- Friedhof Ortsteil Groß Rosenberg,
- Friedhof Ortsteil Breitenhagen,
- privater Friedhof Ortsteil Lödderitz in Rajoch,
- Förster-Friedhof Ortsteil Lödderitz,
- Friedhof Ortsteil Sachsendorf,
- Friedhof Ortsteil Zuchau.

5.7 Flächen für Dauerkleingärten

Kleingärten und andere Gartenanlagen haben eine wichtige Funktion für die Feierabend- und Wochenenderholung. Die Bereiche, die durch bewirtschaftete Dauerkleingärten genutzt sind, werden mit dem entsprechenden Symbol aus der PlanZV gekennzeichnet. In der Einheitsgemeinde Barby sind folgende Dauerkleingärten vorhanden:

Vereinsname	Adresse	Anzahl Parzellen	Freie Parzellen
Wochenendglück e.V.	Barby (Elbe), Pömmelter Straße	144	39
Elbaue e.V.	Barby (Elbe), Pömmelter Straße	26	5
Sonnenschein e.V.	Barby (Elbe), Pömmelter Straße	117	63
Wochenend e.V.	Barby (Elbe), Pömmelter Straße/ Am Schenkenweg	180	86
Erholung e.V.	Barby (Elbe), Otto-Beckmann- Straße	53	28
Kleintierzuchtverein 1920 Barby	Barby (Elbe), Gribehner Weg	k. A.	k. A.
Frohes Schaffen e.V.	Pömmelte, Barbyer Straße/ Gna- dauer Straße	84	32

Vereinsname	Adresse	Anzahl Parzellen	Freie Parzellen
Frohsinn I e.V.	Gnadau, Bahnhofstraße	16	8
Frohsinn II e.V.	Gnadau, Barbyer Straße	26	5
Kleingartenanlage Grube Alfred	Tornitz, Grube Alfred	k. A.	k. A.
Kleingartenanlage Groß Rosenberg	Groß Rosenberg, Spittel/Nienburger Straße/Hauptstraße	k. A.	k. A.
Kleingartenanlage Sachsendorf	Sachsendorf, Siedlungsweg 14	k. A.	k. A.

Tab. 63 Bestand der Dauerkleingärten in der Einheitsgemeinde (Verband der Gartenfreunde Schönebeck und Umgebung e.V., 2019; Stadt Barby, 2019)

Durch die steigende Zahl der Einfamilienhäuser und den demografischen Wandel steigt die Zahl der nicht verpachteten, brachliegenden Kleingärten perspektivisch. Besonders die innerstädtischen Anlagen sind von Leerstand betroffen. Soweit hier kein Bedarf mehr besteht, ist eine Rücknahme der Kleingärten zu Gunsten einer Wohnbebauung im Sinne der Nachverdichtung innerörtlicher Bereiche anzustreben.

5.8 Zeltplätze

Im Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Barby befinden sich keine weiteren speziell als Zeltplätze ausgewiesenen Flächen. Der Campingplatz am Seepark Barby ist Bestandteil des dort geltenden Bebauungsplans Nr. 10 „Touristenzentrum Seepark Barby“, der für das gesamte Areal ein Sondergebiet ausweist (vgl. Kapitel 3.7). Am selben Tagebauarestsee befindet sich am nordöstlichen Ufer ein Campingplatz, der ebenfalls als Sondergebiet über den Bebauungsplan Nr. 9 „Campingplatz Seepark Barby“ ausgewiesen ist. Beide bestehende Zelt- und Campingplätze sind bereits über die vorhandenen Bebauungspläne gesichert. Eine gesonderte Darstellung, über die Übernahme der bestehenden Sonderbauflächen hinaus, erfolgt daher im Flächennutzungsplan nicht. Die weitere Ausweisung von Zelt- und Campingplätzen in der Stadt Barby ist nicht geplant. Das vorhandene Angebot deckt den Bedarf ab.

5.9 Planunterlagen, Literatur

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Stadt Barby (2019): Daten und Zahlen zu vorhandenen Kleingartenanlagen, vom 17.07.2019.

Verband der Gartenfreunde Schönebeck und Umgebung e.V. (2019): Kleingartenvereine in Barby. <https://www.gartenfreunde-sbk.de/kleingartenvereine-in-barby.html> (Datum des Zugriffs: 21.02.2019).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung – PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

6 Freiraumplanung in der offenen Landschaft

Die Freiraumplanung in der offenen Landschaft ist vorrangig die Aufgabe der Landschaftsplanung. Ein aktueller Landschaftsplan für die Einheitsgemeinde Stadt Barby wird parallel zum Flächennutzungsplan erarbeitet. Im folgenden Kapitel werden die wichtigsten Erkenntnisse daraus wiedergegeben.

6.1 Geologie und landschaftsräumliche Voraussetzungen

6.1.1 Naturräumliche Gliederung

Naturräumlich ist das Plangebiet nach der Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts großräumig den Landschaftseinheiten „2.1.3. Dessauer Elbetal“, „2.4. Unteres Saaletal“, „3.2. Magdeburger Börde“ und „3.3. Köthener Ackerland“ zuzuordnen.

Im Nordosten des Planungsraumes entlang der Elbe bis nördlich von Barby liegt der nördliche Bereich des „Dessauer Elbetals“ mit der Ortschaft Glinde. Südwestlich gelegen die Landschaftseinheit „Magdeburger Börde“ mit Pömmelte, Gnadau und Wespen. Südlich davon befindet sich das „Untere Saaletal“. Es beinhaltet Barby (Elbe), Tornitz, Klein Rosenberg und die Saale mit einem Großteil ihrer Auenbereiche. Im Südwesten angrenzend schließlich das Köthener Ackerland mit Groß Rosenberg und Sachsendorf, im Südosten entlang der Elbe der südliche Bereich des „Dessauer Elbetals“ mit Breitenhagen, Lödderitz und dem Steckby-Lödderitzer Forst.

Nähere Informationen zu den einzelnen Landschaftseinheiten sind dem parallel zum Flächennutzungsplan erarbeiteten Landschaftsplan zu entnehmen, der sich ausführlicher mit den Themen Natur und Landschaft beschäftigt.

6.1.2 Klima, Luft

Großklimatisch ist das Untersuchungsgebiet durch die Überlagerung ozeanischer und kontinentaler Einflüsse geprägt. Der kontinentale Einfluss bedingt durch die stärkere sommerliche Erwärmung eine relativ hohe Jahresschwankung der Lufttemperatur. Der abnehmende maritime Einfluss spiegelt sich in einer Verringerung der Niederschlagsmenge innerhalb des Klimabezirkes von West nach Ost wieder.

Die Zusammenstellung der Frost- und Schneetage zeigt eine Tendenz zu Barfrösten (ca. 2/3 der Frosttage sind ohne Schneebedeckung). Der Planungsraum befindet sich in Lee-lage zum Harz und somit in dessen Regenschatten. Gegenüber der weiteren Umgebung kommt es aus diesem Grund zu geringeren Niederschlägen.

Zur Beurteilung der klimatischen Situation im Plangebiet ist die Herausstellung von Lokalklimatischen Besonderheiten notwendig. Im Untersuchungsraum kann von einem mäßig humiden Klima gesprochen werden. In Abhängigkeit der Oberflächenbeschaffenheit (Bewuchs, Versiegelungsgrad, Geländeneigung usw.) stellt sich punktuell variierend ein Lokalklima ein.

Der Planungsraum stellt sich überwiegend als Offenbereich und somit als Kaltluftproduktionsgebiet dar. Dementsprechend werden bei strahlungsoffenem Wetter große Mengen an Kaltluft produziert. Diese setzt sich bei ausreichendem Geländegefälle in Bewegung und fließt ab. Die Elbe- und Saaleauen fungieren als großräumige Kaltluftsammler. Grundsätzlich sind durch das ebene Relief des Planungsraumes keine großen klimatischen Besonderheiten zu erwarten.

Da sich jedoch alle Siedlungen im Planungsraum in abflusslosen Ebenen befinden, die von den Luftmassen nur um- und nicht durchflossen werden, sind alle Ortslagen vom Kaltluftsystem der Umgebung weitgehend abgeschlossen. Eine klimatische Entlastung ist hier nur über die siedlungsinternen Frisch- und Kaltluftproduktionsflächen, wie Gärten, Parks und sonstige Grünflächen möglich, womit das Grünsystem der Siedlungen (s. Kapitel 5) auch im Klimahaushalt eine wesentliche Funktion zu erfüllen hat. In den locker bebauten Ortsteilen der Einheitsgemeinde ist durch die Kleinflächigkeit der Siedlungsareale und der dörflichen Struktur mit den zugeordneten Gartenbereichen eine überwiegend gute Durchgrünung gegeben. Dennoch fehlen aufgrund der Auenlage größere Waldflächen als Regenerationszonen der Luft. Nur im geringen Umfang ist, in Bereichen mit einer starken Aufheizungsneigung, wie den großflächig versiegelten Gewerbestandorte und Stallanlagen sowie in breiten Straßenräumen mit einer unzureichenden Beschattung durch Baumstrukturen, mit der Bildung von Wärmeinseln zu rechnen. Dies betrifft im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans vorwiegend Groß Rosenberg mit seinen ausgedehnten Gewerbestandorten.

Für die Ortslage von Barby (Elbe) ist das Bild stärker zu differenzieren. Durch die dichte Bebauung und den hohen Versiegelungsanteil im Altstadtkern ist hier mit einer stärkeren Wärmeinselbildung zu rechnen. Aufgrund der hohen baulichen Nutzung und der recht schmalen Ausprägung der Straßenräume ist eine Erweiterung des Grünlandanteils kaum möglich. Zur Entlastung des Siedlungsklimas sollte hier jede Möglichkeit zum Erhalt und zur Entwicklung von Baumstandorten genutzt werden. Aufgrund der starken Bebauung im Stadtkern kommt dem umgebenden Grüngürtel eine wichtige Ausgleichsfunktion zu. Hier sollte auf den Erhalt der guten Gehölzstrukturierung, wie der Elbaue im Osten und die Entwicklung neuer Baumstrukturen, zum Beispiel am Landgraben im Westen, besonderer Wert gelegt werden.

Auf Grund der ländlichen Prägung des Untersuchungsgebietes kann von einer geringeren Vorbelastung ausgegangen werden, trotz der mesoklimatischen Auswirkungen, die von diversen Gewerbebetrieben und Tierproduktionsanlagen ausgehen.

6.1.3 Boden und Grundwasser

Der Boden als oberste belebte Schicht der Erdkruste verbindet die Elemente Gestein (Lithosphäre), Wasser (Hydrosphäre), Luft (Atmosphäre) sowie Pflanzen und Bodentiere (Biosphäre) eines Ökosystems miteinander. Er nimmt somit eine zentrale Stellung ein, nicht zuletzt, weil er in der Landschaft den größten Teil des Stoffumsatzes bewältigt. Der Boden wird auch zu Recht als Stoffpuffer der Landschaft bezeichnet.

Die Böden einer Landschaft sind miteinander durch Stofftransporte verknüpft, beeinflussen sich mithin in ihren Eigenschaften und bilden mit anderen Bestandteilen der Landschaft, dem Luftraum und der Lebenswelt ein gemeinsames Wirkungsgefüge, d.h. ein Ökosystem.⁶³

Der Boden übernimmt einige wichtige landschaftsökologische Funktionen. Dazu zählen vor allem:

- Regelungsfunktion,
- Produktionsfunktion,
- Lebensraumfunktion sowie
- die Erhaltung der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Diese Auflistung zeigt deutlich die Bedeutung des Bodens für eine intakte Umwelt des Menschen und seine Bedeutung als eine der wichtigsten Naturrressourcen. Die Bodenverhältnisse, wie sie sich heute darstellen, sind das Ergebnis Jahrhunderte währender Entwicklungen der geologischen, geomorphologischen, hydrologischen und klimatischen Rahmenbedingungen.

Aus dem Bodenatlas Sachsen-Anhalts lassen sich für den Planungsraum verschiedene Bodenregionen ablesen, die stark an die naturräumliche Einteilung der Landschaften Sachsen-Anhalts angelehnt sind. Die Auen- und Niederungsbereiche entlang der Elbe und der Saale lassen sich der Bodenregion der Flusslandschaften zuordnen. Im Süden ragt ein kleiner Bereich der Altmoränenlandschaften in den Planungsraum hinein. Zu der Bodenregion der Löß- und Sandlößböden gehören die Bereiche westlich von Barby (Elbe) sowie im Südwesten des Planungsraumes.

Bodenregion Flusslandschaften

Zu der Bodenregion der überregionalen Flusslandschaften gehören die Bereiche der Auen und der angrenzenden Niederterrassen. Durch ihre Höhenlage und die Schichtung der Substrate sind Auenböden in unterschiedlichem Ausmaße von Grund-, Stau- und Überflutungswasser beeinträchtigt. In den Elbauen dominieren grundwasserferne bis grundwasserbeeinflusste carbonatfreie Lehm-Böden. In Hochflutrinnen und Altarmen können sich Gleye und Humusgleye bis hin zu Überflutungs- und Verlandungsmooren ausbilden. Auf einigen Niederterrassen im Randbereich der Elbauen sind Gleye bis Gleye-Braunerden entstanden, im Sand der sie überlagernden Dünen Regosole bis Podsole. In den Saaleauen kommen neben Vegen auch schwarzerdeähnliche Auenböden vor, im Bereich der Saalemündung wird das Bodenmosaik von Aueton-Böden geprägt.⁶⁴

⁶³ vgl. Scheffer, Schachtschabel, 1989

⁶⁴ vgl. LAGB, 2020

Bodenregion Altmoränenlandschaften

Im Süden des Planungsraumes lassen sich einige Bereiche der Bodenregion der Altmoränenlandschaften zuordnen. Sie sind geprägt durch die Verbreitung des Geschiebedecksandes, teilweise sind auch Lösssand, Sandlöss und Decklehm vertreten. Diese gehören zur Bodengroßlandschaft der Grundmoränenplatten und Endmoränen im Altmoränengebiet Norddeutschlands und im Rheinland. Aufgrund enger Wechsel im Untergrund weisen diese Böden einen vielschichtigen Charakter auf. Dies spiegelt sich häufig in der Nutzung wieder. Sandböden werden bevorzugt forstwirtschaftlich genutzt, kaum durch Stauwasser beeinflusste Lehm-Böden als Ackerflächen und grundwasserbeeinflusste Böden wie Gley in den Niederungen als Grünland. In den feuchteren Bereichen der Niederungen können auch Moorböden vorkommen.⁶⁵

Bodenregion Löß- und Sandlößlandschaften

Löß- und Sandlößböden finden sich überwiegend im Westen und Südwesten des Planungsraumes. Diese Flächen der Bodengroßlandschaft der Lößböden gehören zum Hauptverbreitungsgebiet von Schwarzerden in Deutschland, den Ackerböden mit der höchsten Bodenschätzung. Die vorherrschenden Böden sind Tschernoseme und Braunerde-Tschernoseme aus Löss. In den Randbereichen und im Übergang zu den Altmoränenlandschaften haben sich auch Braunerde-Tschernoseme und Gley-Tschernoseme entwickelt. In Niederungen wie beispielsweise der Landgraben-Niederung prägen Humusgleye und Anmoorgleye aus Lehm und Mudden das Landschaftsbild.⁶⁶

Hinweis der Ingenieurgeologie:

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Flächennutzungsplans teilte das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt aus ingenieurgeologischer Sicht folgendes mit, da unter der Geländeoberkante in weiten Teilen der Einheitsgemeinde hauptsächlich Auesedimente vorkommen: *„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.“*⁶⁷ Dieser Hinweis ist sowohl bei der Bebauung der Entwicklungsflächen (Kapitel 7) als auch bei sonstigen Bauten im Innen- und Außenbereich zu berücksichtigen.

Grundwasser

Der Schutz des Grundwassers vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen wird durch die Bindigkeit des Lockergesteins in der Versickerungszone und durch den Flurabstand beeinflusst. Daher sind die Aussagen im engen Zusammenhang mit den Ausführungen

⁶⁵ vgl. LAGB, 2020

⁶⁶ vgl. LAGB, 2020

⁶⁷ vgl. LAGB, 2023

zum Bodenpotenzial zu betrachten. Auf Grund der überwiegend sandigen und Lockergesteinsbildungen im Planungsraum ist fast das gesamte Plangebiet gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als nicht geschützt eingestuft. Die Geschüttheit des Grundwassers steigt lediglich in den Bereichen mit lehmigen und humosen Auflagerungen entlang der Elbe, um Barby und südlich Groß Rosenburgs sowie in den Bereichen mit einem Grundwasserflurabstand über 10 m. Die Grundwasserneubildung hängt von klimatischen Größen wie Niederschlag und Verdunstung, Boden- und Gesteinseigenschaften, Reliefmerkmalen und von der Flächennutzung ab. Die Ermittlung der Grundwasserneubildung ist notwendig, um einen dauerhaften Schutz der Grundwasserressourcen gewährleisten zu können. Hierbei kann die Grundwasserneubildung näherungsweise dem Grundwasserdargebot gleichgesetzt werden. Sie ist also die Menge, die sich über einen längeren Zeitraum durchschnittlich neu bildet und somit ohne Erschöpfung der Grundwasserlagerstätte entnommen werden kann

Vernässungsflächen

Große Flächen der Einheitsgemeinde befinden sich in Vernässungsgebieten, in denen mit hohen, zeitweise oberflächennahen Grundwasserständen zu rechnen ist. Aufgrund dieser schwierigen Grundwasserverhältnisse kann es zu Problemen mit der Niederschlagswasserbeseitigung kommen. Sofern neu ausgewiesene Bauflächen davon betroffen sind, müssen alternative Entsorgungswege der Niederschlagswasserbeseitigung geschaffen und genutzt werden. Auf den nachfolgenden verbindlichen Planungsebenen sind entsprechende Schutzmaßnahmen und angepasste Bauweisen festzusetzen. Eine erste Auseinandersetzung, ob Entwicklungsflächen von Vernässung betroffen sind, findet sich im Kapitel 7.

6.1.4 Natürliche Gewässer

Wasser hat eine große Bedeutung für die Beurteilung der Qualität eines Standortes, sowohl hinsichtlich der Bodennutzung, als auch des Landschaftsbildes. Wasser bildet die Lebensgrundlage für den Menschen, Pflanzen und Tiere. Die Fließgewässer gehören zu den biologisch reichhaltigsten und vielfältigsten Landschaftselementen überhaupt. Es handelt sich um dynamische Ökosysteme, in denen Kreislaufprozesse mit weitaus höherer Intensität ablaufen, als in terrestrischen Ökosystemen. Der Nutzen für den Menschen war zunächst rein ökonomischer „Natur“, diente es doch vor allem als Trinkwasser, zur Bewässerung landwirtschaftlicher Kulturen und später als Brauchwasser in der Industrie. Allmählich, mit fortschreitender Verbesserung der Lebensbedingungen, gewannen die Gewässer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum. Doch erst in den letzten Jahrzehnten wurde der breiten Öffentlichkeit auch die ökologische Bedeutung der Gewässer bewusst, da die anfangs schleichenden Veränderungen, abgepuffert durch eine noch relativ intakte Umwelt, deutlicher zu Tage traten.

Folgende Fließgewässer sind in der Einheitsgemeinde Stadt Barby vorhanden:

- Elbe (Dornburg bis Lostau)
- Saale (Bad Dürrenberg bis Mündung Elbe)

- Saale (Alte Saale)
- Barbyer Landgraben
- Barbyer Landgraben (Verbindungsgraben Glinde)
- Landgraben
- Taube

Die Gewässer lassen sich den kiesgeprägten Tieflandbächen und -flüssen, den sandgeprägten Strömen sowie kleinen Niederungsfießgewässern in Fluss- und Stromtälern zuordnen.

Einhergehend mit den Fließgewässerstrukturen besonders der großen Flüsse sind die Überschwemmungsgebiete, die die Landnutzung zum Teil stark beeinflussen. Nähere Erläuterungen dazu finden sich in den Kapiteln 3.8.5 und 6.2.5.

Neben den Fließgewässern prägen auch zahlreiche teils großflächige Stillgewässer das Landschaftsbild der Einheitsgemeinde Stadt Barby. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um Kiesgruben, die im Rahmen des Kiessand-Tagebaus entstanden sind und weiterhin entstehen (s. Kapitel 6.2.3).

6.2 Begründung der Darstellungen im Außenbereich

6.2.1 Flächen für die Landwirtschaft

Teile des Planungsgebietes befinden sich, wie in Kapitel 2.5.2 näher erläutert, in Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft. Im Norden liegt das Gebiet „Magdeburger Börde“ und im Süden das „Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben“. Diese Flächen spielen aufgrund ihrer naturräumlichen Eignung eine besondere Rolle für die Landwirtschaft und sollen als Ackerflächen weitestgehend erhalten bleiben. Grundsätzlich werden alle Flächen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB in der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan als Flächen für Landwirtschaft gemäß PlanZV 12.1 dargestellt, die keine Flächen für Wald sind und für die keine anderen Nutzungen vorliegen, wie beispielsweise Wasserflächen oder bestehende oder geplante Bauflächen. Neben den Flächen, die tatsächlich einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen, werden somit auch landwirtschaftliche Betriebe und sonstige Bebauung im Außenbereich (z.B. Splittersiedlungen) sowie Brachflächen, die keiner aktiven Nutzung unterliegen, als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Auf eine Darstellung von Grünflächen im Außenbereich wird weitestgehend verzichtet. Diese findet hauptsächlich innerhalb der bebauten Bereiche aus städtebaulichen Gründen Anwendung mit der jeweils entsprechenden Zweckbestimmung (s. Kapitel 5).

Zielvorstellungen

Die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft ist dort sinnvoll, wo Flächen der Landwirtschaft vorbehalten bleiben sollen. Auch wenn bisher anderweitig genutzte Flächen wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden sollen, ist die Ausweisung von

Flächen für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan sinnvoll. Die für die landwirtschaftliche Produktion gut geeigneten Böden sind in ihrer Nutzung weitestgehend zu erhalten und im Sinne einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft zu gestalten. Eine Beeinträchtigung von naturschutzfachlich geschützten Flächen ist dabei zu vermeiden. Entsprechend sollen Randbereiche von Gewässern aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen werden und in Grünlandflächen oder Gehölzbereiche umgewandelt werden.

Bestand und Planung

Im Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Barby befinden sich in nahezu allen Ortsteilen landwirtschaftliche Betriebe im Haupt- oder Nebenerwerb. Die meisten davon betreiben Pflanzenproduktion.

Im Flächennutzungsplan werden die Flächen für Landwirtschaft entsprechend der Planzeichenverordnung dargestellt. Hier ist neben der normalen ackerbaulichen Nutzung eine Grünlandnutzung ebenfalls allgemein zulässig. Aufgrund dieser Festsetzung steht der Flächennutzungsplan zukünftigen Maßnahmen des Naturschutzes auch auf den allgemeinen Flächen für die Landwirtschaft nicht entgegen.

6.2.2 Flächen für Wald

Der Begriff Wald wird im § 2 (1) Bundeswaldgesetz definiert. Demnach ist Wald jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche. Als Wald gelten zudem auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäsungsplätze, Holzlagerplätze sowie weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen⁶⁸.

Allgemeine Zielvorstellungen

Das Waldgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WaldG LSA) hat den Schutz, die Erhaltung und die Entwicklung des Waldes als zentrale Aufgabe. Hierbei werden drei verschiedene Funktionen unterschieden:

- Nutzfunktion: wirtschaftlicher Nutzen des Waldes (Holzwirtschaft)
- Schutzfunktion: Bedeutung für Umwelt, dauerhafte Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, Klima, Wasserhaushalt, Luftreinhaltung, Bodenfruchtbarkeit, Agrar- und Infrastruktur
- Erholungsfunktion: Bedeutung für Landschaftsbild und Erholung der Bevölkerung

Forstwirtschaftliche Belange sind demnach mit denen des Natur- und Landschaftsschutzes in Einklang zu bringen. Der Wald muss weiterhin der Bevölkerung als Ort für Erholung und zur Freizeitgestaltung zur Verfügung stehen.

⁶⁸ vgl. Bundeswaldgesetz, 2017

Bestand und Planung

Waldflächen nehmen aufgrund der hohen Bodenfruchtbarkeit und der weiträumigen Flächen für den Kiessand-Abbau im Gebiet der Einheitsgemeinde geringe Flächen in Anspruch. Die vorhandenen Waldgebiete konzentrieren sich entlang der beiden Flüsse Elbe und Saale und bilden dort die schützenswerten Auwälder, die gemäß den Zielvorstellungen der Stadt Barby erhalten bleiben sollen. Mit der Rückverlegung der Deiche entlang der Flüsse verbesserten sich die Bedingungen für den Auwald. Eine Ausweitung des Bestandes ist hier denkbar und sinnvoll.

Die Flächen für Wald werden im Flächennutzungsplan bestandsorientiert dargestellt. Der Flächennutzungsplan steht einer Aufforstung außerhalb der dargestellten Waldflächen ausdrücklich nicht entgegen. Dies bedeutet grundsätzlich eine Möglichkeit zur Kompensation von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft.

6.2.3 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen für die Gewinnung von Bodenschätzen

Im 3. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg aus dem Jahr 2023 werden zwei Abbaugelände im Bereich des Flächennutzungsplangebietes als Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung festgelegt. Hierzu gehören:

- Nr. VIII „Barby (Kiessand)“ und
- Nr. XXXIX „Trabitz/Sachsendorf/Groß Rosenberg (Kiessand)“.

Im gleichen Entwicklungsplan wird das Gebiet Nr. 14 „Schönebeck-Ost (Iritzer Busch, Kiessand)“ als Vorbehaltsgebiet für Rohstoffgewinnung ausgewiesen.

Den Belangen der Landwirtschaft, der Landschaftspflege und der Erholungsnutzung ist eine angemessene Bedeutung im Rahmen der Abwägung beizumessen. Flächen, auf denen der Kiessand komplett abgebaut ist, sollen entsprechend den Zielen des Landschaftsschutzes genutzt werden. Hierbei wird auf die Aussagen des Landschaftsplanes und der jeweils vorhandenen Rekultivierungspläne der Abbaugelände verwiesen.

Abgrabungen für die Gewinnung von Bodenschätzen

Im Gebiet der Einheitsgemeinde Barby bestehen gemäß Auskunft des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, Dezernat D 14 – Markscheide- und Berechtigungswesen sechs Abbaugelände für die Gewinnung von Kiesen und Kiessanden zur Herstellung von Betonzuschlagstoffen:

- Trabitz, Sachsendorf und Schwarz

Nördlich der Landesstraße L 63 bei Colno direkt an den Bahngleisen befindet sich der planfestgestellte Kiessandtagebau Trabitz, Sachsendorf und Schwarz. Der derzeit aktive Tagebau befindet sich auf der Fläche der Stadt Calbe. Im Gebiet der Einheitsgemeinde Barby besteht direkt angrenzend an den Tagebau das Industriegebiet Saale-Dreieck. Der Tagebau versorgt hier das Kalksandstein-

und Betonwerk mit klassiertem Rohstoff, liefert hochwertige Betonzuschlagstoffe über den Gleisanschluss in das gesamte Bundesgebiet und versorgt über Straßentransporte die Region mit Kiessandprodukten. Abbauberechtigt ist die Schwenk Sand & Kies Nord GmbH & Co. KG. Die dem Abbau zu Grunde liegende Bergbauberechtigung lautet II-B-f-231/92. Hierbei handelt es sich um eine Bewilligung. Die Fläche wird im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

- TrabitZ/Groß Rosenberg

Südöstlich von TrabitZ befindet sich der planfestgestellte Kiessandtagebau TrabitZ/Groß Rosenberg. Abbauberechtigt ist die Schwenk Sand & Kies Nord GmbH & Co. KG. Die dem Abbau zu Grunde liegende Bergbauberechtigung lautet II-B-f-233/92. Hierbei handelt es sich um eine Bewilligung. Die Fläche wird im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

- Schönebeck-Ost

Direkt an der Grube Alfred gelegen befindet sich der Kiessandtagebau Schönebeck-Ost. Bergbauberechtigt ist hier die SKS Sand + Kies Schönebeck GmbH & Co. Betriebs KG. Die dem Abbau zu Grunde liegende Bergbauberechtigung lautet II-B-f-277/94. Hierbei handelt es sich um eine Bewilligung. Die Fläche wird im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

- Tornitz

Der Kiessandtagebau Tornitz befindet sich an der Kreuzung der Landesstraße L 68 und der Kreisstraße K 1243 nördlich von Tornitz. Im Jahr 2014 wurde der Abschlussbetriebsplan gemäß § 53 BBergG erstellt, da der anstehende Rohstoff vollständig abgebaut wurde. Die Wiedernutzbarmachung ist zum größten Teil bereits umgesetzt. Lediglich Teilflächen der ehemaligen Betriebsfläche werden weiterhin als Standort für die Aufbereitung der Rohstoffe aus dem Tagebau Tornitz II genutzt. Abbauberechtigt war hier die Hülskens Barleben GmbH & Co. KG. Die zu Grunde liegende Bergbauberechtigung ist die III-A-f-391/90/885. Hierbei handelt es sich um Bergwerkseigentum. Die Fläche wird im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

- Barby Süd

Der planfestgestellte Kiessandtagebau Barby Süd befindet sich an der L 68 südlich von Barby (Elbe). Abbauberechtigt ist hier die Hülskens Barleben GmbH & Co. KG. Die zu Grunde liegende Bergbauberechtigung lautet III-A-f-772/90/1000. Hierbei handelt es sich um Bergwerkseigentum. Die Fläche wird im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

- Barby

Westlich von Barby (Elbe) befindet sich der planfestgestellte Kiessandtagebau Barby, dessen Abbausee bereits touristisch genutzt wird (s. Kapitel 3.7). Der

Nordwesten des Sees wird jedoch weiterhin zum Abbau von Kiesen und Kies-sanden genutzt. Abbauberechtigt ist die Hülskens Barleben GmbH & Co. KG. Die zu Grunde liegende Bergbauberechtigung lautet III-A-f-798/90/190,195. Hierbei handelt es sich um Bergwerkseigentum. Die Fläche wird im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

Die hier angegebenen Bergbauberechtigungen räumen den Rechtsinhabern bzw. den Eigentümern die in den §§ 6 ff BBergG (Bundesberggesetz) aufgeführten Rechte ein und stellen eine durch Artikel 14 GG geschützte Rechtsposition dar.

Im Gebiet der Einheitsgemeinde Barby bestehen gemäß Auskunft des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, Dezernat D 14 – Markscheide- und Berecht-samswesen zudem vier grundeigene Bodenschätze Quarz und Quarzit nach § 3 (4) BBergG:

- Groß Rosenberg

Südlich von Groß Rosenberg in direkter Nachbarschaft zu den Abbaugebieten Trabitze/Groß Rosenberg und Trabitze, Sachsendorf und Schwarz befindet sich der grundeigene Bodenschatz mit der Nummer VI-f-888/00. Für diesen Bodenschatz gibt es noch keinen Interessenten, die Einstufung und Feststellung des Bodenschatzes erfolgte von Amts wegen. Die Fläche wird im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

- Tornitz-Nord

Direkt nordöstlich an das Abbaugebiet Tornitz anschließend befindet sich der grundeigene Bodenschatz Nr. VI-f-888/01 Tornitz-Nord. Inhaber ist die Saale Kies + Baustoff GmbH. Die Fläche wird im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

- Tornitz II

Der grundeigene Bodenschatz Tornitz II liegt neben dem Tagebau Tornitz auf der gegenüberliegenden Seite der Kreisstraße K 1243. Abbauberechtigt ist hier die Hülskens Barleben GmbH & Co. KG. Die dem Abbau zu Grunde liegende Berechtigung ist die VI-f-888/07. Die Fläche wird im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

- Tornitz II-Erweiterung (VI-f-888/22) grenzt direkt östlich an Tornitz II an und wird als neuer grundeigener Bodenschatz eingestuft. Inhaber ist die Hülskens Barleben GmbH & Co. KG. Die Fläche wird im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

Ein grundeigener Bodenschatz im Sinne des § 3 (4) BBergG steht im Eigentum des Grundstückseigentümers. Bei der Veräußerung des Grundeigentums geht auch der grundeigene Bodenschatz auf den Erwerber über. Die Abbauberechtigung für den grundeigenen Bodenschatz ergibt sich aus dem Grundstückseigentum oder den entsprechenden Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer.

Neben den Abbaugebieten und grundeigenen Bodenschätzen, die in der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan gemäß § 5 (3) Nr. 2 BauGB gekennzeichnet werden, reicht die Kiessand-Reservelagerstätte Klein Mühlingen-Krewitz in einigen Teilen in das Plangebiet, zwischen Döben und Seehof, hinein. Die Reservelagerstätte wird in der Planzeichnung ebenfalls gemäß § 5 (3) Nr. 2 BauGB gekennzeichnet.

Die Abbaugebiete für die Gewinnung von Kiesen und Kiessanden sowie die grundeigenen Bodenschätze werden in der Planzeichnung gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB als Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, gekennzeichnet. Die Kennzeichnung in der Planzeichnung erfolgt über das Planzeichen 15.11 PlanZV, um eine mögliche Beeinträchtigung der Erdoberfläche und der oberirdischen Nutzung auch auf zukünftigen Flächen des Bergbaus zu kennzeichnen.

Gemäß § 5 (2) Nr. 8 BauGB werden die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen mit dem Planzeichen Nr. 11.2 PlanZV dargestellt. Die Definition für Abgrabungen lautet dabei, dass für einen längeren Zeitraum bestimmte, selbstständige künstliche Veränderungen der natürlichen gegebenen Erdoberfläche erfolgen. Für die praktische Umsetzung in die Planzeichnung werden dabei die Flächen dargestellt, für die ein aktuell gültiger Hauptbetriebsplan vorliegt. Im Gebiet der Einheitsgemeinde Barby sind dies folgende:

- Barby,
- Barby-Süd,
- Tornitz II,
- Trabitzz/Groß Rosenberg.

In allen Fällen ist derzeit und in den kommenden Jahren ein obertägiger Abbau vorgesehen.

Im Gebiet des Flächennutzungsplans wurde zu früheren Zeiten auch Braunkohle im Tiefbau abgebaut. Ein solches Abbaufeld befindet sich mit der Grube „Alfred“ bei Tornitz entlang der Kreisstraße K 1243 südwestlich des Ortsteils Wespen. Das Gebiet ist heute geprägt von Schachtseen und wird als Fläche, unter der der Bergbau umgeht, im Flächennutzungsplan gemäß § 5 (3) Nr. 2 BauGB gekennzeichnet.

Eine weitere Folge des Braunkohleabbaus im Gebiet der Stadt Barby ist das bergschadengefährdete Gebiet „Neue Hoffnung“ bei Pömmelte, welches sich zwischen der Ortslage Neue Siedlung und dem Ringheiligtum Pömmelte bei Zackmünde erstreckt. Dieses Gebiet gehört damit zu den senkungs- und erdfallgefährdeten Bereichen (s. Kapitel 3.8.4) und wird als solches im Flächennutzungsplan gemäß § 5 (3) Nr. 2 BauGB gekennzeichnet.

In der Anlage 7 befindet sich eine Karte, in der die Lage der zurzeit erteilten 9 Bergbauberechtigungen und 2 Flächen des Altbergbaus dargestellt sind.

6.2.4 Erneuerbare Energien

Im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), das der Bund erstmals im Jahr 2000 verabschiedet hat, findet sich im § 1 Abs. 2 das Ziel, den Anteil des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms am Bruttostromverbrauch folgendermaßen zu steigern:

- 40 bis 45 Prozent bis zum Jahr 2025,
- 55 bis 60 Prozent bis zum Jahr 2035 und
- mindestens 80 Prozent bis zum Jahr 2050.

Um dieses Ziel erreichen zu können, müssen auf regionaler und kommunaler Ebene die bauplanungsrechtlichen und baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Da es sich bei den meisten Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien um raumbedeutsame Anlagen handelt, bedürfen diese vor ihrer Genehmigung einer landesplanerischen Abstimmung. Die Städte und Gemeinden sind daher angehalten, für ihr Gebiet Standorte zur Errichtung solcher Anlagen zu prüfen und ein Standortkonzept zu entwickeln. Für die Stadt Barby geschieht dies im Rahmen der Aufstellung des gesamträumlichen Flächennutzungsplans mit der Erarbeitung des gesamträumlichen Konzeptes zur Nutzung Erneuerbarer Energien – 1. Änderung Teilbereich Photovoltaik-Freiflächenanlagen (s. Anlage 5). Über das Genehmigungsverfahren des Flächennutzungsplans erhält auch dieses Konzept die geforderte landesplanerische Abstimmung.

Unter dem großen Sammelbegriff „erneuerbare Energien“ unterscheidet das EEG nach § 3 Nr. 21 in:

- Wasserkraft, einschließlich der Wellen-, Gezeiten-, Salzgradienten- und Strömungsenergie,
- Windenergie,
- solare Strahlungsenergie,
- Geothermie und
- Energie aus Biomasse einschließlich Biogas, Biomethan, Deponiegas und Klärgas sowie aus dem biologisch abbaubaren Anteil von Abfällen aus Haushalten und Industrie⁶⁹.

Die Potenzialstandorte, die sich aus dem gesamträumlichen Konzept zur Nutzung Erneuerbarer Energien in der Stadt Barby ergeben, werden nach einer städtebaulichen Überprüfung und Bewertung als Entwicklungsflächen für Sonderbauflächen mit der jeweiligen Zweckbestimmung in den Flächennutzungsplan übernommen (s. Kapitel 7.3).

Dabei wird der Schwerpunkt auf der Ausweisung von Gebieten für die Nutzung der solaren Strahlungsenergie und der Energie aus Biomasse liegen. Die Gebiete für die Nut-

⁶⁹ EEG, 2021

zung der Windenergie werden gemäß Z 109 LEP 2010 und Z 6.2.1-1 LEP 2024 abschließend von den Regionalen Planungsgemeinschaften festgelegt. Die Privilegierung von Anlagen zur Nutzung der Windenergie gemäß § 35 (1) Nr. 5 BauGB wird durch § 35 (3) S. 3 BauGB beschränkt. Durch die Ausweisung von Vorranggebieten mit der Wirkung von Eignungsgebieten in den Regionalplänen erfolgt die Flächenausweisung als Ziel der Raumordnung an anderer Stelle, sodass öffentliche Belange den Vorhaben entgegenstehen und Anlagen zur Nutzung der Windenergie außerhalb der von der Regionalplanung festgelegten Gebiete im Außenbereich nicht zulässig sind. Der Sachliche Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ befindet sich dazu derzeit in Aufstellung. In einer ersten kartografischen Darstellung der möglichen Gebiete für die Nutzung der Windenergie als Anhang zur Scopingunterlage werden im Gebiet der Einheitsgemeinde Barby keine Gebiete dargestellt⁷⁰. Im Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Barby gibt es derzeit fünf bestehende Windenergieanlagen (2 nahe Gnadau, 3 nahe Zuchau). Diese genießen unabhängig von Aussagen und Planungen der Regionalplanung Bestandsschutz. Ein Repowering wird hier jedoch nur möglich sein, wenn die Regionalplanung entsprechende Eignungsgebiete ausweist. Gemäß dem Wind-an-Land-Gesetz sollen in Sachsen-Anhalt bis 2032 2,2 % der gesamten Landesfläche für den Flächenbedarf von Windenergieanlagen zur Verfügung gestellt werden. Bis zum 31.05.2024 sind die Länder verpflichtet, ihre Teilflächenziele nachzuweisen.

Aus Bodenschutzgründen sind für die Erzeugung der Energie aus solarer Strahlungsenergie die Dachflächen der Gewerbe- und Industriegebiete als Potenzialflächen den Freiflächen vorzuziehen. Im vorliegenden Flächennutzungsplan erfolgt die ausdrückliche Empfehlung, dies bei Neu- und Umbauten von Gewerbe- und Industriegebieten zu beachten. Auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung hat die Kommune die Möglichkeit, entsprechende Vorgaben in den Bebauungsplänen festzusetzen.

Die Stadt Barby hat in den vergangenen Jahren die Dachflächen der Gebäude, die sich in kommunalem Eigentum befinden, auf eine Eignung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie prüfen lassen, kam jedoch zu der Erkenntnis, dass sie hier nur auf ein sehr kleines, ökonomisch nicht rentables Dachflächeninventar zurückgreifen kann. Die aktuell vorherrschende Energiekrise und das Ziel, möglichst viel Energie direkt vor Ort zu produzieren, haben jedoch dazu geführt, dass die Dachflächen wieder mehr in den Fokus rücken. Neben den kommunalen Dachflächen, die häufig dem Denkmalschutz unterliegen, sollen vor allem auch Private dazu angehalten werden, ihre Dächer mit Photovoltaik oder Solarthermie auszustatten. Besonders Gewerbe- und Industriebetriebe, die über große zusammenhängende Dachflächen verfügen, sind hier hervorzuheben. Gerade bei Neubauten ist dieses Thema von Anfang an mitzudenken.

Neben den Dachflächen sind grundsätzlich alle Flächen für die Erzeugung erneuerbarer Energie interessant, die für eine Doppelnutzung mit Photovoltaik in Frage kommen. Dies sind zum einen größere Parkplätze, die mit Photovoltaik bedacht werden können und so

⁷⁰ vgl. Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg, 2022

zusätzlich die parkenden Autos beschatten. Aber auch die aktuellen Themen Agri-Photovoltaik und Floating PV sind hier zu berücksichtigen. Besonders die schwimmenden Photovoltaikanlagen weisen für die Einheitsgemeinde Barby hohe Potenziale aufgrund der großflächig vorhandenen Wasserflächen, die in Folge des Kiessand-Tagebaus entstanden sind und immer noch entstehen, auf.

Mit der Thematik der Flächen für die Erzeugung von erneuerbaren Energien beschäftigt sich das gesamtäumliche Konzept zur Nutzung Erneuerbarer Energien – 1. Änderung Teilbereich Photovoltaik-Freiflächenanlagen (s. Anlage 5) eingehender. Wichtig ist an dieser Stelle zu erwähnen, dass Photovoltaik-Freiflächenanlagen mit der Novellierung des § 35 BauGB nicht länger zwangsläufig ein Bauleitplanverfahren benötigen, um Baurecht zu erhalten. Gemäß § 35 (1) Nr. 8 b) BauGB sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Außenbereich privilegiert, wenn sie sich bis zu 200 m entfernt vom Rand einer Autobahn oder von Schienenwegen des übergeordneten Netzes (§ 2b Allgemeines Eisenbahngesetz) mit mindestens zwei Hauptgleisen befinden. Somit können in den kommenden Jahren deutlich mehr Flächen innerhalb der Einheitsgemeinde Stadt Barby mit Photovoltaik-Freiflächenanlagen bebaut werden, als mit dem vorliegenden Flächennutzungsplan über Entwicklungsflächen für Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Solar (s. Kapitel 7.3) ausgewiesen werden. Um das im gesamtäumlichen Konzept von der Stadt Barby formulierte Ziel, 3,5 % der Gemeindefläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen zur Verfügung zu stellen, erreichen zu können, ist dies jedoch auch notwendig. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Solar unterstützen damit das Erreichen der selbst gesetzten Klimaziele.

6.2.5 Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz

Allgemeine Zielvorstellungen

Entlang der beiden Flüsse Elbe und Saale sind im Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Barby weiträumige rechtskräftige Überschwemmungsgebiete festgelegt. Im Plangebiet sind gemäß § 76 WHG solche Flächen als Überschwemmungsgebiete ausgewiesen, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren (HQ 100) zu erwarten ist. Dem Schutz vor Hochwasserereignissen kommt im Hinblick auf die Unversehrtheit von Leben, Gesundheit und Eigentum eine wichtige Rolle zu. Flächen, die von der wasserrechtlichen Fachplanung als Überschwemmungsgebiete festgelegt wurden, sollen von baulichen Nutzungen und Versiegelungen jeder Art freigehalten werden. Die landwirtschaftliche Nutzung in solchen Gebieten soll den Erfordernissen des Hochwasserschutzes angepasst werden.

Bestand und Planung

Für die Festsetzung der Überschwemmungsgebiete entlang von Elbe und Saale wurden die Flächen entlang der Flussläufe zugrunde gelegt, die bei einem Hochwasserereignis mit einer Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 100 Jahren (HQ_{100}) überflutet werden. In den Flächennutzungsplan werden die Überschwemmungsgebiete nachrichtlich übernommen. Folgende Überschwemmungsgebiete bestehen im Gebiet des Flächennutzungsplans:

- Elbe

Das Überschwemmungsgebiet der Elbe zwischen der Autobahn A 9 und der Autobahn A 2 wurde 2004 nach § 99 (1) S. 3 WG LSA als festgesetzt geltendes Überschwemmungsgebiet festgelegt. Aufgrund sanierter und neugebauter Hochwasserschutzanlagen sowie Aktualisierungen in der hydraulischen Modellierung fanden 2018 unter anderem an der Elbe Überarbeitungen der Karten durch den LHW statt⁷¹. Das Überschwemmungsgebiet, dessen Festsetzung über eine Verordnung erst noch erfolgen muss, reicht randlich bis an die Ortslagen Barby (Elbe), Glinde und Breitenhagen heran. Erhebliche Konflikte sind nicht zu erkennen.

- Saale

Das Überschwemmungsgebiet der Saale zwischen der Mündung in die Elbe und Rothenburg wurde durch die Verordnung des Landesverwaltungsamtes zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes Saale von der Mündung in die Elbe (km 0+000) bis Rothenburg (km 59+600) vom 25.01.2013 festgesetzt. Die verordnete Abgrenzung wird in den Flächennutzungsplan übernommen. Das Überschwemmungsgebiet reicht randlich bis an die Ortslagen Werkleitz, Groß Rosenburg und Klein Rosenburg heran. Erhebliche Konflikte sind nicht zu erwarten. Die Ortslagen sind durch Hochwasserschutzdeiche geschützt.

⁷¹ vgl. LHW (2), 2022

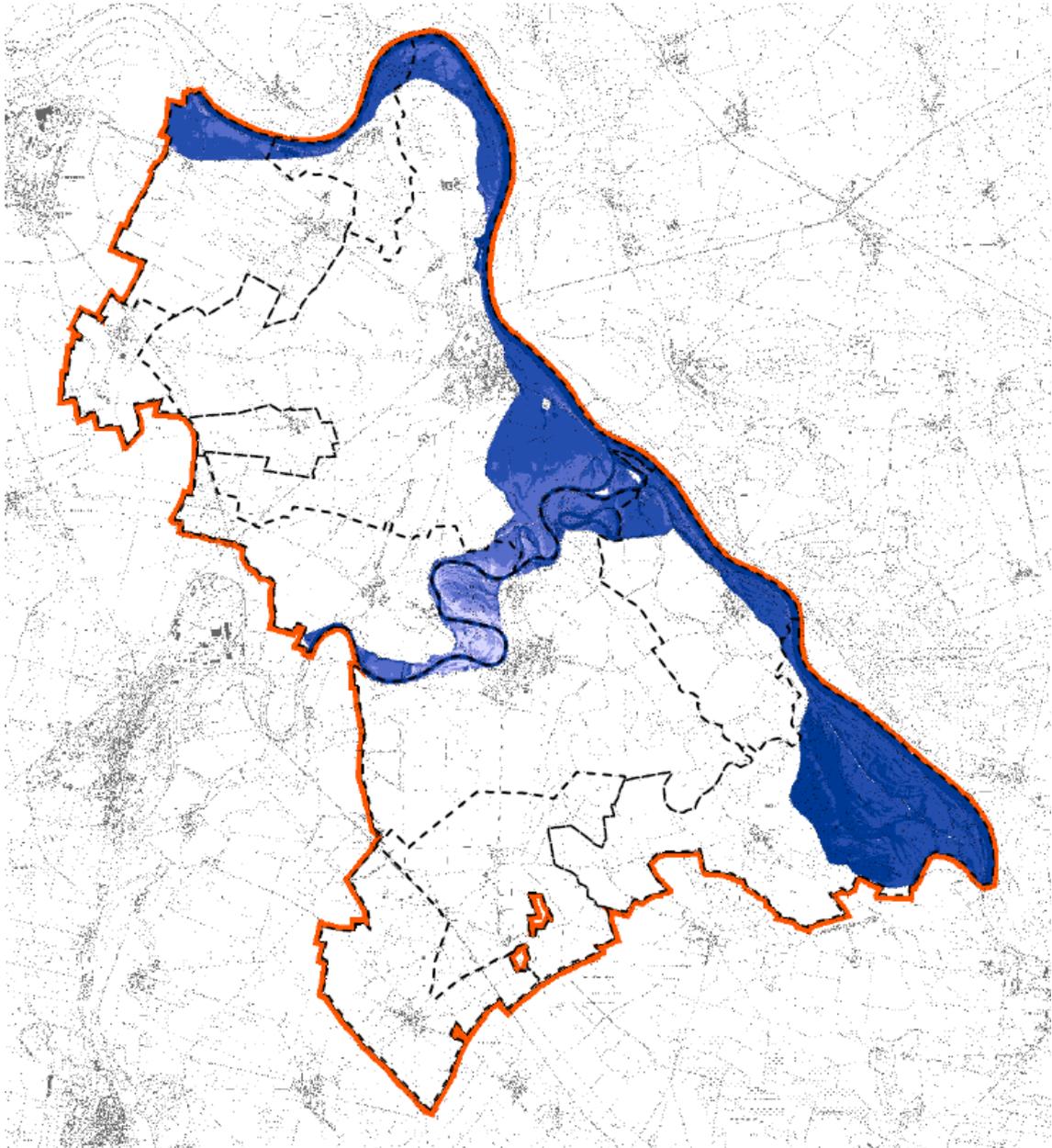


Abb. 33 Überschwemmungsgebiete im Gebiet des Flächennutzungsplans (Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (1), 2022, bearbeitet, Kartengrundlage: (c) GeoBasis-DE/LVermGeoLSA; 2018/A18-42796-2010-14)

Die rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebiete werden in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. In den festgesetzten Überschwemmungsgebieten befinden sich keine Entwicklungsflächen.

Auch außerhalb der festgelegten Überschwemmungsgebiete sind die Aspekte des Hochwasserschutzes zu beachten. Besonders an den Gräben, die sich durch das Plangebiet ziehen, ist für einen ausreichenden Hochwasserschutz zu sorgen. Die Freihaltung der Gewässerrandstreifen ist hier eine der wichtigsten Maßnahmen, um einen ausreichenden Abflussquerschnitt für das Gewässer zu erhalten. Auch Drängwasser und oberflächennahes Grundwasser können bei Hochwasserereignissen der Flüsse Elbe und

Saale zu einem Problem außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete werden.

Neben den festgesetzten Überschwemmungsgebieten werden in der Planzeichnung auch die Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten dargestellt (s. Kapitel 3.8.5).

6.2.6 Wasserschutzgebiete, Wassergewinnung

Im Gebiet des Flächennutzungsplans befinden sich keine Anlagen zur Wassergewinnung und keine Wasserschutzgebiete. Entsprechende Festsetzungen im Flächennutzungsplan sind daher nicht notwendig.

6.2.7 Natur- und Landschaftsschutz

Das übergeordnete Ziel bezüglich des Natur- und Landschaftsschutzes ist der Erhalt einer nachhaltig ökologisch leistungsfähigen, vielfältigen und attraktiven Umwelt. Dazu ist es erforderlich, besonders empfindliche oder seltene Bestandteile von Natur und Landschaft zu schützen. Die einzelnen Belange von Natur und Landschaft sowie die genauen Gebietsgrenzen der jeweiligen Schutzgebiete werden im Landschaftsplan behandelt. Für den Flächennutzungsplan sind die Flächen relevant, die einer gesetzlichen Zweckbindung unterliegen. Diese sind nachfolgend aufgelistet und werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

FFH-Gebiete:

- Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg (FFH0050LSA),
- Elbaue Steckby-Lödderitz (FFH0054LSA),
- Saaleaue bei Groß Rosenberg (FFH0053LSA)

EU-Vogelschutzgebiet:

- Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst (SPA0001LSA)

Naturschutzgebiet:

- Mittelelbe zwischen Mulde und Saale (NSG0394)

Biosphärenreservate:

- Mittelelbe (BR_004LSA),
- Mittlere Elbe (BR_0001LSA)

Landschaftsschutzgebiet:

- Mittlere Elbe (LSG0051____) im Osten und Südosten,
- Mittlere Elbe (LSG0023____) von Norden in das Plangebiet hineinragend

Naturpark:

- Unteres Saaletal (NUP0006LSA)

Naturdenkmale:

- Seehofteich nordöstliches Ufer (FND0004SBK) und
- Brutkolonie der Fischreiher (FND0005SBK).

Die verschiedenen Schutzgebiete werden in die Planzeichnung des Flächennutzungsplans nachrichtlich übernommen. Dabei wird die Liniensignatur gemäß PlanZV Nr. 13.3 nicht an den räumlichen Grenzen der Einheitsgemeinde geschlossen, sondern lediglich der Grenzverlauf des Gebietes innerhalb des Planungsgebietes bis zur Gemeindegrenze dargestellt. So bleibt insgesamt die Planunterlage besser lesbar, da besonders an der Ostgrenze entlang der Elbe viele Gebietskategorien übereinanderliegen (diverse Schutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, etc.). Die tatsächliche Ausdehnung der Schutzgebiete über die Grenzen der Einheitsgemeinde hinaus ist im Landschaftsplan über Textkarten dargestellt.

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

Die Flächen, auf denen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgesetzt werden sollen, werden im Flächennutzungsplan entsprechend PlanZV Nr. 13.1. gekennzeichnet. Die Ausweisung stützt sich auf Flächen, die sich grundsätzlich für die Durchführung solcher Maßnahmen eignen. Das Ziel ist es dabei, einen Flächenpool von potenziellen Standorten zusammenzustellen, in dem Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung, zur Biotopvernetzung und zur Verbesserung des Landschaftsbildes sinnvoll durchgeführt werden können. Der Flächenpool soll als Orientierungsrahmen dienen, insbesondere für die Sicherung von Flächen für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen, die zur Kompensation von umweltrelevanten Eingriffen aus der verbindlichen Bauleitplanung zur Verfügung stehen.

Eine genaue Betrachtung und Ausweisung dieser Flächen erfolgt im Umweltbericht.

Auf die Darstellung von Flächen, auf denen bereits entsprechende Maßnahmen, zum Beispiel im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, umgesetzt worden sind, wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichtet. Alle bereits geleisteten Maßnahmen im Gebiet der Einheitsgemeinde werden im Landschaftsplan betrachtet.

6.3 Planunterlagen, Literatur

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Bundesberggesetz (BBergG) vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert durch Art. 4 Gesetz zur Änderung des Raumordnungsgesetzes und anderer Vorschriften vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88).

Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (**Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG** 2021) vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1066) zuletzt geändert durch Art. 13 Gesetz zur Anpassung des Energiewirtschaftsrechts an unionsrechtliche Vorgaben und zur Änderung weiterer energierechtlicher Vorschriften vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 405).

Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (**Bundeswaldgesetz**) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Art. 112 Personengesellschaftsrechtsmodernisierungsgesetz (MoPeG) vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436).

Gesetz zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Waldes, zur Förderung der Forstwirtschaft sowie zum Betreten und Nutzen der freien Landschaft im Land Sachsen-Anhalt (**Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt – LWaldG**) vom 25.02.2016 (GVBl. LSA S. 77), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt und weiterer Gesetze vom 05.12.2019 (GVBl. LSA S. 946).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz – WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Art. 5 Gesetz zur Beschleunigung von Genehmigungsverfahren im Verkehrsbereich und zur Umsetzung der RL (EU) 2021/1187 über die Straffung von Maßnahmen zur rascheren Verwirklichung des trans-europäischen Verkehrsnetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

Internetauftritt des **Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB)** (2020): Bodenkunde – Bodenkundlicher Überblick. <https://lagb.sachsen-anhalt.de/geologie/bodenkunde/bodenkundlicher-ueberblick/> (Datum des Zugriffs: 11.05.2020).

Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW) (1) (2022): Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten.

Internetauftritt des **Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW) (2)** (2022): Stand der Bearbeitung. <https://www.geofachdaten-server.de/de/lhw-stand-der-bearbeitung.html> (Datum des Zugriffs: 28.03.2022).

Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (2022): Scoping zur Strategischen Umweltprüfung des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ mit Umweltbericht, Scopingunterlage – Anhang, Stand: 12.10.2022.

Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (2023): Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, 3. Entwurf in der Fassung des Beschlusses der Regionalversammlung zur Trägerbeteiligung/öffentlichen Auslegung vom 28.06.2023.

Scheffer, F., Schachtschnabel, P., Blume, H.-P., Brümmer, G., Hartge, K.-H., Schwertmann, U. (1992): Lehrbuch der Bodenkunde; 13. durchgesehene Auflage - Ferdinand Enke Verlag, Stuttgart.

Stellungnahme des **Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt** (2023) zum Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Barby vom 23.02.2023.

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Art. 21 Gesetz zum Abbau verzichtbarer Anordnungen der Schriftform im Verwaltungsrecht des LSA vom 7.7.2020 (GVbl. LSA S. 372).

7 Entwicklungsflächen

Als Entwicklungsflächen werden die Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt, für die aktuell kein rechtsgültiger Bebauungsplan oder eine andere Art der baurechtlichen Sicherung vorliegt. Dies sind klassischerweise Flächen, die im Zuge der Flächennutzungsplanung in eine andere Art der Nutzung umgewandelt werden sollen.

Alle im Gebiet der Einheitsgemeinde ausgewiesenen Entwicklungsflächen befinden sich innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG. Aufgrund der Tatsache, dass nahezu die gesamte Gemeindefläche von einem solchen Risikogebiet überlagert wird, wäre eine Entwicklung anders gar nicht möglich (s. Kapitel 3.8.5). **Z 6.1.2-4 des 3. Entwurfs des REP 2023** weist zusätzlich darauf hin, dass in Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen so zu gestalten sind, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder so gering wie möglich gehalten werden. Gemäß **G 6.1.2-2 des 3. Entwurfs des REP 2023** sollen in grundwassersensiblen Gebieten zudem bauliche und technische Vorkehrungen getroffen werden, um zukünftig Schäden an Bebauungen und Infrastruktur zu vermeiden. In der Hochwasserschutzfibel von 2018 hat das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat baukonstruktive Empfehlungen zum hochwasserangepassten Bauen veröffentlicht, die hierfür herangezogen werden können. Dabei werden mögliche Maßnahmen zum Schutz der Gebäude vor eindringendem Grundwasser, vor eindringendem Kanalisationswasser und vor Oberflächenwasser benannt, wobei besonders die Abdichtung des Gebäudes und die Verhinderung eines Rückstaus durch verschiedene technische Lösungen eine wichtige Rolle spielen. Auch Sicherungsmaßnahmen im Gebäude werden hier benannt. Diese betreffen besonders Heizungsanlagen und Elektroinstallationen. Eine effektive erste Maßnahme zum hochwasserangepassten Bauen ist der Verzicht auf ein Kellergeschoss⁷². Dies und weitere Maßnahmen können in den Bebauungsplänen, die im Nachgang an den Flächennutzungsplan die jeweiligen Baugebiete rechtlich sichern, von den Kommunen festgelegt werden. Die konkrete Maßnahmenfestlegung findet nicht im Flächennutzungsplan statt, sondern wird auf die nachfolgende verbindliche Ebene der Bauleitplanung verschoben. An dieser Stelle erfolgt nur ein erster allgemeiner Hinweis auf die Besonderheiten, die die Ausweisung von Bauflächen in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG mit sich bringt. Eine detailliertere Auseinandersetzung mit der Thematik erfolgt ggf. in den folgenden Unterkapiteln.

7.1 Wohnbauflächen

Folgende Entwicklungsflächen, für die der Flächennutzungsplan Wohnbaufläche ausweist, sind im Gebiet der Einheitsgemeinde vorhanden. Alle dieser Flächen sind aktuell

⁷² vgl. BMI, 2018

nicht durch Wohnnutzung geprägt und stehen der Bebauung mit Wohnhäusern somit über ihre gesamte Fläche zur Verfügung.

Neu ausgewiesene Wohnbauflächen im Zentralen Ort Barby (Elbe):

W1: Gartengrundstücke Fahrtweg	
Flur 7 Flst. 159/1, 160, 161, 164, 325/159, 10099, 10101 (jeweils teilweise)	Gesamtfläche: 0,39 ha 5 Wohngebäude Fläche in Privateigentum
	
<p>Topografische Karten 1:10.000 (c) GeoBasis-DE/LVermGeoLSA: 2018/A18-42796-2010-14</p>	
<p>Im Süden des Ortsteils befinden sich im Fahrtweg einige Gartengrundstücke, die mit Lauben bebaut sind. In den letzten Jahren häuften sich die Anfragen nach Baugenehmigungen für dauerhafte Wohnhäuser in diesem Gebiet. Dieser offensichtlichen Nachfrage wird mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche nun nachgekommen. Der Bebauungsplan für dieses Gebiet befindet sich derzeit bereits in Aufstellung.</p> <p>Der LEP 2010 weist nur für einen sehr kleinen Bereich im Nordosten dieser Entwicklungsfläche das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft „Magdeburger Börde“ aus. Eine Entwicklung des Ortsteils ist ohne eine Beeinflussung des Vorbehaltsgebietes nicht möglich. Da nur ein sehr kleiner Teil der Entwicklungsfläche betroffen ist, sich die Entwicklungsfläche innerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers befindet und der LEP aufgrund seines Maßstabes sehr ungenau ist, sollte die Festlegung diesem Vorbehalt nicht entgegenstehen. Auch im 1. Entwurf des LEP 2024 liegt die Entwicklungsfläche im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Aufgrund der identischen Lage des Vorbehaltsgebietes im Vergleich zum LEP 2010 sind keine Konflikte zu erwarten.</p> <p>Der REP 2006 weist für die Entwicklungsfläche und die direkt angrenzenden Flächen keine Festlegungen aus. Konflikte sind somit ausgeschlossen.</p>	

Der REP 2023 weist für die gesamte Entwicklungsfläche das Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz „Saale“ aus. Hierbei handelt es sich um einen in Aufstellung befindlichen Grundsatz der Regionalplanung, der der Abwägung unterzogen werden kann. Vor dem Hintergrund, dass der Ortsteil Barby (Elbe) über keine Flächen verfügt, die nicht unter dieses Vorbehaltsgebiet fallen, ist davon auszugehen, dass die Belange, die für eine Entwicklung der Fläche als Wohnbaufläche sprechen, die Belange des Hochwasserschutzes an dieser Stelle überwiegen. Z 6.1.2-4 des 3. Entwurfs des REP 2023 weist zusätzlich darauf hin, dass in Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen so zu gestalten sind, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder so gering wie möglich gehalten werden. Gemäß G 6.1.2-2 des 3. Entwurfs des REP 2023 sollen in grundwassersensiblen Gebieten zudem bauliche und technische Vorkehrungen getroffen werden, um zukünftig Schäden an Bebauungen und Infrastruktur zu vermeiden. Entsprechende Vorgaben sind auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen. Die Entwicklungsfläche liegt außerhalb von bestehenden oder zu reaktivierenden Abflussrinnen, in denen eine Bebauung grundsätzlich nicht möglich ist. Die Fläche liegt nicht innerhalb eines Vernässungsgebietes.

Bei einem Hochwasserereignis der Kategorie HQ 200, bei dem davon ausgegangen wird, dass alle Hochwasserschutzeinrichtungen versagen, ist die Fläche von Überschwemmung betroffen (s. Anlage 6). Das Areal wird dennoch als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Nahezu für das gesamte Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Barby liegt ein solches Hochwasserrisiko vor (s. Kapitel 3.8.5), sodass eine städtebauliche Entwicklung außerhalb des HQ 200 Bereichs nur in kleinen Bereichen nordwestlich des Ortsteils Gnadau und im Ortsteil Zuchau möglich wäre. Dies widerspricht jeglichen raumordnerischen Vorgaben und auch der Bedarfsanalyse, die im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans durchgeführt wurde (s. Kapitel 3.4.2), und würde einer Verhinderungsplanung gleich kommen. Für solche Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt § 78b WHG entsprechend.

Die Entwicklungsfläche grenzt nicht an diverse Schutzgebiete an. Konflikte mit den Belangen von Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten.

Im Bereich der Entwicklungsfläche und den angrenzenden Flächen finden sich weder Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, noch archäologische Kulturdenkmale. Konflikte mit den Belangen des Denkmalschutzes sind daher nicht zu erwarten.

Für die Entwicklungsfläche und die angrenzenden Flächen liegen weder Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen, noch Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, vor. Konflikte mit dem Bergbau und der Rohstoffsicherung sind daher nicht zu erwarten.

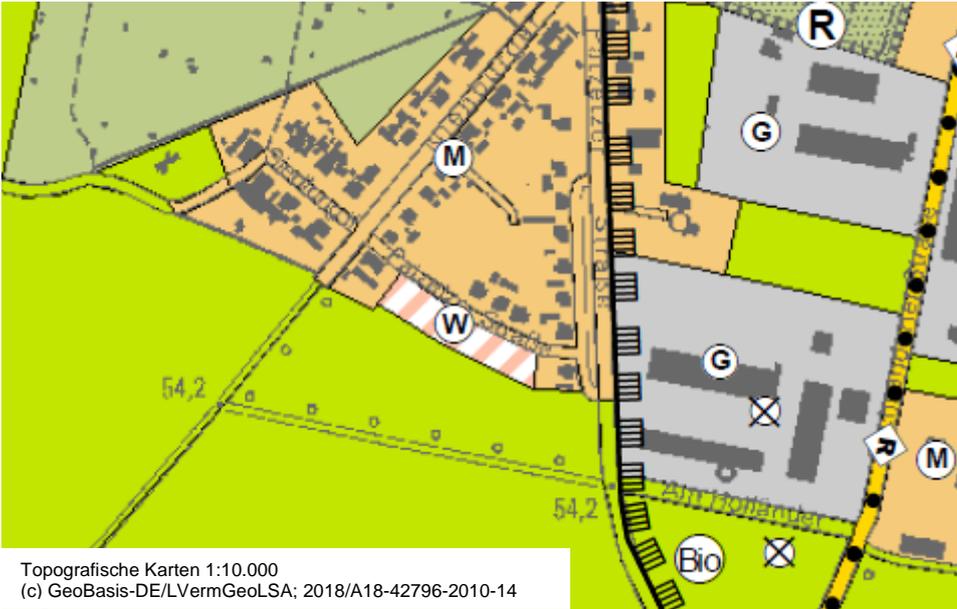
Das Gelände der Gartengrundstücke Fahrtweg ist nicht im Altlastenkataster geführt. Konflikte sind hier somit nicht zu erwarten.

Die Entwicklungsfläche befindet sich innerhalb des Zentralen Ortes „Grundzentrum Barby (Elbe)“ gemäß des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“.

Neu ausgewiesene Bauflächen in den Ortsteilen ohne zentralörtliche Bedeutung:

Gemäß der Ziele 25 und 26 des LEP 2010 (Z 3.1-3 und 3.1-4 des LEP 2024) findet die Entwicklung der Wohnbauflächen in der Einheitsgemeinde Stadt Barby hauptsächlich im Zentralen Ort Barby (Elbe) statt. In den Ortsteilen ohne zentralörtliche Bedeutung werden entsprechend Ziel 4-3 des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“ Entwicklungsflächen für die Eigenentwicklung der Orte ausgewiesen. Dies sind meist kleinere, nicht raumbedeutsame Flächen, auf denen über Satzungen der Innenentwicklung Baurecht geschaffen werden kann.

Neu ausgewiesene Wohnbauflächen in Groß Rosenberg

W2: Patzeter Straße Groß Rosenberg	
Flur 16 Flst. 103, 104, 105, 106, 107, 108	Gesamtfläche: 0,34 ha 6 Wohngebäude Fläche in Privateigentum
	
<small>Topografische Karten 1:10.000 (c) GeoBasis-DE/LVermGeoLSA; 2018/A18-42796-2010-14</small>	

Am südwestlichen Ortsrand wird eine Entwicklungsfläche ausgewiesen. Diese ist bereits voll erschlossen und kann aus technischer Sicht direkt bebaut werden. Die Bebauung der Fläche führt zu einem optisch einheitlichen Abschluss der Ortslage nach Süden hin und verbessert so das Landschaftsbild.

Sowohl der LEP 2010, als auch der 1. Entwurf des LEP 2024, weisen weder für die Entwicklungsfläche selbst noch für angrenzende Flächen Nutzungen oder Restriktionen aus. Konflikte sind somit nicht zu erwarten.

Der REP 2006 weist für die Fläche östlich der Patzetter Straße das Vorranggebiet für Natur und Landschaft „Teile des Gebietes der Mittleren Elbe“ aus. Dieses erstreckt sich im Ortsteil Groß Rosenberg bereits über bebaute Bereiche, sodass von einer Verschlechterung bei der Umsetzung der Entwicklungsfläche nicht auszugehen ist. Für die Entwicklungsfläche selbst trifft der REP 2006 keine Festsetzungen. Im Norden grenzt das Vorranggebiet für Hochwasserschutz „Saale“ bis auf wenige hundert Meter an die Entwicklungsfläche an. Da es sich bei der Bebauung um die Verdichtung einer bereits bestehenden Mischbaufläche handelt, wird nicht davon ausgegangen, dass es hier zu Konflikten kommen wird.

Der REP 2023 weist für die gesamte Entwicklungsfläche das Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz „Saale“ aus. Hierbei handelt es sich um einen in Aufstellung befindlichen Grundsatz der Regionalplanung, der der Abwägung unterzogen werden kann. Vor dem Hintergrund, dass der Ortsteil Groß Rosenberg über keine Flächen verfügt, die nicht unter dieses Vorbehaltsgebiet fallen, ist davon auszugehen, dass die Belange, die für eine Entwicklung der Fläche als Wohnbaufläche sprechen, die Belange des Hochwasserschutzes an dieser Stelle überwiegen. Z 6.1.2-4 des 3. Entwurfs des REP 2023 weist zusätzlich darauf hin, dass in Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen so zu gestalten sind, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder so gering wie möglich gehalten werden. Gemäß G 6.1.2-2 des 3. Entwurfs des REP 2023 sollen in grundwassersensiblen Gebieten zudem bauliche und technische Vorkehrungen getroffen werden, um zukünftig Schäden an Bebauungen und Infrastruktur zu vermeiden. Entsprechende Vorgaben sind auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen. Die Entwicklungsfläche liegt außerhalb von bestehenden oder zu reaktivierenden Abflussrinnen, in denen eine Bebauung grundsätzlich nicht möglich ist. Die Fläche liegt nicht innerhalb eines Vernässungsgebietes.

Bei einem Hochwasserereignis der Kategorie HQ 200, bei dem davon ausgegangen wird, dass alle Hochwasserschutzeinrichtungen versagen, ist die Fläche von Überschwemmung betroffen (s. Anlage 6). Das Areal wird dennoch als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Nahezu für das gesamte Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Barby liegt ein solches Hochwasserrisiko vor (s. Kapitel 3.8.5), sodass eine städtebauliche Entwicklung außerhalb des HQ 200 Bereichs nur in kleinen Bereichen nordwestlich des Ortsteils Gnadau und im Ortsteil Zuchau möglich wäre. Dies

widerspricht jeglichen raumordnerischen Vorgaben und auch der Bedarfsanalyse, die im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans durchgeführt wurde (s. Kapitel 3.4.2), und würde einer Verhinderungsplanung gleich kommen. Für solche Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt § 78b WHG entsprechend.

Direkt auf der anderen Straßenseite der Patzeter Straße grenzen das Biosphärenreservat „Mittelelbe“ und das Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Elbe“ an. Da die neue Bebauung jedoch innerhalb der bereits bestehenden Siedlungsgrenze erfolgen wird, sind keine negativen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft zu erwarten.

Im Bereich der Entwicklungsfläche und den angrenzenden Flächen finden sich keine Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen. Das Gebiet befindet sich im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals (s. Anlage 4). Bei Bodeneingriffen ist eine Genehmigung bei der zuständigen Behörde einzuholen (s. Kapitel 3.8.2).

Für die Entwicklungsfläche und die angrenzenden Flächen liegen weder Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen, noch Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, vor. Konflikte mit dem Bergbau und der Rohstoffsicherung sind daher nicht zu erwarten.

Das Gelände an der Patzeter Straße ist nicht im Altlastenkataster geführt. Konflikte sind hier somit nicht zu erwarten.

Die Entwicklungsfläche befindet sich außerhalb eines Zentralen Ortes gemäß des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“.

Die Neuausweisung von Wohnbauflächen findet hauptsächlich im grundzentralen Ortsteil Barby (Elbe) statt und entspricht damit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung. Eine bestandsorientierte Eigenentwicklung der anderen Ortsteile ist, sofern die Bauflächenreserven in bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplänen und über die Umwandlung von innerörtlichen Baulücken und Brachflächen nicht ausreichend vorhanden sind, über die Ausweisung von kleinräumigen Wohnbauflächen gewährleistet.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Flächennutzungsplans werden insgesamt 19,8 ha Wohnbaufläche zurückentwickelt. Dies führt zusammen mit der Ausweisung von 0,73 ha Entwicklungsflächen für Wohnbebauung für eine bedarfsorientierte und zukunftsfähige Entwicklung der Einheitsgemeinde Stadt Barby.

Für die Gesamtgemeinde wurde im Kapitel 3.4.5 ein Bedarf an 10 zusätzlichen Wohngebäuden für den Planungszeitraum bis 2035 ermittelt. Die Ausweisung aller Entwicklungsflächen für Wohnen im Plangebiet ergibt 11 weitere Wohngebäude. Ein Teil davon wird im Zentralen Ort Barby (Elbe) ausgewiesen und entspricht so den landes- und regionalplanerischen Vorgaben. In Groß Rosenberg wird mit 6 Baugrundstücken ebenfalls

eine verhältnismäßig große Fläche als Entwicklungsfläche für Wohnen ausgewiesen. Dies ist mit der besonderen topografischen Situation der Einheitsgemeinde begründet und damit einhergehend der Bedeutung Groß Rosenburgs als „Zentrum“ des Südens der Einheitsgemeinde. In den übrigen nichtzentralen Orten werden keine Entwicklungsflächen für Wohnen ausgewiesen.

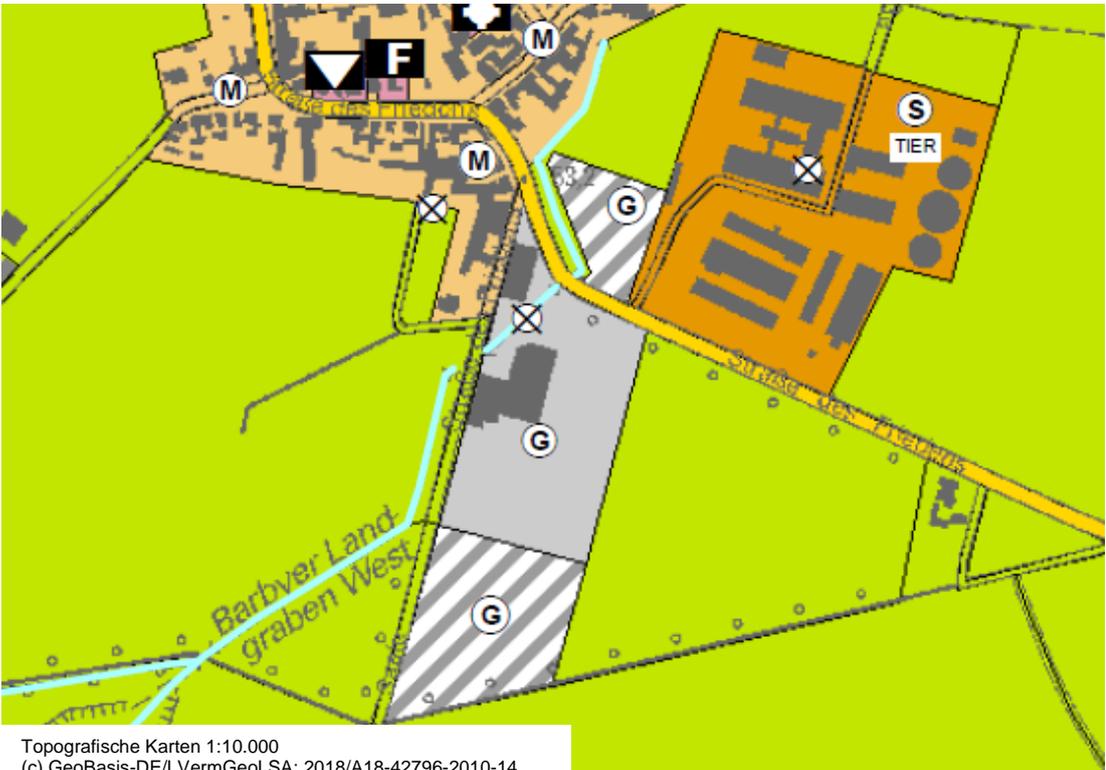
7.2 Gewerbliche Bauflächen

In den bereits vorhandenen und durch Bebauungspläne ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete in der Einheitsgemeinde sind noch ausreichend Flächen für die Neuansiedlung von Firmen vorhanden (s. Kapitel 3.6). Als Entwicklungsflächen werden daher nur solche Flächen ausgewiesen, die für die Entwicklung der bestehenden Betriebe notwendig sind. Die Bekundung eines entsprechenden Interesses zur Vergrößerung des Betriebsstandortes musste dabei vom jeweiligen Betrieb im Laufe des Aufstellungsverfahrens des Flächennutzungsplans getätigt werden.

Aus Bodenschutzgründen sind für die Erzeugung der Energie aus solarer Strahlungsenergie die Dachflächen der Gewerbe- und Industriegebiete als Potenzialflächen den Freiflächen vorzuziehen. Im vorliegenden Flächennutzungsplan erfolgt die ausdrückliche Empfehlung, dies bei Neu- und Umbauten von Gewerbe- und Industriegebieten zu beachten. Auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung hat die Kommune die Möglichkeit, entsprechende Vorgaben in den Bebauungsplänen festzusetzen.

Bei der Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen wird hiermit explizit auf die Nutzung der Dachflächen für Gewinnung von Energie aus solarer Strahlungsenergie entsprechend der Aussagen des Kapitel 6.2.4 verwiesen. Entsprechende verbindliche Vorgaben kann die Kommune auf der nachfolgenden Ebene der Bauleitplanung in den Bebauungsplänen treffen.

Neu ausgewiesene gewerbliche Baufläche in Tornitz

G1: Henschel Tornitz	
Flur 5 Flst. 180, 179/4 teilweise	Gesamtfläche: 1,56 ha Fläche in Privateigentum
 <p>Topografische Karten 1:10.000 (c) GeoBasis-DE/LVermGeoLSA: 2018/A18-42796-2010-14</p>	
<p>Südlich der Ortslage Tornitz befindet sich das bestehende Gewerbegebiet mit dem Bebauungsplan Nr. 4 „Straße des Friedens“, in dem der metallverarbeitende Betrieb Henschel Metallbau GmbH ansässig ist. Dieser Betrieb hat im Laufe des Planungsverfahrens zum Flächennutzungsplan angekündigt, sich in den kommenden fünf Jahren baulich erweitern zu wollen. Um diese Entwicklungsabsichten möglich zu machen und eine frühzeitige Änderung des Flächennutzungsplans zu vermeiden, wird die südlich an die bestehende Gewerbefläche angrenzende Fläche als Entwicklungsfläche für gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.</p> <p>Sowohl der LEP 2010 als auch der 1. Entwurf des LEP 2024 treffen für die Entwicklungsfläche keine Aussagen. Konflikte mit der Landesplanung sind daher nicht zu erwarten.</p> <p>Der REP aus dem Jahr 2006 weist für die gewerbliche Baufläche ebenfalls keine zu beachtenden oder zu berücksichtigenden Nutzungen aus. Konflikte sind somit auch hier nicht zu erwarten.</p> <p>Der REP 2023 weist für die Entwicklungsfläche das Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz „Saale“ aus. Das Vorbehaltsgebiet erstreckt sich über die gesamte Ortslage</p>	

und auch die angrenzenden Flächen. Eine Entwicklung der Ortsteils Tornitz außerhalb von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz ist daher nicht möglich. Um die Entwicklung und damit den Fortbestand des ortsansässigen Betriebes gewährleisten zu können, wird die gewerbliche Baufläche dennoch ausgewiesen. Sie befindet sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Z 6.1.2-4 des 3. Entwurfs des REP 2023 weist zusätzlich darauf hin, dass in Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen so zu gestalten sind, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder so gering wie möglich gehalten werden. Gemäß G 6.1.2-2 des 3. Entwurfs des REP 2023 sollen in grundwassersensiblen Gebieten zudem bauliche und technische Vorkehrungen getroffen werden, um zukünftig Schäden an Bebauungen und Infrastruktur zu vermeiden. Entsprechende Vorgaben sind auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen. Die Entwicklungsfläche liegt außerhalb von bestehenden oder zu reaktivierenden Abflussrinnen, in denen eine Bebauung grundsätzlich nicht möglich ist. Die Fläche liegt innerhalb eines Vernässungsgebietes, sodass es zu Problemen mit der Niederschlagswasserbeseitigung kommen kann. Bei der konkreten Planung sind entsprechende Schutzmaßnahmen und angepasste Bauweisen erforderlich.

Bei einem Hochwasserereignis der Kategorie HQ 200, bei dem davon ausgegangen wird, dass alle Hochwasserschutzeinrichtungen versagen, ist die Fläche von Überschwemmung betroffen (s. Anlage 6). Das Areal wird dennoch als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Nahezu für das gesamte Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Barby liegt ein solches Hochwasserrisiko vor (s. Kapitel 3.8.5), sodass eine städtebauliche Entwicklung außerhalb des HQ 200 Bereichs nur in kleinen Bereichen nordwestlich des Ortsteils Gnadau und im Ortsteil Zuchau möglich wäre. Dies widerspricht jeglichen raumordnerischen Vorgaben und auch der Bedarfsanalyse, die im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans durchgeführt wurde (s. Kapitel 3.4.2), und würde einer Verhinderungsplanung gleich kommen. Für solche Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt § 78b WHG entsprechend.

Die Entwicklungsfläche grenzt nicht an diverse Schutzgebiete an. Konflikte mit den Belangen von Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten.

Im Bereich der Entwicklungsfläche und den angrenzenden Flächen finden sich weder Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen noch archäologische Kulturdenkmale. Konflikte sind daher nicht zu erwarten.

Für die Entwicklungsfläche und die angrenzenden Flächen liegen weder Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen, noch Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, vor. Konflikte mit dem Bergbau und der Rohstoffsicherung sind daher nicht zu erwarten.

Das Gelände ist nicht im Altlastenkataster geführt. Konflikte sind hier somit nicht zu erwarten.

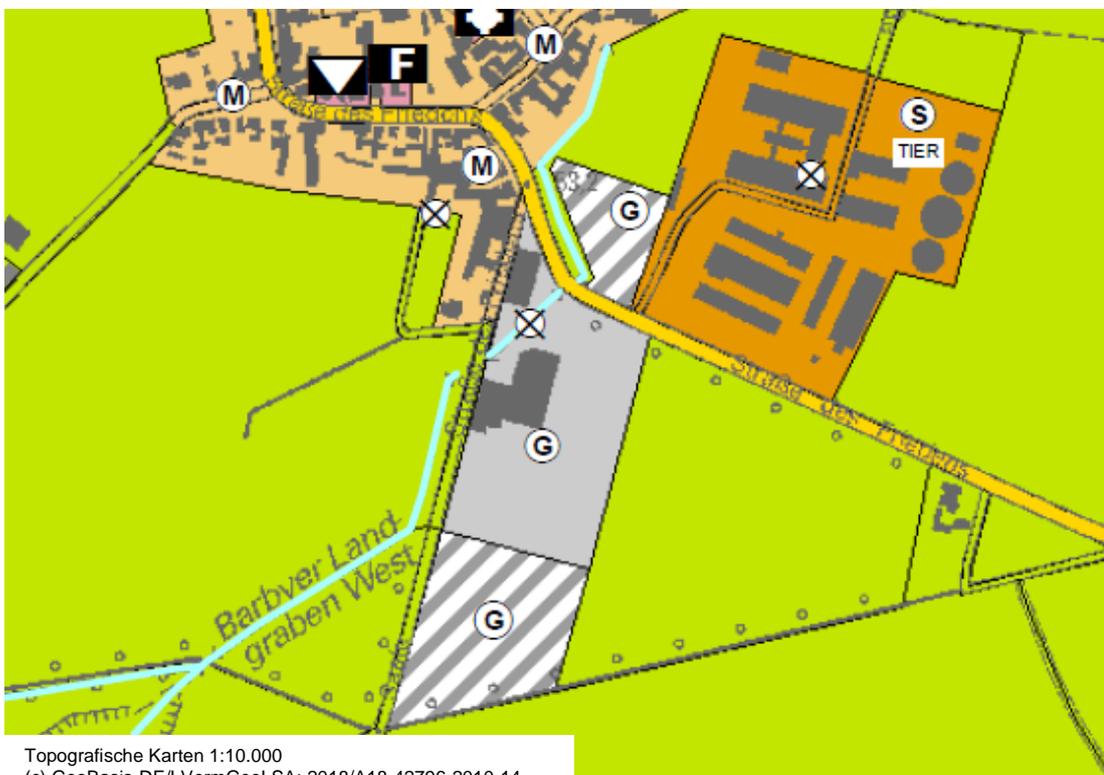
Die Entwicklungsfläche befindet sich außerhalb eines Zentralen Ortes gemäß des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“.

G2: Parkplatz Henschel Tornitz

Flur 5 Flst. 10046, 10050 (jeweils teilweise)

Gesamtfläche: 0,59 ha

Fläche in Privateigentum



Topografische Karten 1:10.000
(c) GeoBasis-DE/LVermGeoLSA; 2018/A18-42796-2010-14

Durch die bereits stattgefunden und auch weiterhin geplante Vergrößerung des anässigen Betriebes werden hier die Mitarbeiterzahlen steigen. Damit steigt auch die Nachfrage nach Parkplätzen. Dieser Bedarf kann bereits jetzt nicht ausreichend auf dem Betriebsgelände gedeckt werden, sodass viele Mitarbeiter ihre Fahrzeuge entlang der angrenzenden Feld- und Flurwege parken. Im Rahmen der Erweiterung des Betriebes über die Entwicklungsfläche G1 soll dieser verkehrliche und städtebauliche Missstand auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Straße des Friedens behoben werden. Nördlich an die bestehende Betriebsfläche und westlich an den bestehenden Tierhaltungsbetrieb angrenzend wird eine gewerbliche Entwicklungsfläche für die Errichtung eines Mitarbeiterparkplatzes ausgewiesen. Am westlichen Rand der Entwicklungsfläche verläuft mit dem Barbyer Landgraben ein Gewässer 1. Ordnung. Die entsprechenden Schutzstreifen sind auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Der LEP 2010 und auch der 1. Entwurf des LEP 2024 treffen für die Entwicklungsfläche keine Aussagen. Konflikte mit der Landesplanung sind daher nicht zu erwarten.

Der REP aus dem Jahr 2006 weist für die gewerbliche Baufläche ebenfalls keine zu beachtenden oder zu berücksichtigenden Nutzungen aus. Konflikte sind somit auch hier nicht zu erwarten.

Der REP 2023 weist für die Entwicklungsfläche das Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz „Saale“ aus. Das Vorbehaltsgebiet erstreckt sich über die gesamte Ortslage und auch die angrenzenden Flächen. Eine Entwicklung der Ortsteils Tornitz außerhalb von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz ist daher nicht möglich. Um die Entwicklung und damit den Fortbestand des ortsansässigen Betriebes gewährleisten zu können, wird die gewerbliche Baufläche dennoch ausgewiesen. Z 6.1.2-4 des 3. Entwurfs des REP 2023 weist zusätzlich darauf hin, dass in Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen so zu gestalten sind, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder so gering wie möglich gehalten werden. Gemäß G 6.1.2-2 des 3. Entwurfs des REP 2023 sollen in grundwassersensiblen Gebieten zudem bauliche und technische Vorkehrungen getroffen werden, um zukünftig Schäden an Bebauungen und Infrastruktur zu vermeiden. Entsprechende Vorgaben sind auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen. Die Entwicklungsfläche liegt außerhalb von bestehenden oder zu reaktivierenden Abflussrinnen, in denen eine Bebauung grundsätzlich nicht möglich ist. Die Fläche liegt innerhalb eines Vernässungsgebietes, sodass es zu Problemen mit der Niederschlagswasserbeseitigung kommen kann. Bei der konkreten Planung sind entsprechende Schutzmaßnahmen und angepasste Bauweisen erforderlich.

Bei einem Hochwasserereignis der Kategorie HQ 200, bei dem davon ausgegangen wird, dass alle Hochwasserschutzeinrichtungen versagen, ist die Fläche von Überschwemmung betroffen (s. Anlage 6). Das Areal wird dennoch als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Nahezu für das gesamte Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Barby liegt ein solches Hochwasserrisiko vor (s. Kapitel 3.8.5), sodass eine städtebauliche Entwicklung außerhalb des HQ 200 Bereichs nur in kleinen Bereichen nordwestlich des Ortsteils Gnadau und im Ortsteil Zuchau möglich wäre. Dies widerspricht jeglichen raumordnerischen Vorgaben und auch der Bedarfsanalyse, die im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans durchgeführt wurde (s. Kapitel 3.4.2), und würde einer Verhinderungsplanung gleich kommen. Für solche Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt § 78b WHG entsprechend.

Die Entwicklungsfläche grenzt nicht an diverse Schutzgebiete an. Konflikte mit den Belangen von Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten.

Im Bereich der Entwicklungsfläche und den angrenzenden Flächen finden sich weder Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen noch archäologische Kulturdenkmale. Konflikte sind daher nicht zu erwarten.

Für die Entwicklungsfläche und die angrenzenden Flächen liegen weder Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen, noch Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, vor. Konflikte mit dem Bergbau und der Rohstoffsicherung sind daher nicht zu erwarten.

Das Gelände ist nicht im Altlastenkataster geführt. Konflikte sind hier somit nicht zu erwarten.

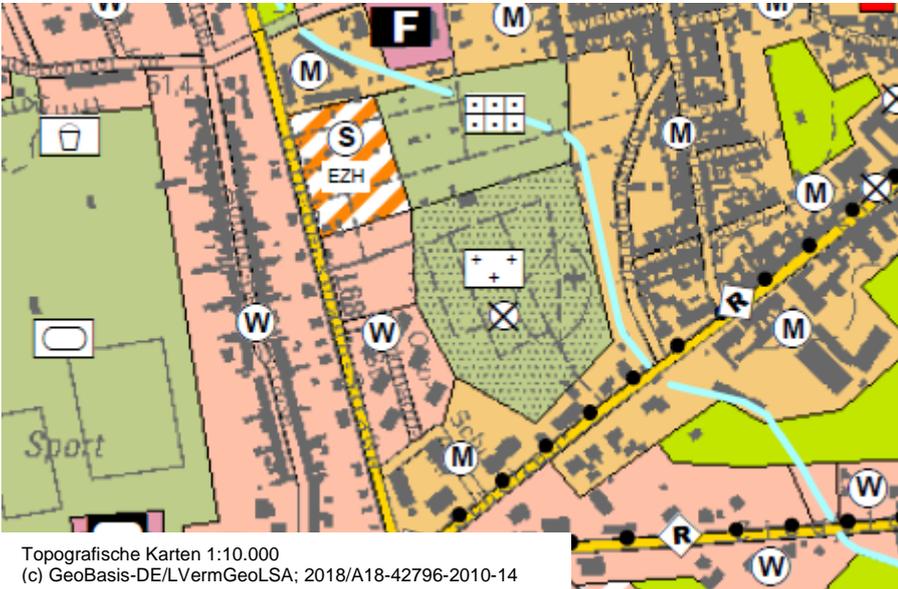
Die Entwicklungsfläche befindet sich außerhalb eines Zentralen Ortes gemäß des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Flächennutzungsplans werden insgesamt 48,4 ha gewerbliche Baufläche zurückentwickelt. Dies führt zusammen mit der Ausweisung von 2,15 ha Entwicklungsflächen für Gewerbe und Industrie für eine bedarfsorientierte und zukunftsfähige Entwicklung der Einheitsgemeinde Stadt Barby.

7.3 Sonderbauflächen

Entwicklungsabsichten der Einheitsgemeinde Stadt Barby, die mit den klassischen Bauflächenkategorien aus der BauNVO (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen) nicht umgesetzt werden können, werden über die Ausweisung von Entwicklungsflächen für Sonderbauflächen mit entsprechender Zweckbestimmung im Flächennutzungsplan dargestellt.

Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel

S1: Kleingartenanlage Otto-Beckmann-Straße Barby (Elbe)	
Flur 7 Flst. 180, 181/12, 2185, 644/173, 181/4	Gesamtfläche: 0,67 ha Fläche im Eigentum der Stadt
 <p>Topografische Karten 1:10.000 (c) GeoBasis-DE/LVermGeoLSA; 2018/A18-42796-2010-14</p>	
<p>An der Otto-Beckmann-Straße liegt die Kleingartenanlage Erholung e.V., die lange Zeit mit schlechter Auslastung zu kämpfen hatte, seit dem letzten Jahr jedoch wieder eine bessere Auslastung aufweist. Es ist vorgesehen, direkt an der Otto-Beckmann-Straße einen Lebensmittelmarkt zu etablieren. Dafür liegt eine konkrete Anfrage für einen EDEKA-Supermarkt vor. Der entsprechende Bebauungsplan Nr. 15 „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel Otto-Beckmann-Straße“ wird parallel zur Aufstellung des Flächennutzungsplans erarbeitet. Teile der Kleingartenanlage können im hinteren Bereich erhalten bleiben. Hier können auch die verbleibenden Kleingärten konzentriert werden und so großflächiger Leerstand in der Kleingartenanlage reduziert und auch zukünftig verhindert werden. Bei der Ausweisung dieser Entwicklungsfläche handelt es sich um die Ausweisung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel.</p> <p>Für die Neuansiedlung des Supermarktes EDEKA wurde im Januar 2021 eine Auswirkungsanalyse von der BBE Handelsberatung erstellt. Die Ausführungen und Darstellungen</p>	

gen der Auswirkanalyse zeigen auf, dass infolge der geplanten Ansiedlung des Vollsortimenters EDEKA in der Stadt Barby (Elbe) keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen zu erwarten sind. Durch die integrierte Lage im Zentralen Ort verfügt der Standort über eine allumfassend sehr gute Erreichbarkeit. So ist das Planvorhaben sowohl mit dem PKW, dem ÖPNV als auch fußläufig gut zu erreichen. Da bisher kein Supermarkt in Barby (Elbe) existiert, wäre mit der Ansiedlung eines Vollsortimenters eine Qualifizierung der Nahversorgung verbunden. Der Standort kann damit wohnortnahe Versorgungsfunktionen in Barby (Elbe) sowie für die weiteren Ortsteile Glinde, Pömmelte, Wespen und Tornitz/Werkleitz wahrnehmen. Mit einem modernen Vollsortimenter ist es möglich, bisher aus dem Einzugsgebiet abfließende Kaufkraft in der Stadt Barby stärker zu binden. Hiervon können neben den Einwohnern auch Übernachtungs- und Tagesgäste profitieren. Die Umsatzprognose für das Vorhaben beträgt 5,5 Mio. €. Bei Bindungsquoten bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten für das Gesamtvorhaben vom 30 % im Kerneinzugsgebiet und 25 % im erweiterten Einzugsgebiet kann eine dominante Stellung des Vorhabens ausgeschlossen werden. Schädliche Auswirkungen auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche in Barby (Elbe) sowie in Calbe (Saale) und Schönebeck (Elbe) können aus den errechneten Umverteilungen nicht abgeleitet werden. Auch für die weiteren Nahversorgungsstandorte ergeben sich keine existenziellen Wirkungen. Insgesamt kann festgehalten werden, dass sich das Vorhaben in die örtliche Struktur einordnet und die Nahversorgung in Barby (Elbe) qualifiziert wird. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnahe Versorgung nach § 11 Ab. 3 BauNVO können ausgeschlossen werden und die landesplanerischen Ziele werden eingehalten⁷³.

Die durch den Umzug der Filiale leerfallenden Verkaufsflächen befinden sich in einem guten baulichen Zustand und können weiter als Verkaufsflächen genutzt werden. Das kleinere Ladenlokal in der Stadtmitte an der Magdeburger Straße weist für die klassischen Filialisten eine zur geringe Verkaufsfläche auf und könnte daher mittel- bis langfristig einer anderen Nutzung zugeführt werden. Die Filiale am Ortseingang Calbenser Straße hat aufgrund ihrer Lage einen großen Einfluss auf das Stadtbild und den ersten Eindruck, den Besucher erhalten, wenn sie aus Richtung Calbe nach Barby (Elbe) kommen. Aus diesem Grund sollte ein langfristiger Leerstand an dieser Stelle möglichst vermieden werden. Die Ansiedlung eines anderen Filialisten auch außerhalb des Lebensmittelsektors würde sich hier anbieten. Lage, Parkplatz-Situation und Größe des Gebäudes würden dem entgegenkommen. Gemäß G 4.3-2 des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“ sollen bei der Nutzungsaufgabe von Einzelhandelseinrichtungen Regelungen zur Nachnutzung zwischen den beteiligten Akteuren (Kom-

⁷³ vgl. BBE, 2021

mune, Betreiber, Grundstückseigentümer) angestrebt werden. Sollte es jedoch langfristig nicht gelingen, einen anderen Pächter für das Marktgebäude zu finden, sollte im Rahmen der Entsiegelungsmaßnahmen, die im parallel erarbeiteten Landschaftsplan vorgeschlagen werden, nicht ausgeschlossen werden, das Gebäude abzureißen und die versiegelte Fläche zu entsiegeln. Da das Gelände direkt am Ortseingang liegt und auch keine direkt angrenzende Bebauung folgt, würde hier keine Baulücke entstehen, sondern sich die entsiegelte Fläche harmonisch in das Landschaftsbild einfügen.

Für die Fläche befindet sich der Bebauungsplan derzeit im Aufstellungsverfahren.

Der LEP 2010 weist, wie der 1. Entwurf des LEP 2024, für die Entwicklungsfläche das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft „Magdeburger Börde“ aus. Da sich die Entwicklungsfläche jedoch innerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers befindet und der LEP aufgrund seines Maßstabes sehr ungenau ist, wird hier kein größerer Nachteil auf das Vorbehaltsgebiet erwartet.

Der REP 2006 weist für die Entwicklungsfläche und die direkt angrenzenden Flächen keine Festlegungen aus. Konflikte sind somit ausgeschlossen.

Der REP 2023 weist für die gesamte Entwicklungsfläche das Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz „Saale“ aus. Hierbei handelt es sich um einen in Aufstellung befindlichen Grundsatz der Regionalplanung, der der Abwägung unterzogen werden kann. Vor dem Hintergrund, dass der Ortsteil Barby (Elbe) über keine Flächen verfügt, die nicht unter dieses Vorbehaltsgebiet fallen, ist davon auszugehen, dass die Belange, die für eine Entwicklung der Fläche als Sonderbaufläche sprechen, die Belange des Hochwasserschutzes an dieser Stelle überwiegen. Dies erfolgt besonders vor dem Hintergrund der Innenentwicklung. Z 6.1.2-4 des 3. Entwurfs des REP 2023 weist zusätzlich darauf hin, dass in Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen so zu gestalten sind, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder so gering wie möglich gehalten werden. Gemäß G 6.1.2-2 des 3. Entwurfs des REP 2023 sollen in grundwassersensiblen Gebieten zudem bauliche und technische Vorkehrungen getroffen werden, um zukünftig Schäden an Bauungen und Infrastruktur zu vermeiden. Entsprechende Vorgaben sind auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen. Die Entwicklungsfläche liegt außerhalb von bestehenden oder zu reaktivierenden Abflussrinnen, in denen eine Bebauung grundsätzlich nicht möglich ist. Die Fläche liegt nicht innerhalb eines Vernässungsgebietes.

Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist, gemäß Z 4.3-2 des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“, neben den

Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Voraussetzung dafür ist die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan. Letzteres erfolgte für die Planungsgemeinschaft Magdeburg mit der Aufstellung des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“. Dieser wurde am 16.10.2023 unter Auflagen durch die oberste Landesentwicklungsbehörde genehmigt. Am 08.11.2023 hat die Regionalversammlung beschlossen, diese Auflagen zu erfüllen und den 4. Entwurf des Sachlichen Teilplans zur erneuten öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung beschlossen. Da es sich bei den Auflagen der Genehmigungsbehörde jedoch weder räumlich noch thematisch um die hier genannten Themen dreht, ist davon auszugehen, dass aus Sicht der Regionalplanung keine Bedenken gegen die Planung vorliegen.

Bei einem Hochwasserereignis der Kategorie HQ 200, bei dem davon ausgegangen wird, dass alle Hochwasserschutzanlagen versagen, ist die Fläche von Überschwemmung betroffen (s. Anlage 6). Das Areal wird dennoch als Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Nahezu für das gesamte Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Barby liegt ein solches Hochwasserrisiko vor (s. Kapitel 3.8.5), sodass eine städtebauliche Entwicklung außerhalb des HQ 200 Bereichs nur in kleinen Bereichen nordwestlich des Ortsteils Gnadau und im Ortsteil Zuchau möglich wäre. Dies widerspricht jeglichen raumordnerischen Vorgaben und würde einer Verhinderungsplanung gleichkommen. Für solche Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt § 78b WHG entsprechend.

Die Entwicklungsfläche grenzt nicht an diverse Schutzgebiete an. Konflikte mit den Belangen von Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten.

Im Bereich der Entwicklungsfläche und den angrenzenden Flächen finden sich keine Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen. Das Gebiet befindet sich im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals (s. Anlage 4). Bei Bodeneingriffen ist eine Genehmigung bei der zuständigen Behörde einzuholen (s. Kapitel 3.8.2).

Für die Entwicklungsfläche und die angrenzenden Flächen liegen weder Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen, noch Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, vor. Konflikte mit dem Bergbau und der Rohstoffsicherung sind daher nicht zu erwarten.

Das Gelände an der Kleingartenanlage Otto-Beckmann-Straße ist nicht im Altlastenkataster geführt. Konflikte sind hier somit nicht zu erwarten.

Die Entwicklungsfläche befindet sich innerhalb des Zentralen Ortes „Grundzentrum Barby (Elbe)“ gemäß des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“.

Parallel zur Aufstellung des Flächennutzungsplans für die Einheitsgemeinde Stadt Barby wird ein gesamträumliches Konzept zur Nutzung Erneuerbarer Energien in der Stadt Barby inklusive seiner **1. Änderung im Teilbereich Photovoltaik-Freiflächenanlagen** (s. Anlage 5) erarbeitet. Daraus ergeben sich bestimmte Flächen innerhalb des Gemeindegebietes, die sich für die Nutzung erneuerbarer Energien eignen. Diese Flächen werden nach einer städtebaulichen Abwägung in den Flächennutzungsplan übernommen und dort als Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt.

Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Solar

Die Stadt Barby möchte vorhabenbezogen vorrangig Konversionsflächen und Industriebrachen für die Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nutzen und so zum Teil auch städtebauliche Missstände beseitigen. Entsprechend der Ausführungen des Kapitel 3.8.1 sollen zudem vorrangig Flächen genutzt werden, die mit Altlasten belastet sind. Dies entspricht wiederum dem **G 6.1.5-3 des 3. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg**. Die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf landwirtschaftlicher Fläche soll vermieden werden. **Da die Einheitsgemeinde jedoch nur über eine geringe Anzahl großflächiger Altlasten und Konversionsflächen verfügt, die für eine Bebauung mit Photovoltaik-Freiflächenanlagen am geeignetsten wären, muss zwangsläufig auf derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen zurückgegriffen werden, um die von der Bundesregierung ausgegebenen Ziele zur Steigerung des Anteils des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms am Bruttostromverbrauch auf 80 % bis 2030 zu steigern.**

Bei der Ausweisung der Entwicklungsflächen für Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Solar wurden folgende Handreichungen von übergeordneten Planungsebenen berücksichtigt:

Verfasser	Titel	Datum
Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat Bauwesen	Gemeinsamer Erlass des MLV und des MULE an die Landkreise und kreisfreien Städte zur Planung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen	30.06.2017
Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt	Photovoltaik-Freiflächenanlagen – Handreichung für die Errichtung von großflächigen Photovoltaikfreiflächenanlagen und deren raumordnerische Bewertung in Sachsen-Anhalt	30.04.2020

Verfasser	Titel	Datum
Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt	Arbeitshilfe – Raumplanerische Steuerung von großflächigen Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Kommunen	Dez. 2021

Tab. 64 Auflistung der verwendeten Handreichungen zur Ausweisung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Photovoltaik-Freiflächenanlagen haben in der Regel eine begrenzte wirtschaftliche Laufzeit. Da eine Nachnutzung häufig nicht in Frage kommt, sollte die Kommune im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung einen städtebaulichen Vertrag mit dem Anlagenbetreiber bzw. Grundstückseigentümer schließen, der eine Rückbauverpflichtung der Anlage nach deren dauerhafter Nutzungsaufgabe regelt. Hier empfiehlt sich auch eine Bürgschaft zur Absicherung des vollständigen Rückbaus⁷⁴.

S2: PV Monplaisir Barby (Elbe)	
Flur 1 Flst. 1013, 1014, 1016, 207, 242/4, 242/9, 469/208, 588/242	Gesamtfläche: 11,62 ha Fläche in privatem Eigentum
 <p>Topografische Karten 1:10.000 (c) GeoBasis-DE/LVermGeoLSA; 2018/A18-42796-2010-14</p>	

⁷⁴ vgl. MID, 2021

Der Standort der bereits bestehenden und durch den Bebauungsplan Nr. 14 planungsrechtlich gesicherten Photovoltaik-Freiflächenanlage soll noch weiter vergrößert werden. Das gesamte Areal ist eine stark vorbelastete Konversionsfläche, die für andere bauliche oder landwirtschaftliche Nutzungen in einem wirtschaftlich sinnvollen Rahmen nicht mehr zugänglich ist. Im Flächennutzungsplan wird daher die gesamte Fläche des Bebauungsplans Nr. 8 I, der im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans zurückentwickelt wird, als Entwicklungsfläche für eine Sonderbaufläche Photovoltaik-Freiflächenanlagen ausgewiesen. Lediglich die Bereiche, die sich innerhalb des Überschwemmungsgebietes an der Elbe, des Biosphärenreservates Mittelelbe und des FFH-Gebietes Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg befinden, werden nicht als Entwicklungsfläche dargestellt. Zum Hochufer und Hochwasserschutzdeich ist an der östlichen Grenze ein Mindestabstand von 50 m vorgesehen, um die Funktion des Hochwasserschutzes weiterhin zu sichern. Die Fläche wird im gesamträumlichen Konzept zur Nutzung erneuerbarer Energien in der Stadt Barby als Eignungsgebiet für die Nutzung der solaren Strahlungsenergie über Photovoltaik-Freiflächenanlagen dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 17 „Solarpark Barby“, der die Entwicklungsfläche aus dem Flächennutzungsplan in die verbindliche Bauleitplanung umwandelt und damit auf der genannten Fläche Baurecht schafft, befindet sich derzeit in Aufstellung.

Der LEP 2010 weist für diese Entwicklungsfläche das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft „Magdeburger Börde“ aus. Tatsächlich befinden sich auf der Fläche aktuell jedoch Brachflächen, die keiner ackerbaulichen Nutzung unterliegen und für diese im aktuellen Zustand auch nicht geeignet sind. Die Ausweisung im LEP lässt sich auf dessen großen Maßstab zurückführen, der schlichtweg zu ungenau ist, um solche konkreten Situationen vor Ort berücksichtigen zu können. Konflikte mit dem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft sind daher nicht zu erwarten. Im Osten an die Entwicklungsfläche angrenzend befindet sich das Vorranggebiet für Hochwasserschutz „Elbe“, das an dieser Stelle dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet entspricht und daher von Bebauung freigehalten wird. Da die Entwicklungsfläche durch den Hochwasserschutzdeich geschützt ist, sind auch hier keine Konflikte zu erwarten. **Der Flächenumgriff des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft und des Vorranggebietes für Hochwasserschutz haben sich an der Stelle der Entwicklungsfläche im 1. Entwurf des LEP 2024 nicht geändert. Aus diesem Grund sind hier ebenfalls keine Konflikte zu erwarten.**

Der REP 2006 weist für die gesamte Entwicklungsfläche das Vorranggebiet für Landwirtschaft Nr. I „Teile der Magdeburger Börde“ aus. Durch die starken Vorbelastungen der Fläche ist hier jedoch eine aktuelle oder zukünftige landwirtschaftliche Nutzung ausgeschlossen. Der REP 2006 weist angrenzend an die Entwicklungsfläche das Vorranggebiet für Hochwasserschutz Nr. I „Elbe-Stromlauf“ aus. Daran westlich anschließend, und somit auf Teilen der ausgewiesenen Entwicklungsfläche, befindet sich das Vorranggebiet für Hochwasserschutz Nr. II „deichgeschützte Gebiete an der Elbe“. Diese Ausweisungen widersprechen dem LEP 2010 **und auch dem 1. Entwurf des**

LEP 2024. Da es sich bei dem Landesentwicklungsplan um das aktuellere Planwerk handelt und sich das Vorranggebiet für Hochwasserschutz im 3. Entwurf des REP 2023 wieder lediglich auf die Bereiche hinter den Deichen beschränkt, werden diese Grenzen für die Ausweisung der Entwicklungsflächen als Grundlage herangezogen. Die Konflikte, die sich aus dem REP 2006 ergeben, sind somit überholt. Einschränkungen aus dem REP 2006 ergeben sich daher für die Entwicklungsfläche nicht.

Ein Teil der Entwicklungsfläche befindet sich im REP 2023 im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz „Elbe“. Hierbei handelt es sich um einen in Aufstellung befindlichen Grundsatz der Regionalplanung, der der Abwägung unterzogen werden kann. Vor dem Hintergrund, dass der Ortsteil Barby (Elbe) über keine Flächen verfügt, die nicht unter dieses Vorbehaltsgebiet fallen und nur kleine Randbereiche der Entwicklungsfläche davon betroffen sind, ist davon auszugehen, dass die Belange, die für eine Entwicklung der Fläche als Sonderbaufläche sprechen, die Belange des Hochwasserschutzes an dieser Stelle überwiegen. Z 6.1.2-4 des 3. Entwurfs des REP 2023 weist zusätzlich darauf hin, dass in Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz raumbedeutende Planungen und Maßnahmen so zu gestalten sind, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder so gering wie möglich gehalten werden. Gemäß G 6.1.2-2 des 3. Entwurfs des REP 2023 sollen in grundwassersensiblen Gebieten zudem bauliche und technische Vorkehrungen getroffen werden, um zukünftig Schäden an Bebauungen und Infrastruktur zu vermeiden. Entsprechende Vorgaben sind auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen. Die Entwicklungsfläche liegt außerhalb von bestehenden oder zu reaktivierenden Abflusssrinnen, in denen eine Bebauung grundsätzlich nicht möglich ist. Die Fläche liegt teilweise innerhalb eines Vernässungsgebietes, sodass es zu Problemen mit der Niederschlagswasserbeseitigung kommen kann. Da Photovoltaik-Freiflächenanlagen nur geringe Versiegelungen mit sich bringen, sollten hier dennoch keine Konflikte auftreten.

Bei einem Hochwasserereignis der Kategorie HQ 200, bei dem davon ausgegangen wird, dass alle Hochwasserschutzanlagen versagen, sind Teile der Entwicklungsfläche von Überschwemmung betroffen (s. Anlage 6). Das Areal wird dennoch als Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Nahezu für das gesamte Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Barby liegt ein solches Hochwasserrisiko vor (s. Kapitel 3.8.5), sodass eine städtebauliche Entwicklung außerhalb des HQ 200 Bereichs nur in kleinen Bereichen nordwestlich des Ortsteils Gnadau und im Ortsteil Zuchau möglich wäre. Dies widerspricht jeglichen raumordnerischen Vorgaben und würde einer Verhinderungsplanung gleichkommen.

Die Entwicklungsfläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Elbe“. Da dieser Bereich jedoch bereits durch vorhandene Photovoltaik-Freiflächenanlagen und Gewerbebrachen beeinträchtigt ist, wird davon ausgegangen, dass zusätzliche Anlagen, die auf der Entwicklungsfläche entstehen werden, diese Beeinträchtigung nur unwesentlich verstärken. Auftretende Konflikte können in der Abwägung beseitigt wer-

den. Dabei ist unter anderem eine Änderung der Gebietskulisse des Landschaftsschutzgebietes und so eine Herauslösung der bereits vorbelasteten Fläche in Erwägung zu ziehen. An die Entwicklungsfläche angrenzend befinden sich das FFH-Gebiet „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ sowie das Biosphärenreservat „Mittelelbe“. Tier- und Pflanzenarten, die über diese Schutzgebiete geschützt werden sollen, können immer auch außerhalb der Schutzgebiete in den angrenzenden Flächen auftreten. Daher sind besonders während der Bauphase bestimmte Regelungen, die in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde getroffen werden müssen, einzuhalten. Während der Betriebsphase der Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind keine negativen Einflüsse auf geschützte Arten mehr zu erwarten.

Im Bereich der Entwicklungsfläche und den angrenzenden Flächen finden sich weder Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, noch archäologische Kulturdenkmale. Konflikte mit den Belangen des Denkmalschutzes sind daher nicht zu erwarten.

Für die Entwicklungsfläche und die angrenzenden Flächen liegen weder Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen, noch Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, vor. Konflikte mit dem Bergbau und der Rohstoffsicherung sind daher nicht zu erwarten.

Das Gelände ist aufgrund seiner ehemaligen Nutzung als Gewerbestandort im Altlastenverzeichnis geführt (s. Anlage 3). Bei der Umnutzung der Fläche und der damit verbundenen Bebauung sind gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zum Rückbau und zur Bodensanierung notwendig. Entsprechende Auflagen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

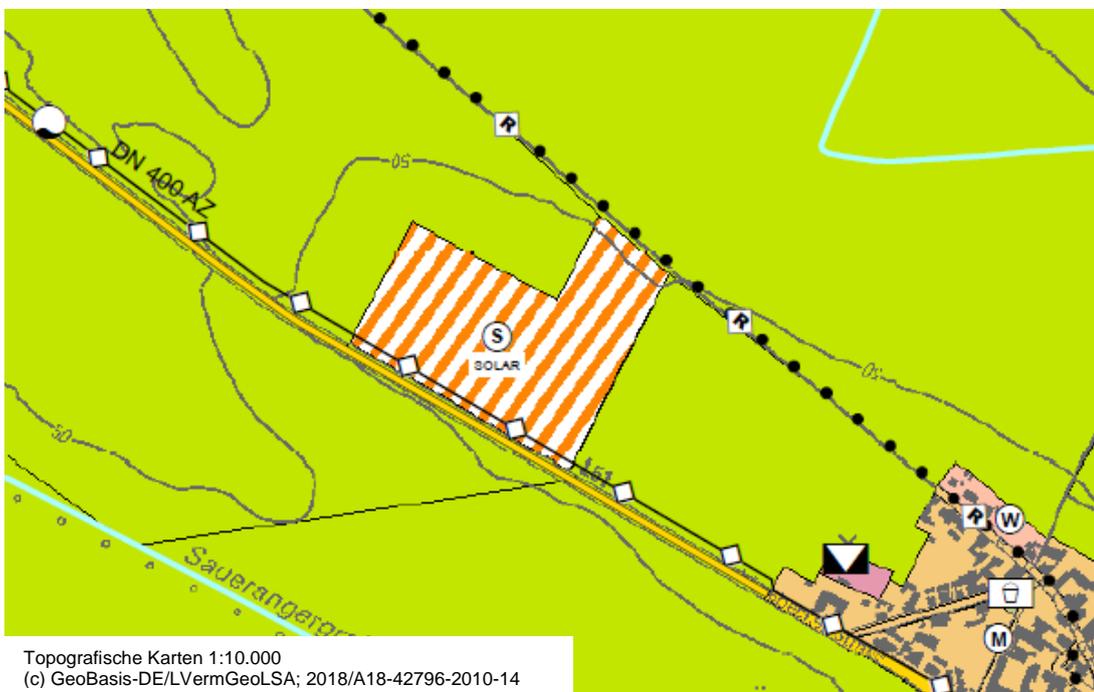
Die Entwicklungsfläche befindet sich außerhalb eines Zentralen Ortes gemäß des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“.

S3: PV Schönebecker Straße Pömmelte

 Flur 3 Flst. 1008, 1009, 1011, 1014,
390/46

Gesamtfläche: ca. 4,47 ha

Fläche in privatem Eigentum



Eine weitere Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen wird auf einer Konversionsfläche nordwestlich von Pömmelte ausgewiesen. Dieser ehemalige Standort eines Landwirtschaftsbetriebes kann nur unter sehr hohem finanziellem Aufwand in landwirtschaftliche Fläche zurückentwickelt werden, sodass hier nur noch die Nutzung mit Photovoltaik-Freiflächenanlagen sinnvoll ist. Die Fläche wird im gesamträumlichen Konzept zur Nutzung erneuerbarer Energien in der Stadt Barby als Eignungsgebiet für die Nutzung der solaren Strahlungsenergie über Photovoltaik-Freiflächenanlagen dargestellt. Der Bebauungsplans Nr. 01/21 „Klimapark Pömmelte“ befindet sich derzeit in Aufstellung. Am südlichen Rand der Entwicklungsfläche verläuft eine Trinkwasserleitung. Auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind die entsprechenden Schutzstreifenbreiten zu beachten (s. auch Kapitel 4.2.1).

Sowohl der LEP 2010 als auch der 1. Entwurf des LEP 2024 treffen weder für die Entwicklungsfläche selbst noch für direkt angrenzende Flächen Aussagen. Konflikte sind somit nicht zu erwarten.

Auch der REP 2006 weist für diese Entwicklungsfläche keine Aussagen auf. Sowohl das Vorranggebiet für Hochwasserschutz „Elbe“ als auch das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Magdeburger Börde“ liegen mehrere hundert Meter von der Entwick-

lungsfläche entfernt und werden durch dort entstehende Photovoltaik-Freiflächenanlagen nicht negativ beeinflusst. Konflikte mit dem REP 2006 sind somit ebenfalls nicht zu erwarten.

Der REP 2023 weist für die gesamte Entwicklungsfläche zudem das Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz „Saale“ aus. Hierbei handelt es sich um einen in Aufstellung befindlichen Grundsatz der Regionalplanung, der der Abwägung unterzogen werden kann. Vor dem Hintergrund, dass der Ortsteil Pömmelte (Elbe) über keine Flächen verfügt, die nicht unter dieses Vorbehaltsgebiet fallen, ist davon auszugehen, dass die Belange, die für eine Entwicklung der Fläche als Sonderbaufläche sprechen, die Belange des Hochwasserschutzes an dieser Stelle überwiegen. Z 6.1.2-4 des 3. Entwurfs des REP 2023 weist zusätzlich darauf hin, dass in Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen so zu gestalten sind, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder so gering wie möglich gehalten werden. Gemäß G 6.1.2-2 des 3. Entwurfs des REP 2023 sollen in grundwassersensiblen Gebieten zudem bauliche und technische Vorkehrungen getroffen werden, um zukünftig Schäden an Bebauungen und Infrastruktur zu vermeiden. Entsprechende Vorgaben sind auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen. Die Entwicklungsfläche liegt außerhalb von bestehenden oder zu reaktivierenden Abflussrinnen, in denen eine Bebauung grundsätzlich nicht möglich ist. Die Fläche liegt teilweise innerhalb eines Vernässungsgebietes, sodass es zu Problemen mit der Niederschlagswasserbeseitigung kommen kann. Da Photovoltaik-Freiflächenanlagen nur geringe Versiegelungen mit sich bringen, sollten hier dennoch keine Konflikte auftreten.

Bei einem Hochwasserereignis der Kategorie HQ 200, bei dem davon ausgegangen wird, dass alle Hochwasserschutzeinrichtungen versagen, ist die Entwicklungsfläche von Überschwemmung betroffen (s. Anlage 6). Das Areal wird dennoch als Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Nahezu für das gesamte Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Barby liegt ein solches Hochwasserrisiko vor (s. Kapitel 3.8.5), sodass eine städtebauliche Entwicklung außerhalb des HQ 200 Bereichs nur in kleinen Bereichen nordwestlich des Ortsteils Gnadau und im Ortsteil Zuchau möglich wäre. Dies widerspricht jeglichen raumordnerischen Vorgaben und würde einer Verhinderungsplanung gleichkommen. Für solche Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt § 78b WHG entsprechend.

Die Entwicklungsfläche grenzt nicht an diverse Schutzgebiete an. Konflikte mit den Belangen von Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten.

Im Bereich der Entwicklungsfläche und den angrenzenden Flächen finden sich keine Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen. Das Gebiet befindet sich im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals (s. Anlage 4). Bei Bodeneingriffen ist eine Genehmigung bei der zuständigen Behörde einzuholen (s. Kapitel 3.8.2).

Für die Entwicklungsfläche und die angrenzenden Flächen liegen weder Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen, noch Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, vor. Konflikte mit dem Bergbau und der Rohstoffsicherung sind daher nicht zu erwarten.

Das Gelände an der Schönebecker Straße ist nicht im Altlastenkataster geführt. Konflikte sind hier somit nicht zu erwarten.

Die Entwicklungsfläche befindet sich außerhalb eines Zentralen Ortes gemäß des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“.

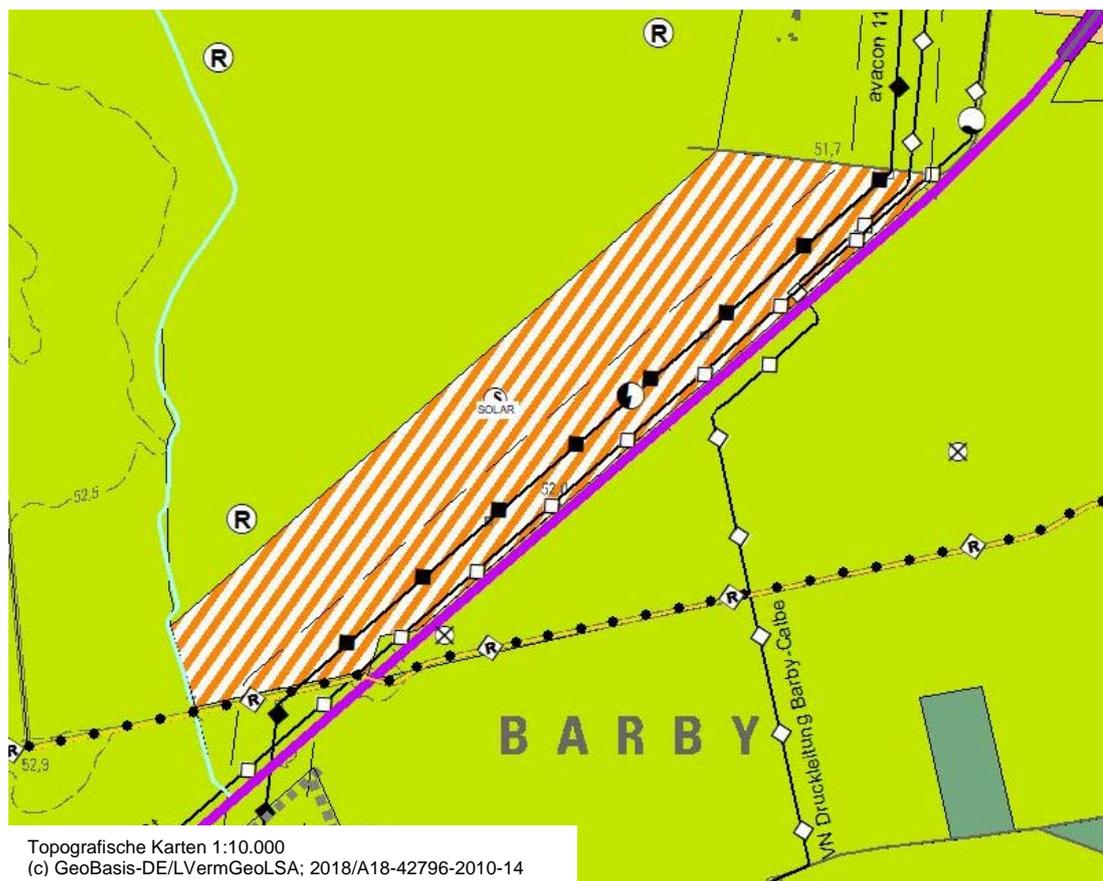
S4: PV Bahnschiene Barby (Elbe)

Flur 7 Flst. 15, 16, 82/17, 82/18, 82/19,
220/31, 221/31, 30, 32, u.a.

Gesamtfläche: 20,54 ha

Flur 16 Flst. 21/2, 22/1, 24, 25, 26, 284/19,
410/17 (z.T.) u.a.

Fläche in privatem Eigentum



Eine weitere Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen wird entlang der Bahnschiene westlich von Barby (Elbe) ausgewiesen. An dieser Stelle soll ein Gebiet umgewandelt werden, welches sich entlang der Gleise erstreckt. Die Fläche wird im gesamträumlichen Konzept zur Nutzung erneuerbarer Energien in der Stadt Barby als Eignungsgebiet für die Nutzung der solaren Strahlungsenergie über Photovoltaik-Freiflächenanlagen dargestellt. Da die betreffende Bahnschiene lediglich eingleisig ausgebaut ist und keinen Schienenweg des übergeordneten Netzes darstellt, trifft auf die Entwicklungsfläche eine Privilegierung gemäß § 35 (1) Nr. 8 b) BauGB nicht zu. Die Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan als Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist notwendig. Am östlichen Rand der Entwicklungsfläche verläuft eine Hochspannungsfreileitung der Avacon Netz GmbH. Auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind die entsprechenden Vorgaben innerhalb der Leitungsschutzbereiche zu beachten (s. Kapitel 4.2.4).

Der LEP 2010 und auch der 1. Entwurf des LEP 2024 weisen für die Entwicklungsfläche das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Magdeburger Börde“ aus (s. Kapitel 2.5.1). Vorbehaltsgebiete unterliegen der Abwägung. Zu einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung gehört auch die Bereitstellung von Flächen für die Nutzung erneuerbarer Energien, den in den kommenden Jahren noch mehr Bedeutung beigemessen werden soll. Über Konversions- und Brachflächen können nur vergleichsweise kleine Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Gebiet der Einheitsgemeinde ausgewiesen werden, sodass es sinnvoll und notwendig ist, auch größere landwirtschaftlich genutzte Flächen langfristig für diese Nutzung zur Verfügung zu stellen. Die wirtschaftlichen und gesamtpolitischen Vorteile des Ausbaus der erneuerbaren Energien überwiegt dabei das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Hinzu kommt, dass die als Entwicklungsfläche ausgewiesene Fläche verglichen mit der Fläche des Vorbehaltsgebietes relativ klein ist und das Vorbehaltsgebiet als solches dadurch nicht gefährdet wird. Das Vorhaben liegt nach § 2 EEG im überragenden öffentlichen Interesse und geht als vorrangiger Belang in die Abwägung ein.

Der REP 2006 weist für einen Teil der Entwicklungsfläche das Vorranggebiet Landwirtschaft „Teil der Magdeburger Börde“ aus (s. Kapitel 2.5.2). Diese Ausweisung findet sich weder im aktuell in Aufstellung befindlichen Regionalplan noch im Landesentwicklungsplan wieder. Da es sich bei dem Landesentwicklungsplan und dem Regionalplan 2023 um die aktuelleren Planwerke handelt, werden diese zur Beurteilung herangezogen. Die Konflikte, die sich aus dem REP 2006 ergeben sind somit überholt. Für die Entwicklungsfläche ergeben sich daher keine Einschränkungen aus dem REP 2006.

Der REP 2023 weist für die gesamte Entwicklungsfläche das Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz „Saale“ aus. Hierbei handelt es sich um einen in Aufstellung befindlichen Grundsatz der Regionalplanung, der der Abwägung unterzogen werden kann. Vor dem Hintergrund, dass der Ortsteil Barby (Elbe) über kaum Flächen verfügt, die nicht unter dieses Vorbehaltsgebiet fallen, ist davon auszugehen, dass die Belange, die für eine Entwicklung der Fläche als Sonderbaufläche sprechen, die Belange des Hochwasserschutzes an dieser Stelle überwiegen. Z 6.1.2-4 des 3. Entwurfs des REP 2023 weist zusätzlich darauf hin, dass in Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen so zu gestalten sind, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder so gering wie möglich gehalten werden. Gemäß G 6.1.2-2 des 3. Entwurfs des REP 2023 sollen in grundwassersensiblen Gebieten zudem bauliche und technische Vorkehrungen getroffen werden, um zukünftig Schäden an Bebauungen und Infrastruktur zu vermeiden. Entsprechende Vorgaben sind auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen. Die Entwicklungsfläche liegt außerhalb von bestehenden oder zu reaktivierenden Abflussrinnen, in denen eine Bebauung grundsätzlich nicht möglich ist. Die Fläche liegt nicht innerhalb eines Vernässungsgebietes.

Der REP 2023 weist zudem für einen Teil der Entwicklungsfläche das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Magdeburger Börde“ aus (s. Kapitel 2.5.2). In der Abwägung wird hier der Landwirtschaft ein erhöhtes Gewicht beigemessen, sodass die Entwicklung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen hier zunächst ausgeschlossen erscheint. Vor dem Hintergrund der vorherrschenden Energiekrise und der Entwicklung hin zu mehr lokal produzierter und nachhaltiger Energie, um die Versorgungssicherheit langfristig sichern zu können, werden diese landwirtschaftlichen Flächen im gesamten Gebiet der Einheitsgemeinde als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Solar in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Zwar sind die Bodenwertzahlen südlich der Saale in der Einheitsgemeinde niedriger und die landwirtschaftlichen Flächen dort würden sich besser für die Ausweisung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen eignen, jedoch gibt es dort große Einschränkungen durch den Bergbau und die vorhandenen Landschaftsschutzgebiete. Des Weiteren spricht für die Fläche, dass ein Investor vorhanden ist, der die Entwicklung zu Photovoltaik-Freiflächenanlagen forciert und auch Eigentumsfragen bereits klären konnte. Des Weiteren liegt das Vorhaben nach § 2 EEG in überragendem öffentlichen Interesse und geht als vorrangiger Belang in die Abwägung ein. An dieser Stelle wurde zudem der Flächenumfang aus dem Entwurf des Flächennutzungsplans mit dem 3. Entwurf des REP bereits aus dem Vorbehaltsgebiet herausgelöst. Es wird daher davon ausgegangen, dass auch die bedarfsgerechte Anpassung der Entwicklungsfläche aufgrund eigentumsrechtlicher Flächenverfügbarkeiten in der Projektentwicklung des Solarbetreibers die Zustimmung der Regionalplanung finden wird.

Bei einem Hochwasserereignis der Kategorie HQ 200, bei dem davon ausgegangen wird, dass alle Hochwasserschutzeinrichtungen versagen, ist die Entwicklungsfläche von Überschwemmung betroffen (s. Anlage 6). Das Areal wird dennoch als Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Nahezu für das gesamte Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Barby liegt ein solches Hochwasserrisiko vor (s. Kapitel 3.8.5), sodass eine städtebauliche Entwicklung außerhalb des HQ 200 Bereichs nur in kleinen Bereichen nordwestlich des Ortsteils Gnadau und im Ortsteil Zuchau möglich wäre. Dies widerspricht jeglichen raumordnerischen Vorgaben und würde einer Verhinderungsplanung gleichkommen.

Die Entwicklungsfläche grenzt nicht an diverse Schutzgebiete an. Konflikte mit den Belangen von Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten.

Im Bereich der Entwicklungsfläche und den angrenzenden Flächen finden sich keine Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen. Das Gebiet befindet sich zum Teil im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals (s. Anlage 4). Bei Bodeneingriffen ist eine Genehmigung bei der zuständigen Behörde einzuholen (s. Kapitel 3.8.2).

Für die Entwicklungsfläche und die angrenzenden Flächen liegen weder Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen, noch Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, vor. Südwestlich des Verbindungsweges zwischen Wespen und Barby (Elbe) schließt

eine Fläche, die für den Abbau von Mineralien bestimmt ist, an. Konflikte mit dem Bergbau und der Rohstoffsicherung sind nicht zu erwarten.

Das Gebiet ist nicht im Altlastenkataster geführt (s. Kapitel 3.8.1). Konflikte sind hier somit nicht zu erwarten.

Die nächstgelegene Wohnbebauung liegt im Ortsteil Barby ca. 400 m entfernt. Aufgrund der bereits bestehenden Bahnstrecke und der räumlichen Trennung, wird die Wohnnutzung durch die PVF-Anlage jedoch nicht beeinträchtigt.

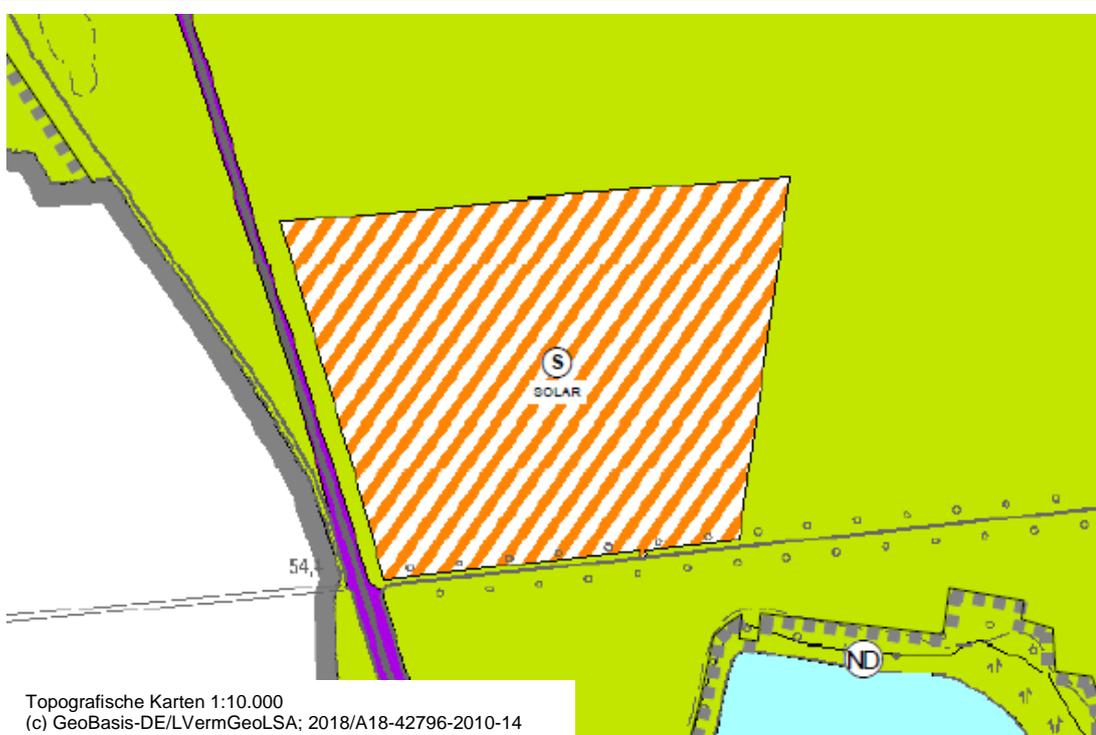
Die Entwicklungsfläche befindet sich außerhalb eines Zentralen Ortes gemäß des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorg/Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“.

S5: PV Solarpark Wespen

Gem. Wespen Flur 1 Flst. 4, 5

Gesamtfläche: 15,70 ha

Fläche in privatem Eigentum



Eine weitere Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen wird entlang der Bahnschiene westlich von Wespen ausgewiesen. Östlich der Gleise soll hier auf einer landwirtschaftlichen Fläche ein 15,7 ha großes Areal umgewandelt werden. Südlich der Fläche liegen die Seehof-Teiche. Im gesamträumlichen Konzept zur Nutzung erneuerbarer Energien in der Stadt Barby wird das Areal als Eignungsgebiet für die Nutzung der solaren Strahlungsenergie über Photovoltaik-Freiflächenanlagen dargestellt und als Wespen (Solarpark) bezeichnet. Das Gebiet erstreckt sich bis zu 500 m seitlich der Gleise und gilt daher nach EEG als förderfähige Fläche (§ 48 (1) Nr. 3 c aa-cc EEG). Teilweise befindet sich die geplante Anlage innerhalb des 200 m Abstandes zu einem Schienenweg des übergeordneten Netzes und ist somit als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 (1) Nr. 8b BauGB zu betrachten (s. Kapitel 3.9).

Seit Februar 2023 existiert von der Gemeinde Barby (Elbe) bereits der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 1 „Solarpark Wespen“, der die Entwicklungsfläche aus dem Flächennutzungsplan in die verbindliche Bauleitplanung umwandelt und damit auf der genannten Fläche Baurecht schafft.

Im REP 2006 grenzt nördlich an das Entwicklungsgebiet ein Vorranggebiet für Landwirtschaft Nr. I „Teile der Magdeburger Börde“ an, welches sich zu geringen Teilen mit dem Entwicklungsgebiet überschneidet (s. Kapitel 2.5.2). Aufgrund der Geringfügig-

keit der Überschneidung wird davon ausgegangen, dass die Umsetzung des Vorhabens das Vorranggebiet nicht wesentlich negativ beeinflusst. Hinzu kommt, dass der 3. Entwurf des REP als das aktuellere Planwerk die Fläche nicht mehr als Vorranggebiet für Landwirtschaft ausweist. Die Konflikte, die sich aus dem REP 2006 ergeben, sind somit überholt. Für die Entwicklungsfläche ergeben sich daher keine Einschränkungen aus dem REP 2006

Im 3. Entwurf des REP 2023 ist die Entwicklungsfläche ausschließlich als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft gekennzeichnet (s. Kapitel 2.5.2). G 6.2.1-2 des 3. Entwurfs des REP 2023 besagt, dass die Inanspruchnahme einer für die Landwirtschaft geeigneten Fläche nur erfolgen soll, wenn die Verwirklichung solcher Nutzungen zur Verbesserung der Raumstruktur beiträgt und für dieses Vorhaben aufgrund seiner besonderen Zweckbestimmung nicht auf andere Flächen ausgewichen werden kann. Im gesamträumlichen Konzept zur Nutzung erneuerbarer Energien in der Stadt Barby, werden die Eignungsgebiete für die Nutzung solarer Strahlungsenergie im Gemeindegebiet ausgewiesen. Unter anderem ist hier auch der Solarpark Wespen aufgeführt. Die Entwicklungsfläche befindet sich innerhalb des 500 m Abstands zu einer Bahnschiene und ist somit besonders förderungsfähig. Des Weiteren ist ein Teil der Fläche bis 200 m vom Schienennetz entfernt und gilt daher als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich nach § 35 (1) Nr. 8b BauGB (s. Kapitel 3.9). Die Privilegierung gilt nicht für die gesamte Fläche und würde nur einen Teil des Vorhabens begünstigen. Jedoch liegt das gesamte Vorhaben nach § 2 EEG im überragenden öffentlichen Interesse und geht als vorrangiger Belang in die Abwägung ein.

Die Entwicklungsfläche befindet sich im REP 2023 im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz „Saale“. Hierbei handelt es sich um einen in Aufstellung befindlichen Grundsatz der Regionalplanung, der der Abwägung unterzogen werden kann. Vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde Barby (Elbe) nur über wenige Flächen verfügt, die nicht unter dieses Vorbehaltsgebiet fallen, ist davon auszugehen, dass die Belange, die für eine Entwicklung der Fläche als Sonderbaufläche sprechen, die Belange des Hochwasserschutzes an dieser Stelle überwiegen. Z 6.1.2-4 des 3. Entwurfs des REP 2023 weist zusätzlich darauf hin, dass in Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen so zu gestalten sind, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder so gering wie möglich gehalten werden. Gemäß G 6.1.2-2 des 3. Entwurfs des REP 2023 sollen in grundwassersensiblen Gebieten zudem bauliche und technische Vorkehrungen getroffen werden, um zukünftig Schäden an Bebauungen und Infrastruktur zu vermeiden. Entsprechende Vorgaben sind auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen. Die Entwicklungsfläche liegt außerhalb von bestehenden oder zu reaktivierenden Abflussrinnen, in denen eine Bebauung grundsätzlich nicht möglich ist. Das Gebiet liegt innerhalb eines Vernässungsgebiets, sodass es zu Problemen mit der Niederschlagswasserbeseitigung kommen kann. Da Photovoltaik-Freiflächenanlagen nur geringe Versiegelungen mit sich bringen, sollten hier dennoch keine Konflikte auftreten.

Südlich der geplanten Anlage befinden sich die Seehof-Teiche, welche als ein Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems ausgewiesen sind. Im 3. Entwurf des REP 2023 wird das Areal der Seehof-Teiche als Stillgewässerkomplex in einem Bergsenkungsgebiet zwischen Eggersdorf und Wespen beschrieben (s. Kapitel 2.5.2). Da es sich im REP besonders um das nordöstliche Ufer des Gewässers handelt, sind aufgrund der räumlichen Distanz keine Konflikte zu erwarten.

Bei einem Hochwasserereignis der Kategorie HQ 200, bei dem davon ausgegangen wird, dass alle Hochwasserschutzanlagen versagen, ist die Entwicklungsfläche von Überschwemmung betroffen (s. Anlage 6). Das Areal wird dennoch als Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Nahezu für das gesamte Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Barby liegt ein solches Hochwasserrisiko vor (s. Kapitel 3.8.5), sodass eine städtebauliche Entwicklung außerhalb des HQ 200 Bereichs nur in kleinen Bereichen nordwestlich des Ortsteils Gnadau und im Ortsteil Zuchau möglich wäre. Dies widerspricht jeglichen raumordnerischen Vorgaben und würde einer Verhinderungsplanung gleichkommen.

Die Entwicklungsfläche befindet sich in keinem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet, allerdings grenzen südlich an das Areal die Seehof-Teiche als selektives Biotop mit einem Flächennaturdenkmal an. Aufgrund der Entfernung zu der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage wird von keiner Beeinträchtigung ausgegangen. Des Weiteren schließt sich westlich der Gleise das selektive Biotop „Gehölze und Feldweg bei Wespen“ an. Aufgrund der Lage an den Bahnschienen und der dadurch bereits bestehenden Beeinträchtigung werden keine Konflikte erwartet. Auftretende Konflikte können in der Abwägung beseitigt werden.

Im Bereich der Entwicklungsfläche befinden sich keine archäologischen Kulturdenkmale oder Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (s. Anlage 1). Auch direkt angrenzende Flächen sind nicht betroffen. In der Ortschaft Wespen befinden sich Denkmäler, die nicht durch die PVFA gestört werden und deren Bedeutung durch einen respektablen Abstand nicht beeinträchtigt wird.

Die geplante Anlage befindet sich weder auf Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen, noch auf Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder für die der Abbau von Mineralien bestimmt ist. Allerdings sind die Seehof-Teiche als Flächen unter denen der Bergbau umgeht gekennzeichnet. Das Areal steht somit als senkungsgefährdeter Bereich (s. Kapitel 3.8.4). Aufgrund des Abstands zur Entwicklungsfläche sind jedoch keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Die Entwicklungsfläche ist nicht im Altlastenkataster geführt (s. Kapitel 3.8.1). Konflikte sind hier somit nicht zu erwarten. Die angrenzende Fläche der Seehof-Teiche hingegen wird im Altlastenkataster aufgeführt. Aufgrund der räumlichen Distanz, sollten auch hier keine Probleme auftreten.

Ca. 1,3 km entfernt liegt die nächstgelegene Wohnbebauung im Ortsteil Wespen. Die Wohnnutzung wird durch die PVFA jedoch nicht beeinträchtigt.

Die Entwicklungsfläche befindet sich außerhalb eines Zentralen Ortes gemäß des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“.

S6: PV Solarpark Sachsendorf

Flur 3 Flst. 14,15

Gesamtfläche: ca. 9,43 ha

Fläche in privatem Eigentum



Eine weitere Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen wird auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche nordwestlich von Sachsendorf ausgewiesen. Im Südwesten grenzt die Fläche an die Bahnstrecke zwischen Magdeburg und Halle mit überregionaler Funktion. Nördlich ragt das Gebiet an die L 63 heran. Im gesamträumlichen Konzept zur Nutzung erneuerbarer Energien in der Stadt Barby wird das Areal als Eignungsgebiet für die Nutzung der solaren Strahlungsenergie über Photovoltaik-Freiflächenanlagen dargestellt und als Sachsendorf Solarpark bezeichnet. Die Ostgrenze des Gebiets verläuft ca. 300 m entfernt parallel zu den Gleisen. Das Areal befindet sich somit innerhalb des förderfähigen Gebiets 500 m seitlich von Schienenwegen (§ 48 (1) Nr. 3 c aa-cc EEG). Teilweise erstreckt sich die geplante Anlage innerhalb des 200-m-Abstandes zu einem Schienenweg des übergeordneten Netzes und ist somit als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 (1) Nr. 8b BauGB zu betrachten (s. Kapitel 3.9). Im Juni 2023 wurde bereits die Bekanntmachung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 Solarpark Sachsendorf veröffentlicht.

Der LEP 2010 trifft für die Entwicklungsfläche selbst keine Aussagen (s. Kapitel 2.5.1). Lediglich die westlich der Bahnschienen angrenzende Fläche weist der Landesentwicklungsplan als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft aus. Konflikte sind aufgrund der

räumlichen Distanz nicht zu erwarten. Der 1. Entwurf des LEP 2024 trifft für die Fläche ebenfalls keine Aussagen.

Auch der REP 2006 weist für diese Entwicklungsfläche keine Aussagen auf (s. Kapitel 2.5.2). Sowohl das Vorranggebiet für Hochwasserschutz „Saale“ als auch das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben“, liegen mehrere hundert Meter von der Entwicklungsfläche entfernt und werden durch dort entstehende Photovoltaik-Freiflächenanlagen nicht negativ beeinflusst. Nördlich an die Entwicklungsfläche grenzt das Vorranggebiet zur Rohstoffgewinnung für Kiessand „Trabitz-Groß Rosenburg-Sachsendorf“ an. Die Gebiete werden durch die L 63 räumlich voneinander getrennt. Konflikte aus dem REP 2006 sind auch hier nicht zu erwarten.

Der REP 2023 weist für die gesamte Entwicklungsfläche das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben“ aus (s. Kapitel 2.5.2). G 6.2.1-2 des 3. Entwurfs des REP 2023 besagt, dass die Inanspruchnahme einer für die Landwirtschaft geeigneten Fläche nur erfolgen soll, wenn die Verwirklichung solcher Nutzungen zur Verbesserung der Raumstruktur beiträgt und für dieses Vorhaben aufgrund seiner besonderen Zweckbestimmung nicht auf andere Flächen ausgewichen werden kann. Im gesamtäumlichen Konzept zur Nutzung erneuerbarer Energien in der Stadt Barby werden die Eignungsgebiete für die Nutzung solarer Strahlungsenergie im Gemeindegebiet ausgewiesen. Unter anderem ist hier auch der Solarpark Sachsendorf aufgeführt. Die Entwicklungsfläche befindet sich innerhalb des 500 m Abstands zu einer Bahnschiene und ist somit besonders förderungsfähig. Des Weiteren ist ein Teil der Fläche bis 200 m vom Schienennetz entfernt und gilt daher als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich nach § 35 (1) Nr. 8b BauGB. Die Privilegierung gilt nicht für die gesamte Fläche und würde nur einen Teil des Vorhabens begünstigen, jedoch liegt das gesamte Vorhaben nach § 2 EEG im überragenden öffentlichen Interesse und geht als vorrangiger Belang in die Abwägung ein.

Des Weiteren sind im REP 2023 Teile des Entwicklungsgebiets als Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz gekennzeichnet. Hierbei handelt es sich um einen in Aufstellung befindlichen Grundsatz der Regionalplanung, der der Abwägung unterzogen werden kann. Vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde Barby (Elbe) nur über wenige Flächen verfügt, die nicht unter dieses Vorbehaltsgebiet fallen, ist davon auszugehen, dass die Belange, die für eine Entwicklung der Fläche als Sonderbaufläche sprechen, die Belange des Hochwasserschutzes an dieser Stelle überwiegen. Z 6.1.2-4 des 3. Entwurfs des REP 2023 weist zusätzlich darauf hin, dass in Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen so zu gestalten sind, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder so gering wie möglich gehalten werden. Gemäß G 6.1.2-2 des 3. Entwurfs des REP 2023 sollen in grundwassersensiblen Gebieten zudem bauliche und technische Vorkehrungen getroffen werden, um zukünftig Schäden an Bebauungen und Infrastruktur zu vermeiden. Entsprechende Vorgaben sind auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung

zu treffen. Die Entwicklungsfläche liegt außerhalb von bestehenden oder zu reaktivierenden Abflussrinnen, in denen eine Bebauung grundsätzlich nicht möglich ist. Das Areal befindet sich in keinem Vernässungsgebiet, sodass es zu keinen Problemen mit der Niederschlagswasserbeseitigung kommt. Im REP 2023 wird auch der nördlich der Entwicklungsfläche liegende Bereich als Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung „Trabitz-Sachsendorf-Groß Rosenberg (Kiessand)“ ausgewiesen. Aufgrund der räumlichen Trennung durch die L 63 wird von keiner Beeinträchtigung für das Entwicklungsgebiet ausgegangen.

Bei einem Hochwasserereignis der Kategorie HQ 200, bei dem davon ausgegangen wird, dass alle Hochwasserschutzeinrichtungen versagen, ist die Entwicklungsfläche von Überschwemmung betroffen (s. Anlage 6). Das Areal wird dennoch als Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Nahezu für das gesamte Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Barby liegt ein solches Hochwasserrisiko vor (s. Kapitel 3.8.5), sodass eine städtebauliche Entwicklung außerhalb des HQ 200 Bereichs nur in kleinen Bereichen nordwestlich des Ortsteils Gnadau und im Ortsteil Zuchau möglich wäre. Dies widerspricht jeglichen raumordnerischen Vorgaben und würde einer Verhinderungsplanung gleichkommen. Für solche Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt § 78b WHG entsprechend.

Die Entwicklungsfläche liegt nicht innerhalb eines Schutzgebiets und grenzt auch nicht an selbige an. Konflikte mit den Belangen von Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten. Das ca. 1 km östlich entfernte Waldgebiet Kiehnlaake als Teil des Landschaftsschutzgebiets „Mittlere Elbe“ wird durch das Entwicklungsvorhaben nicht gestört.

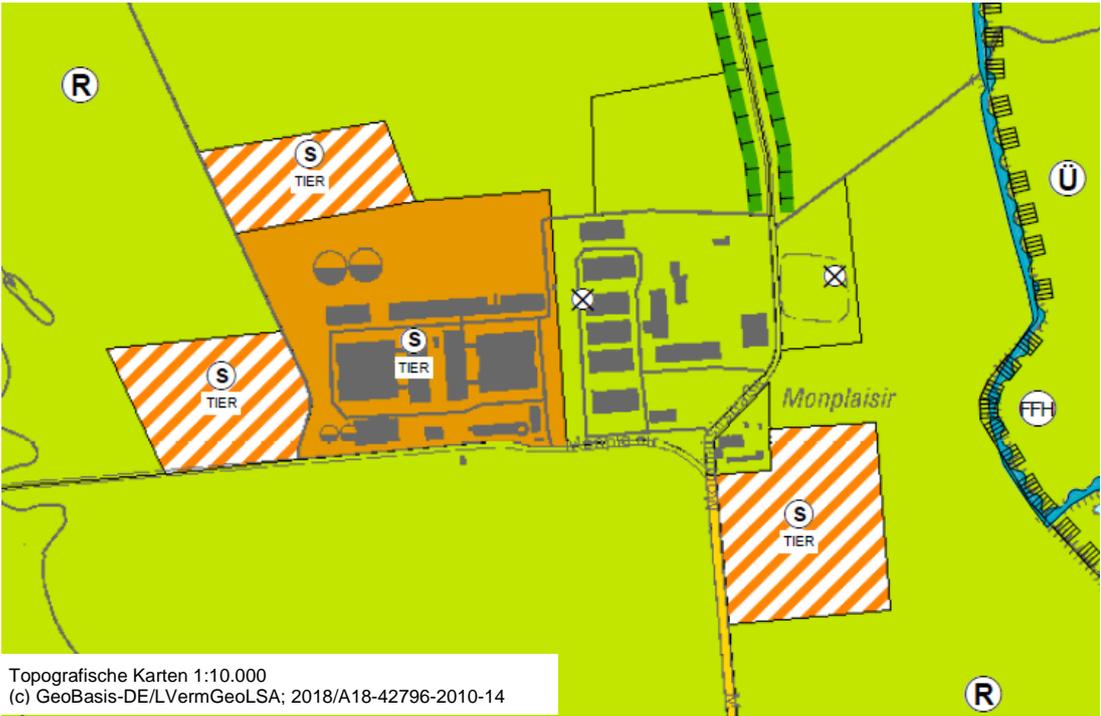
Im Bereich der Entwicklungsfläche und den angrenzenden Flächen befinden sich keine Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen. Das Gebiet befindet sich jedoch im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals (s. Anlage 4). Bei Bodeneingriffen ist eine Genehmigung bei der zuständigen Behörde einzuholen (s. Kapitel 3.8.2).

Für die Entwicklungsfläche liegen weder Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen, noch Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, vor. Das nördlich angrenzende Areal, oberhalb der L 63, ist jedoch als Fläche für die Abgrabung oder Gewinnung von Bodenschätzen vorgesehen. Aufgrund der räumlichen Distanz sind keine Konflikte mit dem Bergbau und der Rohstoffsicherung zu erwarten.

Südlich der geplanten PVFA befindet sich die im Altlastenkataster geführte Fläche (s. Kapitel 3.8.1) „ACZ am Bahnhof“, welche zu kleinen Teilen in das Entwicklungsgebiet hineinragt. Aufgrund der im Vergleich zum restlichen Entwicklungsgebiet geringen Fläche von 550 m², können Konflikte in der Abwägung beseitigt werden. Nähere Vorgaben sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen. Nordwestlich befindet sich die im Altlastenkataster geführte Fläche „Mülldeponie Coluo/Patzetz“. Aufgrund der räumlichen Distanz sind keine Konflikte zu erwarten.

Die Entwicklungsfläche befindet sich außerhalb eines Zentralen Ortes gemäß des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“.

Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Tierproduktion

S7: Tierproduktion Sauenzucht Monplaisir	
Gemarkung Barby: Flur 22 Flst. 29/1, 30/11, 30/12, Gemarkung Barby: Flur 1 Flst. 295/163	Gesamtfläche: 7,39 ha Fläche in privatem Eigentum
 <p style="font-size: small;">Topografische Karten 1:10.000 (c) GeoBasis-DE/LVermGeoLSA; 2018/A18-42796-2010-14</p>	
<p>Die Monplaisir Sauenzucht GmbH & Co. KG plant an ihrem Standort in Monplaisir nördlich des Ortsteils Barby (Elbe) innerhalb der kommenden Jahre umfassende Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen. Um den aktuellsten Bestimmungen bezüglich des Tierwohls gerecht werden zu können, müssen größere Stallanlagen mit Auslauf für die Tiere errichtet werden. Dies führt dazu, dass mittelfristig etwa die doppelte Fläche benötigt wird, um die Tierplatzzahl beibehalten zu können, was aus wirtschaftlicher Sicht unabdingbar ist. Als Entwicklungsflächen wurden daher die Flächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen, die angrenzend an die bestehende Hofstelle im Eigentum der Monplaisir Sauenzucht GmbH & Co. KG liegen. Welche Flächen grundsätzlich für die Ausweisung von Sonderbauflächen für die Tierproduktion geeignet sind und welche nicht, wurde im Rahmen des Gesamträumlichen Konzeptes zur Nutzung erneuerbarer Energien – 1. Änderung Teilbereich Photovoltaik-Freiflächenanlagen (s. Anlage 5) erarbeitet und wird bei der Ausweisung der Entwicklungsfläche beachtet. Wie bei den bereits bestehenden Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Tierproduktion (s. Kapitel 3.7.1) ist auch auf den Entwicklungsflächen für die Tierproduktion die Errichtung einer Biomasseanlage gestattet. Dies unterstreicht im Allgemeinen die Bedeutung des Ausbaus der erneuerbaren Energien und sorgt im Speziellen dafür,</p>	

dass der Betreiber der Sauenzucht in Monplaisir im Flächennutzungsplan keine Einschränkungen erfährt, wie er seine jeweiligen Flächen konkret zu nutzen hat. Eine bedarfsorientierte Entwicklung ist so möglich.

Der LEP 2010 und auch der in Aufstellung befindliche LEP 2024 weisen für den Großteil der Entwicklungsfläche das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Magdeburger Börde“ aus. In den Vorbehaltsgebieten ist der landwirtschaftlichen Nutzung ein erhöhtes Gewicht bei der Abwägung zuzuordnen. Da die Entwicklungsflächen auch für die Errichtung einer Biomasseanlage zur Verfügung stehen, überwiegt hier jedoch der § 2 des EEG, wonach Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien als vorrangiger Belang in die Schutzgüterabwägung eingebracht werden sollen, bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist. Mit der Aufstellung des Gesetzes zur Erleichterung der baulichen Anpassung von Tierhaltungsanlagen an die Anforderungen des Tierhaltungskennzeichnungsgesetzes und der damit einhergehenden Änderung des Baugesetzbuches signalisiert die Bundesregierung auch gewerblichen Tierhaltern bauplanungsrechtliche Erleichterungen bei Anpassung der Tierhaltungsanlagen an die Anforderungen der Haltungsförm Frischluftstall, Auslauf/Weide oder Bio nach dem Tierhaltungskennzeichnungsgesetz. Besonders vor dem Hintergrund der Zunahme der Weltbevölkerung, dem ständig zunehmenden Energieverbrauch, der gestiegenen Nachfrage nach höheren Tierwohlstandards und der Tatsache, dass sich die Betriebe auf dem freien Markt wirtschaftlich behaupten müssen, ist die Ausweisung der Entwicklungsfläche notwendig. Die Belange der Landwirtschaft sind hier zugunsten der Errichtung einer Biogasanlage gemäß § 2 EEG sowie der baulichen Anpassung an die gesetzlichen Grundlagen zurückzustellen.

Der REP 2006 weist am östlichen Rand angrenzend an die Entwicklungsfläche das Vorranggebiet für Hochwasserschutz „Deichgeschützte Gebiete an der Elbe“ aus. Dabei handelt es sich um Flächen, die jenseits der Schutzdeiche liegen und daher grundsätzlich vor Überschwemmungen geschützt sind. In den aktuelleren übergeordneten Planungen (LEP 2010 und REP 2023) werden diese Flächen nicht mehr als Vorranggebiete für Hochwasserschutz ausgewiesen. Daher wird davon ausgegangen, dass sich hier keine Konflikte ergeben.

Der 3. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg übernimmt das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Magdeburger Börde“ aus dem LEP 2010. Hier gelten die gleichen Aussagen wie bei dem Umgang mit den Aussagen des LEP 2010. Konflikte sind demnach nicht zu erwarten. Der REP 2023 weist für die westlichen Teilflächen das Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz „Saale“ und für die östliche Teilfläche das Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz „Elbe“ aus. Hierbei handelt es sich um in Aufstellung befindliche Grundsätze der Regionalplanung, die der Abwägung unterzogen werden können. Vor dem Hintergrund, dass der Ortsteil Barby (Elbe) über keine Flächen verfügt, die nicht unter Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz fallen, ist davon auszugehen, dass die Belange, die für eine Entwicklung der Fläche als Son-

derbaufläche sprechen, die Belange des Hochwasserschutzes an dieser Stelle überwiegen. Z 6.1.2-4 des 3. Entwurfs des REP 2023 weist zusätzlich darauf hin, dass in Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen so zu gestalten sind, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder so gering wie möglich gehalten werden. Gemäß G 6.1.2-2 des 3. Entwurfs des REP 2023 sollen in grundwassersensiblen Gebieten zudem bauliche und technische Vorkehrungen getroffen werden, um zukünftig Schäden an Bebauungen und Infrastruktur zu vermeiden. Entsprechende Vorgaben sind auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen. Die Entwicklungsfläche liegt außerhalb von bestehenden oder zu reaktivierenden Abflusssrinnen, in denen eine Bebauung grundsätzlich nicht möglich ist. Die Fläche liegt nicht innerhalb eines Vernässungsgebietes.

Bei einem Hochwasserereignis der Kategorie HQ 200, bei dem davon ausgegangen wird, dass alle Hochwasserschutzeinrichtungen versagen, ist die Entwicklungsfläche von Überschwemmung betroffen (s. Anlage 6). Das Areal wird dennoch als Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Nahezu für das gesamte Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Barby liegt ein solches Hochwasserrisiko vor (s. Kapitel 3.8.5), sodass eine städtebauliche Entwicklung außerhalb des HQ 200 Bereichs nur in kleinen Bereichen nordwestlich des Ortsteils Gnadau und im Ortsteil Zuchau möglich wäre. Dies widerspricht jeglichen raumordnerischen Vorgaben und würde einer Verhinderungsplanung gleichkommen. Für solche Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt § 78b WHG entsprechend.

Die Entwicklungsfläche grenzt nicht direkt an diverse Schutzgebiete an. Im Osten grenzt unter anderem das FFH-Gebiet „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ an. Auswirkungen und Auflagen, die sich aus den BImSch-pflichtigen Vorhaben Tierhaltung und Biomasseanlage ergeben, werden im Umweltbericht betrachtet und bedürfen unter Umständen einer tiefergehenden Betrachtung auf nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen.

Im Bereich der Entwicklungsfläche und den angrenzenden Flächen finden sich weder Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen noch archäologische Kulturdenkmale. Konflikte sind hier nicht zu erwarten.

Für die Entwicklungsfläche und die angrenzenden Flächen liegen weder Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen, noch Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, vor. Konflikte mit dem Bergbau und der Rohstoffsicherung sind daher nicht zu erwarten.

Die Entwicklungsflächen sind nicht im Altlastenkataster geführt. Konflikte sind hier somit nicht zu erwarten.

Die Entwicklungsfläche befindet sich außerhalb eines Zentralen Ortes gemäß des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Flächennutzungsplans werden insgesamt 6,15 ha Sonderbaufläche zurückentwickelt. Dies führt zusammen mit der Ausweisung von 69,76 ha Entwicklungsflächen für Sonderbauflächen zu einer bedarfsorientierten und zukunftsfähigen Entwicklung der Einheitsgemeinde Stadt Barby.

7.4 Planunterlagen, Literatur

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

BBE Handelsberatung GmbH (2021): Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines EDEKA-Supermarktes in der Stadt Barby (Elbe).

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) (2018): Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge.

Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH (2023): Gesamträumliches Konzept zur Nutzung Erneuerbarer Energien – 1. Änderung im Teilbereich Photovoltaik-Freiflächenanlagen in der Einheitsgemeinde Stadt Barby.

Ministerium für Infrastruktur und Digitales (MID) (2021): Arbeitshilfe – Raumplanerische Steuerung von großflächigen Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Kommunen.

Ministerium für Infrastruktur und Digitales (2024): 1. Entwurf des Landesentwicklungsplans des Landes Sachsen-Anhalt, am 22.12.2023 zur Beteiligung der Öffentlichkeit und öffentlichen Stellen freigegeben.

Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (2010): Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 12.03.2011.

Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt (MLU) (2015): Abstände zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Immissions schutzes (Abstands-erlass), vom 25. August 2015 (MBI.LSA Nr. 45 vom 07.12.2015, S. 758).

Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (2006): Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg in der Fassung vom 29.05.2006.

Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (2023): Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, 3. Entwurf in der Fassung des Beschlusses der Regionalversammlung zur Trägerbeteiligung/öffentlichen Auslegung vom 28.06.2023.

8 Flächenbilanz

Aus den Ausweisungen des Flächennutzungsplans der Einheitsgemeinde Stadt Barby ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Art der Nutzung	Fläche (ha)	davon geplant
Bauflächen, davon		
- Wohnbaufläche	114,96	0,73
- gemischte Baufläche	282,27	-
- gewerbliche Baufläche	125,80	2,15
- Sonderbauflächen, davon	107,71	69,82
• Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel	0,67	0,67
• Sonderbaufläche für Reha und Klinik	1,88	-
• Sonderbaufläche für Tierproduktion	29,25	7,39
• Sonderbaufläche für Tourismus	0,98	-
• Sonderbaufläche für Wochenendhausgebiet	13,17	-
• Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen	61,76	61,76
- Sondergebiete, davon	20,72	-
• Sondergebiet Biomethananlage Barby	5,36	-
• Sondergebiet Solarpark Barby	9,43	-
• Sondergebiet Jugendhilfe und Sport	1,34	-
• Sondergebiet Kreisgrabanlage Pömmelte	4,59	-
Flächen für den Gemeinbedarf	15,40	-
Flächen für den überörtlichen Verkehr, davon		

Art der Nutzung	Fläche (ha)	davon geplant
- Flächen für den Straßenverkehr	44,63	-
- Flächen für Bahnanlagen	26,84	-
- Flächen für den Luftverkehr	33,91	-
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	0,78	-
Grünflächen	101,41	-
Wasserflächen	883,37	-
Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (teilweise Flächenüberlagerung)	322,20	-
Flächen für Landwirtschaft und Wald, davon		
- Flächen für die Landwirtschaft	11.923,75	-
- Flächen für Wald	1.605,70	-
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flächenüberlagerung, teilweise als Linien dargestellt)	13,36	13,36
Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (Flächenüberlagerung)	2.269,97	-

Tab. 65 Flächenbilanzierung