

Flächennutzungsplan

„Stadt Barby“

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6a (1) BauGB



Auftraggeber

Stadt Barby

Marktplatz 14
39249 Barby

Verfasser

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



Bauleitplanung
M.Sc. Bley, Laura

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

Oktober 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel der Aufstellung des Flächennutzungsplans	3
2	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	4
3	Berücksichtigung der Umweltbelange	6
4	Alternative Planungsmöglichkeiten	9
5	Abwägung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	10

1 Ziel der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

Die Einheitsgemeinde Stadt Barby besteht seit dem 01.09.2010 aus 11 Ortsteilen, 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 entsprechend der Ziele der Landes- und Regionalplanung 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 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch zwei öffentliche Informationsveranstaltungen am 28.03.2019 und am 02.04.2019. Im Rahmen dieser Veranstaltung gab es die Möglichkeit, Informationen über und Einsichtnahme in das Verfahren zu erlangen. Zusätzlich wurde der Vorentwurf bestehend aus den 4 Teilplänen, der Begründung und dem Umweltbericht vom 19.10.2020 bis 18.11.2020 öffentlich ausgelegt.

- **Frühzeitige Behördenbeteiligung**

Mit dem Schreiben vom 15.10.2020 wurde den Behörden und Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gegeben. Zur Verfügung gestellt wurde der Vorentwurf, bestehend aus den 4 Teilplänen, der Begründung und dem Umweltbericht.

- **Öffentliche Auslegung des Entwurfs**

Gemäß § 2a BauGB wurde der Entwurf des Flächennutzungsplans bestehend aus den 4 Planzeichnungen, der Begründung und dem Umweltbericht am 24.11.2022 gebilligt. Es erfolgte eine öffentliche Auslegung des Entwurfs im Zeitraum vom 12.12.2022 bis 27.01.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. In diesem Zeitraum konnten Anmerkungen und Bedenken der Planung schriftlich oder zur Niederschrift eingereicht werden.

- **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf**

Die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 21.01.2023 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 2 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen der Beteiligung wurden vom Ministerium für Infrastruktur und Digitales lediglich landesplanerische Hinweise im Rahmen eines Gesprächstermins mitgeteilt. Eine positive landesplanerische Stellungnahme, die für die Genehmigung des Flächennutzungsplans zwingend erforderlich ist, wurde nicht abgegeben, da der vorliegende Entwurf des Flächennutzungsplans nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar war. Aus diesem Grund wurde die Erstellung eines 2. Entwurfs notwendig. Hierbei gab es insbesondere Anpassungen bei der Ausweisung der Entwicklungsflächen von Wohnbauflächen und von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Solar.

- **Öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs**

Gemäß § 2a BauGB wurde der 2. Entwurf bestehend aus den 4 Planzeichnungen und der Begründung sowie dem Umweltbericht am 18.04.2024 vom Stadtrat gebilligt. Die öffentliche

Auslegung des 2. Entwurfs fand in der Zeit vom 13.05.2024 bis 21.06.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB statt.

- **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf**

Die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 07.05.2024 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 2 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß § 2a Satz 2 BauGB erstellt.

Der Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, indem alle umweltrelevanten Belange zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht hat die Aufgabe, die Umweltauswirkungen konzentriert darzustellen. Es ist nicht notwendig, dass weder in der Darstellung des aktuellen Bestands noch in der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Neuausweisungen jedwede mögliche Auswirkung ausgelotet wird. Vielmehr ist der Fokus auf die nach der Lage der Dinge abwägungserheblichen Umweltauswirkungen zu richten.

Wesentliche Grundlage für die Umweltprüfung stellt der parallel für die Einheitsgemeinde Stadt Barby erarbeitete Landschaftsplan dar, da dessen Bestandsaufnahmen und Bewertungen für die Aussagen im Umweltbericht herangezogen wurden.

Von den im Flächennutzungsplan geplanten Vorhaben – d.h. von allen Flächenausweisungen, die bauliche Maßnahmen bedingen – gehen verschiedene Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter in unterschiedlicher Art und Intensität aus. Hinzu kommen Vorbelastungen durch die aktuelle Flächennutzung im Gebiet, welche neben der Betrachtung möglicher Auswirkungen durch das geplante Vorhaben mitberücksichtigt werden.

Grundsatz bei der Ausweisung der Vorhaben war eine flächensparende Bauflächenausweisung auf überwiegend konfliktarmen Standorten. Das zeigt sich in den geplanten Siedlungserweiterungen, die größtenteils auf Standorten mit geringer Bedeutung für die Schutzgüter gelegen sind. Die Erheblichkeit der Umweltwirkungen, die bei Umsetzung der Vorhaben entsprechend zu kompensieren sind, bezieht sich größtenteils auf großräumige Flächenversiegelungen, die insbesondere auf die Schutzgüter Boden, (Grund-) Wasser und Klima/Luft Einfluss nehmen.

Im Rahmen der Abschätzung der zu erwartenden Eingriffe wurde auf der Basis des Biotop-Bewertungsmodells des Landes Sachsen-Anhalt eine grobe Bilanzierung zu dem notwendigen Umfang vorgenommen und Maßnahmen zur Kompensation im Gemarkungsgebiet dargestellt.

Mit dem Flächennutzungsplan werden rund 73 ha neue Bauflächen ausgewiesen. Damit ist ein progressives Wachstum in der Stadt Barby und ihren Ortsteilen für die Zukunft möglich, die innerhalb des Gemarkungsgebietes der Einheitsgemeinde ausgeglichen werden können.

Folgende Standorte wurden im Entwicklungsflächen-Report zum Umweltbericht als nur bedingt geeignet bewertet:

- Barby – W 1: Gartengrundstücke Fahrtweg
Großteil der Fläche derzeit als Kleingärten genutzt, Verlust von Lebensraum für Fauna und Flora, bislang kaum Versiegelung durch Bebauungen vorhanden; Begrenzung der Versiegelung und Festlegungen zur Begrünung bei möglichem Erhalt von Gehölzen.
- Barby – S 1: Kleingartenanlage Otto-Beckmann-Straße
brachliegender Teil einer Kleingartenanlage mit teils hoher biologischer Vielfalt, großflächige Versiegelung durch Errichtung eines Einkaufsmarktes mit Parkplatz; Dach- und Fassadenbegrünung sowie Gehölzpflanzungen als Schattenspende auf dem Parkplatz zur Verbesserung des Ortsbildes und des Kleinklimas, versickerungsfähige Bodenbeläge sowie Auffangen und Wiederverwenden von Niederschlagswasser zur Verbesserung des Wasserregimes vor Ort, Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach (oder Parkplatz: Verschattung) für doppelte Flächennutzung.
- Tornitz – G 1: Henschel Tornitz
hoher Flächenverbrauch, Verlust von fruchtbarem Ackerland; Eingrünung, um Sichtschutz zu bieten, landschaftliche Einbindung zu verbessern und Beitrag zur Emissionsminderung zu leisten. Unter dem Aspekt eines schonenden Umgangs mit Ressourcen empfiehlt sich die Verwendung von Photovoltaik-Modulen auf dem Dach oder an der Fassade.
- Tornitz – G 2: Parkplatz Henschel Metallbau
Versiegelung einer Grünlandfläche führt zu Flächenverbrauch, Verringerung der Versickerungsfähigkeit und der Grundwasser-Neubildungsrate; Flächenverbrauch möglichst minimieren z.B. durch versickerungsfähige Bodenbeläge, Kompensation möglichst am Eingriffsort durch Begrünung ist klimatisch wertvoll (Bäume als Schattenspende) und verbessert das vorbelastete Landschaftsbild.

Folgender Standort wurde im Entwicklungsflächen-Report zum Umweltbericht mit erheblich negativen Auswirkungen bewertet:

- Barby – S 7: Tierproduktion Sauenzucht Monplaisir
direkte Nachbarschaft zu mehreren Schutzgebieten (Landschaftsschutzgebiet, Biosphärenreservat, FFH-Gebiet), durch Tieraustausch Stoffeintrag aus Exkrementen in das Grundwasser und über die Luft in angrenzende Bereiche; Vorhaben genehmigungspflichtig nach BImSchG, UVPG und BNatSchG, gutachterliche Aussagen zu Emissionen und Immissionen erforderlich, daraus ableitbare Ausgleichsmaßnahmen werden auf nachfolgender Planungsebene ermittelt und müssen entsprechend umgesetzt werden.

Die Ausweisung der Sonderbaufläche S7 Tierproduktion Sauenzucht Monplaisir bedarf vertiefender Untersuchungen, deren Ergebnisse hier nicht vorweggenommen werden können. Da auf Grund der Nähe des FFH-Gebietes Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg (FFH0050LSA) mit Beeinträchtigungen zu rechnen ist, müssen geeignete Maßnahmen zur Minderung und zur Kompensation der potentiellen Beeinträchtigungen auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens für die Tierhaltungsanlage konzipiert werden. Die Maßnahmen müssen so angelegt sein, dass es zu keinen Verschlechterungen des Erhaltungszustandes kommen kann.

4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Flächennutzungsplan wurde in Anlehnung an die bereits bestehenden Flächennutzungspläne und -planentwürfe erstellt. Er trägt den aktuellen und mittelfristig absehbaren Entwicklungen Rechnung. Allgemeine und grundsätzliche Alternativen zu den Zielen des Flächennutzungsplans mit einem ganzheitlichen Entwicklungsansatz bieten sich nicht an.

Da die Mehrheit der Vorhaben - insbesondere zur Wohnbebauung - die vorhandene Bebauung optimal ergänzt und es sich größtenteils um Lückenschließungen oder Ortsabrundungen handelt, ist festzustellen, dass sich bei diesen Vorhaben keine Planungsalternativen anbieten.

Bei den geplanten Gewerbeflächen geht es um die Existenzsicherung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes mit der Option auf gesundes Wachstum. Es gilt mit dieser Ausweisung, Arbeitsplätze und die Erreichbarkeit des Standortes über eine Klärung des ruhenden Verkehrs zu sichern.

Das Sondergebiet Einzelhandel basiert auf der Analyse eines Händler- und Märkte-Konzeptes, welches die vorhandenen Standorte durch einen Neubau optimieren hilft. Alternativen wurden für eine fundierte Entscheidungsfindung geprüft. Zudem wird sich der Einzelhandel in einem Areal ansiedeln, in dem die Kleingartensiedlung zum Teil brach lag und aufgegeben wurde. Der Verlust dieser Grüninsel muss durch eine entsprechend innovative Grünplanung – möglicherweise mit Gründach und Fassadenbegrünung neben der Parkplatzbepflanzung – ausgeglichen werden.

Für die Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Solar wurde eine Prüfung von Alternativstandorten im Rahmen des gesamträumlichen Konzeptes zur Nutzung Erneuerbarer Energien in der Einheitsgemeinde Stadt Barby – 1. Änderung Teilbereich Photovoltaik-Freiflächenanlagen, das als Anlage 5 der Begründung zum Flächennutzungsplan beigefügt ist, durchgeführt. Zwei der Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Solar sind als Konversionsflächen anzusprechen - ein ehemaliger Standort für Tierhaltung (S3) und eine ehemalige Industriebaufläche (S2). Beide Anlagen wurden durch Abriss beseitigt, die Flächen begrünt, aber eine landwirtschaftliche Produktion ist nicht praktikabel.

Die Sonderbaufläche S7 Tierproduktion Sauenzucht Monplaisir ist alternativlos, da ein vorhandener Standort an aktuelle gesetzliche Vorgaben und politische Ziele einer tierwohlgerechten Haltung von Nutztieren angepasst werden soll. Die Umsetzung des Tierwohlgedankens konkurriert hier mit den Schutzanforderungen für die Naturraumpotentiale (z. B. bzgl. der Nähe zur Elbe [Wasser] und zum FFH-Gebiet [Arten- und Lebensräume]). Nur ein geschicktes Management des Antragstellers und die Anwendung moderner anerkannter Haltungsmethoden sowie die Kompromissbereitschaft auf beiden Seiten - der Genehmigungsbehörden und des Antragstellers - können hier zum Ziel führen.

5 Abwägung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

In den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Flächennutzungsplan der Stadt Barby wurden Hinweise und Anregungen vorgebracht, die nach sachgerechter Abwägung überwiegend berücksichtigt oder redaktionell geändert wurden.

So wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung unter Abstimmung des LHW, des Landesverwaltungsamtes Referat Wasser und der Unteren Wasserbehörde die Gebietsgrenze der Sonderbaufläche S2: PV Monplaisir Barby (Elbe) um 50 m nach Westen verschoben, um einen ausreichenden Abstand zum Hochufer zu erhalten.

Das Thema der Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen begleitete die Erstellung des Flächennutzungsplans über die frühzeitige Beteiligung hinaus und führte unter anderem zur Notwendigkeit der Erstellung des 2. Entwurfs. Mit der Aufnahme des zwischenzeitlich in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 16 „Wohngebiet Fabrikenhof“ in die Bedarfsermittlung mussten im Rahmen der Erstellung des 2. Entwurfs die Entwicklungsflächen für Wohnen in den Ortsteilen ohne zentralörtliche Bedeutung zurückgenommen werden. Lediglich in Groß Rosenberg konnte aufgrund der besonderen geografischen Situation in der Einheitsgemeinde an der Entwicklungsfläche W2 Patzetter Straße festgehalten werden.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Entwurf des Flächennutzungsplans wurden vom Abwasserzweckverband „Saalemündung“ Bedenken gegenüber der Entwicklungsfläche W1 „Am Schenkenweg“ geäußert aufgrund in diesem Bereich verlaufender Leitungstrassen. Dies führte dazu, dass die Entwicklungsfläche im 2. Entwurf zurückgenommen wurde.

Landkreis und Regionalplanung forderten aufgrund geänderter gesetzlicher Rahmenbedingungen im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf die Überarbeitung und Aktualisierung des gesamtträumlichen Konzeptes zur Nutzung Erneuerbarer Energien in der Einheitsgemeinde Stadt Barby, insbesondere im Bereich der solaren Strahlungsenergie. Die Ergebnisse daraus flossen in den 2. Entwurf des Flächennutzungsplans ein.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen überwiegend private Entwicklungswünsche für Wohnbauflächen ein, denen nach Abwägung mit anderen Belangen teilweise gefolgt wurde.

Im Rahmen der Beteiligung zum 2. Entwurf sind überwiegend Stellungnahmen eingegangen, die zu redaktionellen Änderungen führten. Folgende Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt:

- Überdenken aller Bauflächendarstellungen auf bislang landwirtschaftlich genutzten Standorten (Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte)

Abwägung:

eine ausreichende Abwägung für die Ausweisung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Solar hat im Rahmen der Erstellung des gesamträumlichen Konzeptes zur Nutzung Erneuerbarer Energien in der Einheitsgemeinde Stadt Barby – 1. Änderung Teilbereich Photovoltaik-Freiflächenanlagen stattgefunden. Verweis auf § 2 EEG: Erneuerbare Energien werden als vorrangiger Belang in die Schutzgüterabwägung eingebracht.

Bei den Wohnbauflächen handelt es sich um kleinräumige Arrondierungen, die größtenteils nicht auf Flächen mit ackerbaulicher Nutzung umgesetzt werden. Die gewerbliche Entwicklungsfläche dient der Sicherung eines ortsansässigen Betriebes und wichtigem Arbeitgeber vor Ort und überwiegt damit die Belange der Landwirtschaft.

- Aktualisierung der Bergbauberechtigungen und Ergänzung um das grundeigene Feld „Tornitz II-Erweiterung“ (Landkreis Salzlandkreis)

Abwägung:

Vom Landesamt für Geologie und Bergbau (LAGB) konnten auch auf mehrmalige Nachfrage keine aktuelleren Unterlagen, die das genannte grundeigene Feld beinhalten, übermittelt werden. Da es sich bei Anlage 7 zum Flächennutzungsplan um eine nachrichtliche Übernahme der Daten des LAGB handelt, konnte diese durch das Planungsbüro nicht aktualisiert werden.

- Die Entwicklungsfläche S4: PV Bahnschiene Barby (Elbe) befindet sich im in Aufstellung befindlichen Regionalplan der Planungsregion Magdeburg in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. In diesen Gebieten ist der landwirtschaftlichen Bodennutzung bei der Abwägung ein erhöhtes Gewicht beizumessen. (Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg)

Abwägung:

Gemäß § 2 EEG liegen die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien im überragenden öffentlichen Interesse und sollen, bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, als vorrangiger Belang in die Schutzgüterabwägungen eingebracht werden. Die Belange der erneuerbaren Energien überwiegen daher hier die Belange des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft.

Auf der Grundlage der Abwägungen wurde der Flächennutzungsplan mit Stand Februar 2025 beschlossen.