

# Flächennutzungsplan

„Stadt Barby“

## Begründung

## Vorentwurf



Auftraggeber

Stadt Barby

Marktplatz 14  
39249 Barby

Verfasser

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



Bauleitplanung  
M.Sc. Höra, Laura

Landespflege / Umwelt  
Dipl.-Ing. Alexandra Kupietz  
Dipl.-Ing. (FH) Schmidt, Elke  
B.Sc. Scholkofsky, Annemarie  
B.Eng. Eike Christoph

Stand 04.09.2020

# Inhaltsverzeichnis

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Inhaltsverzeichnis .....</b>  | <b>2</b>  |
| <b>Abbildungsverzeichnis.....</b>  | <b>6</b>  |
| <b>Tabellenverzeichnis .....</b>   | <b>8</b>  |
| <b>Anlagenverzeichnis .....</b>  | <b>9</b>  |
| <b>1 Planungsanlass und Zielsetzung .....</b>                            | <b>10</b> |
| <b>2 Planvorgaben, Planbestand.....</b>                                  | <b>11</b> |
| 2.1 Rechtsgrundlage und Datenverwendung.....                             | 11        |
| 2.2 Plangrundlage.....   | 11        |
| 2.3 Lage im Raum.....  | 16        |
| 2.4 Historische Siedlungsentwicklung im Gebiet der Stadt.....            | 18        |
| 2.5 Vorgaben der Raumordnung .....                                       | 22        |
| 2.5.1 Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt.....         | 23        |
| 2.5.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg.....  | 26        |
| 2.6 Bauleitplanungen der Stadt Barby .....                               | 35        |
| 2.6.1 Flächennutzungspläne.....  | 35        |
| 2.6.2 Bebauungspläne .....   | 36        |
| 2.7 Naturraum .....  | 37        |
| 2.7.1 Geschützte Flächen des Plangebietes .....                          | 38        |
| 2.7.2 Naturräumliche Einordnung des Plangebietes.....                    | 39        |
| 2.7.3 Landschaftsplanungen im Gebiet der Einheitsgemeinde.....           | 39        |
| 2.8 Informelle Planungen .....   | 40        |
| 2.9 Bergbau .....  | 43        |
| 2.10 Planunterlagen, Literatur.....                                      | 44        |
| <b>3 Siedlungsplanung der Stadt Barby .....</b>                          | <b>46</b> |
| 3.1 Räumliches Modell der Siedlungsentwicklung.....                      | 46        |
| 3.2 Bevölkerungsentwicklung .....  | 49        |
| 3.2.1 Bevölkerungsentwicklung bis 2019.....                              | 49        |
| 3.2.2 Prognose der Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2030 .....          | 52        |
| 3.3 Wirtschaftliche Situation der Stadt Barby.....                       | 55        |
| 3.4 Wohnbauflächen .....   | 58        |
| 3.4.1 Wohnungsbestand, Wohnbauflächen im Bestand .....                   | 58        |
| 3.4.2 Bauflächenangebot an Wohnbaufläche für den Planungszeitraum .....  | 60        |
| 3.4.3 Rücknahme von nicht bedarfsgerechtem Angebot an Wohnbauflächen ... | 64        |
| 3.4.4 Prognose der Entwicklung des Bedarfs an Wohnfläche .....           | 70        |
| Inhaltsverzeichnis   |           |

|          |   |            |
|----------|---|------------|
| 3.4.5    | Zusätzliche Bauflächen für den Zentralen Ort .....                | 77         |
| 3.4.6    | Wohnbauflächenbedarf in den nichtzentralen Orten.....             | 78         |
| 3.5      | Gemischte Bauflächen.....   | 82         |
| 3.5.1    | Bestand.....  | 82         |
| 3.5.2    | Planung.....  | 83         |
| 3.6      | Gewerbliche Bauflächen .....                                      | 83         |
| 3.6.1    | Bestand.....  | 84         |
| 3.6.2    | Planung.....  | 85         |
| 3.7      | Sonderbauflächen.....   | 89         |
| 3.7.1    | Bestand.....  | 89         |
| 3.7.2    | Planung.....  | 99         |
| 3.8      | Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen im Siedlungsbereich | 100        |
| 3.8.1    | Altlasten .....   | 100        |
| 3.8.2    | Kulturdenkmale, archäologische Denkmale.....                      | 100        |
| 3.8.3    | Kampfmittel .....   | 101        |
| 3.8.4    | Bergschadengefährdete Bereiche .....                              | 101        |
| 3.8.5    | Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebiete .....                | 103        |
| 3.9      | Bauen im Außenbereich .....                                       | 106        |
| 3.10     | Planunterlagen, Literatur.....                                    | 108        |
| <b>4</b> | <b>Gemeinbedarfs- und Infrastrukturplanung.....</b>               | <b>110</b> |
| 4.1      | Verkehr .....   | 110        |
| 4.1.1    | Überörtlicher Straßenverkehr.....                                 | 110        |
| 4.1.2    | Schienenverkehr .....   | 113        |
| 4.1.3    | Bundeswasserstraßen und Fähren.....                               | 114        |
| 4.1.4    | Radverkehr .....  | 115        |
| 4.1.5    | Öffentlicher Personenverkehr (Bus).....                           | 118        |
| 4.2      | Versorgung und Entsorgung (Technische Infrastruktur).....         | 119        |
| 4.2.1    | Wasserversorgung.....   | 119        |
| 4.2.2    | Abwasserbeseitigung.....  | 120        |
| 4.2.3    | Abfallbeseitigung.....  | 120        |
| 4.2.4    | Elektroenergieversorgung.....                                     | 120        |
| 4.2.5    | Gasversorgung .....   | 120        |
| 4.2.6    | Niederschlagswasserableitung .....                                | 121        |
| 4.2.7    | Telekommunikationsversorgung .....                                | 121        |
| 4.2.8    | Breitbandausbau.....  | 121        |
| 4.2.9    | Produkt- und Rohstofftransportleitungen .....                     | 121        |
| 4.3      | Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Soziale Infrastruktur) .....     | 123        |

|          |  |            |
|----------|--|------------|
| 4.3.1    | Kindertagesstätten und Horte .....   | 123        |
| 4.3.2    | Schulen und andere Bildungseinrichtungen .....   | 125        |
| 4.3.3    | Sportanlagen.....  | 126        |
| 4.3.4    | Gesundheit und Soziales .....  | 126        |
| 4.3.5    | Kulturelle Einrichtungen .....   | 128        |
| 4.3.6    | Öffentliche Verwaltungen.....  | 130        |
| 4.3.7    | Brandschutz .....  | 130        |
| 4.3.8    | Wasserwehr .....   | 131        |
| 4.3.9    | Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude                         | 131        |
| 4.3.10   | Vereine.....   | 132        |
| 4.4      | Planunterlagen, Literatur.....   | 133        |
| <b>5</b> | <b>Grünflächen im Siedlungsraum.....</b>   | <b>135</b> |
| 5.1      | Parkanlagen.....   | 135        |
| 5.2      | Sportlichen Zwecken dienende freiraumgeprägte Grünflächen.....                             | 135        |
| 5.3      | Öffentliche Spielplätze .....  | 136        |
| 5.4      | Festplätze .....   | 137        |
| 5.5      | Freibäder.....   | 137        |
| 5.6      | Friedhöfe.....   | 137        |
| 5.7      | Flächen für Dauerkleingärten.....  | 138        |
| 5.8      | Zeltplätze .....   | 139        |
| 5.9      | Planunterlagen, Literatur.....   | 139        |
| <b>6</b> | <b>Freiraumplanung in der offenen Landschaft.....</b>                                      | <b>141</b> |
| 6.1      | Geologie und landschaftsräumliche Voraussetzungen.....                                     | 141        |
| 6.1.1    | Naturräumliche Gliederung .....  | 141        |
| 6.1.2    | Klima, Luft.....   | 141        |
| 6.1.3    | Boden und Grundwasser .....  | 142        |
| 6.1.4    | Natürliche Gewässer.....   | 144        |
| 6.2      | Begründung der Darstellungen im Außenbereich.....  | 144        |
| 6.2.1    | Flächen für die Landwirtschaft .....   | 144        |
| 6.2.2    | Flächen für Wald.....  | 145        |
| 6.2.3    | Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen für die Gewinnung von Bodenschätzen .....       | 146        |
| 6.2.4    | Erneuerbare Energien.....  | 149        |
| 6.2.5    | Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz .....   | 150        |
| 6.2.6    | Wasserschutzgebiete, Wassergewinnung .....   | 153        |
| 6.2.7    | Natur- und Landschaftsschutz .....   | 153        |
| 6.2.8    | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ..... | 154        |

---

|          |   |            |
|----------|---|------------|
| 6.3      | Planunterlagen, Literatur.....  | 154        |
| <b>7</b> | <b>Entwicklungsflächen .....</b>  | <b>156</b> |
| 7.1      | Wohnbauflächen .....  | 156        |
| 7.2      | Gewerbliche Bauflächen .....  | 180        |
| 7.3      | Sonderbauflächen.....   | 182        |
| 7.4      | Planunterlagen, Literatur.....  | 198        |
| <b>8</b> | <b>Flächenbilanz .....</b>  | <b>199</b> |
| <b>9</b> | <b>Verfahren .....</b>  | <b>201</b> |
| 9.1      | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – private Belange .....                  | 201        |
| 9.2      | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange..... | 201        |
| 9.3      | Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung.....                         | 201        |
| 9.4      | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....             | 201        |

## 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) .....    | 16 |
| 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)...                       | 17 |
| Abb. 3 Die Burgruine in Klein Rosenberg, einer Ortslage von Groß Rosenberg (eigene Aufnahme).....   | 20 |
| Abb. 4 Aufnahme der Kreisgrabanlage bei Pömmelte (eigene Aufnahme) .....  | 21 |
| Abb. 5 Noch erhaltener Teil der Stadtmauer in Barby mit historischem Wehrtürmchen (eigene Aufnahme) .....   | 21 |
| Abb. 6 Zinzendorfplatz in Gnadau mit biblisch-christlicher Symbolik in der Gestaltung (eigene Aufnahme).....  | 22 |
| Abb. 7 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr, 2010) .....   | 24 |
| Abb. 8 Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan 2006 der Planungsgemeinschaft Magdeburg (Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg, 2006) .....  | 27 |
| Abb. 9 Ausschnitt aus dem 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans 2016 der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg (Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg, 2016).....  | 31 |
| Abb. 10 Geltungsbereich städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Altstadt Barby" (Stadt Barby, 2007) .....  | 41 |
| Abb. 11 Die Entwicklung der Einwohnerzahl in der Einheitsgemeinde Stadt Barby (Stadt Barby (1), 2020).....  | 50 |
| Abb. 12 Bevölkerungsbewegungen in der Einheitsgemeinde Stadt Barby, Gebietsstand: 31.12.2019 (Stadt Barby (1), 2020).....   | 51 |
| Abb. 13 Saldo der Bevölkerungsbewegungen in der Einheitsgemeinde Stadt Barby, Gebietsstand: 31.12.2019 (Stadt Barby (1), 2020) .....  | 51 |
| Abb. 14 Salden der Bevölkerungsbewegungen der Einheitsgemeinde Stadt Barby in den einzelnen Ortsteilen, Gebietsstand: 31.12.2019 (Stadt Barby (1), 2020) .....  | 52 |
| Abb. 15 Entwicklung und Prognose der Einwohnerzahl der Einheitsgemeinde Stadt Barby (bis 2015 Stadt Barby (1), 2020; ab 2020 Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 2019).....   | 53 |
| Abb. 16 Prognose der Entwicklung der Bevölkerungszahlen bis 2030, Vergleich zwischen dem Land Sachsen-Anhalt, dem Landkreis Salzlandkreis und der Einheitsgemeinde Stadt Barby (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 2019) ..... | 54 |
| Abb. 17 Darstellung der Altersstruktur der Einwohner der Einheitsgemeinde Stadt Barby im Jahr 2015 nach Geschlechtern (Stadt Barby (1), 2020).....  | 54 |
| Abb. 18 Prognose der Altersstruktur der Einwohner der Einheitsgemeinde Stadt Barby im Jahr 2030 nach Geschlechtern (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 2019).....  | 55 |

|   |     |
|---|-----|
| Abb. 19 Prozentuale Verteilung der Wirtschaftssektoren (Datengrundlagen:<br>Deutschland: Statistisches Bundesamt, 2019; Sachsen-Anhalt:<br>Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2019; Barby: Statistik der<br>Bundesagentur für Arbeit, 2019) .....   | 56  |
| Abb. 20 Jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen nach Gebäudetypen 2015 bis<br>2030 (BBSR, 2015) .....   | 71  |
| Abb. 21 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Bereich der<br>Einheitsgemeinde Stadt Barby (Landesbetrieb für Hochwasserschutz und<br>Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt, 2019, bearbeitet, Kartengrundlage: (c)<br>GeoBasis-DE / LVerGeoLSA; 2018 / A18-42796-2010-14) .....  | 104 |
| Abb. 22 Darstellung der Flächen, die bei einem Extremereignis oder statistisch<br>einmal in 200 Jahren überschwemmt werden (Quelle: Landesbetrieb für<br>Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt, 2019,<br>bearbeitet, Kartengrundlage: (c) GeoBasis-DE / LVerGeoLSA; 2018 /<br>A18-42796-2010-14) ..... | 105 |
| Abb. 23 Auszug aus dem Deutschland-Takt 2030 (Kirchner, 2019) .....   | 114 |
| Abb. 24 Auszug aus der Anlage 4-1 des Nahverkehrsplan 2020-2030 für den<br>Salzlandkreis (ISUP, 2018) .....   | 119 |
| Abb. 25 Ausschnitt aus den Antragsunterlagen zur Planfeststellung, Blatt 03/8,<br>Übersichtsplan zur Querung der Elbe bei Breitenhagen (Ontras<br>Gastransport GmbH, übergeben von der Stadt Barby, 2019) .....   | 122 |
| Abb. 26 Ausschnitt aus den Antragsunterlagen zur Planfeststellung, Blatt 02/8,<br>Übersichtsplan zwischen Groß Rosenberg und dem Industriegebiet Saale-<br>Dreieck westlich von Sachsendorf (Ontras Gastransport GmbH, übergeben<br>von der Stadt Barby, 2019).....   | 123 |
| Abb. 27 Überschwemmungsgebiete im Gebiet des Flächennutzungsplans<br>(Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-<br>Anhalt, 2019, bearbeitet, Kartengrundlage: (c) GeoBasis-DE /<br>LVerGeoLSA; 2018 / A18-42796-2010-14) .....   | 152 |

## Tabellenverzeichnis

|   |     |
|---|-----|
| Tab. 1 Flächennutzungspläne der Einheitsgemeinde Stadt Barby (Stadt Barby, 2018) .....  | 35  |
| Tab. 2 rechtsverbindliche Bebauungspläne   Vorhaben- und Erschließungspläne   Satzungen (Stadt Barby, 2020) .....   | 36  |
| Tab. 3 Bebauungspläne   Vorhaben- und Erschließungspläne   Satzungen, die noch keine Rechtskraft erlangt haben (Stadt Barby, 2020).....   | 37  |
| Tab. 4 rechtsverbindliche Bebauungspläne für Wohngebiete seit 1990 (Stadt Barby (2), 2020).....   | 58  |
| Tab. 5 noch im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungspläne für Wohngebiete seit 1990 (Stadt Barby (2), 2020) .....   | 59  |
| Tab. 6 Auslastung der vorhandenen Bebauungspläne, die Wohnbauflächen ausweisen und in den letzten Jahren baulich realisiert wurden (Stadt Barby (2), 2020).....                                       | 60  |
| Tab. 7 Analyse der Wohnbauflächen in der Einheitsgemeinde Stadt Barby (Stadt Barby (4), 2020) * nur zu 1/3 in Ansatz gebracht .....   | 63  |
| Tab. 8 Reduzierung der Wohnbauflächen über die Aufhebung und Rückabwicklung veralteter Bebauungspläne in der Einheitsgemeinde Stadt Barby .....   | 70  |
| Tab. 9 Bevölkerungsbewegung aus Zu- und Fortzügen von 2014 bis 2019 (Stadt Barby (1), 2020).....  | 74  |
| Tab. 10 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen und nicht bedienten Bauanfragen für Wohnbauvorhaben innerhalb der letzten vier Jahre (Stadt Barby (3), 2020).....                                   | 75  |
| Tab. 11 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser nach Ortsteilen innerhalb der letzten vier Jahre für die nichtzentralen Ortsteile der Einheitsgemeinde (Stadt Barby (3), 2020) ..... | 79  |
| Tab. 12 Rechtsverbindliche Bebauungspläne für Industrie- und Gewerbegebiete seit 1990 (Stadt Barby (2), 2020) .....   | 84  |
| Tab. 13 Bebauungspläne für Industrie- und Gewerbegebiete, die noch nicht rechtsverbindlich geworden sind (Stadt Barby (2), 2020).....   | 84  |
| Tab. 14 Auflistung aller Betreuungsangebote für Kinder (Stadt Barby (2), 2018)  | 124 |
| Tab. 15 Entwicklung der Schülerzahlen in den letzten drei Jahren (Stadt Barby, 2019) .....  | 125 |
| Tab. 16 Seniorenwohn- und Pflegeheime in der Einheitsgemeinde Barby (Stadt Barby, 2019).....  | 127 |
| Tab. 17 Bestand der Dauerkleingärten in der Einheitsgemeinde (Verband der Gartenfreunde Schönebeck und Umgebung e.V., 2019; Stadt Barby, 2019) .....  | 139 |
| Tab. 18 Flächenbilanzierung.....  | 200 |

## Anlagenverzeichnis

- Anlage 1      Denkmalverzeichnis der Bau- und Kunstdenkmale in der Einheitsgemeinde Barby
- Anlage 2      Kataster über Leerstände, Brachen und Baulücken der Einheitsgemeinde Barby
- Anlage 3      Altlastenverzeichnis der Einheitsgemeinde Barby
- Anlage 4      Karte der archäologischen Kulturdenkmäler in der Einheitsgemeinde Barby
- Anlage 5      Gesamträumliches Konzept zur Nutzung Erneuerbarer Energien in der Einheitsgemeinde Stadt Barby
- Anlage 6      Hochwasserrisikokarte HQ 200 der Einheitsgemeinde 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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 Hochwasserschutzgesetz II vom 30.6.2017 (BGBl. I S. 2193),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz zur Umsetzung der RL 204/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4.5.2017 (BGBl. S. 1057),
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung vom 17. Juni 2014, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288).

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

|   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• FFH – Richtlinie (RL 92/43/EWG)</li> </ul>               |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• UVP – Richtlinie (RL 2011/92/EU)</li> </ul>              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• EU-Vogelschutzrichtlinie (RL 2009/147/EG)</li> </ul>     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) (RL 2000/60/EG)</li> </ul> |

### Vorgaben des Bundes

|   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 14a, 15 Gesetz zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.7.2017 (BGBl. I S. 2808)</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 Hochwasserschutzgesetz II vom 30.6.2017 (BGBl. I S. 2193)</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz zur Umsetzung der RL 204/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4.5.2017 (BGBl. S. 1057)</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 Änderungsgesetz vom 15.9.2017 (BGBl. I S. 3434)</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz) vom 02.05.1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Art. 1 Drittes ÄndG vom 17.01.2017 (BGBl. IS. 75)</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), FNA 753-13, zuletzt geändert durch Art.</li> </ul>   |

|  |
|--|
| <p>2 G zur Beschränkung des marinen Geo-Engineerings vom 4.12.2018 (BGBl. I S. 2254)</p>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 721, berichtigt S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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)</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 24.07.2002 (GMBI. S. 511)</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)</li> </ul>                                  |

### Vorgaben des Landes Sachsen-Anhalt

|   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 28. April 1998 (GVBl. LSA S. 255)</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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)</li> </ul>                 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg gemäß § 7 des Landesplanungsgesetzes, beschlossen durch die Regionalversammlung</li> </ul>  |

|   |
|---|
| <p>am 17.05.2006 genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 29.05.2006</p>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg gemäß § 7 des Landesplanungsgesetzes, beschlossen zur Trägerbeteiligung und öffentlichen Auslegung durch die Regionalversammlung am 02.06.2016</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 Umsetzung der RL 2012/18/EU zu Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen vom 26.6.2018 (GVBl. LSA S. 187)</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 13.6.2018 (GVBl. LSA S. 72)</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Art. 5 Gesetz zur Beschleunigung von Planfeststellungs- und Plangenehmigungsverfahren und zur Verbesserung der Verteidigung im Hochwasserschutz vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659)</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt aus dem Jahr 1994, in der zuletzt überarbeiteten Fassung</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 G zur Änd. Des G über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt und weiterer G vom 05.12.2019 (GVBl. LSA S. 946)</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492) BS LSA 753.31, zuletzt geändert durch Art. 2 VO zur Änd. wasserrechtlicher Vorschriften vom 17.02.2017 (GVBl. LSA S. 33)</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abstände zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter der Berücksichtigung des Immissionsschutzes (Abstandserlass) vom 25. August 2015 (MBI.LSA Nr. 45 vom 07.12.2015, S. 758)</li> </ul>  |

**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)  |
| Vorentwurf Landschaftsplan der Einheitsgemeinde Stadt Barby (2020)  |
| Gesamträumliches Konzept zur Nutzung Erneuerbarer Energien in der Einheitsgemeinde Stadt Barby (2020)       |
| Kataster über Leerstände, Brachen und Baulücken der Einheitsgemeinde Stadt Barby (2020)                     |

## 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.

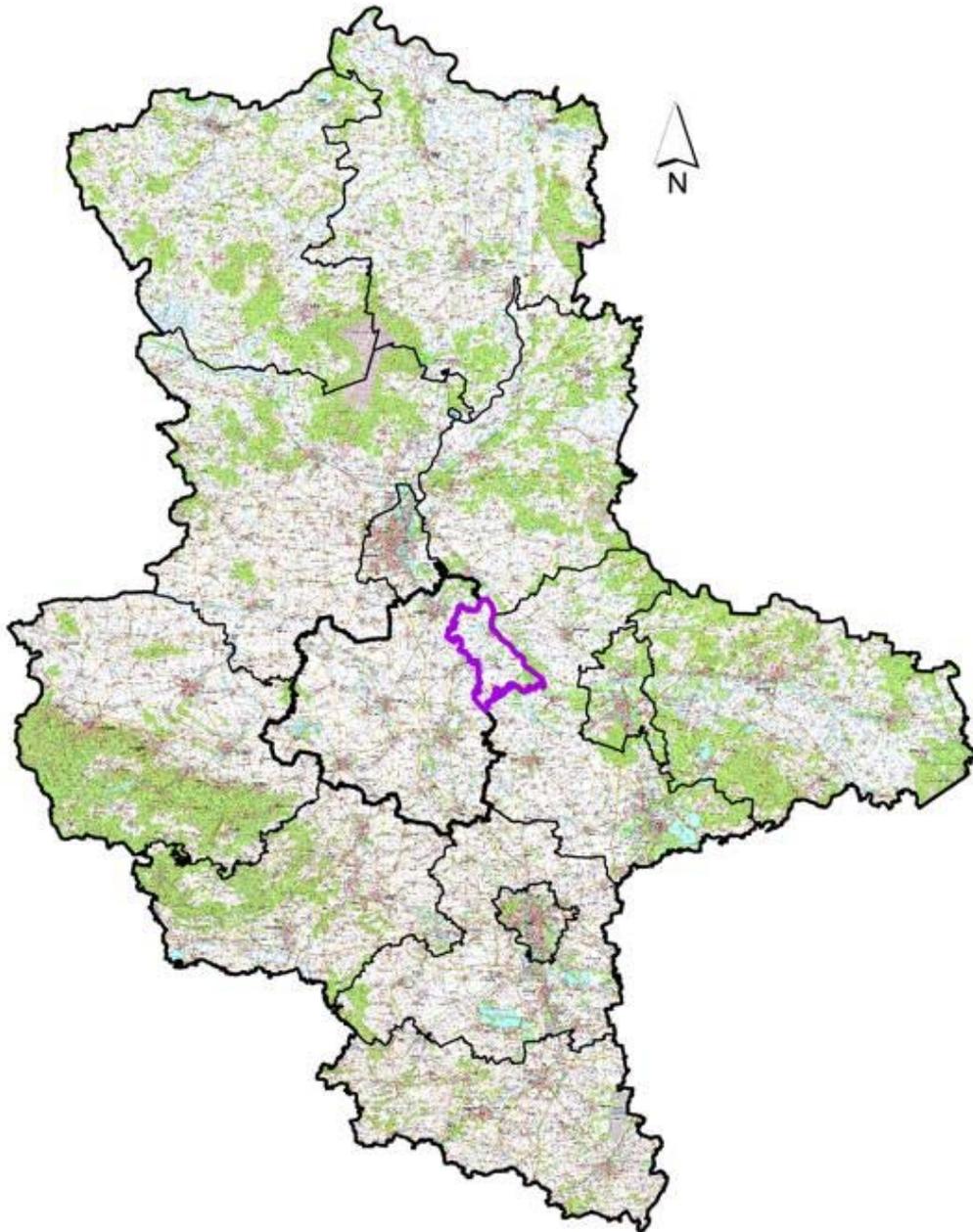


Abb. 1 Lage der Einheitsgemeinde Stadt Barby im Salzlandkreis im Zentrum des Landes Sachsen-Anhalt (eigene Darstellung, Kartengrundlage: (c) GeoBasis-DE / LVerGeoLSA; 2018 / A18-42796-2010-14, Abbildung unmaßstäblich)

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, Sachsendorf und Zuchau. Zum Stichtag des 31.12.2019 lebten in der Stadt Barby 8.343 Einwohner.

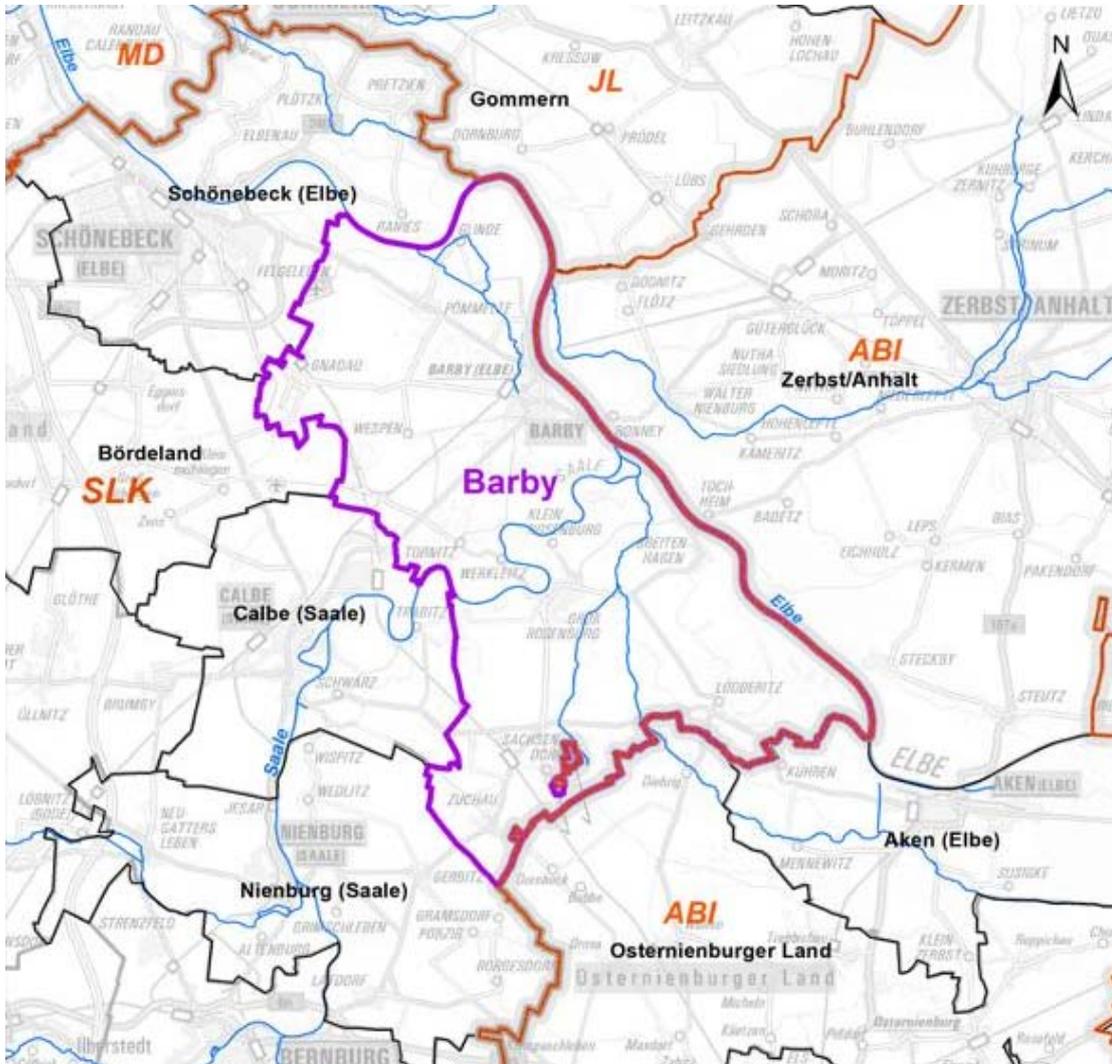


Abb. 2 Die Einheitsgemeinde Stadt Barby mit angrenzenden Gemeinden und Landkreisen (eigene Darstellung, Kartengrundlage: (c) GeoBasis-DE / LVermGeoLSA; 2018 / A18-42796-2010-14, Abbildung unmaßstäblich)

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 eingeläutet<sup>1</sup>.

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 wurde<sup>1</sup>.

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

---

<sup>1</sup> vgl. Schilling, Rehahn, 1997

zahlreiche Stillgewässer, deren Uferzonen heute als naturnahe Landschaftselemente zur Landschaftsgliederung beitragen<sup>1</sup>.

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. 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 Dörfer<sup>2</sup>.

### 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 verfügt. 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 Rosenburg etwa verfügt in der Ortslage Klein Rosenburg über eine Burgruine, die aus dem 5. Jahrhundert stammt<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> vgl. Schilling, Rehahn, 1997

<sup>3</sup> vgl. Stadt Barby (1), 2019



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 war<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> 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 Stadttore<sup>5</sup>.



Abb. 5 Noch erhaltener Teil der Stadtmauer in Barby 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 Schönebeck eine planmäßige Dorfanlage an. Auch heute noch sind diese planvollen

---

<sup>5</sup> vgl. Stadt Barby (1), 2019

städtebaulichen Strukturen zu erkennen. Um einen zentralen Platz gruppieren sich die Dorfkirche und Wohnhäuser<sup>6</sup>.



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.
- 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 17.05.2016 wurde der 1. Entwurf des neuen Regionalplans beschlossen. 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.

---

<sup>6</sup> vgl. Herrnhuter Brüdergemeine Gnadau, 2019

Grundsätzlich weisen beide Planwerke zwei verschiedene Flächenkategorien aus: Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete. Vorranggebiete sind gemäß § 7 (3) 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<sup>7</sup>.

### 2.5.1 Landesentwicklungsplan 2010 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 stärken<sup>8</sup>. Außerdem sind die Gemeinden dieses Raumes durch eine integrierte Verkehrsentwicklung, die auch die Einrichtung von Verbundstrukturen im ÖPNV umfasst, mit dem Verdichtungsraum zu verbinden<sup>9</sup>.* 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.

Der Ortsteil Barby (Elbe) ist im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt als Grundzentrum zur Abdeckung des Grundbedarfs für die Versorgung der Bevölkerung festgelegt. *Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Sie sind in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs einzubinden<sup>10</sup>.* Zur Gewährleistung einer flächenhaften Ausstattung des Gemeindegebietes mit zentralen Funktionen ist der Status des Ortsteils Barby (Elbe) zu sichern.

---

<sup>7</sup> vgl. ROG, 2017

<sup>8</sup> LEP 2010, Z 11

<sup>9</sup> LEP 2010, Z 12

<sup>10</sup> LEP 2010, Z 35

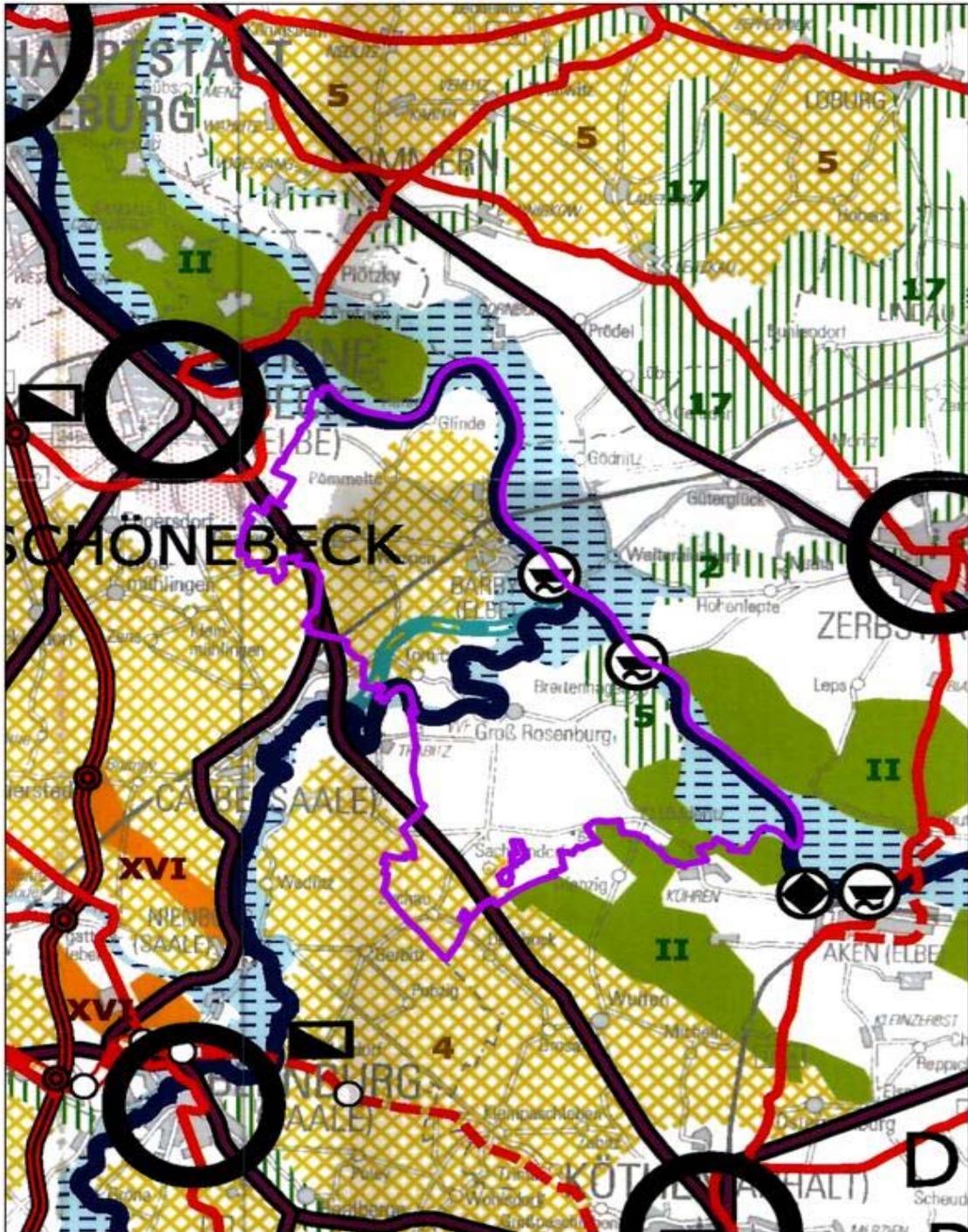


Abb. 7 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr, 2010)

### 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 unverbaute 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 bis zum Ortsteil 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) vorgesehen<sup>11</sup>. 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**.

### 2.5.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg

Der aktuell gültige Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg wird derzeit überarbeitet. Der 1. Entwurf für den neuen Regionalplan wurde bereits veröffentlicht. Im Laufe des Jahres 2020 soll der 2. Entwurf veröffentlicht werden. 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 1. 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. Sollte im Laufe der Bearbeitungszeit des Flächennutzungsplanes ein 2. Entwurf veröffentlicht werden oder der neue Regionale Entwicklungsplan Rechtskraft erlangen, werden die jeweiligen Ziele, Grundsätze und anderen Inhalte der aktuellsten Version übernommen und der Flächennutzungsplan fortlaufend angepasst.

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 1. 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.

---

<sup>11</sup> LEP 2010, Z 87

## Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Magdeburg 2006

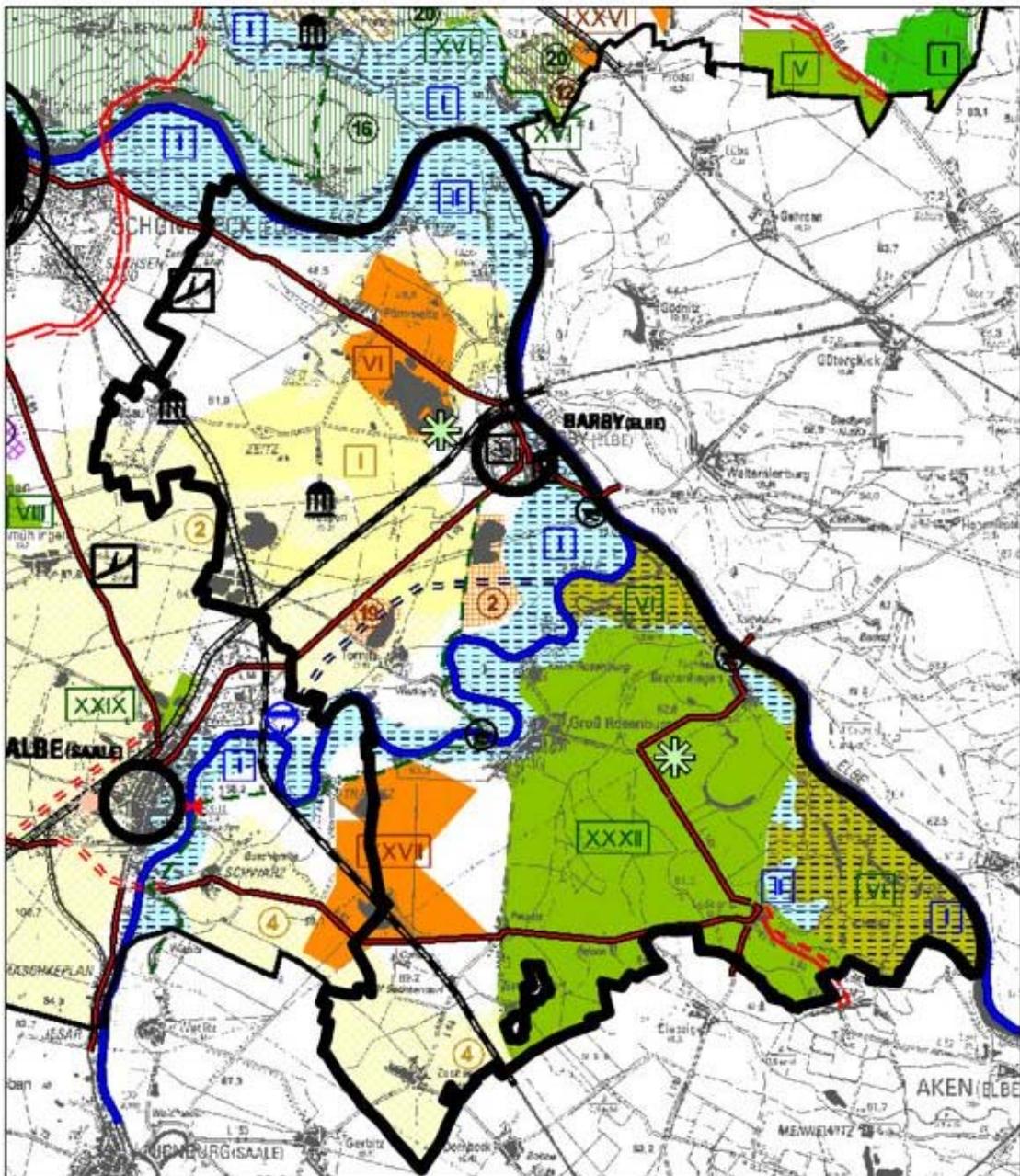


Abb. 8 Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan 2006 der Planungsgemeinschaft Magdeburg (Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg, 2006)

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 werden<sup>12</sup>.

### **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

---

<sup>12</sup> 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.

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 Tourismusentwicklung 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)“.

### **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 Ver-

bindungen von **Hauptverkehrsstraßen regionaler Bedeutung** im Plangebiet sollen erhalten und bei Bedarf ausgebaut werden. Das ist zum einen die L 51 Barby – Schönebeck – Magdeburg und zum anderen die L 68 Barby – Calbe. 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 Gierföhren in Barby (Elbe), Breitenhagen (Elbe) und Groß Rosenberg (Saale). Für den Radverkehr spielen die überregional bedeutsamen **Radwanderwege und Fernwanderwege** Elbe-Radweg (Hamburg – Magdeburg – Prag; alternativer Verlauf östlich der Elbe) und Saale-Radwanderweg (Hirschberg bei Hof – Barby – Anbindung an den Elbe-Radweg) 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.

## 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsgemeinschaft Magdeburg 2016

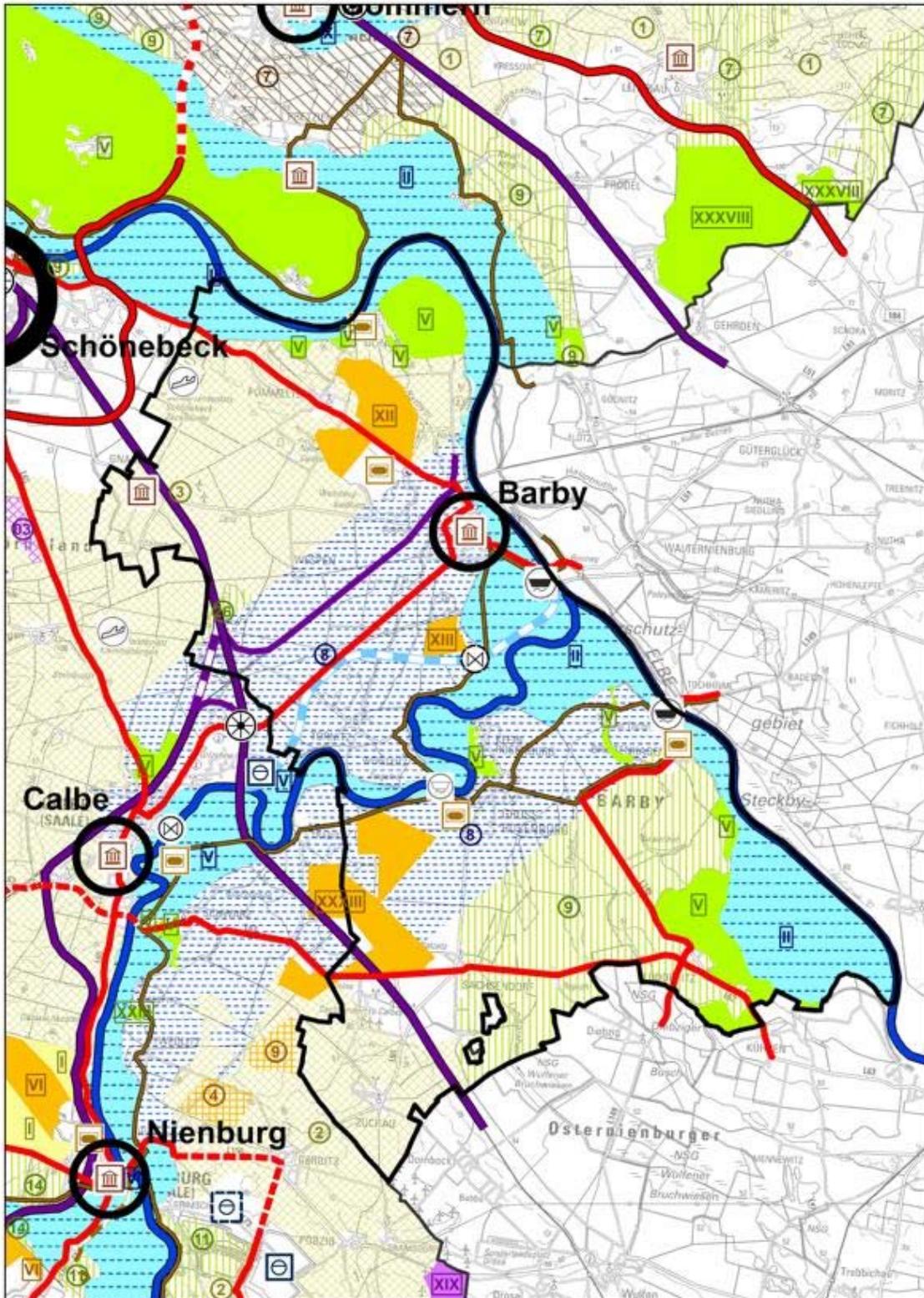


Abb. 9 Ausschnitt aus dem 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans 2016 der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg (Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg, 2016)

Im 1. Entwurf des neuen Regionalplans wird die Einteilung in Ordnungsräume aus dem Landesentwicklungsplan 2010 nochmal konkretisiert. Das Flächennutzungsplangebiet, welches im LEP 2010 dem den Verdichtungsraum umgebenden Raum (Typ 1) zugeordnet ist, wird aufgrund seiner lokalen Voraussetzungen und Bedingungen in andere Raumkategorien eingeteilt. Die Ortsteile Breitenhagen, Lödderitz und Groß Rosenberg gehören zum ländlichen Raum mit günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft und / oder Potenzialen im Tourismus. Zuchau und Sachsendorf sind dagegen Teil des ländlichen Raums mit günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft aber auch Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben. Letztere sind vor allem durch den anhaltenden Strukturwandel und einen überdurchschnittlichen Bevölkerungsrückgang gekennzeichnet.

### **Vorranggebiete**

Das Vorranggebiet für Natur und Landschaft aus dem Landesentwicklungsplan 2010 Sachsen-Anhalt wurde in den 1. Entwurf des REP übernommen. Darüber hinaus sind im Regionalentwicklungsplan weitere kleinteilige Flächen als **Vorranggebiet für Natur und Landschaft** Nr. V „Teile der Elbtalau und des Saaletals“ festgesetzt. Diese befinden sich punktuell entlang der Überschwemmungsbereiche der beiden Flüsse östlich von Lödderitz, westlich von Breitenhagen, zwischen Groß Rosenberg und Werkleitz und rings um den Ortsteil Glinde im Norden des Flächennutzungsplangebietes. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Sicherung und Weiterentwicklung des ökologischen Potenzials in diesen Bereichen sind aus dem LEP 2010 übernommen. Im 1. Entwurf des REP wird explizit darauf hingewiesen, dass die für das Vorranggebiet Nr. V definierten Ziele den Maßnahmen des Hochwasserschutzes nicht entgegenstehen. Das Vorranggebiet „Teile der Elbtalau und des Saaletals“ besteht aus naturschutzfachlich wertvollen Gebieten, die zum Teil auch eine Bedeutung für den Hochwasserschutz haben. Dabei handelt es sich größtenteils um Auen oder Auwälder, die als natürliche Überschwemmungsgebiete dem Hochwasserrückhalt dienen. Besonders die Weiterentwicklung des ökologischen Potenzials dieser Flächen spielt hier eine große Rolle, um den Hochwasserschutz in den kommenden Jahren noch weiter zu verbessern.

Damit einhergehend sind im Planungsraum auch **Vorranggebiete für Hochwasserschutz** zu nennen. 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“.

Innerhalb des Flächennutzungsplangebietes befinden sich drei verschiedene **Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung** von regionaler Bedeutung. Nördlich von Barby (Elbe) das Gebiet Nr. XII „Barby (Kiessand)“ und südlich von Barby das Gebiet Nr. XIII „Barby-Süd (Kiessand)“. Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich südlich der Saale das größte Vorbehaltsgebiet für Rohstoffgewinnung Nr. XXXIII „Trabit, Groß Rosenberg

(Kiessand)“. Die Festlegung dieser Vorranggebiete erfolgte auf Grundlage bestehender Bergbauberechtigungen und Abstimmungen mit der zuständigen Fachbehörde. Die notwendige Freihaltung von Flächen zur Eigenentwicklung der Gemeinden und zum Schutz der Einwohner vor abbaubedingten Emissionen wurde berücksichtigt.

### **Vorbehaltsgebiete**

Das **Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems** Nr. 9 „Teile des Elbetals“ aus dem LEP 2010 wurde großflächig erweitert und umfasst nun nahezu den gesamten südlichen Bereich des Flächennutzungsplangebietes von Breitenhagen über Lödderitz und Sachsendorf bis nach Zuchau. Das Gebiet arrondiert das Naturschutzgebiet „Steckby-Lödderitzer Forst“ und gehört zur Regenerationszone des Biosphärenreservats „Mittelelbe“. Es hat eine hohe Bedeutung für den Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften, insbesondere rastenden Wasservogelarten, zur Sicherung der Kontinuität der Verbundachse und für das Landschaftsbild. Als Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems von regionaler Bedeutung ist außerdem das Gebiet Nr. 26 „Seehofteiche bei Wespen“ festgelegt. Dabei handelt es sich um ein Naturdenkmal, das aus einem ausgedehnten Stillgewässerkomplex mit Röhrichtzonen, feuchtegeprägten Gehölzbeständen, artenreichen Ruderalfluren und Grünlandbereichen besteht. Die dort vorkommenden gefährdeten Tier- und Pflanzenarten sind unter anderem durch eine intensive Freizeitnutzung gefährdet und benötigen deswegen besonderen Schutz.

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. Im Plangebiet befindet sich das Vorbehaltsgebiet Nr. 8 „Saale“, welches einen breiten Streifen entlang des Verlaufs der Saale markiert. Die Grenzen des Vorbehaltsgebietes für Hochwasserschutz verlaufen im Norden zwischen Pömmelte und Gnadau und im Süden von Breitenhagen bis nördlich von Zuchau.

Im Südosten der Einheitsgemeinde Barby, rund um den Ortsteil Zuchau, befindet sich das **Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft** Nr. 2 „Gebiet um Staßfurt – Köthen – Aschersleben“. Der nördliche Teil des Flächennutzungsplangebietes, nördlich von Wespen, ist 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 innerhalb der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

### **Verkehr**

Das Flächennutzungsplangebiet wird in der Nähe von Gnadau und zwischen Zuchau und Sachsendorf von der **überregionalen Schienenverbindung** Magdeburg – Halle

durchkreuzt. Südlich von Wespen verläuft die **Schienenverbindung mit regionaler Bedeutung** Calbe (West) – Barby – Monplaisir. In Barby (Elbe) und Sachsendorf befinden sich öffentliche und kundenbezogene Güterverkehrsstellen, die der Abwicklung des Schienengüterverkehrs dienen und die zu erhalten und bedarfsgerecht zu entwickeln sind. Die Verbindung Barby – Calbe (Ost) wird aktuell nur noch durch den **Güterverkehr** genutzt und nicht mehr für die Personenbeförderung. Diese Streckenführung kann jedoch perspektivisch eine Option für den Personennahverkehr darstellen. Vor allem vor dem Hintergrund der sich ändernden gesellschaftspolitischen Rahmenbedingungen und der verstärkten Einbindung privater Anbieter von Schienentransporten. Das Gebiet durchqueren mehrere **Straßen mit regionaler Bedeutung**: L51 Barby – Schönebeck - Magdeburg, L63 (Dessau – Aken -) Calbe/Saale – Förderstedt, L68 Barby – Calbe/Saale und L149 (Zerbst -) Breitenhagen – Lödderitz (L63) – Beesenlaublingen. Außerdem führt der **Saale-Radwanderweg** auf drei alternativen Routenführungen entlang der Saale durch das Gebiet. Dieser geht dann bei Erreichen der Elbe in den Elberadweg über. In Barby (Elbe) und Breitenhagen befinden sich die beiden **landesbedeutsamen Fähren**, die auch Bestandteil des LEP 2010 Sachsen-Anhalt sind. Darüber hinaus weist der 1. Entwurf des Regionalplans die Saalefähre Groß Rosenberg als **regionalbedeutsame Fähre** aus. Der Tornitz-Kanal wurde als geplanter **schiffbarer Kanal** aus dem LEP 2010 Sachsen-Anhalt übernommen.

### 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. Als **regional bedeutsame Freizeitanlage** ist der Seepark Barby in den 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes aufgenommen. Der Seepark Barby ist ein Gewässer, das infolge des Kiessandabbaus entstanden und erschlossen wurde und das nun für den Wassersport und den Campingtourismus eine wichtige Rolle spielt. Die Ortsteile Barby (Elbe) 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. 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. Die Kreisgrabanlage in Pömmelte ist im 1. Entwurf des Regionalplans als **gut erhaltene, obertägig sichtbare, archäologische Stätte** beschrieben, die sich als touristischer Besuchsstandort eignet und als erlebbare Geschichtsstätte den Besuchern die Vergangenheit näherbringt.

## 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 2015 der 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<br>2. Änderung 2018 |
| Gnadau                          | genehmigt 2007  |                                      |
| Wespen                          | genehmigt 1990  |                                      |
| Tornitz                         | genehmigt 1992  | 1. Änderung 1994<br>2. Änderung 2009 |
| Groß Rosenberg                  | genehmigt 1992  |                                      |
| Breitenhagen                    | Entwurf 1992    |                                      |
| Sachsendorf                     | genehmigt 1992  |                                      |
| Zuchau                          | genehmigt 1991  |                                      |
| Planungsverband "Saale-Dreieck" | Entwurf 2015    |                                      |

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

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 |
|---|------------------------|------------------|--------|----------------------------|
| <b>Barby</b>                                |                        |                  |        |                            |
| 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                    |
| <b>Glinde</b>                               |                        |                  |        |                            |
| 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                    |
| <b>Pömmelte</b>                             |                        |                  |        |                            |
| Nr. 1 "Wohngebiet Steinhöfen"               | 2006                   |                  | WA     | 1,37 ha                    |
| "Ringheiligtum Pömmelte"                    | 2020                   |                  | SO     | 0,63 ha                    |
| <b>Gnadau</b>                               |                        |                  |        |                            |
| V+E Plan Nr. 1 „Papier Gnadau“              | 1995                   |                  | GE     | 1,70 ha                    |
| V+E Plan Nr. 2 „Wohnpark Gnadau“            | 1995                   |                  | WA     | 3,20 ha                    |
| Innenbereichssatzung Gnadau                 | 1996                   |                  |        | 0,76 ha                    |
| <b>Tornitz</b>                              |                        |                  |        |                            |
| 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                    |
| <b>Zuchau</b>                               |                        |                  |        |                            |
| Innenbereichs- und Ergänzungssatzung Zuchau | 1994                   |                  |        | 0,70 ha                    |

Tab. 2 rechtsverbindliche Bebauungspläne | Vorhaben- und Erschließungspläne | Satzungen (Stadt Barby, 2020)

| Name / Ort                          | Verfahrensstand       | Änderungen | Art | Größe des Geltungsgebietes |
|-------------------------------------|-----------------------|------------|-----|----------------------------|
| <b>Barby</b>                        |                       |            |     |                            |
| Nr. 4 "Wohngebiet Calbenser Straße" | Entwurf 2003          |            | WA  | 2,00 ha                    |
| Nr. 5 "Wohngebiet Gnadauer Straße"  | Aufstellungsbeschluss |            | WA  | unbekannt                  |
| Nr. 6 "Umfeld Reha-Klinik"          | Entwurf 1995          |            | WA  | 1,30 ha                    |

| Name / Ort                                 | Verfahrensstand            | Änderungen | Art | Größe des Geltungsbe-reichs |
|--|----------------------------|------------|-----|-----------------------------|
| Nr. 6 / I "Wohngebiet Birkenweg Nord"      | Entwurf 2001               |            | WA  | 2,70 ha                     |
| Nr. 7 "Am Hafen"                           | 2. Entwurf 2001            |            | GI  | 2,00 ha                     |
| Nr. 8 I "Alt Maisan"                       | Entwurf 1998               |            | GI  | 28,00 ha                    |
| Nr. 8 II "Alt Maisan"                      | Entwurf 1998               |            | GI  | 6,40 ha                     |
| Nr. 9 "Campingplatz Seepark Barby"         | 2. Entwurf 2007            |            | SO  | 12,20 ha                    |
| Nr. 10 "Touristenzentrum Seepark Barby"    | Entwurf 2007               |            | SO  | 1,30 ha                     |
| Nr. 11 "Wochenendhausgebiet Seepark Barby" | Vorentwurf 2008            |            | SO  | 6,15 ha                     |
| <b>Pömmelte</b>                            |                            |            |     |                             |
| Nr. 1/96 "Hinterm Dorfe"                   | Aufstellungsbeschluss      |            | WA  | 2,50 ha                     |
| <b>Wespen</b>                              |                            |            |     |                             |
| Nr. 1 "an der Dorfstraße"                  | Aufstellungsbeschluss 1996 |            | WA  | unbekannt                   |
| <b>Groß Rosenberg</b>                      |                            |            |     |                             |
| Nr. 1 "Patzetter Straße"                   | Entwurf 1995               |            | MD  | 1,15 ha                     |
| <b>Zuchau</b>                              |                            |            |     |                             |
| „Am Mühlberg“                              | Aufstellungsbeschluss 2006 |            | WA  | 1,10 ha                     |
| <b>Planungsverband Saale-Dreieck</b>       |                            |            |     |                             |
| Nr. 1 "Industriegebiet Saale-Dreieck"      | Entwurf 2015               |            | GI  | 39,34 ha                    |

Tab. 3 Bebauungspläne | Vorhaben- und Erschließungspläne | Satzungen, die noch keine Rechtskraft erlangt haben (Stadt Barby, 2020)

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. Ob Bauvorhaben bereits umgesetzt worden sind, zeigt zudem die topografische Karte, die dem Flächennutzungsplan zu Grunde liegt.

## 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 Landespflege. 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.

FFH-Gebiete innerhalb des Plangebietes:

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

EU-Vogelschutzgebiet innerhalb des Plangebietes:

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

Naturschutzgebiet innerhalb des Plangebietes:

- Mittelelbe zwischen Mulde und Saale (NSG0394)

Biosphärenreservat innerhalb des Plangebietes:

- Mittelelbe (BR\_004LSA)
- Mittlere Elbe (BR\_0001LSA)

Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Plangebietes:

- Mittlere Elbe (LSG0051\_\_\_) im Osten und Südosten und
- Mittlere Elbe (LSG0023\_\_\_) 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)

### **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). Das Gebiet „Altstadt Barby“ bleibt über das Sanierungsgebiet hinaus als Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, erhalten (siehe Anlage 1) und wird als solche im Flächennutzungsplan dargestellt.

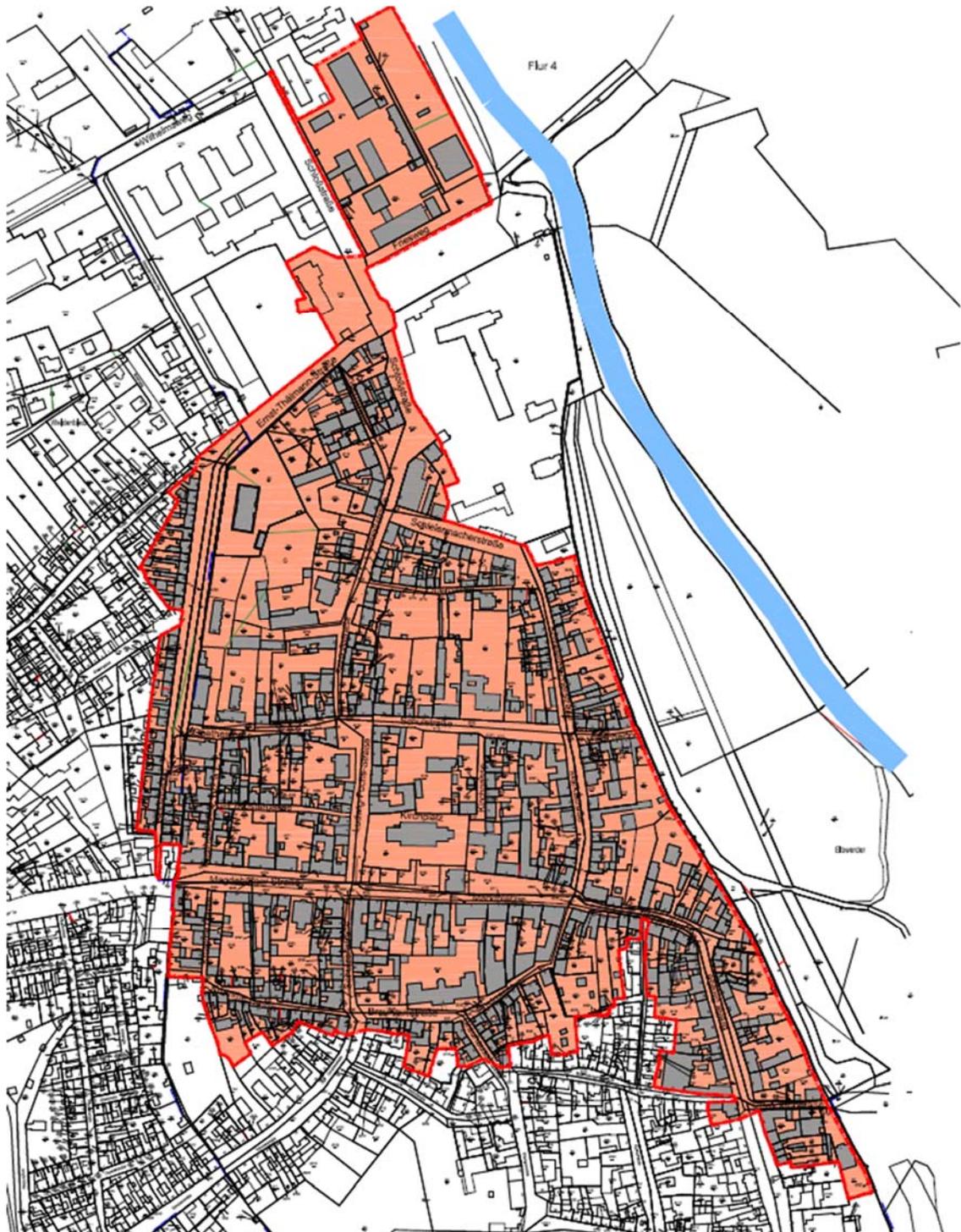


Abb. 10 Geltungsbereich städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Altstadt Barby" (Stadt Barby, 2007)

## 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 Gemeinschaftslebens<sup>13</sup>.

### **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.

### **Leaderregion Elbe-Saale**

Zur Leaderregion Elbe-Saale gehören neben der Einheitsgemeinde Stadt Barby noch weitere Gemeinden aus den Landkreisen Jerichower Land und Salzlandkreis. Die größte Stärke der Leaderregion ist das touristische Potenzial mit den Netzwerken Blaues Band, Straße der Romanik und Gartenträume. Innerhalb der Leaderregionen bestimmen die Arbeiten in den Lokalen Aktionsgruppen (LAG) maßgeblich die Entwicklung. Mitglieder

---

<sup>13</sup> Verwaltungsgemeinschaft „Elbe-Saale-Winkel“, 2000

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-Saale<sup>14</sup>. Die Interessen der Einheitsgemeinde sind somit auch in der Leaderregion vertreten.

### **Gesamträumliches Konzept zur Nutzung Erneuerbarer Energien in der Einheitsgemeinde Stadt Barby**

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 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.

### **Kataster über Leerstände, Brachen und Baulücken der Einheitsgemeinde Stadt Barby**

Während der Erarbeitung des Vorentwurfs des Flächennutzungsplans wurde über das Bauamt der Stadt Barby ein Kataster erstellt, das die aktuell in den einzelnen Ortsteilen vorhandenen Leerstände, Brachen und Baulücken erfasst (siehe 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.

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

---

<sup>14</sup> vgl. Stadt Barby (2), 2019

- 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 detailliertere Begründung für die Ausweisung von Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen für die Gewinnung von Bodenschätzen im Flächennutzungsplan erfolgt im Kapitel 6.2.3.

## 2.10 Planunterlagen, Literatur

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 HochwasserschutzG II vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).

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 Leaderregion Elbe-Saale. <http://www.stadt-barby.de/de/lag-elbe-saale.html>. (Datum des Zugriffs: 25.02.2019).

Internetauftritt des **Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie** (2019): Landesmuseum für Vorgeschichte. Ausgrabung der Kreisgrabanlage von Pömmelte-Zackmünde. [http://www.lda-lsa.de/forschung/kooperationen/ausgrabung\\_der\\_kreisgrabanlage\\_von\\_poemmelte\\_zackmuende/](http://www.lda-lsa.de/forschung/kooperationen/ausgrabung_der_kreisgrabanlage_von_poemmelte_zackmuende/). (Datum des Zugriffs: 04.01.2019).

**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 Art. 2 Abs. 14a, 15 G zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

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

**Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg** (2016): Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, 1. Entwurf in der Fassung des Beschlusses der Regionalversammlung zur Trägerbeteiligung / Öffentlichen Auslegung vom 02.06.2016.

**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** (2020): 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 Saale-Radweg,
- Sicherung der Naherholungsfunktion in allen Ortsteilen als wesentlicher Standortfaktor der städtischen Entwicklung.

### **4. Entwicklung der Land- und Forstwirtschaft**

- Die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe sind bei jeder Entwicklung angemessen zu berücksichtigen, auch im Hinblick auf Maßnahmen des Hochwasserschutzes,
- eine Inanspruchnahme land- oder forstwirtschaftlicher Böden über das bereits in verbindlichen Bebauungsplänen bauplanungsrechtlich vorbereitete Maß hinaus ist zu vermeiden, 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 2019**

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 2019 einen Wert von 8.343. Dies entspricht einem Rückgang von 22,5 %. 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 Jahre 2001 bis 2013.

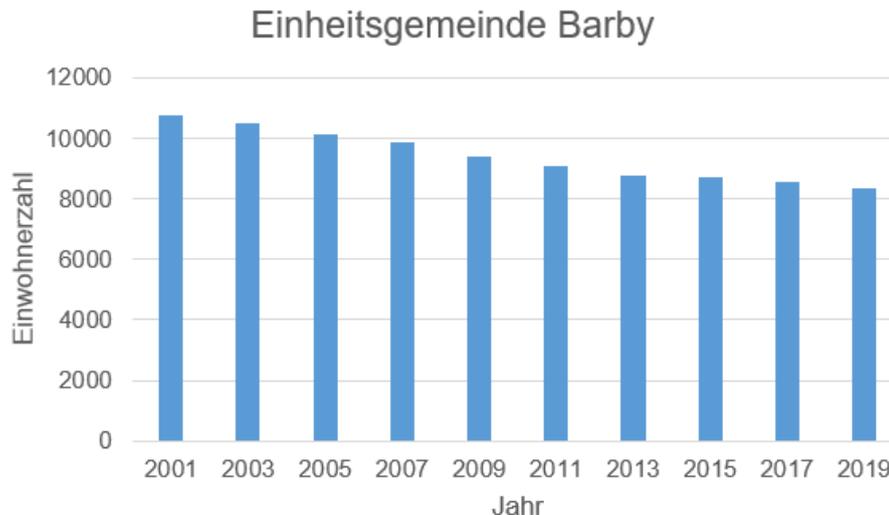


Abb. 11 Die Entwicklung der Einwohnerzahl in der Einheitsgemeinde Stadt Barby (Stadt Barby (1), 2020)

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. Die Zahl der Todesfälle blieb dabei in den letzten Jahren etwa stabil, da die Geburtenzahl jedoch schwankt, ist keine Tendenz in der natürlichen Bevölkerungsbewegung erkennbar.

Der andere Aspekt, der bei der Entwicklung der Bevölkerungsbewegung berücksichtigt wird, ist die Wanderungsbewegung, die sich aus Zu- und Wegzügen in das Gemeindegebiet ergibt. Hier ist in den letzten Jahren ebenfalls keine klare Tendenz in der Einheitsgemeinde erkennbar. In den Jahren 2016 und 2018 überragen die Wegzüge klar die Zuzüge, was die negative natürliche Bevölkerungsbewegung noch verstärkt. Dennoch sind in den letzten Jahren immer mal wieder mehr Zu- als Wegzüge zu beobachten. So auch in den Jahren 2015, 2017 und 2019. Das Potenzial, mehr Zuzügler nach Barby zu holen, ist also grundsätzlich vorhanden. Die negative Bevölkerungsbewegung ist nochmals in der Abb. 13 als Saldo dargestellt. Hier wird deutlich, dass der Gesamtsaldo seit 2014 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. 11), die detaillierteren Bevölkerungsbewegungen jedoch schwanken so stark von einem Jahr zum nächsten, dass eine sichere Prognose zur weiteren Entwicklung schwer fällt (vgl. Abb. 13).

## Bevölkerungsbewegungen

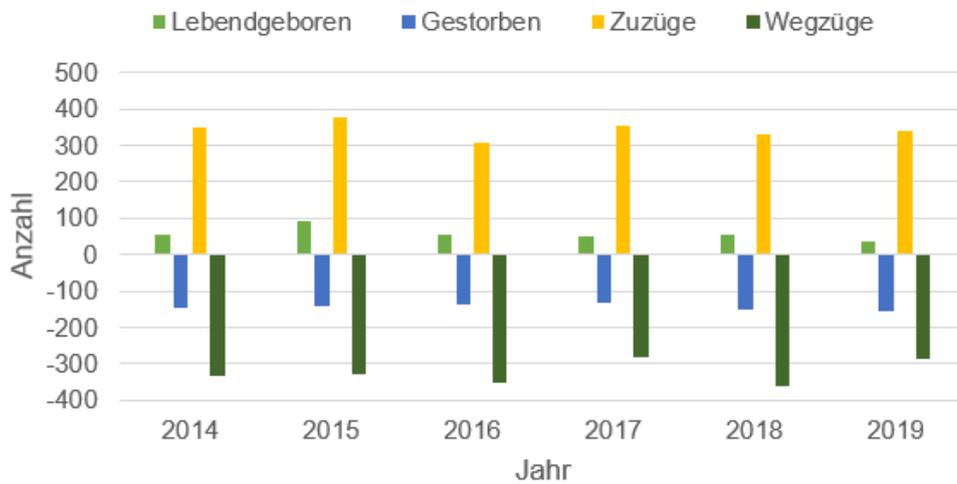


Abb. 12 Bevölkerungsbewegungen in der Einheitsgemeinde Stadt Barby, Gebietsstand: 31.12.2019 (Stadt Barby (1), 2020)

## Bevölkerungsbewegungen - Saldo

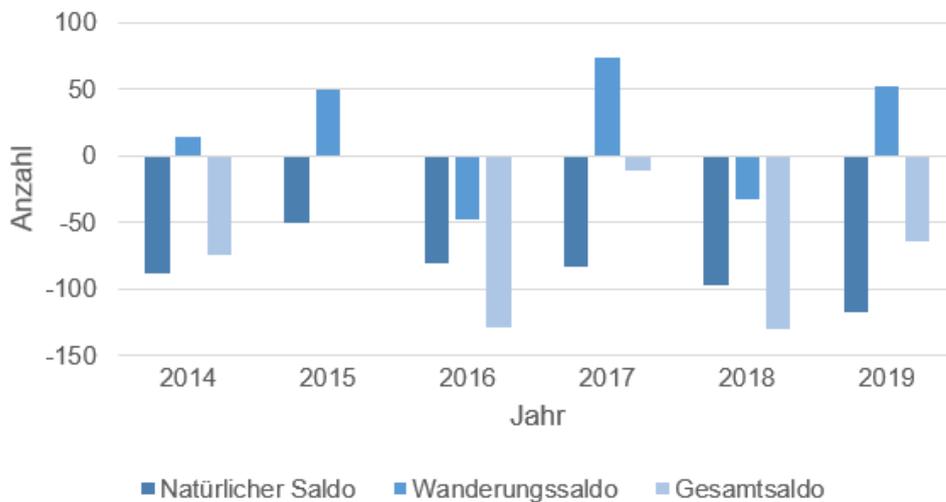


Abb. 13 Saldo der Bevölkerungsbewegungen in der Einheitsgemeinde Stadt Barby, Gebietsstand: 31.12.2019 (Stadt Barby (1), 2020)

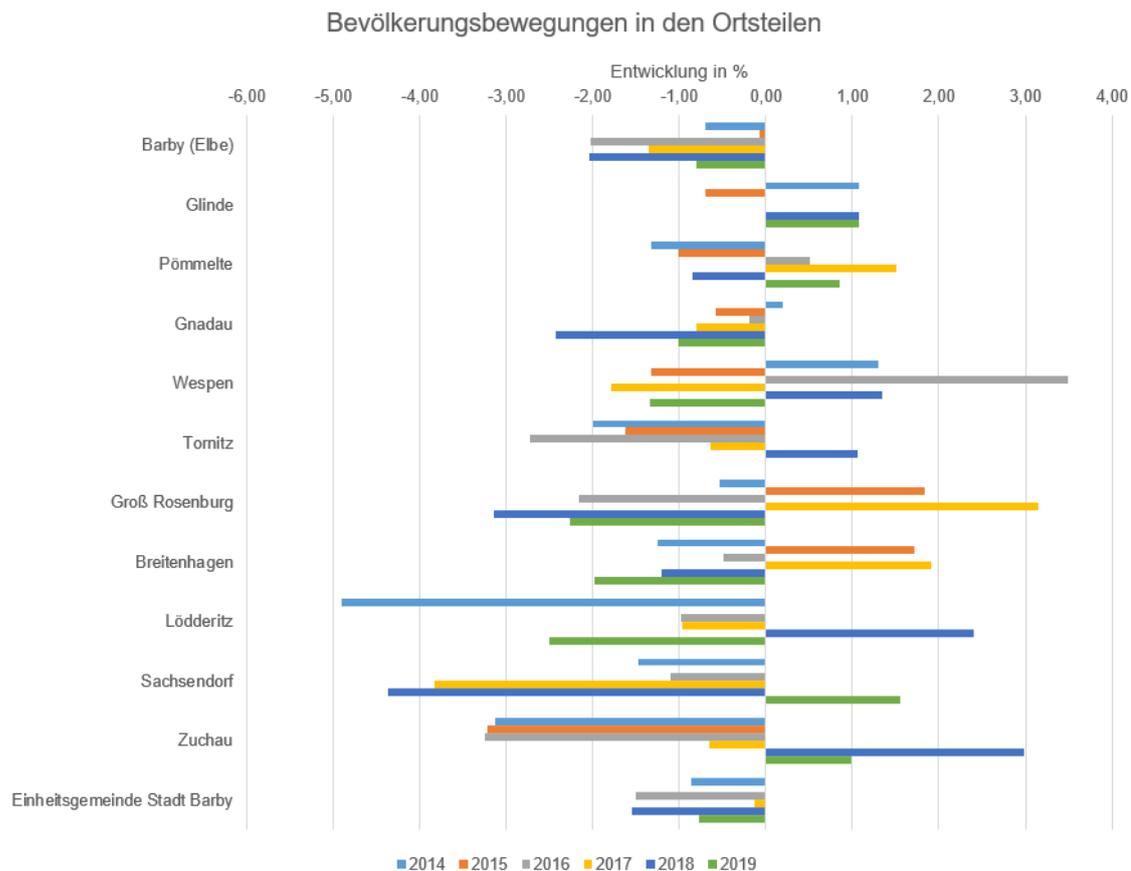


Abb. 14 Salden der Bevölkerungsbewegungen der Einheitsgemeinde Stadt Barby in den einzelnen Ortsteilen, Gebietsstand: 31.12.2019 (Stadt Barby (1), 2020)

Um einen besseren Überblick über die kleinräumige Bevölkerungsentwicklung zu bekommen, wurden die Bevölkerungsbewegungen auch für die einzelnen Ortsteile der Einheitsgemeinde erfasst und ausgewertet. Hier wird deutlich, dass der Großteil der Bevölkerungsentwicklung im negativen Bereich stattfindet. Die Ortsteile Glinde, Pömmelte, Gnadau, Wespen, Groß Rosenberg und Breitenhagen weisen zwar immer wieder positive Entwicklungen auf, eine Tendenz oder langfristig positive Entwicklung ist jedoch nicht zu beobachten. Auf ein Jahr mit positiver Bevölkerungsentwicklung folgt meist eines mit negativer. Am schlechtesten stellt sich die Bevölkerungsentwicklung in den letzten sechs Jahren in den Ortsteilen Sachsendorf und Zuchau dar. Dies entspricht den Darstellungen aus dem Regionalen Entwicklungsplan, der das Gebiet südlich der Saale als ländlichen Raum mit besonderen Entwicklungsaufgaben ausweist, auch wenn beide Ortsteile im vergangenen Jahr zum ersten Mal Bevölkerungszuwächse verzeichnen konnten.

### 3.2.2 Prognose der Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2030

Als Grundlage für die Prognose der Einwohnerentwicklung in der Einheitsgemeinde Stadt Barby bis zum Jahr 2030 wurde zunächst die 6. regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt herangezogen. In der Prognose

ist die Entwicklung der Einwohnerzahl bis zum Jahr 2030 berechnet. Bemessungsgrundlage ist dabei die bestehende Bevölkerung aus dem Jahr 2014.

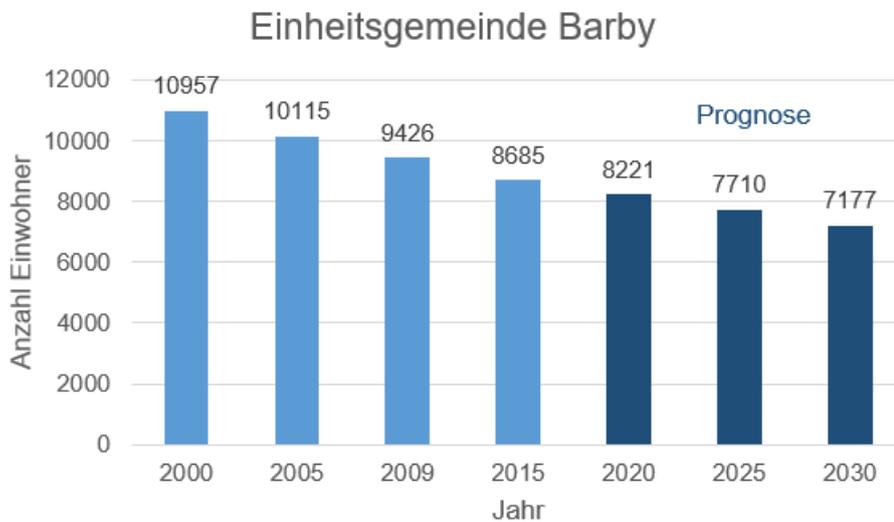


Abb. 15 Entwicklung und Prognose der Einwohnerzahl der Einheitsgemeinde Stadt Barby (bis 2015 Stadt Barby (1), 2020; ab 2020 Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 2019)

Bei dieser Prognose ist deutlich zu erkennen, dass die Einwohnerzahl Barbys weiter abnehmen wird. Im Jahr 2030 wird die Einheitsgemeinde nur noch knapp über 7.000 Einwohner zählen. In den kommenden 10 Jahren wird die Bevölkerung demnach nochmal um 17 % schrumpfen. Ein ähnliches Niveau ist auch im gesamten Salzlandkreis zu erwarten. Der Landkreis steht lediglich 0,2 Prozentpunkte schlechter da, als die Einheitsgemeinde. Die Prognose des Statistischen Landesamtes betrachtet auch die Entwicklung des gesamten Bundeslandes. Auch hier ist mit starken Bevölkerungsrückgängen zu rechnen. Bis zum Jahr 2030 wird ganz Sachsen-Anhalt 11 % seiner Bevölkerung verloren haben. Die Einheitsgemeinde und der Landkreis liegen nochmal deutlich unter diesem Wert. Diese Angaben beziehen sich alle auf das Basisjahr 2014. 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. Für die Berechnung des Wohnbaulandbedarfs im Kapitel 3.4.4 geht die Bevölkerungszahl im Jahr 2030 mit 7.177 ein.

| Bezug  | Basisjahr<br>2014 | Prognosejahr<br>2030 | Bevölkerungsveränderung |            |
|--|-------------------|----------------------|-------------------------|------------|
|  |                   |                      | absolut                 | prozentual |
| <b>Land Sachsen-Anhalt</b><br>Aktualisiert: 16.01.2019     | 2.235.548         | 1.990.324            | -245.224                | -11        |
| <b>Landkreis Salzlandkreis</b><br>Aktualisiert: 16.01.2019 | 196.750           | 162.804              | -33.946                 | -17,3      |
| <b>Einheitsgemeinde Barby</b><br>Aktualisiert: 16.01.2019  | 8.654             | 7.177                | -1.477                  | -17,1      |

Abb. 16 Prognose der Entwicklung der Bevölkerungszahlen bis 2030, Vergleich zwischen dem Land Sachsen-Anhalt, dem Landkreis Salzlandkreis und der Einheitsgemeinde Stadt Barby (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 2019)

Ein weiteres Problem neben dem bloßen Rückgang der Einwohnerzahl ist die Veränderung der Altersstruktur in der Einheitsgemeinde. Bereits im Jahr 2015 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. 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.

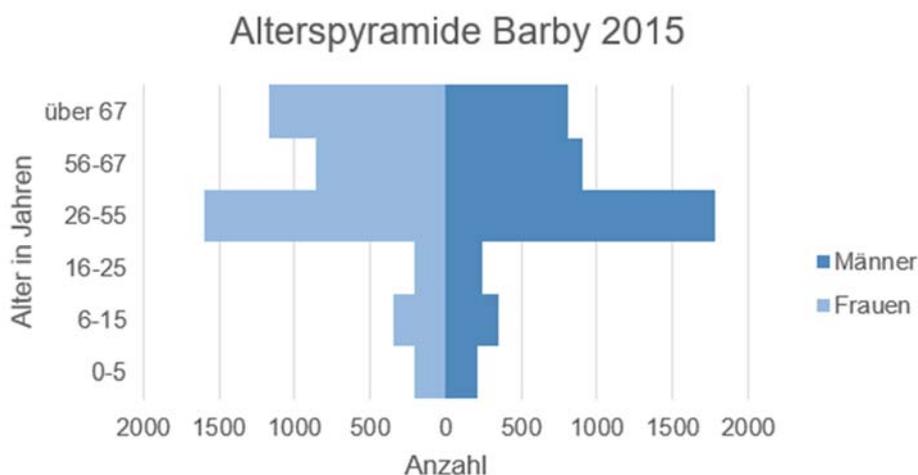


Abb. 17 Darstellung der Altersstruktur der Einwohner der Einheitsgemeinde Stadt Barby im Jahr 2015 nach Geschlechtern (Stadt Barby (1), 2020)

Nicht nur die Anzahl der Einwohner der Einheitsgemeinde, auch deren Altersstruktur, wird sich bis zum Jahr 2030 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 500 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 größte Bevölkerungsgruppe werden im Jahr 2030 die über 67-Jährigen bilden. 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.

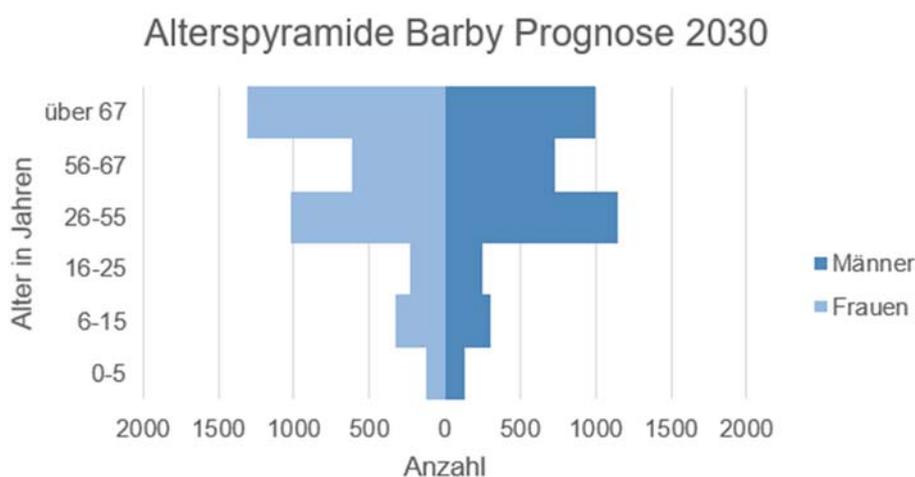


Abb. 18 Prognose der Altersstruktur der Einwohner der Einheitsgemeinde Stadt Barby im Jahr 2030 nach Geschlechtern (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 2019)

### 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.

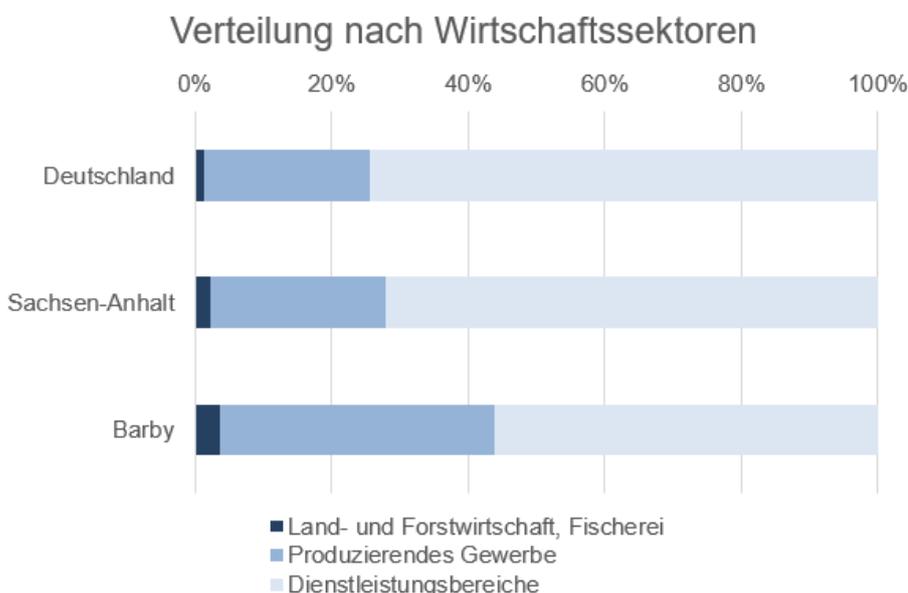


Abb. 19 Prozentuale Verteilung der Wirtschaftssectoren (Datengrundlagen: Deutschland: Statistisches Bundesamt, 2019; Sachsen-Anhalt: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2019; Barby: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, 2019)

### 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. Im Juni 2018 wohnten 2.979 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Barby. 2.262 davon pendelten in andere Gemeinden aus, um dort zu arbeiten. Das entspricht einem Anteil von 76 %. Gleichzeitig pendelten 60 % aller in Barby arbeitenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von anderen Gemeinden ein. 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 Wohnungsbestand, 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 noch zulässig wäre, nicht angestrebt wird.

Folgende Bebauungspläne mit Wohnbauflächen sind in der Einheitsgemeinde Stadt Barby rechtsverbindlich:

| Ortsteil     | Bezeichnung Bebauungsplan           | rechtsverbindlich / geändert seit | Art |
|--------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-----|
| Barby (Elbe) | Nr. 1 "Spittelbreite"               | 2020                              | WA  |
| Glinde       | Nr. 1 "Lange Morgen / Kurze Morgen" | 1995                              | WR  |
| Pömmelte     | Nr. 1 "Wohngebiet Steinhöfen"       | 2006                              | WA  |
| Gnadau       | V+E Plan Nr. 2 "Wohnpark Gnadau"    | 1995                              | WA  |
| Tornitz      | Nr. 2 "Wohnbaufläche Werkleitz"     | 1994                              | WA  |

Tab. 4 rechtsverbindliche Bebauungspläne für Wohngebiete seit 1990 (Stadt Barby (2), 2020)

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       | Art |
|--------------|-------------------------------------|-----------------------|-----|
| Barby (Elbe) | Nr. 4 „Wohngebiet Calbenser Straße“ | Entwurf 2003          | WA  |
| Barby (Elbe) | Nr. 5 „Wohngebiet Gnadauer Straße“  | Aufstellungsbeschluss | WA  |
| Barby (Elbe) | Nr. 6 „Umfeld Reha-Klinik“          | Entwurf 1995          | WA  |

| Ortsteil      | Bezeichnung Bebauungsplan             | Verfahrensstand       | Art |
|---------------|---------------------------------------|-----------------------|-----|
| Barby (Elbe)  | Nr. 6 / I "Wohngebiet Birkenweg Nord" | Entwurf 2001          | WA  |
| Pömmelte      | Nr. 1/96 „Hinterm Dorfe“              | Aufstellungsbeschluss | WA  |
| Gr. Rosenberg | Nr. 1 "Patzetzer Straße"              | Entwurf 1995          | WA  |
| Wespen        | Nr. 1 „an der Dorfstraße“             | Aufstellungsbeschluss | WA  |
| Zuchau        | „Am Mühlberg“                         | Aufstellungsbeschluss | WA  |

Tab. 5 noch im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungspläne für Wohngebiete seit 1990 (Stadt Barby (2), 2020)

Die Verfahren für die Bebauungspläne, die noch keine Rechtskraft erlangt haben, werden nicht weiter verfolgt. 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 3.4.3. 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 Bauflächenangebot an Wohnbaufläche für den Planungszeitraum

In der Stadt Barby sind noch freie Flächen für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern vorhanden. Dabei handelt es sich zum einen um Flächen in bestandskräftigen und bereits umgesetzten Bebauungsplänen und anderen Satzungen, die noch nicht bebaut sind, und zum anderen um Baulücken und Brachflächen.

Wohnbauflächenreserven aus Bebauungsplänen:

| Bezeichnung<br>Bebauungsplan           | Art | freie Bau-<br>grundstücke | davon<br>erschlossen | davon nicht er-<br>schlossen |
|--|-----|---------------------------|----------------------|------------------------------|
| Barby (Elbe)                           |     |                           |                      |                              |
| Nr. 1 "Spittelbreite"                  | WA  | 2                         | 2                    | 0                            |
| Glinde                                 |     |                           |                      |                              |
| Nr. 1 "Lange Morgen /<br>Kurze Morgen" | WR  | 8                         | 0                    | 8                            |
| Pömmelte                               |     |                           |                      |                              |
| Nr. 1 "Wohngebiet<br>Steinhöfen"       | WA  | 3                         | 3                    | 0                            |

Tab. 6 Auslastung der vorhandenen Bebauungspläne, die Wohnbauflächen ausweisen und in den letzten Jahren baulich realisiert wurden (Stadt Barby (2), 2020)

Die zwei weiteren Bebauungspläne für Wohngebiete sind zwar rechtskräftig, bisher jedoch nicht umgesetzt worden. Sie werden im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans zurückentwickelt.

Wohnbaugebiete, die durch einen Bebauungsplan gesichert sind:

Barby (Elbe)

Bebauungsplan Nr. 1 „Spittelbreite“

- allgemeines Wohngebiet,
- rechtsverbindlich seit 1992,
- 7,00 ha,
- voll erschlossen,
- zwei freie Baugrundstücke vorhanden.



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

Glinde

Bebauungsplan Nr. 1 „Lange Morgen / Kurze Morgen“

- reines Wohngebiet,
- rechtsverbindlich seit 1995,
- 2,10 ha,
- teilweise erschlossen,
- nicht erschlossener Teil wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan herausgenommen und im Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft dargestellt, da dieser im Eigentum der Kirche ist und ein Verkauf der Flächen über Erbbaupacht nicht nachgefragt wird,
- in bereits erschlossenem Teil des Gebietes sind keine freien Baugrundstücke mehr vorhanden.

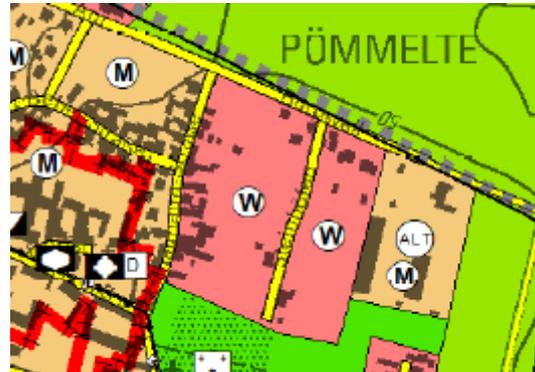


Topografische Karten 1:10.000  
 (c) GeoBasis-DE / LVermGeoLSA; 2018 / A18-42796-2010-14

## Pömmelte

## Bebauungsplan Nr. 1 „Steinhöfen“

- allgemeines Wohngebiet,
- rechtsverbindlich seit 2006,
- 1,37 ha,
- voll erschlossen,
- drei freie Baugrundstücke vorhanden.



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

Aus den Wohnbauflächenpotenzialen, die noch in den vorhandenen, durch Bebauungspläne gesicherten, Wohngebieten vorhanden sind, können 5 erschlossene Baugrundstücke generiert werden. Bei der getroffenen Annahme von durchschnittlich 0,08 ha pro Baugrundstück ergibt sich folgende Wohnbaufläche:

|                           |         |  |
|---------------------------|---------|--|
| 5 Grundstücke x 0,08 ha = | 0,40 ha | Nettowohnbaulandfläche zuzüglich         |
| +                         | 0,10 ha | Bedarf an öffentlicher Erschließung 25 % |
| =                         | 0,50 ha | Bruttowohnbaulandfläche                  |

Im Gemeindegebiet befinden sich 0,50 ha Wohnbaulandfläche, für die über bestehende Bebauungspläne bereits Baurecht geschaffen wurde.

#### Baulücken und Brachflächen

Über die in den Bebauungsplangebieten vorhandenen Flächenpotenziale hinaus hat die Stadt Barby in nahezu allen Ortsteilen Bauflächenreserven in Form von Baulücken und Brachflächen. Diese wurden über das Bauamt der Stadt Barby in einem Leerstands- und Baulückenkataster systematisch erfasst (siehe Anlage 2). Dabei spielten Baulücken in Form von nicht komplett ausgelasteten Bebauungsplänen keine Rolle, da diese bereits über die Auslastung der Bebauungspläne erfasst wurden.

In allen Ortsteilen der Einheitsgemeinde Stadt Barby, außer Glinde, gibt es leerstehende Gebäude und brachliegende innerörtliche Grundstücke. Die leerstehenden Objekte gehen in die Berechnung der zusätzlichen Wohnbauflächen nicht mit ein. Bei den erfassten Leerständen handelt es sich um Wohnhäuser, die komplett leer stehen, jedoch jeder Zeit ohne großen Aufwand wieder zum Wohnen genutzt werden können. Hier besteht Potenzial zum Wohnen, aber nicht zur Schaffung von Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Innerörtliche Brachflächen sind Flächen, die auf irgendeine Art und Weise kontaminiert oder vorbelastet sind. Dies können Altlastenflächen sein aber auch Flächen, die mit ruinenhaften Gebäuden bestanden sind, die nicht mehr der Wohnnutzung zugeführt werden können und abgerissen werden müssen.

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.

Die Zahl der Baulücken und innerörtlichen Brachflächen geht in die weiteren Berechnungen mit ein. Die Umrechnung der Stückzahlen in ha erfolgt wieder über den Flächenansatz von 0,08 ha pro Grundstück. Die so ermittelten Potenzialflächen für Wohnbebauung gehen nicht zu 100 % in die Berechnung des zusätzlichen Wohnbaulandbedarfs mit ein. Da die meisten 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, das gemäß der Aussagen aus dem Kapitel 3.4.4 auf den innerörtlichen Baulandreserven altersgerechte Wohnungen entstehen sollen, deren Flächen dann nicht mehr für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund gehen die innerörtlichen Flächenreserven aus Brachen und Baulücken jeweils nur zu einem Drittel in die Berechnung der zusätzlichen Wohnbauflächen ein.

| Ortsteil      | B-Plan   | Brache     | Baulücke   | Potenzialfläche<br>in ha | Entwicklungsfläche<br>in ha |
|---------------|----------|------------|------------|--------------------------|-----------------------------|
| Barby (Elbe)  | 2        | 21         | 14         | 1,09                     | 4,39                        |
| Glinde        | 0        | 0          | 0          | 0,00                     | 0,33                        |
| Pömmelte      | 3        | 1          | 6          | 0,43                     | 0,59                        |
| Gnadau        | 0        | 4          | 5          | 0,24                     | 0,77                        |
| Wespen        | 0        | 3          | 6          | 0,24                     | 0,36                        |
| Tornitz       | 0        | 4          | 1          | 0,14                     | 0,64                        |
| Gr. Rosenberg | 0        | 13         | 10         | 0,62                     | 0,94                        |
| Breitenhagen  | 0        | 5          | 3          | 0,21                     | 0,00                        |
| Lödderitz     | 0        | 3          | 3          | 0,16                     | 0,00                        |
| Sachsendorf   | 0        | 7          | 10         | 0,46                     | 0,00                        |
| Zuchau        | 0        | 3          | 4          | 0,19                     | 0,00                        |
| <b>Gesamt</b> | <b>5</b> | <b>64*</b> | <b>62*</b> | <b>3,78</b>              | <b>8,02</b>                 |

Tab. 7 Analyse der Wohnbauflächen in der Einheitsgemeinde Stadt Barby (Stadt Barby (4), 2020)  
 \* nur zu 1/3 in Ansatz gebracht

Insgesamt ergibt sich aus den Wohnbauflächenreserven aus den Bebauungsplänen und den innerörtlichen Baulücken und Brachflächen ein innerörtliches Bauflächenangebot für Wohnbauflächen von **3,78 ha**.

### 3.4.3 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 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg sagt zudem aus, dass Bebauungspläne, die vor mehr als zehn Jahren ihre Rechtskraft 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 mehr<sup>15</sup>. 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,
- wird aufgehoben,
- allgemeines Wohngebiet,
- 2,0 ha,
- Wohngebiet nicht umgesetzt, keine Erschließung vorhanden; Teil des B-Plans ist auch ein großflächiger Einzelhandel, 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

<sup>15</sup> vgl. 1. Entwurf REP Magdeburg, G 125, 2016

### Bebauungsplan Nr. 5 „Wohngebiet Gnadauer Straße“

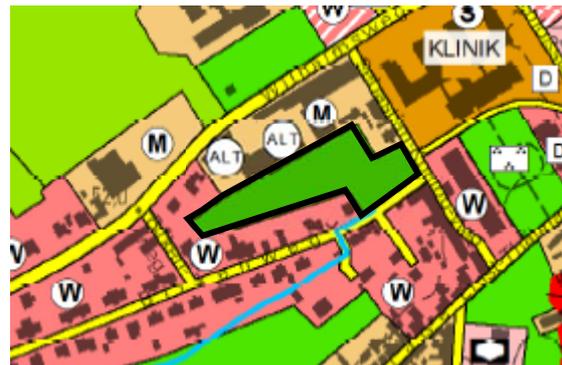
- Aufstellungsbeschluss gefasst,
- wird aufgehoben,
- allgemeines Wohngebiet,
- 0,3 ha hinter Straßenrandbebauung in 2. Reihe,
- nicht umgesetzt, keine Erschließung vorhanden,
- Fläche in Privateigentum,
- Liquiditätsprobleme des Investors führten zur Einstellung des Verfahrens.



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

### Bebauungsplan Nr. 6 „Umfeld Reha-Klinik“

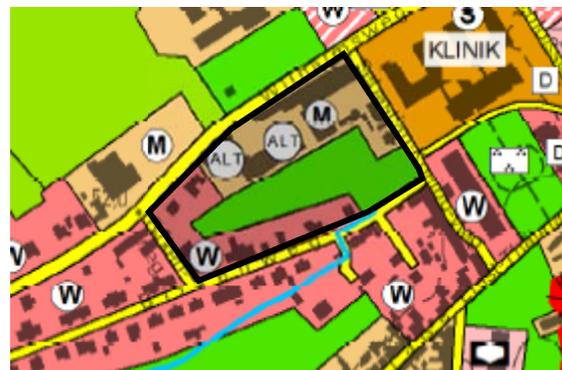
- Entwurf 1995,
- wird aufgehoben,
- allgemeines Wohngebiet,
- 1,3 ha,
- nicht umgesetzt, keine Erschließung vorhanden,
- Fläche in Privateigentum,
- überlagert von Bauungsplan Nr. 6 / I „Wohngebiet Birkenweg Nord“.



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

### Bebauungsplan Nr. 6/I „Wohngebiet Birkenweg Nord“

- Entwurf 2001,
- wird aufgehoben,
- 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



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

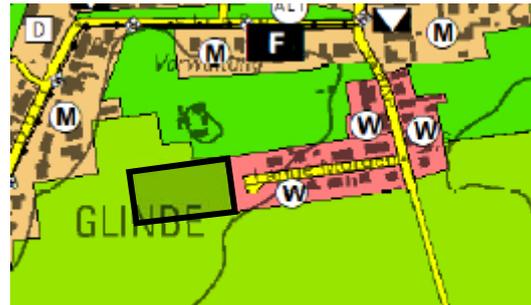
das Niederschlagswasser nicht vor Ort versickert werden kann,

- angrenzende Werkstatt stellt Problem hinsichtlich Lärmimmission dar.

### Ortsteil Glinde

#### Bebauungsplan Nr. 1 „Lange Morgen / Kurze Morgen“

- genehmigt 1995,
- wird geändert, ein Teil aufgehoben,
- 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.



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

### Ortsteil Pömmelte

#### Bebauungsplan Nr. 1/96 „Hinterm Dorfe“

- Aufstellungsbeschluss gefasst,
- wird aufgehoben,
- 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.

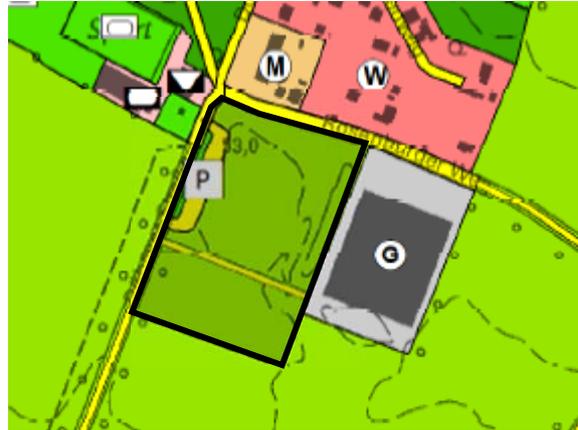


Topografische Karten 1:10.000  
 (c) GeoBasis-DE / LVermGeoLSA; 2018 / A18-42796-2010-14

### Ortsteil Gnadau

#### Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „Wohnpark Gnadau“

- genehmigt 1995,
- wird aufgehoben,
- allgemeines Wohngebiet,
- 3,2 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
- wird aufgehoben,
- 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,
- wird aufgehoben,
- 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.

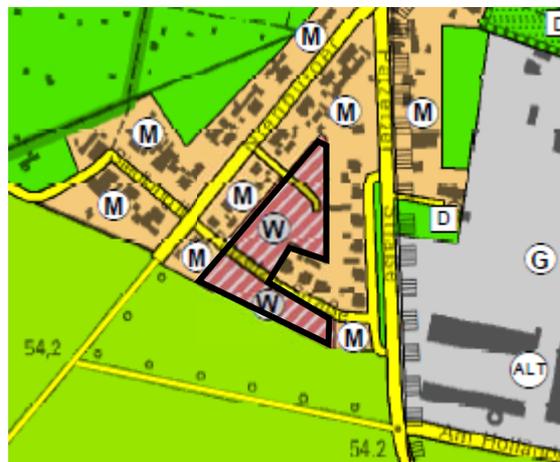


Topografische Karten 1:10.000  
 (c) GeoBasis-DE / LVermGeoLSA; 2018 / A18-42796-2010-14

### Ortsteil Groß Rosenberg

#### Bebauungsplan Nr. 1 „Patzetzer Straße“

- Entwurf 1995,
- wird aufgehoben,
- Allgemeines Wohngebiet,
- 1,1 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,
- wird aufgehoben,
- allgemeines Wohngebiet,
- 1,1 ha,
- nicht umgesetzt, Verfahren abgebrochen, aber Investor hat bereits die Erschließung errichtet,
- Fläche in Privateigentum
- Rückbau von Bedarfsüberhang, ausreichend Baulfläche über innerörtliche Baulücken und Innenbereichssatzungen vorhanden.



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

| Name / Ort                            | Art der Nutzung | Größe des Aufhebungsbereichs |
|---------------------------------------|-----------------|------------------------------|
| <b>Barby (Elbe)</b>                   |                 |                              |
| 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                       |
| <b>Glinde</b>                         |                 |                              |
| Nr. 1 „Lange Morgen / Kurze Morgen“   | WR              | 0,9 ha                       |
| <b>Pömmelte</b>                       |                 |                              |
| Nr. 1/96 „Hinterm Dorfe“              | WA              | 2,5 ha                       |
| <b>Gnadau</b>                         |                 |                              |
| Nr. 2 „Wohnpark Gnadau“               | WA              | 3,2 ha                       |
| <b>Wespen</b>                         |                 |                              |
| Nr. 1 „An der Dorfstraße“             | WA              | 1,0 ha                       |

| Name / Ort                      | Art der Nutzung | Größe des Aufhebungsbereichs |
|---------------------------------|-----------------|------------------------------|
| <b>Tornitz</b>                  |                 |                              |
| Nr. 2 „Wohnbaufläche Werkleitz“ | WA              | 3,8 ha                       |
| <b>Groß Rosenberg</b>           |                 |                              |
| Nr. 1 „Patzetzer Straße“        | WA              | 1,1 ha                       |
| <b>Zuchau</b>                   |                 |                              |
| „Am Mühlberg“                   | WA              | 1,1 ha                       |
| <b>Gesamt</b>                   |                 | <b>19,9 ha</b>               |

Tab. 8 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.

### 3.4.4 Prognose der Entwicklung des Bedarfs an Wohnfläche

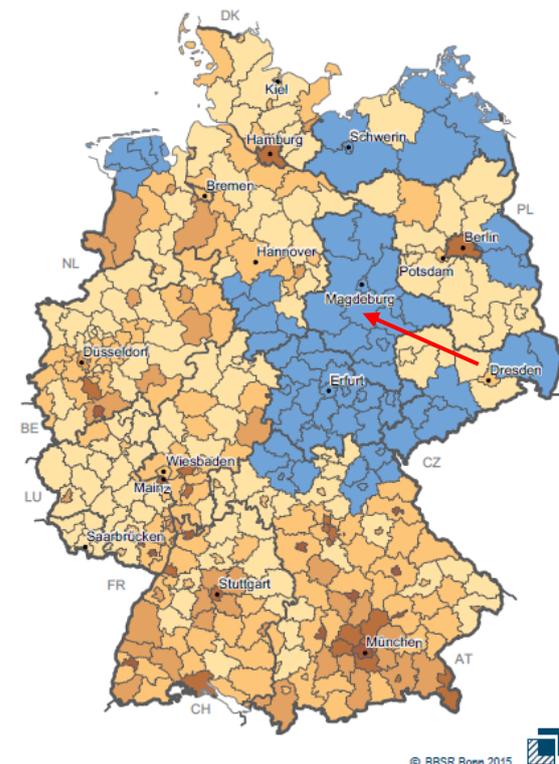
#### Wohnformen

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. 20 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.

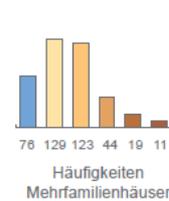
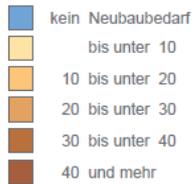
Ein- und Zweifamilienhäuser



Mehrfamilienhäuser



Durchschnittlicher jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen je 10 000 Einwohner 2015 bis 2020



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030  
Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, 31.12.2013  
Bearbeitung: T. Held, J. Nielsen

Abb. 20 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.

Einen weiteren Schwerpunkt bezüglich der Wohnformen, für die ein Bedarf besteht, stellen künftig altersgerechte 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 %) <sup>16</sup>. Die Nachfrage nach altengerechten Wohnungen, in denen noch einigermaßen selbstständig gewohnt werden kann, wird demnach steigen. Solche Wohnungen sind in der Einheitsgemeinde derzeit nicht vorhanden. Barby verfügt lediglich über vier Seniorenwohn- und Pflegeheime, wie dem Kapitel 4.3.4 entnommen werden kann. Dies entspricht einer Versorgungsquote bei altersgerechten Wohnungen von 0,0 %. Der Bedarf bei den über 65-Jährigen liegt im Bundesdurchschnitt bei 3,0 % <sup>17</sup>. Die betreffende Altersgruppe wird im Jahr 2030 in Barby einen Anteil von 32,1 % der Gesamtbevölkerung betragen, was ca. 2.307 Personen entspricht. Für das Ziel, den bundesweit errechneten Bedarf zu decken, müssen demnach 70 altersgerechte Wohnungen geschaffen werden. Dieser Bedarf wird über innerörtliche Baulandreserven oder Umnutzung abgedeckt werden. Hierbei wird die Nähe zu vorhandenen Infrastrukturen berücksichtigt, die den Bewohnern kurze Wege und damit langfristige Selbstständigkeit in der Führung des eigenen Haushaltes gewährleisten sollen.

### Wohnbaufläche

Für die Berechnung des zukünftigen Bedarfs an Wohnbaufläche werden drei verschiedene Ansätze a) bis c) herangezogen, da die exakte Entwicklung der Stadt von verschiedensten Faktoren abhängig ist und einfache Prognosen, die nur einen dieser Faktoren berücksichtigen, nicht ausreichen, um eine fundierte und nachhaltige Stadtentwicklung zu erreichen.

#### **a) Allgemeine Bedarfsprognose**

Der erste Ansatz, der betrachtet wird, bezieht sich auf die Entwicklung der Bevölkerungszahlen sowie die Entwicklung der Wohnbaufläche und den so entstehenden Wohnbaulandbedarf. Ausschlaggebend ist hier auch, 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 Jahren <sup>18</sup>.

Gemäß den Aussagen der Wohnungsmarktprognose 2030 des BBSR wird die Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland bis zum Jahr 2030 weiter steigen. Bis zum Prognosejahr 2030 wird sich die Pro-Kopf-Wohnfläche der Eigentümerhaushalte dabei um rund 5 m<sup>2</sup> erhöhen <sup>19</sup>. Für die Einheitsgemeinde Stadt Barby werden nur die Eigentümerhaushalte betrachtet, da sich die Wohnungsentwicklung hier hauptsächlich im Bereich der Ein- und

---

<sup>16</sup> vgl. Prognos, BFS, 2016

<sup>17</sup> vgl. Prognos, BFS, 2016

<sup>18</sup> vgl. LBS, 2013

<sup>19</sup> vgl. BBSR, 2015

Zweifamilienhäuser abspielt und dort die Eigentümerquote sehr hoch ist. Nach den Erhebungen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt lag die Pro-Kopf-Wohnfläche 2015 in Barby bereits bei 49 m<sup>2</sup>. Somit wird davon ausgegangen, dass ein Einwohner im Jahr 2030 im Durchschnitt auf 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche leben wird. Diese ermittelte Zahl deckt sich in etwa mit den Aussagen der Landesbausparkassen, die im Jahr 2013 sogar einen Wert von 55 m<sup>2</sup> für die neuen Bundesländer und Berlin angeben<sup>20</sup>. Im Jahr 2019, für das die aktuellsten Zahlen und Auswertungen aus der Statistik vorliegen, beträgt die Pro-Kopf-Wohnfläche bereits 51 m<sup>2</sup>. Der Wert von 54 m<sup>2</sup> geht in die folgende Berechnung mit ein.

Der zukünftige Bedarf an Wohnfläche errechnet sich folgendermaßen:

|       |                                |
|-------|--------------------------------|
|       | Bedarf aus Eigenentwicklung    |
| +     | Bedarf aus Wanderungsgewinnen  |
| <hr/> |                                |
| =     | künftiger Bedarf an Wohnfläche |

#### **Bedarf aus Eigenentwicklung:**

Die Einwohnerprognose bis zum Jahr 2030 beträgt: 7.177 Einwohner

Ermittlung benötigte Bruttogeschossfläche

|   |             |   |   |
|---|-------------|---|---|
|   | 7.177       | x | 54 m <sup>2</sup> Wohnraumfläche 2030 (= 387.558 m <sup>2</sup> ) |
| - | 8.343       | x | 51 m <sup>2</sup> Wohnraumfläche 2019 (= 425.493 m <sup>2</sup> ) |
| = | - 37.935,00 |   | m <sup>2</sup> Nettogeschossfläche zuzüglich                      |
|   | - 5.690,20  |   | m <sup>2</sup> Zuschlag für Treppenhäuser etc. 15 %               |
| = | - 43.625,25 |   | m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche                               |

Ermittlung benötigte Bruttowohnbaulandfläche

|   |              |                  |     |  |
|---|--------------|------------------|-----|--|
|   | - 43.625,25  | m <sup>2</sup> : | 0,3 | GFZ Ein- und Zweifamilienhäuser          |
| = | - 145.417,50 | m <sup>2</sup>   |     | Nettowohnbaulandfläche zuzüglich         |
|   | - 36.354,38  | m <sup>2</sup>   |     | Bedarf an öffentlicher Erschließung 25 % |
| = | - 181.771,88 | m <sup>2</sup>   |     | (- 18,2 ha) Bruttowohnbaulandfläche      |

Der Bedarf aus der Eigenentwicklung der Stadt Barby beträgt demnach –18,2 ha Bruttowohnbaulandfläche bis zum Jahr 2030.

---

<sup>20</sup> vgl. LBS, 2013

**Bedarf aus Wanderungsgewinnen:**

| Jahr   | Zuzüge | Wegzüge | Saldo |
|--------|--------|---------|-------|
| 2014   | 347    | 333     | 14    |
| 2015   | 379    | 329     | 50    |
| 2016   | 306    | 354     | -48   |
| 2017   | 355    | 282     | 73    |
| 2018   | 329    | 362     | -33   |
| 2019   | 341    | 289     | 52    |
| gesamt |        |         | 108   |

Tab. 9 Bevölkerungsbewegung aus Zu- und Fortzügen von 2014 bis 2019 (Stadt Barby (1), 2020)

In den letzten 6 Jahren hat die Stadt Barby durch Wanderungsgewinne 108 Einwohner gewonnen. Dies entspricht durchschnittlich 18 Einwohnern pro Jahr. Davon ausgehend, dass sich diese Entwicklung bis ins Jahr 2030 fortsetzt, ergibt sich daraus folgende Prognose für die Entwicklung des Bedarfs an Wohnfläche.

**Ermittlung benötigte Bruttogeschossfläche**

$$\begin{aligned}
 & 18 \quad \times \quad 54 \text{ m}^2 \text{ Wohnraumfläche pro Jahr} \\
 = & 972,00 \quad \text{m}^2 \quad \text{Nettogeschossfläche pro Jahr} \\
 & 972,00 \quad \text{m}^2 \quad \times 11 \text{ Jahre} \quad \text{Wohnraumfläche bis 2030} \\
 & 10.692,00 \text{ m}^2 \quad \text{Nettogeschossfläche bis 2030} \quad \text{zuzüglich} \\
 & 1.603,80 \text{ m}^2 \quad \text{Zuschlag für Treppenhäuser etc. 15 \%} \\
 = & 12.295,80 \text{ m}^2 \quad \text{Bruttogeschossfläche}
 \end{aligned}$$

**Ermittlung benötigte Bruttowohnbaulandfläche**

$$\begin{aligned}
 & 12.295,80 \text{ m}^2 : 0,3 \quad \text{GFZ Ein- und Zweifamilienhäuser} \\
 = & 40.986,00 \text{ m}^2 \quad \text{Nettowohnbaulandfläche} \quad \text{zuzüglich} \\
 & 10.246,50 \text{ m}^2 \quad \text{Bedarf an öffentlicher Erschließung 25 \%} \\
 = & 51.232,50 \text{ m}^2 \quad (5,1 \text{ ha}) \text{ Bruttowohnbaulandfläche}
 \end{aligned}$$

Der Bedarf aus den Wanderungsgewinnen der Stadt Barby beträgt demnach 5,1 ha Bruttowohnbaulandfläche bis zum Jahr 2030.

**Berechnung des zukünftigen Bedarfs an Wohnfläche:**

|          |                                       |                  |
|----------|---------------------------------------|------------------|
|          | <b>Bedarf aus Eigenentwicklung</b>    | <b>- 18,2 ha</b> |
| <b>+</b> | <b>Bedarf aus Wanderungsgewinnen</b>  | <b>5,1 ha</b>    |
| <b>=</b> | <b>künftiger Bedarf an Wohnfläche</b> | <b>-13,1 ha</b>  |

Betrachtet man für die Berechnung des zukünftigen Bedarfs an Wohnfläche ausschließlich die prognostizierte Entwicklung der Einwohnerzahlen, so ergibt sich ein negativer Siedlungsplanung der Stadt Barby

Bedarf an Wohnfläche von -13,1 ha. Das heißt, die Stadt Barby muss bis ins Jahr 2030 13,1 ha Wohnbaufläche zurückentwickeln.

### b) Nachfrage nach Baugrundstücken

Laut der Daten des Bauamtes der Stadt Barby wurden in den letzten vier Jahren 69 Baugenehmigungen für Wohnbauvorhaben erteilt. Das entspricht einem jährlichen Durchschnitt von 17 Baugenehmigungen. Dazu kommen pro Jahr etwa 8 Anfragen nach Wohnbaugrundstücken, die nicht bedient werden können, da geeignete freie Flächen in der Stadt nicht verfügbar sind oder Interessenten kurzfristig wieder abspringen.

| Jahr | Baugenehmigungen erteilt | Anfragen unbedient |
|------|--------------------------|--------------------|
| 2016 | 17                       | 10                 |
| 2017 | 20                       | 9                  |
| 2018 | 17                       | 7                  |
| 2019 | 15                       | 4                  |

Tab. 10 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen und nicht bedienten Bauanfragen für Wohnbauvorhaben innerhalb der letzten vier Jahre (Stadt Barby (3), 2020)

Neben den tatsächlich erteilten Baugenehmigungen gehen auch die gestellten Anfragen mit in die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs, der sich aus der tatsächlich stattfindenden Bautätigkeit ergibt, mit ein. Die häufigste Ursache dafür, dass Bauanfragen nicht weiterverfolgt werden und somit nicht zu Baugenehmigungen führen, ist die Flächenverfügbarkeit. Entweder sind keine Bauplätze frei, die den Vorstellungen der Bauinteressenten entsprechen oder der aktuelle Grundstücksbesitzer ist nicht bereit, das aus rechtlicher Sicht bebaubare Grundstück zu verkaufen. Gelegentlich kommt es zudem vor, dass Bauanfragen vom Antragsteller nicht weiterverfolgt werden, da von dessen Seite z.B. aus privaten oder finanziellen Gründen kein Interesse mehr an einem Hausbau besteht. Daher gehen die Bauanfragen nicht vollständig in die nachfolgende Berechnung mit ein, sondern lediglich zu 75 %.

Insgesamt hat die Stadt Barby demnach einen Bedarf von 23 Wohnbaugrundstücken pro Jahr. Geht man davon aus, dass sich dieser Trend bis ins Jahr 2030 fortsetzt, benötigt die Stadt 253 Baugrundstücke, um alle Anfragen bedienen zu können. Da der Wohnbaulandbedarf der Stadt Barby in ha angegeben wird, muss eine Umrechnung der Stückzahlen der Grundstücke in ha durchgeführt werden. Dazu wird angenommen, dass das durchschnittliche Grundstück für die Bebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern 800 m<sup>2</sup> (also 0,08 ha) groß ist. Daraus ergibt sich folgender zusätzlicher Wohnbaulandbedarf bis 2030:

|                          |          |  |
|--------------------------|----------|--|
| 253 Anfragen x 0,08 ha = | 20,24 ha | Nettowoohnbaufläche zzgl.                |
| +                        | 5,06 ha  | Bedarf an öffentlicher Erschließung 25 % |
| =                        | 25,30 ha | Bruttowoohnbaufläche                     |

Um die konkret vorhandene Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken bis ins Jahr 2030 bedienen zu können, ist eine zusätzliche Bruttowoohnbaufläche von 25,30 ha notwendig.

### c) Wohnungsmarktprognose 2030 des BBSR

Ein dritter Ansatz ist die Betrachtung der Wohnungsmarktprognose 2030 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Diese gibt unter anderem darüber Auskunft, welches Neubauniveau kurz- bis mittelfristig in Deutschland erreicht werden sollte, um auf die erhöhte Nachfrage ausreichend reagieren zu können. Dabei werden verschiedene Parameter berücksichtigt, wie etwa die differenzierten regionalen Wohnungsneubaugrößen, demografische, einkommens- und verhaltensbedingte künftige Entwicklungen der Wohnflächennachfrage und bestehende Daten aus der Gebäude- und Wohnungszählung 2011. Daraus ergibt sich der regionale Neubaubedarf differenziert auf Städte und Landkreise. Wie in der Abb. 20 bereits zu erkennen ist, ergibt sich für den Salzlandkreis ein Neubaubedarf von 10 bis unter 20 Ein- und Zweifamilienhäusern (Mittelwert: 15) je 10.000 Einwohnern bis ins Jahr 2020. In der folgenden Fünf-Jahres-Periode reduziert sich der errechnete Neubaubedarf um 16 % und liegt damit bei 12,6 Ein- und Zweifamilienhäusern je 10.000 Einwohner bis 2025. Bis ins Jahr 2030 sinkt der Neubaubedarf um weitere 21 % auf nunmehr 10 Ein- und Zweifamilienhäuser je 10.000 Einwohner<sup>21</sup>.

Laut 6. Regionalisierter Bevölkerungsprognose beträgt die Einwohnerzahl im Jahr 2020 in der Einheitsgemeinde 8.221. Somit ergibt sich bis 2020 (Basisjahr 2019) ein Neubaubedarf von 12,3 Ein- und Zweifamilienhäusern jährlich, insgesamt also **12** Ein- und Zweifamilienhäuser für das Jahr 2020.

In der darauffolgenden Fünf-Jahres-Periode beträgt der jährliche Neubaubedarf auf die prognostizierten Einwohnerzahlen von 7.710 bezogen 9,7 Ein- und Zweifamilienhäuser. Bis 2025 steigt der Bedarf somit nochmals um **49** (48,5) Wohneinheiten.

In der letzten von der BBSR Studie prognostizierten Fünf-Jahres-Periode bis 2030 sinkt der Neubaubedarf weiter ab und beträgt nur noch 10 Ein- und Zweifamilienhäuser je 10.000 Einwohner pro Jahr. Für die 2030 prognostizierten 7.177 Einwohner der Einheitsgemeinde sind das 7,2 Ein- und Zweifamilienhäuser pro Jahr und damit **36** bis 2030.

Insgesamt ergibt sich für die Stadt Barby demnach ein Bedarf von **97** Ein- und Zweifamilienhäusern bis zum Jahr 2030.

---

<sup>21</sup> vgl. BBSR, 2015

Bei der getroffenen Annahme von durchschnittlich 0,08 ha pro Baugrundstück ergibt sich folgender Wohnbaulandbedarf bis 2030:

|                          |         |  |
|--------------------------|---------|--|
| 97 Haushalte x 0,08 ha = | 7,76 ha | Nettowohnbaulandfläche zuzüglich         |
| +                        | 1,94 ha | Bedarf an öffentlicher Erschließung 25 % |
| =                        | 9,70 ha | Bruttowohnbaulandfläche                  |

Nach dieser Berechnung muss die Stadt Barby bis ins Jahr 2030 9,7 ha Wohnbaulandfläche schaffen, um die Nachfrage bedienen zu können.

#### d) Zusammenfassung

Aus den vorangehenden Berechnungen wird deutlich, dass für die Stadt Barby ein Bedarf an der Schaffung von Wohnbauflächen besteht. Aus den jeweils stark unterschiedlichen Ergebnissen wird deutlich, wie wichtig es ist, mehrere Rechenansätze zu wählen und miteinander zu verschneiden.

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| Berechnung a)                  | -13,10 ha      |
| Berechnung b)                  | 25,30 ha       |
| Berechnung c)                  | 9,70 ha        |
| <b>gebildeter Durchschnitt</b> | <b>7,30 ha</b> |

Um die im Jahr 2030 bestehende Nachfrage nach Wohnbauland bedienen zu können, benötigt die Stadt Barby eine Wohnbaufläche von 7,30 ha. Dies sind jedoch nicht nur neu auszuweisende Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan. Um die bis 2030 zusätzlich auszuweisende Wohnbaufläche zu ermitteln, muss von dem bestehenden Bedarf das noch vorhandene und nicht genutzte Bauflächenangebot an Wohnbaufläche abgezogen werden.

#### 3.4.5 Zusätzliche Bauflächen für den Zentralen Ort

Grundsätzlich soll der zukünftige Wohnbaulandbedarf der Einheitsgemeinde Stadt Barby auf noch nicht bebauten Grundstücken innerhalb der Ortslagen gedeckt werden. Die Nutzung bereits erschlossener, innerörtlicher Standorte hat grundsätzlich Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich.

Die im Flächennutzungsplan neu geplanten Wohnbauflächen befinden sich deshalb überwiegend innerhalb der vorhandenen Siedlungskörper bzw. als Arrondierungsfläche in Ortsrandlage. Die Flächen wurden im Rahmen der Ermittlung vorhandener Baulandpotenziale festgestellt.

Anhand der Prognose der Entwicklung des Bedarfs, des bestehenden Bauflächenangebots gemäß Kapitel 3.4.2 und unter Berücksichtigung der Rücknahme von Wohnbauflächen ermittelt sich der zusätzliche Bedarf an Wohnbaufläche bis zum Jahr 2030 für die Stadt Barby wie folgt:

|                                    |         |
|------------------------------------|---------|
| zukünftiger Wohnbaulandbedarf      | 7,30 ha |
| - innerörtliches Bauflächenangebot | 3,78 ha |
| = zusätzlicher Wohnbaulandbedarf   | 3,52 ha |

Der zusätzliche Wohnbaulandbedarf wird im Flächennutzungsplan über Wohnbauflächen ausgewiesen.

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.

Die in den letzten beiden Kapiteln vorgenommenen Berechnungen beziehen sich aufgrund der vorhandenen Daten (v.a. 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose) auf eine Entwicklung bis zum Jahr 2030. Da Flächennutzungspläne jedoch mit einem Planungshorizont von 10 bis 15 Jahren aufgestellt werden, werden für die Einheitsgemeinde Barby im Zentralen Ort mit 4,38 ha ein wenig mehr als der hier ermittelten 3,52 ha zusätzliche Wohnbaufläche ausgewiesen. So wird sichergestellt, dass auch bis 2035 ausreichend Wohnbaufläche zur Verfügung steht.

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

### **3.4.6 Wohnbauflächenbedarf in den nichtzentralen Orten**

Grundsätzlich soll der Bedarf der Einheitsgemeinde und damit des Verflechtungsraums des Grundzentrums Barby (Elbe) im Grundzentrum selbst gedeckt werden. Gemäß Z 26 LEP 2010 sowie Z 11 1. Entwurf REP 2016 ist in den übrigen Orten die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Der 1. Entwurf des REP 2016 schreibt dazu in der Begründung zum G 25, dass dafür besonders Abrundungs- und Ergänzungssatzungen sowie Bebauungspläne der Innenentwicklung geeignet sind.

Weiterhin weist der 1. Entwurf des REP 2016 unter Z 11 darauf hin, dass der Bedarf raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen mit einer detaillierten Analyse von demografischen Entwicklungen, Änderungen in der Haushaltsstruktur und der Grundstücksgrößen pro Wohneinheit begründet werden muss.

Im vorliegenden Flächennutzungsplan werden in den Ortsteilen, die keine grundzentrale Funktion aufweisen, nur solche Entwicklungsflächen für Wohnbauland ausgewiesen, die mittels Satzungen nach § 34 BauGB umgesetzt werden können. Nach Anlage 2 des Ministerialblattes des Landes Sachsen-Anhalt Nr. 41 vom 10.12.2018 sind solche Sat-

zungen nicht raumbedeutsam<sup>22</sup>. Zudem entsprechen sie den Empfehlungen des 1. Entwurfs des REP 2016. Eine detaillierte Betrachtung wie unter Z 11 1. Entwurf REP 2016 gefordert, ist demnach nicht notwendig und aufgrund der vorhandenen Datenstruktur auch nicht möglich.

Um den Wohnbauflächenbedarf für die einzelnen Ortsteile bewerten zu können, werden die erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser der letzten vier Jahre ausgewertet. Daraus lässt sich ableiten, in welchen Ortsteilen die Nachfrage nach Baugrundstücken besonders hoch ist und es einer zusätzlichen Ausweisung von Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan über die Entwicklung des Zentralen Ortes hinaus bedarf.

| Ortsteil      | erteilte Baugenehmigungen pro Jahr |      |      |      |        |
|---------------|------------------------------------|------|------|------|--------|
|               | 2016                               | 2017 | 2018 | 2019 | gesamt |
| Glinde        | 4                                  | 4    | -    | 2    | 10     |
| Pömmelte      | 2                                  | 3    | 3    | -    | 8      |
| Gnadau        | 1                                  | -    | -    | -    | 1      |
| Wespen        | -                                  | -    | -    | 1    | 1      |
| Tornitz       | 2                                  | 1    | 1    | -    | 4      |
| Gr. Rosenberg | 3                                  | 4    | 5    | 3    | 15     |
| Breitenhagen  | 1                                  | -    | 1    | 1    | 3      |
| Lödderitz     | -                                  | -    | -    | 1    | 1      |
| Sachsendorf   | -                                  | -    | 1    | -    | 1      |
| Zuchau        | -                                  | 1    | 1    | 1    | 3      |

Tab. 11 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser nach Ortsteilen innerhalb der letzten vier Jahre für die nichtzentralen Ortsteile der Einheitsgemeinde (Stadt Barby (3), 2020)

Als Gegenstück zu den Baugenehmigungen, die die Bedarfe in den Ortsteilen wieder spiegeln, werden die vorhandenen Potenziale in Form von Baulücken und Brachflächen betrachtet, die bereits im Kapitel 3.4.2 erwähnt wurden.

Aus dem tatsächlichen Bedarf, der durch die Baugenehmigungen abgebildet wird, und dem noch vorhandenen Potenzial lässt sich ableiten, ob die einzelnen Ortsteile Entwicklungsflächen für Wohnbauland benötigen, um ihre Eigenentwicklung in den kommenden

<sup>22</sup> Ministerium für Justiz und Gleichstellung, 2018

Jahren gewährleisten zu können. Auf eine detaillierte Berechnung, wie in den vorangehenden Kapiteln für den Bedarf des Zentralen Ortes wird hier verzichtet. Viele der statistischen Werte sind nicht auf der Ebene der Ortsteile erhoben und können daher nicht für Berechnungen herangezogen werden. Da es sich bei den Ortsteilen um sehr kleine Zahlenwerte handelt, können Hochrechnungen und Prognosen zudem nur schwer getätigt werden, da bereits kleine Änderungen und Schwankungen in der Entwicklung große Auswirkungen haben. Eine realistische Abschätzung der zukünftigen Bedarfe ist daher nicht möglich.

In allen nichtzentralen Ortsteilen wird das Ziel 5.2.14 des REP 2006 erfüllt, dass nicht mehr zusätzliche Wohnbaufläche ausgewiesen wird, als es der Größenordnung von 10 % der Einwohner in einem zwanzigjährigen Planungszeitraum entsprechen würde (hier angewandt: 5 % der Einwohner in einem zehnjährigen Planungszeitraum bis 2030).

### Glinde

Der Ortsteil Glinde stellt eine Besonderheit in der Einheitsgemeinde Barby dar. Als einziger Ortsteil verfügt Glinde über keine Baulücken oder Brachflächen. In den letzten vier Jahren wurden insgesamt acht Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser erteilt. Ein Bedarf ist in Glinde somit auf jeden Fall vorhanden. Um diesem in den kommenden Jahren gerecht werden zu können, wird am Ortseingang im Rahmen des Flächennutzungsplans eine 0,33 ha große Wohnbaufläche ausgewiesen. Glinde kann sich so maßvoll entsprechend seiner Eigenentwicklung in den kommenden Jahren weiterentwickeln.

In Glinde werden 0,33 ha als Entwicklungsfläche ausgewiesen.

### Pömmelte

Pömmelte ist mit acht erteilten Baugenehmigungen innerhalb der letzten vier Jahre einer der am stärksten nachgefragten Ortsteile in der Einheitsgemeinde. Dieser Entwicklung soll über die Ausweisung von weiteren 0,59 ha Wohnbaufläche Rechnung getragen werden. Mit seiner geografischen Nähe zu Schönebeck, der Anbindung an den überörtlichen Verkehr über die B 246 und die im Ort vorhandene Kindertagesstätte wird Pömmelte auch weiterhin seine Attraktivität als Wohnstandort behalten.

In Pömmelte werden 0,59 ha als Entwicklungsfläche ausgewiesen.

### Gnadau

Der Ortsteil Gnadau ist aufgrund seiner Lage nahe Schönebeck und seiner historischen Entwicklung ein beliebter Wohnstandort in der Einheitsgemeinde. In der Zahl der erteilten Baugenehmigungen der letzten Jahre schlägt sich dies jedoch nicht nieder. Obwohl Gnadau über einige Baulücken und Brachen verfügt, finden Bauwillige hier keine geeigneten Grundstücke. Dies liegt in diesem speziellen Fall vor allem daran, dass die Baulücken in Gnadau alle im Besitz privater Eigentümer sind, die an einem Verkauf und der Nutzung zu Wohnzwecken entweder nicht interessiert sind oder Preisvorstellungen ha-

ben, die dem nachgefragten Markt nicht entsprechen. So kommt es, dass auch der Ortsteil Gnadau einen Bedarf an Wohnbauland hat. Dieser wird auf ca. 0,77 ha gespiegelt zur bestehenden Bebauung an der Felgeleber Straße Richtung Schönebeck ausgewiesen. Ein weiterer Aspekt, der für die Attraktivität und damit den Entwicklungsbedarf von Gnadau als Wohnstandort spricht, ist die direkte Anbindung mit Haltestelle an die Bahnlinie RE 30 zwischen Magdeburg und Halle, die besonders für Pendler eine wichtige Verbindung darstellt. Auch die gute Versorgung mit sozialer Infrastruktur (Kindertagesstätte, Schule, Pflegeheim) macht Gnadau zu einem attraktiven Wohnstandort.

In Gnadau werden 0,77 ha als Entwicklungsfläche ausgewiesen.

### Wespen

Im Ortsteil Wespen ist in den vergangenen Jahren lediglich eine Baugenehmigung für Ein- und Zweifamilienhäuser erteilt worden. Nach Angaben der Stadt sind jedoch mehr Anfragen vorhanden, die in den bestehenden Baulücken nicht gedeckt werden können, da diese für Bauinteressenten nicht attraktiv genug sind. Um die Eigenentwicklung des Ortsteils für die kommenden Jahre zu sichern, wird hier ein kleiner Bereich von 0,36 ha am Ortseingang gegenüber bestehender Wohnbebauung im Flächennutzungsplan als Entwicklungsfläche ausgewiesen.

In Wespen werden 0,36 ha als Entwicklungsfläche ausgewiesen.

### Tornitz

In Tornitz werden zwei kleinere Flächen als Wohnbauflächen ausgewiesen, die zusammen 0,64 ha ergeben. Mit durchschnittlich einer Baugenehmigung jährlich wären spätestens bis 2025 alle vorhandenen Baulücken in dem Ortsteil bebaut und kein Potenzial für Wohnbebauung mehr vorhanden. Da der Flächennutzungsplan jedoch einen Planungshorizont von ca. 15 Jahren aufweist, ist es hier erforderlich, zusätzliches Bauland zu schaffen.

In Tornitz werden 0,64 ha als Entwicklungsfläche ausgewiesen.

### Groß Rosenberg

Groß Rosenberg hat vor allem für die Ortsteile und Bewohner der Einheitsgemeinde südlich der Saale eine große Bedeutung als Wohn- und Versorgungsstandort. Entsprechend hoch ist auch die Zahl der Baugenehmigungen der vergangenen Jahre. Bei den nichtzentralen Ortsteilen weist Groß Rosenberg hier den höchsten Wert auf, was seine Bedeutung in der Einheitsgemeinde noch einmal unterstreicht. Aus diesem Grund wird auch in Groß Rosenberg Entwicklungsfläche für Wohnbauland ausgewiesen. Dazu wird die Fläche des ehemaligen Bebauungsplans „Patzetzer Straße“, der aufgrund seines Alters und der Tatsache, dass er noch keine Rechtskraft erlangt hat, zunächst im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Flächennutzungsplans aufgehoben wird, herangezogen. Bei dieser Entwicklungsfläche handelt es sich um die insgesamt größte der in den nichtzentralen Ortsteilen ausgewiesenen. So wird der Bedeutung Groß Rosenburgs durch die topografische Besonderheit der Einheitsgemeinde mit der Teilung durch die

Saale in Nord und Süd Rechnung getragen. Mit der Kindertagesstätte „Märchenland“ wird der Wohnstandort Groß Rosenberg besonders für junge Familien attraktiv, die die größte Zielgruppe beim Neubau von Einfamilienhäusern ausmachen.

In Groß Rosenberg werden 0,94 ha als Entwicklungsfläche ausgewiesen.

#### Übrige Ortsteile ohne zentralörtliche Funktion

Für die anderen Ortsteile der Einheitsgemeinde, die über keine zentralörtliche Funktion verfügen und hier bisher nicht genannt wurden, werden im Flächennutzungsplan keine Entwicklungsflächen für Wohnbauland ausgewiesen. Hier sind entweder die demografischen Entwicklungen zu negativ oder das vorhandene Potenzial an Baulücken und Brachflächen kann die nachgefragten Baugrundstücke im Zeithorizont des Flächennutzungsplans noch decken. Die Eigenentwicklung der Ortsteile ist hier auch ohne die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen gegeben.

Eine nähere Betrachtung der in den Ortsteilen ausgewiesenen Entwicklungsflächen für Wohnbauland findet sich im Kapitel 7.1.

### **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 überwiegenden Wohnnutzung dienen. Für die Neuansiedlung von störungsarmen Handwerksbetrieben 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 dargestellt, 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 Industriegebieten sind besonders die Gewerbebetriebe zulässig, die in allen anderen Baugebieten 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<br>Bebauungsplan            | rechtsverbindlich /<br>geändert seit | Art       | Auslastung |
|--------------|---|--------------------------------------|-----------|------------|
| Barby (Elbe) | Nr. 2 "GI III"                          | 1992                                 | GI        | 35 %       |
| Barby (Elbe) | Nr. 3 / I "GI + GE<br>Monplaisirstraße" | 2002                                 | GI,<br>GE | 36 %       |
| Gnadau       | V+E Plan Nr. 1 „Papier<br>Gnadau“       | 1995                                 | GE        | 100 %      |
| Tornitz      | Nr. 4 "Straße des Frie-<br>dens"        | 2013                                 | GE        | 100 %      |

Tab. 12 Rechtsverbindliche Bebauungspläne für Industrie- und Gewerbegebiete seit 1990 (Stadt Barby (2), 2020)

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. 20 ha für Bebauung zur Verfügung.

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

| Ortsteil                                | Bezeichnung<br>Bebauungsplan             | Verfahrensstand               | Art | Auslastung |
|---|--|-------------------------------|-----|------------|
| Barby (Elbe)                            | Nr. 7 "Am Hafen"                         | 2. Entwurf 2001               | GI  | 0 %        |
| Barby (Elbe)                            | Nr. 8 I "Alt Maisan"                     | Entwurf 1998<br>heute PV Frei | GI  | 0 %        |
| Barby (Elbe)                            | Nr. 8 II "Alt Maisan"                    | Entwurf 1998                  | GI  | 80 %       |
| Tornitz                                 | Nr. 1 "Gewerbegebiet<br>Tornitz"         | Entwurf 1993                  | GE  | 0 %        |
| Planungsver-<br>band Saale-Drei-<br>eck | Nr. 1 "Industriegebiet<br>Saale-Dreieck" | Entwurf 2015                  | GI  | 100 %      |

Tab. 13 Bebauungspläne für Industrie- und Gewerbegebiete, die noch nicht rechtsverbindlich geworden sind (Stadt Barby (2), 2020)

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 1. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans entsprochen<sup>23</sup>. Dies betrifft alle Bebauungspläne der Tab. 13, außer den Bebauungsplan Nr. 1 „Industriegebiet Saale-Dreieck“. Dieser ist bereits zu 100 % ausgelastet und das Verfahren soll hier noch zu Ende gebracht werden. 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:
  - 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. Aus der Neuansiedlung von Unternehmen wiederum folgt die Schaffung von Arbeitsplätzen, die besonders in ländlichen Gebieten, in denen die Zahl der Auspendler hoch ist, wichtig ist. Nur mit Arbeitsplätzen vor Ort können die Einwohner langfristig in der Gemeinde gehalten, bzw. neue Einwohner durch Zuzüge gewonnen werden.

---

<sup>23</sup> vgl. 1. Entwurf REP Magdeburg, G 125, 2016

In den rechtskräftig bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten stehen in Barby insgesamt noch 50 ha zur Bebauung zur Verfügung. Für bislang ortsfremde Firmen, die sich in den kommenden Jahren in Barby ansiedeln wollen, ist mit den 50 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 11 1. Entwurf REP 2016 eine gewerbliche Baufläche als Entwicklungsfläche aus. Eine detailliertere Betrachtung dieser Entwicklungsfläche 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.

#### 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,
- 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
- Industriegebiet,
- 28,0 ha,
- Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Altlastverdachtsfläche (siehe 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
- Industriegebiet,
- 6,4 ha,
- Direkt gegenüber des Bebauungsplans Nr. 8 / I befindet sich ebenfalls eine Altlastverdachtsfläche (siehe 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 Bauungen und Nutzungen genießen Bestandsschutz und können erhalten bleiben.

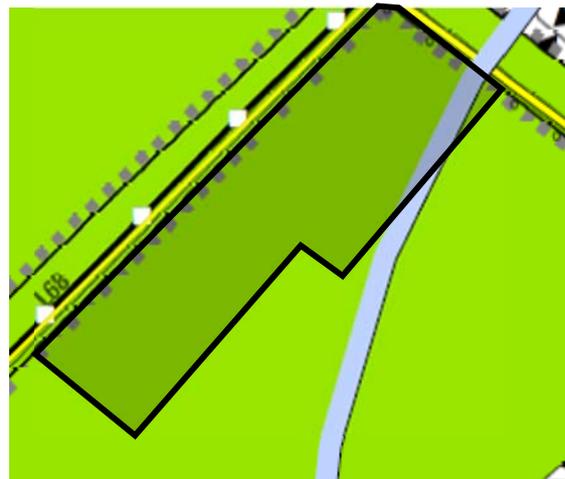


Topografische Karten 1:10.000  
 (c) GeoBasis-DE / LVermGeoLSA; 2018 / A18-42796-2010-14

### Ortsteil Tornitz

#### Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Tornitz“

- Entwurf 1993,
- Gewerbegebiet,
- 12,0 ha,
- nicht umgesetzt,
- 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 1. 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 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 „Campingplatz 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 Kiessees 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 (siehe Anlage 4). Bei Bodeneingriffen ist eine Genehmigung bei der zuständigen Behörde einzuholen (siehe 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 (siehe Anlage 3). Bei Bodeneingriffen ist eine Genehmigung bei der zuständigen Behörde einzuholen (siehe Kapitel 3.8.2).



Eine weitere Sonderbaufläche für Tourismus 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 eine Sonderbaufläche Tourismus ausgewiesen. Das Gebiet befindet sich im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals (siehe Anlage 3). Bei Bodeneingriffen ist eine Genehmigung bei der zuständigen Behörde einzuholen (siehe Kapitel 3.8.2).

#### Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Jugendhilfe und Sport:

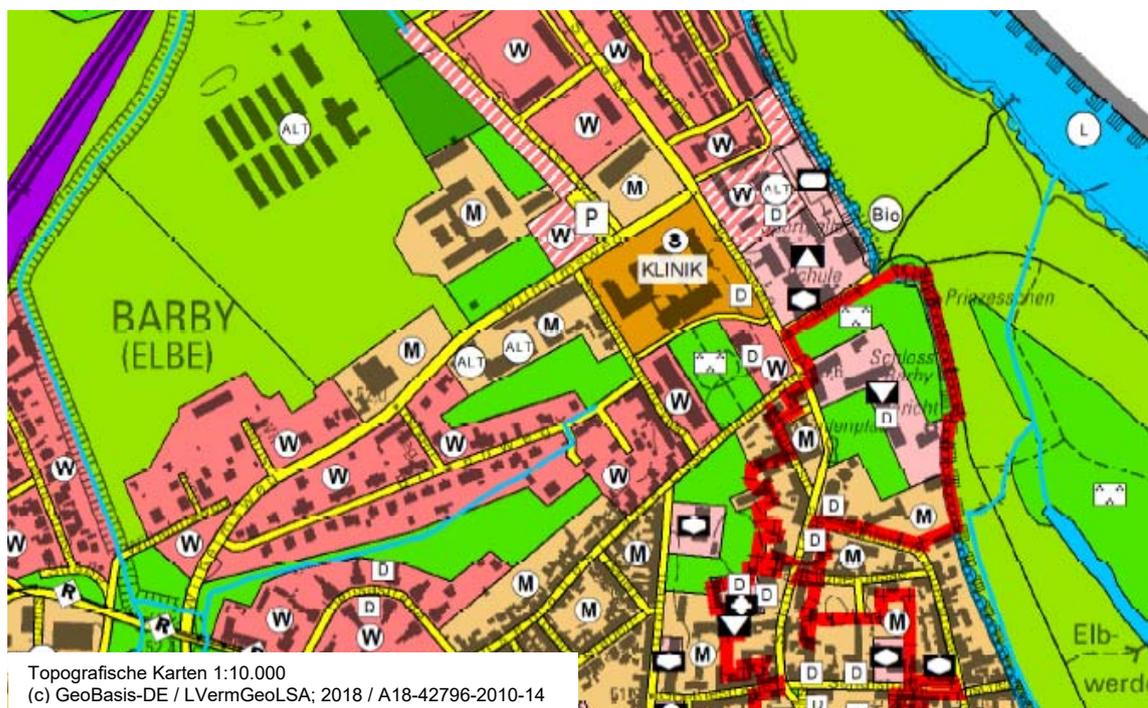


Eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Jugendhilfe und Sport befindet sich im Ortsteil Glinde. Hier wurde 1999 am westlichen Rand des Ortsteiles der vorzeitige Bebauungsplan Nr. 2 „Sondergebiet Sportlerunterkunft“ aufgestellt. In dem Bebauungsplan werden zwei sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „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.

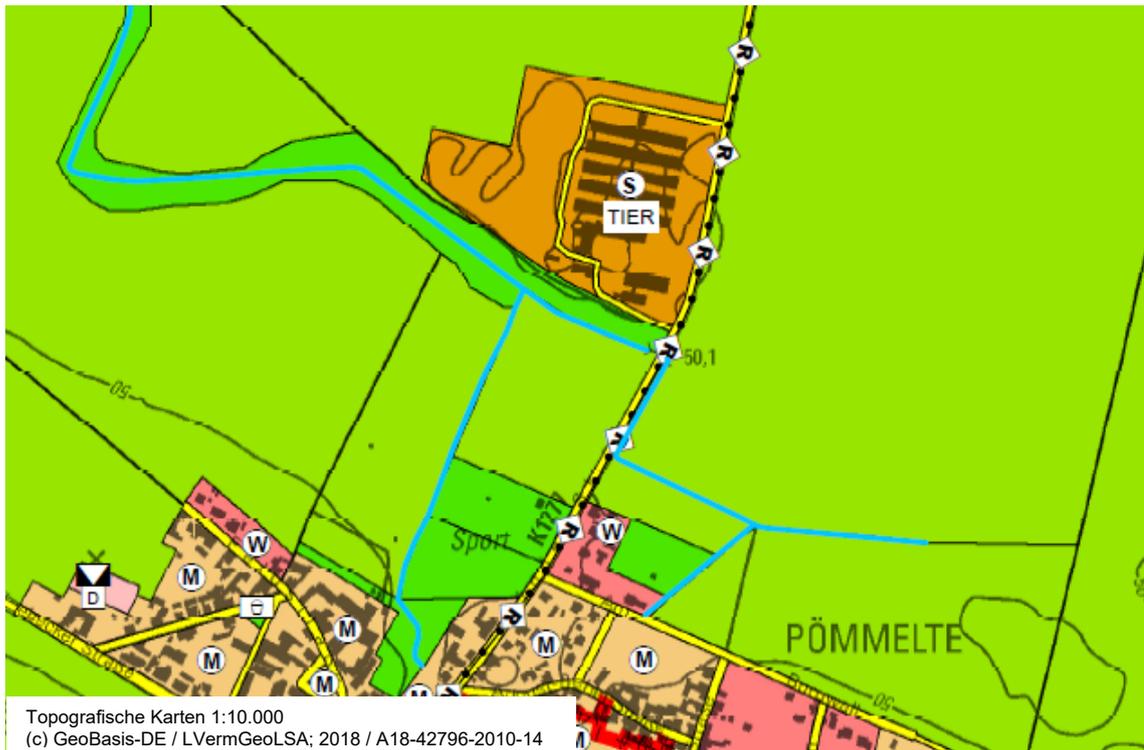
Im Jahr 2015 wurde der bestehende Bebauungsplan Nr. 2 durch den Bebauungsplan Nr. 3 „Sondergebiet Jugendhilfe und Sport“ ersetzt. Dieser umfasst neben dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 auch die bestehende Sporthalle. Da die Sportlerunterkünfte im Laufe der Zeit nicht mehr ausgelastet waren, sollte 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 behoben. Um den Bestand der Einrichtungen für Jugendhilfe und Sport langfristig zu sichern, wird das Gebiet im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Jugendhilfe und Sport ausgewiesen.

#### Sonderbauflächen für medizinische Einrichtungen:



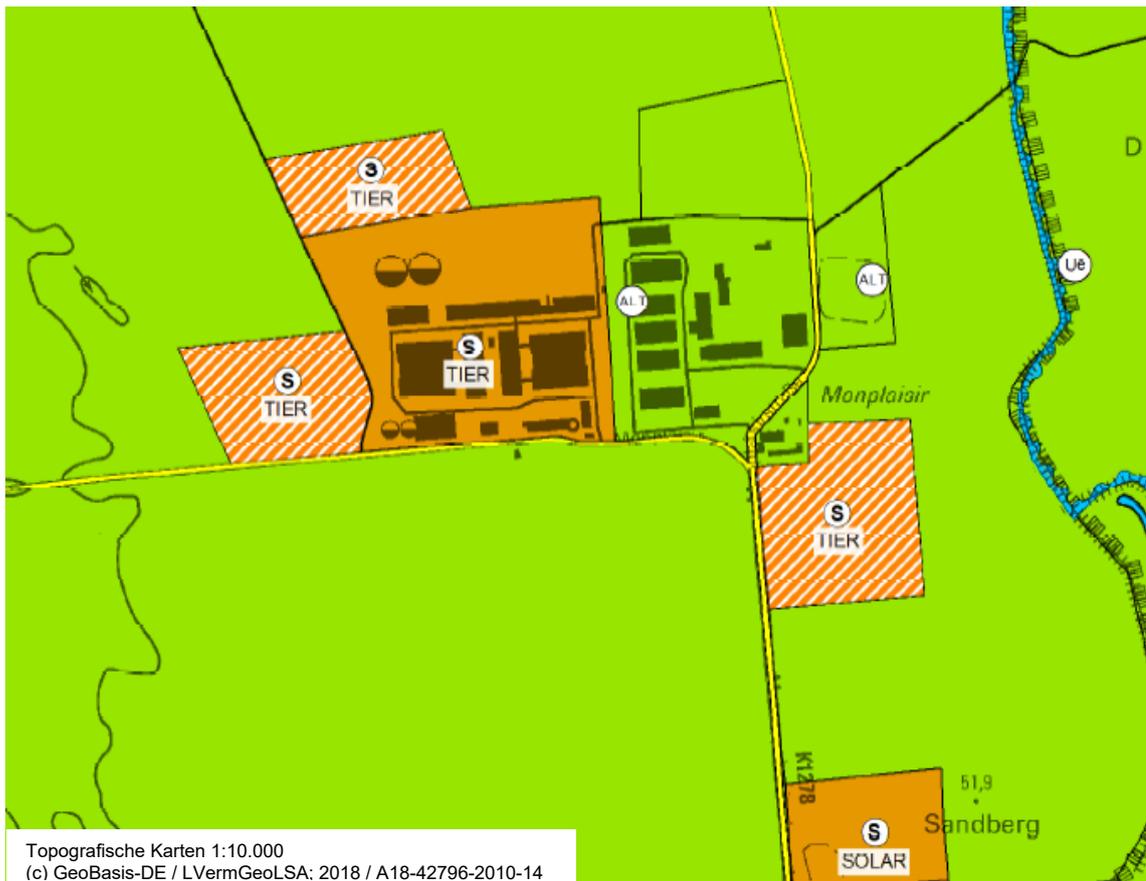
Im Ortsteil Barby (Elbe) befindet sich mit der Elbe-Saale-Klinik ein Postakut- und Rehabilitationszentrum, welches dem überörtlichen Bedarf dient. Um den Bestand und auch eine eventuelle Weiterentwicklung des Areals langfristig zu sichern, wird das Gebiet der Elbe-Saale-Klinik im Flächennutzungsplan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

### Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen:

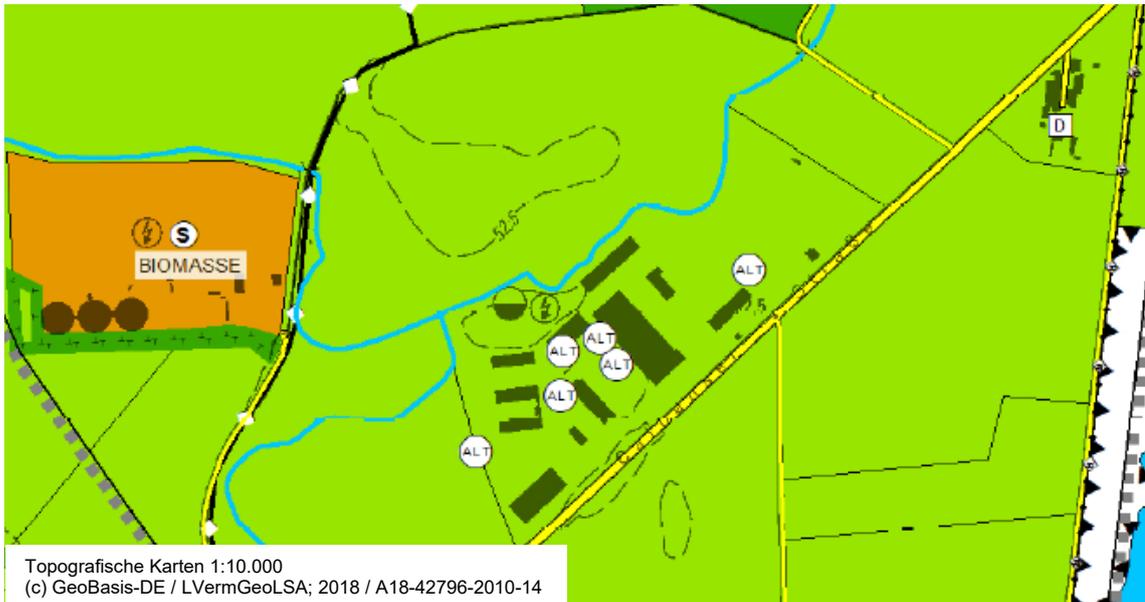


Im Gebiet des Ortsteils Barby (Elbe) befindet sich eine Photovoltaik-Freiflächenanlage, die über den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 „Solarpark Barby“ gesichert ist. Die Anlage befindet sich auf einem Teil des Geländes, das durch den Bebauungsplan Nr. 8 I „Alt Maisan“ 1998 ursprünglich als Industriegebiet ausgewiesen wurde. Die Darstellung als Sonderbaufläche 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 die Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan ebenfalls vergrößert. Nähere Informationen dazu finden sich im Kapitel 7.3.

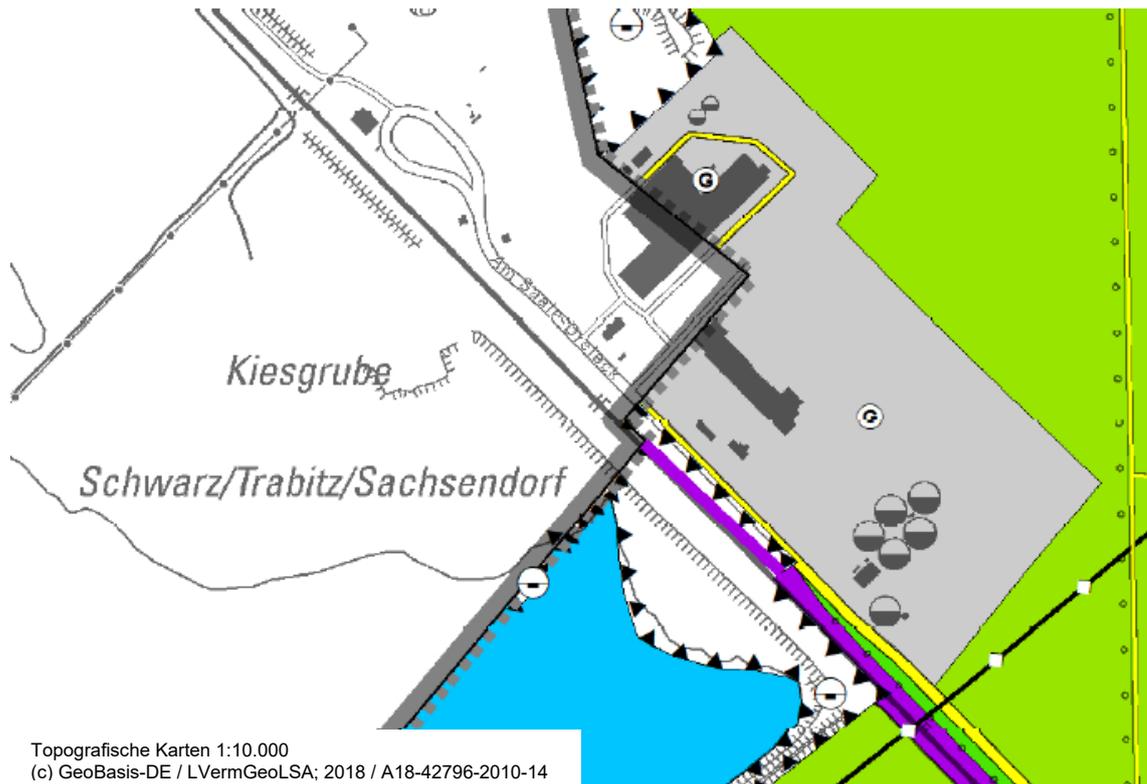
### Sonderbauflächen für Biomasseanlagen

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 Sonderbaufläche für Biomasseanlagen 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 gesamträumliche Konzept zur Nutzung Erneuerbarer Energien (siehe 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 (siehe Anlage 5), das parallel zum Flächennutzungsplan erarbeitet wird, werden geeignete Flächen für die Nutzung der solaren Strahlungsenergie über Photovoltaik-Freiflächenanlagen und für die Nutzung der Energie aus Biomasse ermittelt. Diese werden 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 oder zurückentwickelt.

#### Bebauungsplan Nr. 11 „Wochenendhausgebiet Seepark Barby“

- Vorentwurf 2008,
- Sondergebiet Wochenendhausgebiet,
- 26,15 ha,
- nicht umgesetzt,
- 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 26,15 ha Sondergebiet 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.

### **3.8.2 Kulturdenkmale, archäologische Denkmale**

Gemäß § 5 (4) BauGB sollen nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wurde in den Bereichen, in denen sich eine Vielzahl an Denkmälern befindet, stellvertretend an eine Stelle das entsprechende Planzeichen gesetzt. Grundsätzlich werden bei der Betrachtung der vorhandenen Denkmale folgende Begriffe unterschieden:

- Baudenkmale,
- Denkmalbereiche,

- archäologische Kulturdenkmale,
- archäologische Flächendenkmale,
- bewegliche Kulturdenkmale und
- Kleindenkmale.

In der Anlage 1 befindet sich der Auszug aus dem Denkmalverzeichnis der Bau- und Kunstdenkmale des Landes Sachsen-Anhalt für das Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Barby. Die Auflistung und Kennzeichnung der Denkmale fand in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt statt. Die aktuelle Auflistung hat nachrichtlichen Charakter und wird ständig fortgeschrieben. Hierbei handelt es sich um eine auszugsweise Darstellung, die keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Einzelne Denkmale in den Ortslagen werden aus Gründen der Lesbarkeit zusammengefasst unter einem Symbol dargestellt, während Denkmale, die sich im Außenbereich befinden (z.B. Wallanlagen oder Mühlen), vollständig dargestellt sind, da diese Einzelanlagen einen deutlich größeren Einfluss auf das Landschaftsbild und damit auch auf die umgebenden Nutzungen haben. Um eine Vollständigkeit im Rahmen der Flächennutzungsplanung dennoch gewährleisten zu können, befindet sich der Auszug aus dem Denkmalverzeichnis der Bau- und Kunstdenkmale des Landes Sachsen-Anhalt für das Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Barby in der Anlage 1 dieser Begründung.

Für die Darstellung der archäologischen Kulturdenkmale erfolgte ebenfalls 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 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 des Flächennutzungsplanes.

### **3.8.3 Kampfmittel**

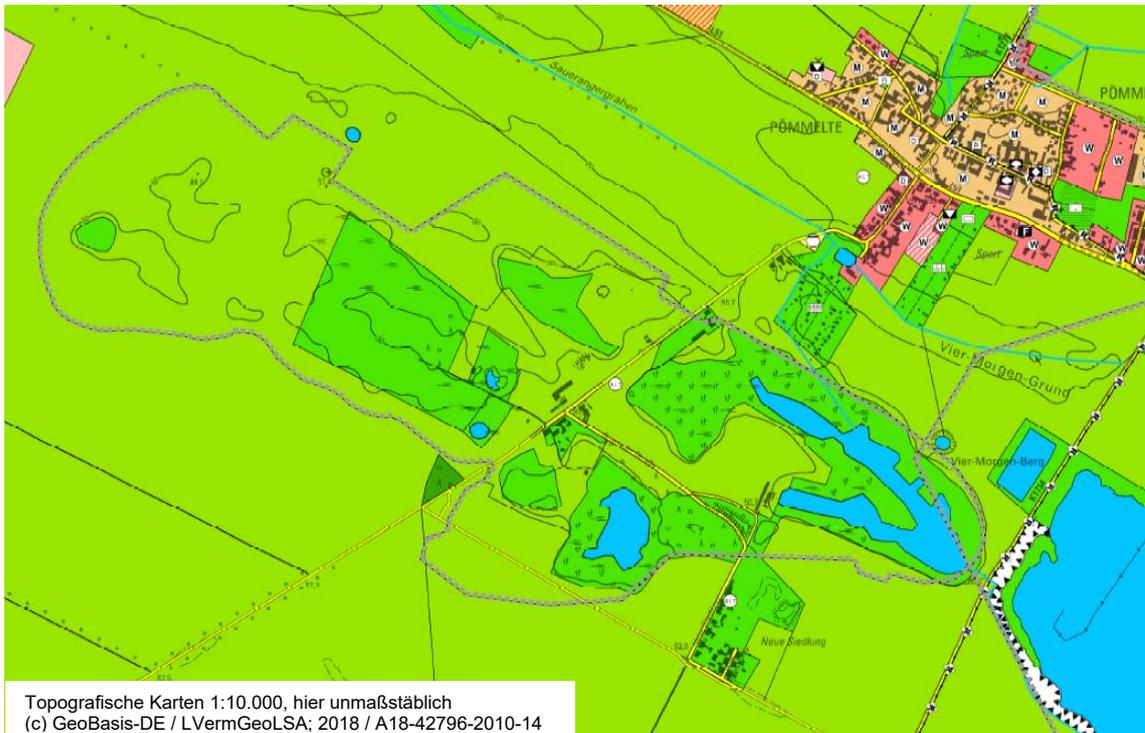
Über Flächen, die unter den Kampfmittelverdacht fallen, liegen bisher keine Kenntnisse vor.

### **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 können<sup>24</sup>. 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.



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 dargestellt.

<sup>24</sup> 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.

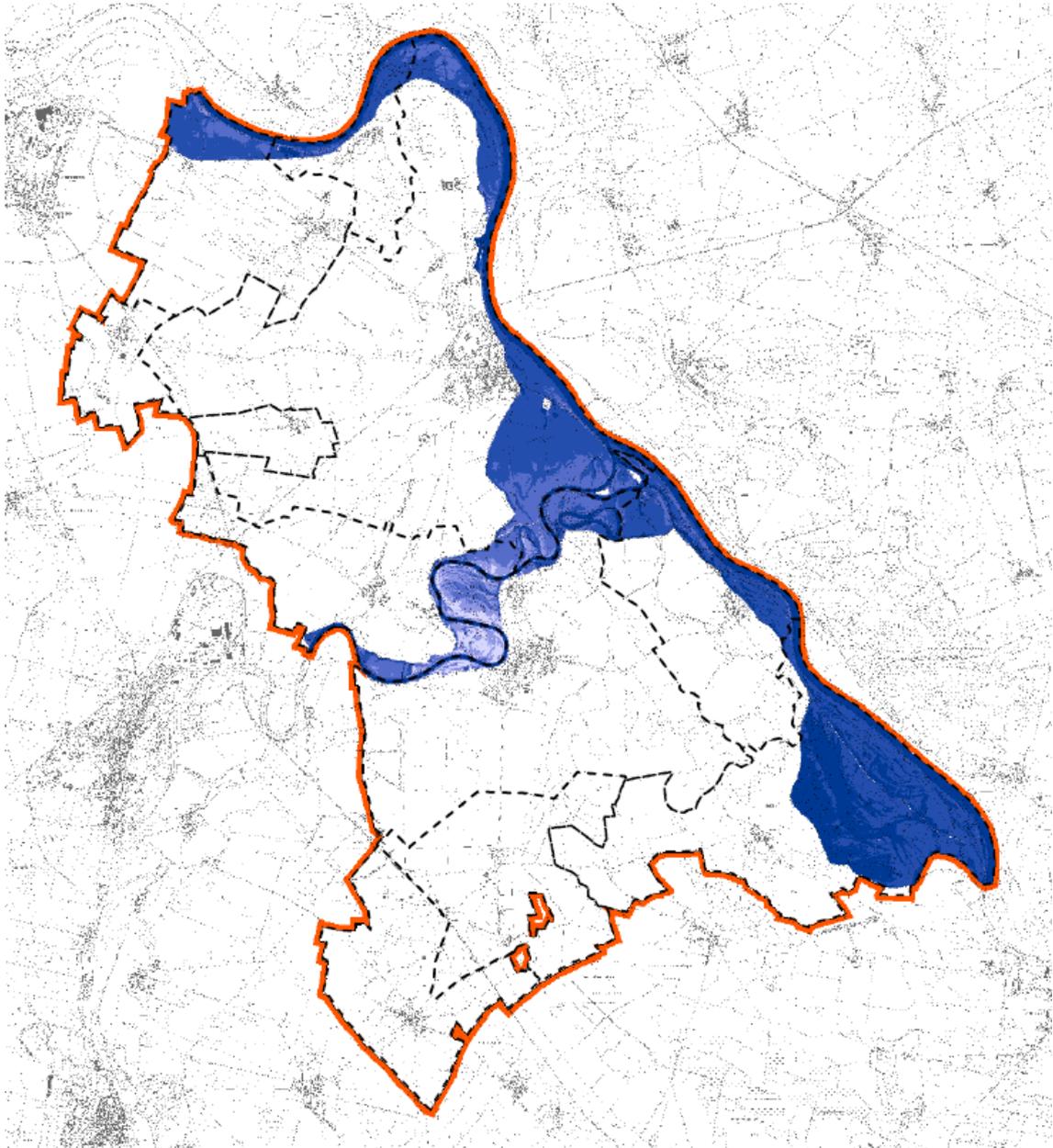


Abb. 21 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Bereich der Einheitsgemeinde Stadt Barby (Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt, 2019, bearbeitet, Kartengrundlage: (c) GeoBasis-DE / LVermGeoLSA; 2018 / A18-42796-2010-14)

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.<sup>25</sup>

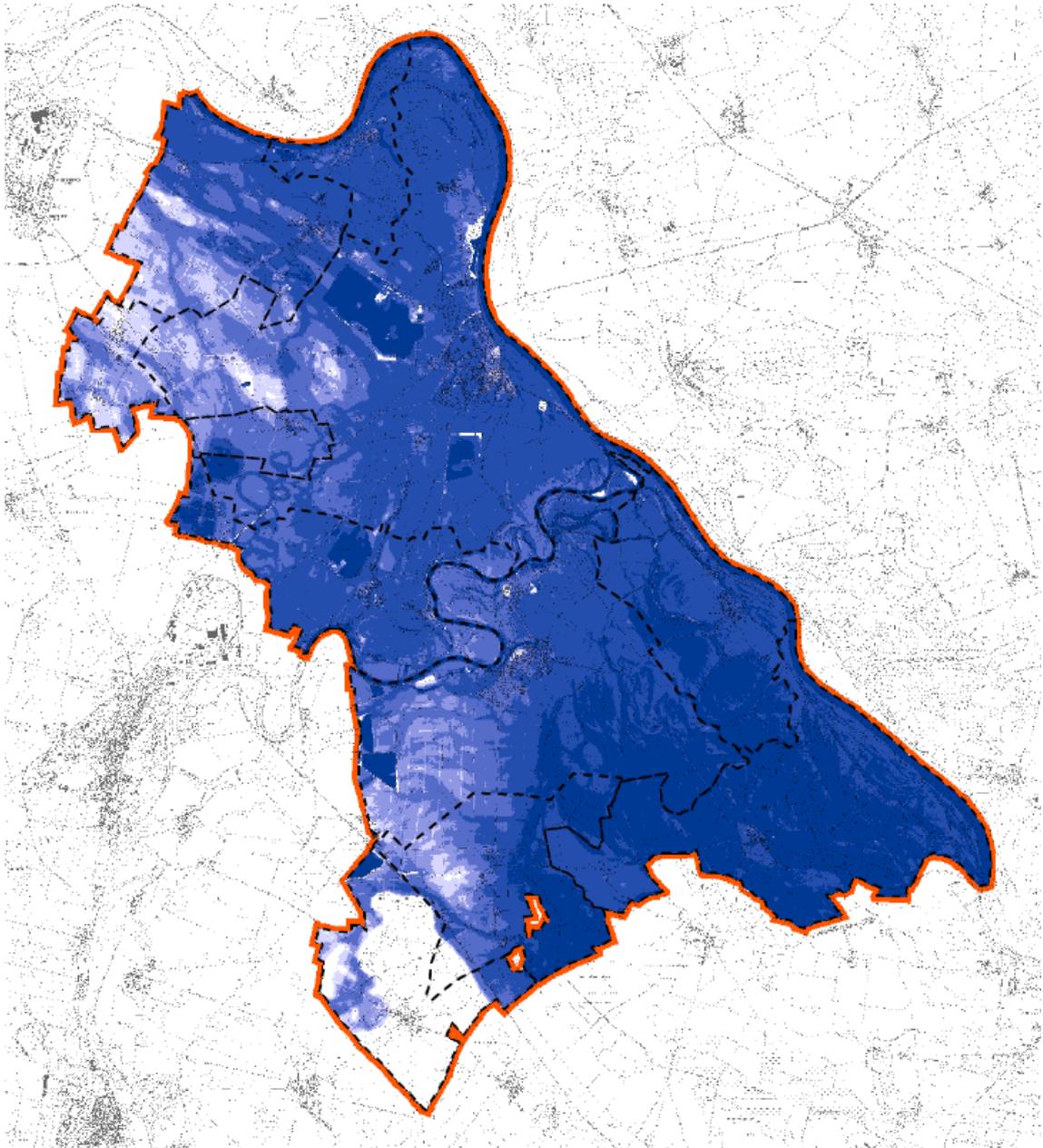


Abb. 22 Darstellung der Flächen, die bei einem Extremereignis oder statistisch einmal in 200 Jahren überschwemmt werden (Quelle: Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt, 2019, bearbeitet, Kartengrundlage: (c) GeoBasis-DE / LVermGeoLSA; 2018 / A18-42796-2010-14)

Das Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Barby ist nahezu komplett Bestandteil eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Lediglich im Ortsteil Zuchau im Südwesten und in Teilen des Ortsteils Gnadau im Nordwesten wäre demnach die

---

<sup>25</sup> vgl. § 78b WHG

Ausweisung neuer Bauflächen ohne Probleme möglich. Eine tiefergehende Auseinandersetzung mit dieser Thematik bezüglich der einzelnen im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Entwicklungsflächen erfolgt im Kapitel 7.

### 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 Wind- oder 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, oder
8. der Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an, und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden dient, wenn die Anlage dem Gebäude baulich untergeordnet ist.

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 Trabititz, Sachsendorf, Schwarz,
- Kiessandtagebau Trabititz / 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.

### 3.10 Planunterlagen, Literatur

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 HochwasserschutzG II vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).

**Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung - BBSR** (2015): Wohnungsmarktprognose 2030. [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Wohnungsmarktprognosen/Fachbeitraege/Prognose2030/Prognose2030\\_node.html](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. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), FNA 753-13, zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Beschränkung des marinen Geo-Engineerings vom 4.12.2018 (BGBl. I S. 2254).

**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](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 Baugebiet. [https://www.haufe.de/recht/deutsches-anwalt-office-premium/ausweisung-eines-bergschadengefaehrdeten-gebiets-als-baugelaende\\_i-desk\\_PI17574\\_HI602249.html](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 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\\_atwpubdb/20160121\\_Prognos\\_Bedarfsanalyse\\_Betreutes\\_Wohnen\\_Broschuere\\_2016.pdf](https://www.prognos.com/uploads/tx_atwpubdb/20160121_Prognos_Bedarfsanalyse_Betreutes_Wohnen_Broschuere_2016.pdf) (Datum des Zugriffs: 05.06.2019).

**Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg** (2016): Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, 1. Entwurf in der Fassung des Beschlusses der Regionalversammlung zur Trägerbeteiligung / Öffentlichen Auslegung vom 02.06.2016.

**Stadt Barby (1)** (2020): Übermittlung von Daten zur Bevölkerungsstatistik.

**Stadt Barby (2)** (2020): Übermittlung von Daten zu vorhandenen Bebauungsplänen und sonstigen städtebaulichen Satzungen.

**Stadt Barby (3)** (2020): Übermittlung der Daten zu erteilten Baugenehmigungen und Bauanfragen der letzten Jahre.

**Stadt Barby (4)** (2020): 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/lrerw013.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](https://www.statistik-bw.de/Arbeit/Erwerbstaetige/ET_wirtschaftSektoren.jsp) (Datum des Zugriffs: 23.01.2019).

**Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt** (2019): 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose von 2014 bis 2030. <https://statistik.sachsen-anhalt.de> (Datum des Zugriffs: 16.01.2019).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

## 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. Zwischen Pömmelte und Barby (Elbe) ist ein separater Radweg geplant. 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. 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.

- 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. 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.
- 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, in der sich der Bahnhof des Ortsteils Sachsendorf befindet, 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 (siehe 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 (siehe 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 soll<sup>26</sup>.



Abb. 23 Auszug aus dem Deutschland-Takt 2030 (Kirchner, 2019)

## 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 Mittel-elbe. Neben der Bedeutung für Naturschutz und Landschaft ist die Elbe seit jeher Schifffahrtsweg und Handelsroute. In trockenen Sommer, 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.

<sup>26</sup> vgl. Kirchner, 2019

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 Saale-Seitenkanals 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 Frachtschifffahrt<sup>27</sup>.

Im Gebiet der Einheitsgemeinde befinden sich insgesamt drei Fährverbindungen über die Flüsse Elbe und Saale. Die Elbfähren Barby und Breitenhagen werden im Landesentwicklungsplan (siehe 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 (siehe Kapitel 4.1.1). Die Fährverbindung über die Saale bei Groß Rosenberg wird im Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg als regionalbedeutsame Fährverbindung ausgewiesen (siehe Kapitel 2.5.2). Die Saalefähre verbindet nicht nur die Kreisstraße K 1243 (siehe Kapitel 4.1.1), sie stellt auch die einzige Möglichkeit dar, den Fluss als Nord-Süd-Barriere innerhalb des Gemeindegebietes zu überwinden. 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 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

---

<sup>27</sup> vgl. Saaleverein, 2017

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 (siehe 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 müssen<sup>28</sup>.

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

- L 68 zwischen Barby (Elbe) und Calbe,

und folgende Vorhaben mit weiterem Bedarf:

- 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.

---

<sup>28</sup> vgl. Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr, 2016

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 zugute<sup>29</sup>. In der Einheitsgemeinde Barby befinden sich zwei überregionale bedeutsame Radwege und drei regionale. Diese sind folgend aufgelistet<sup>30</sup>:

- 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.

- Saale-Radwanderweg

Die Saale ist ein bedeutender Nebenfluss der Elbe, der im Fichtelgebirge entspringt. Die Hauptroute des Saale-Radwanderweges 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 Kleinmühlungen 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 Fäherentour

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.

---

<sup>29</sup> vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2013

<sup>30</sup> vgl. Stadt Barby (1), 2018

- 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.

Derzeit entwickelt der Salzlandkreis gemeinsam mit einem Planungsbüro ein Radwegekonzept für den gesamten Landkreis. Dabei sollen alle vorhandenen Radwegenetze miteinander verknüpft werden, um ein zusammenhängendes Netz aller Radwege zu erhalten. Aus dieser umfangreichen Bestandsaufnahme werden Lücken deutlich sichtbar, woraus wiederum der Handlungsbedarf abgeleitet werden kann. Bei der Analyse der vorhandenen und benötigten Radwege werden nicht nur die touristischen Radwege und Ziele berücksichtigt, sondern auch alltägliche Wege, wie etwa der Weg zur Schule oder zur Arbeitsstätte. Mit der Umsetzung des Radwegekonzeptes werden somit nicht nur Radtouristen nach Barby gelockt, sondern auch das Radfahren für die Bewohner der Einheitsgemeinde im Alltag attraktiver gestaltet. Der Verzicht auf das Auto und die Erledigung täglicher Wege mit dem Fahrrad werden so langfristig leichter fallen.<sup>31</sup>

#### 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 Verkehrsdurchführung<sup>32</sup>.

---

<sup>31</sup> vgl. PGV-Alrutz, 2018

<sup>32</sup> vgl. ISUP, 2018

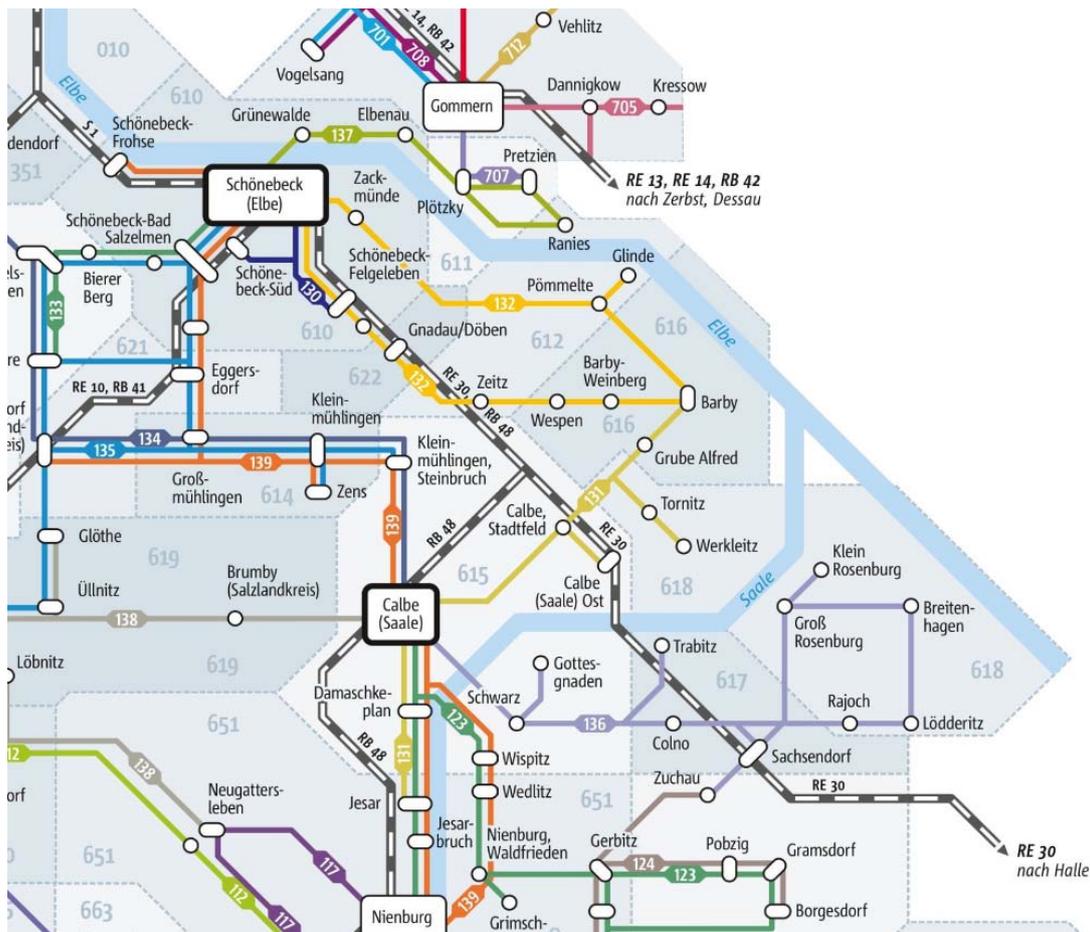


Abb. 24 Auszug aus der Anlage 4-1 des Nahverkehrsplan 2020-2030 für den Salzlandkreis (ISUP, 2018)

Folgende Buslinien verkehren im Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Barby:

- 131 Jesar – Calbe – Calbe, Bahnhof Ost – Werkleitz – Barby (Elbe)
- 132 Schönebeck – Gnadau – Glinde – Pömmelte – 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.

## 4.2 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

#### **4.2.2 Abwasserbeseitigung**

Träger der Abwasserentsorgung ist 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.

#### **4.2.5 Gasversorgung**

Träger der Erd- und Flüssiggasversorgung für die Ortsteile Barby (Elbe), Glinde, Gnadau, Groß Rosenberg, Pömmelte, Sachsendorf, Tornitz und Wespen ist die

Erdgas Mittelsachsen GmbH

Am Druschplatz 14

39443 Staßfurt OT Brumby

und für die Versorgung des Ortsteiles Groß Rosenberg mit Flüssiggas ist die

PRIMAGAS Energie GmbH & Co. KG

Luisenstraße 113

47799 Krefeld

zuständig.

#### **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:

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

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 die

GlasCom Salzlandkreis GmbH  
Am Druschplatz 14  
39443 Staßfurt OT Brumby

zuständig. Die Ortsteile Glinde, Pömmelte, Groß Rosenberg und Wespen sind bereits mit Glasfaser versorgt. Der Ortsteil Barby (Elbe) soll 2020 einen Anschluss an das Glasfasernetz bekommen. Der Breitbandausbau soll weiter vorangetrieben werden. Ziel ist es, alle Ortsteile mit Glasfaser zu versorgen.

#### **4.2.9 Produkt- und Rohstofftransportleitungen**

Die Ferngasleitung 061 Neugattersleben – Trajuhn durchquert das Flächennutzungsplangebiet im südlichen Teil zwischen Breitenhagen und Sachsendorf. Im Teilabschnitt zwischen Leps und Trajuhn soll die Leitung neu gebaut werden. Vorhabenträger ist die

Ontras Gastransport GmbH. Im Gebiet der Einheitsgemeinde ist die Leitung bereits saniert, vom Neubau ist lediglich ein kleiner Teilabschnitt südöstlich von Breitenhagen betroffen, der die Ferngasleitung unter der Elbe hindurchführt.

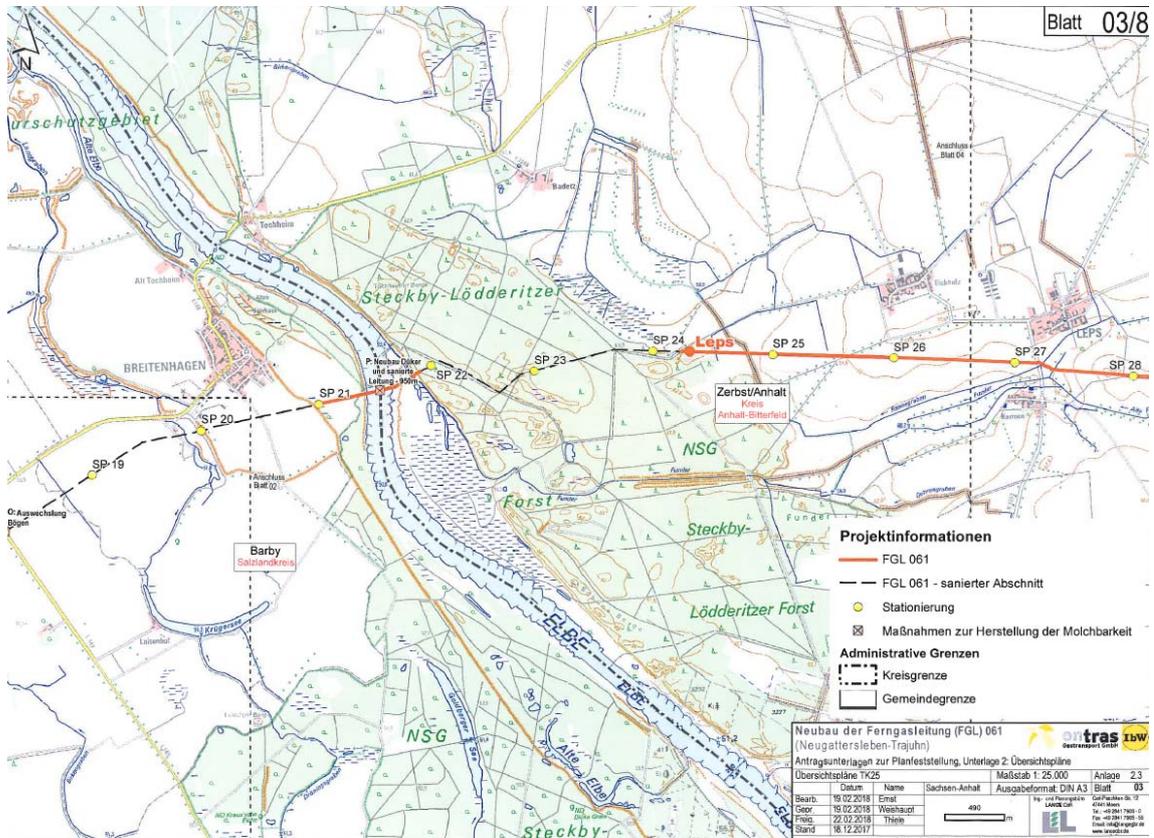


Abb. 25 Ausschnitt aus den Antragsunterlagen zur Planfeststellung, Blatt 03/8, Übersichtsplan zur Querung der Elbe bei Breitenhagen (Ontras Gastransport GmbH, übergeben von der Stadt Barby, 2019)

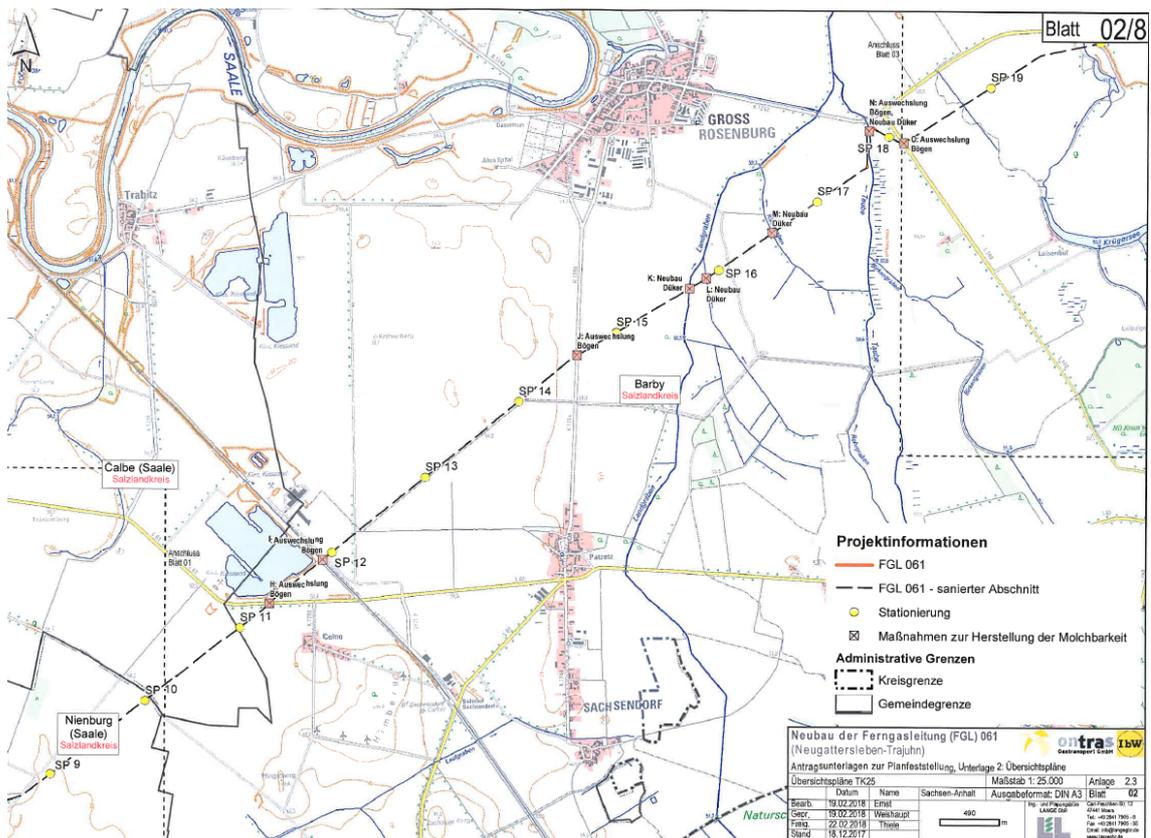


Abb. 26 Ausschnitt aus den Antragsunterlagen zur Planfeststellung, Blatt 02/8, Übersichtsplan zwischen Groß Rosenberg und dem Industriegebiet Saale-Dreieck westlich von Sachsendorf (Ontras Gastransport GmbH, übergeben von der Stadt Barby, 2019)

Der Verlauf der Ferngasleitung 061 ist nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

### 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 /<br><i>Auslastung 2018</i> |                 |                  |                 | Träger                          |
|---|---|-----------------|------------------|-----------------|---------------------------------|
|   | Gesamt  | Krippe          | Kita             | Hort            |                                 |
| Kita „Elbespatzen“, Ortsteil Barby (Elbe)       | 140<br><i>113</i>   | 40<br><i>31</i> | 100<br><i>82</i> | 0<br><i>0</i>   | Nestwärme e.V.                  |
| Hort Barby, Ortsteil Barby (Elbe)               | 95<br><i>98</i>   | 0<br><i>0</i>   | 0<br><i>0</i>    | 95<br><i>98</i> | Nestwärme e.V.                  |
| Kita „Grashüpfer“, Ortsteil Pömmelte            | 39<br><i>33</i>   | 19<br><i>16</i> | 20<br><i>17</i>  | 0<br><i>0</i>   | Ev. Kirche, Kirchenkreis Egelin |
| Kita / Hort Gnadauer Anstalten, Ortsteil Gnadau | 127<br><i>131</i>   | 18<br><i>12</i> | 39<br><i>34</i>  | 70<br><i>85</i> | Herrnhuter Diakonie             |
| Kita „Märchenland“, Ortsteil Groß Rosenberg     | 65<br><i>62</i>   | 27<br><i>22</i> | 38<br><i>40</i>  | 0<br><i>0</i>   | Lebenshilfe Börde-land e.V.     |
| Kita / Hort „Spatzennest“, Ortsteil Sachsendorf | 95<br><i>110</i>  | 15<br><i>32</i> | 20<br><i>30</i>  | 60<br><i>48</i> | Lebenshilfe Börde-land e.V.     |

Tab. 14 Auflistung aller Betreuungsangebote für Kinder (Stadt Barby (2), 2018)

Für die Darstellung des Flächennutzungsplanes ist abzuleiten, dass ein zusätzlicher, erheblicher Flächenbedarf für die Entwicklung von Kindertagesstätten nicht besteht. Zwar 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 2018 dargestellte Überlastungen 2019 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        | 140        | 145        |
| Zinzendorfschule Gnadau                                       | 80         | 85         | 88         |
| Grundschule Sachsendorf                                       | 73         | 73         | 66         |
|   |            |            |            |
| Christliche Sekundarschule Ev. Johannes-Stiftung Barby (Elbe) | 123        | 120        | 166        |

Tab. 15 Entwicklung der Schülerzahlen in den letzten drei 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 Bibliotheksverein 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, Gribehner 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 Rosenburg,
- 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, Groß Rosenburg, Breitenhagen und Zuchau. 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.

| <b>Ortsteil</b> | <b>Einrichtung</b>                       | <b>Träger</b>                  | <b>Adresse</b>              |
|-----------------|--|--------------------------------|-----------------------------|
| 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 Seniorenwohnpark „An der Stadtmauer“ | AWO Kreisverband Salzland e.V. | Goethestr. 13, 39249 Barby  |
| Gnadau          | Altenpflegeheim Maria-Heyde-Haus         | Herrnhuter Diakonie            | Comeniusweg 9, 39249 Gnadau |

Tab. 16 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 sind Barby (Elbe), Gnadau und Wespen (im 1. Entwurf des REP 2016 nicht mehr dabei) regionale 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 das eindrucksvolle Schloss aus dem 17./18. Jahrhundert und 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):

- Schloss Barby (heute genutzt durch das Grundbucharchiv des Landes Sachsen-Anhalt), Schloßstraße 31,
- 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 Sitzungslokal mit Ortsbürgermeisterbüro, Barbyer Straße 18,

Gnadau:

- Ortsbürgermeisterbüro, Sitzungs- und Wahllokal, Zinzendorfplatz 11,

Wespen:

- „alte Schule“ als Wahl- und Sitzungslokal, 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:

- Patzetz 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 Ortsfeuerwehren<sup>33</sup>.

Die örtliche Bindung der freiwilligen Feuerwehr an den jeweiligen Ortsteil trägt entscheidend zur Motivation der ehrenamtlich tätigen Feuerwehreinsatzkräfte 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, Straße des Friedens 27,
- FFW Ortsteil Groß Rosenberg, Georgsplatz 2a,
- FFW Ortsteil Breitenhagen, Schifferstraße 1b,
- FFW Ortsteil Lödderitz, Dorfstraße 36,

---

<sup>33</sup> Vgl. Stadt Barby (1), 2010

- 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 Tornitz<sup>34</sup>. Die Wasserwehr ist in Groß Rosenberg in der Mittelstraße 46 in der Ortslage Klein Rosenberg ansässig und wird entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt.

#### **4.3.9 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude**

Aufgrund der gesetzlich garantierten Religionsfreiheit entziehen sich Kirchen und andere Einrichtungen und 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,

---

<sup>34</sup> vgl. Stadt Barby (2), 2010

- Christophorus-Kirche Breitenhagen,
- St. Trinitatis Sachsendorf,
- Laurentii-Kirche Zuchau,

#### Evangelische Brüdergemeinde Gnadau

- Kirche Gnadau,
- Kirche Gnadau – Döben.

### **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 Brauchtumpflege:

- 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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 HochwasserschutzG II vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).

**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. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Beschränkung des marinen Beo-Engineerings vom 4.12.2018 (BGBl. I S. 2254).

**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.

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

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

**Planungsgemeinschaft Verkehr – PGV-Alrutz (2018):** Präsentation, Radwegekonzept Salzlandkreis 1. Sitzung der Lenkungsgruppe – „Kick off“, von der Stadt übergeben am 06.05.2019.

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

**Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg** (2016): Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, 1. Entwurf in der Fassung des Beschlusses der Regionalversammlung zur Trägerbeteiligung / Öffentlichen Auslegung vom 02.06.2016.

**Saaleverein** (2017): Die Saale bleibt Bundeswasserstraße – ohne Frachtschifffahrt? <https://www.saaleverein.de/aktuelles/nachricht/artikel/die-saale-bleibt-bundeswasserstrasse-aber-weiter-ohne-frachtschifffahrt/> (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](http://www.stadt-barby.de/media/artikel/medien_1/8dac7d2769d8a63a7f68e1106a7eeef5.pdf) (Datum des Zugriffs: 21.02.2019).

**Stadt Barby** (1) (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](http://www.stadt-barby.de/media/artikel/medien_1/3ee39101dc320e17775df26b7c9954b6.pdf) (Datum des Zugriffs: 07.03.2019).

**Stadt Barby** (2) (2018): Ansprechpartner und Statistiken der Kita- und Hortbetreuung sowie Grund- und Sekundarschulen, vom 26.10.2018.

**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. 2 Verordnung zur Änderung wasserrechtlicher Vorschriften vom 17.02.2017 (GVBl. LSA S. 33).

## 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 /<br>Am Schenkenweg | 180              | 86              |
| Erholung e.V.                      | Barby (Elbe), Otto-Beckmann-<br>Straße             | 53               | 28              |
| Kleintierzuchtverein<br>1920 Barby | Barby (Elbe), Gribehner Weg                        | k. A.            | k. A.           |
| Frohes Schaffen e.V.               | Pömmelte, Barbyer Straße /<br>Gnadauer 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. 17 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 Tagebau-arestsee 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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 HochwasserschutzG II vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).

**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 Gesetz zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

## 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

Die Aussagen zur naturräumlichen Gliederung des Plangebietes werden aus dem zum Flächennutzungsplan erarbeiteten Umweltbericht übernommen. Dieser ist zum Stand des Vorentwurfs noch nicht so weit erstellt, dass dieses Thema dort abschließend bearbeitet wurde. Die Aussagen werden zum Entwurf des Flächennutzungsplans nachgereicht.

#### 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 Kaltluftsammlerbecken. 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 (siehe 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 Rosenburg 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.<sup>35</sup>

Der Boden übernimmt einige wichtige landschaftsökologische Funktionen. Dazu zählen vor allem:

- Regelungsfunktion,

---

<sup>35</sup> vgl. Scheffer, Schachtschabel, 1989

- 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 Naturressourcen. 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.<sup>36</sup>

### **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 engräumiger Wechsel im Untergrund weisen diese Böden einen vielschichtigen Charakter auf. Dies spiegelt sich häufig in der Nutzung wieder. Sandböden werden bevorzugt forstwirtschaftlich genutzt,

---

<sup>36</sup> vgl. LAGB, 2020

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.<sup>37</sup>

### **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.<sup>38</sup>

Die Aussagen zum Grundwasser werden aus dem zum Flächennutzungsplan erarbeiteten Umweltbericht übernommen. Dieser ist zum Stand des Vorentwurfs noch nicht so weit erstellt, dass dieses Thema dort abschließend bearbeitet wurde. Die Aussagen werden zum Entwurf des Flächennutzungsplans nachgereicht.

#### **6.1.4 Natürliche Gewässer**

Die Aussagen zu den natürlichen Gewässern innerhalb des Plangebietes werden aus dem zum Flächennutzungsplan erarbeiteten Umweltbericht übernommen. Dieser ist zum Stand des Vorentwurfs noch nicht so weit erstellt, dass dieses Thema dort abschließend bearbeitet wurde. Die Aussagen werden zum Entwurf des Flächennutzungsplans nachgereicht.

## **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. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Landwirtschaft umfassen besonders die Flächen, die einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Außerdem werden landwirtschaftliche Betriebe und sonstige Bebauung (z.B. Splittersiedlungen) im Außenbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Grünlandflächen werden gesondert dargestellt.

---

<sup>37</sup> vgl. LAGB, 2020

<sup>38</sup> vgl. LAGB, 2020

### 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 Flächen<sup>39</sup>.

### 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:

---

<sup>39</sup> vgl. Bundeswaldgesetz, 2017

- 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.

### 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 der 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 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg aus dem Jahr 2016 werden drei Abbaugebiete im Bereich des Flächennutzungsplangebietes als Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung festgelegt. Hierzu gehören:

- XII Barby (Kiessand),
- XIII Barby-Süd (Kiessand),
- XXXIII Trabitze, Groß Rosenberg (Kiessand).

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 Abbaugebiete 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 Abbaugebiete für die Gewinnung von Kiesen und Kiessanden zur Herstellung von Betonzuschlagstoffen:

- Trabitzz, Sachsendorf und Schwarz

Nördlich der Landesstraße L 63 bei Colno direkt an den Bahngleisen befindet sich der Kiessandtagebau Trabitzz, Sachsendorf und Schwarz. Der Tagebau liegt nur zum Teil innerhalb des Flächennutzungsplangebietes. Der größere Bereich befindet sich auf der Fläche der Stadt Calbe. Direkt angrenzend an den Tagebau besteht 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 nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

- Trabitzz / Groß Rosenberg

Südöstlich von Trabitzz befindet sich der Kiessandtagebau Trabitzz / 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 nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

- 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 nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

- Tornitzz

Der Kiessandtagebau Tornitzz befindet sich an der Kreuzung der Landesstraße L 68 und der Kreisstraße K 1243 nördlich von Tornitzz. 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 Tornitzz II genutzt. Abbauberechtigt war hier die Kies- und Baustoffwerke 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 nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

- Barby Süd

Der Kiessandtagebau Barby Süd befindet sich an der L 68 südlich von Barby (Elbe). Abbauberechtigt ist hier die Kies- und Baustoffwerke 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 nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

- Barby

Westlich von Barby (Elbe) befindet sich der Kiessandtagebau Barby, dessen Abbausee bereits touristisch genutzt wird (s. Kapitel 3.7). Der Nordwesten des Sees wird jedoch weiterhin zum Abbau von Kiesen und Kiessanden genutzt. Abbauberechtigt ist die Kies- und Baustoffwerke 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 nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

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 Berechtigungswesen zudem drei 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 nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

- 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 nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

- Tornitz II

Der grundeigene Bodenschatz Tornitz II liegt neben dem Tagebau Tornitz auf der gegenüberliegenden Seite der Kreisstraße K 1243. Abbauberechtigt ist hier

die Kies- und Baustoffwerke Barleben GmbH & Co. KG. Die dem Abbau zu Grunde liegende Berechtigung ist die VI-f-888/07. Die Fläche wird nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

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.

Östlich der Ortslage Klein Rosenberg befindet sich eine Tongrube. Diese wird als nachrichtliche Übernahme in den Flächennutzungsplan übernommen.

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, nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

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 nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Auf eigene Darstellungen von Abbauflächen im Flächennutzungsplan wird verzichtet, da eine sachgerechte Prüfung der Umweltverträglichkeit von Abbauvorhaben nur in einem Betriebsplanverfahren möglich ist.

#### **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 Er-

neuerbarer Energien (siehe 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 Industrie<sup>40</sup>.

Für das Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Barby kommen 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 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 (siehe Kapitel 7.3).

## **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

---

<sup>40</sup> EEG, 2017, § 3 Nr. 21

mit einer Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 100 Jahren (HQ<sub>100</sub>) überflutet werden. In den Flächennutzungsplan werden die Überschwemmungsgebiete nachrichtlich übernommen. Folgende Überschwemmungsgebiete bestehen im Gebiet des Flächennutzungsplans:

- Elbe

Das Überschwemmungsgebiet der Elbe zwischen Vockerode und der Autobahn A 2 wurde durch die Verordnung des Landesverwaltungsamtes vom XX.YY.ZZZZ (Datum unbekannt) festgesetzt. Die verordnete Abgrenzung wird in den Flächennutzungsplan übernommen. Das Überschwemmungsgebiet 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 vom 25.01.2013 festgesetzt. Die verordnete Abgrenzung wird in den Flächennutzungsplan übernommen. Das Überschwemmungsgebiet reicht randlich bis an die Ortslagen Werkleitz, Groß Rosenberg und Klein Rosenberg heran. Erhebliche Konflikte sind nicht zu erwarten. Die Ortslagen sind durch Hochwasserschutzdeiche geschützt.

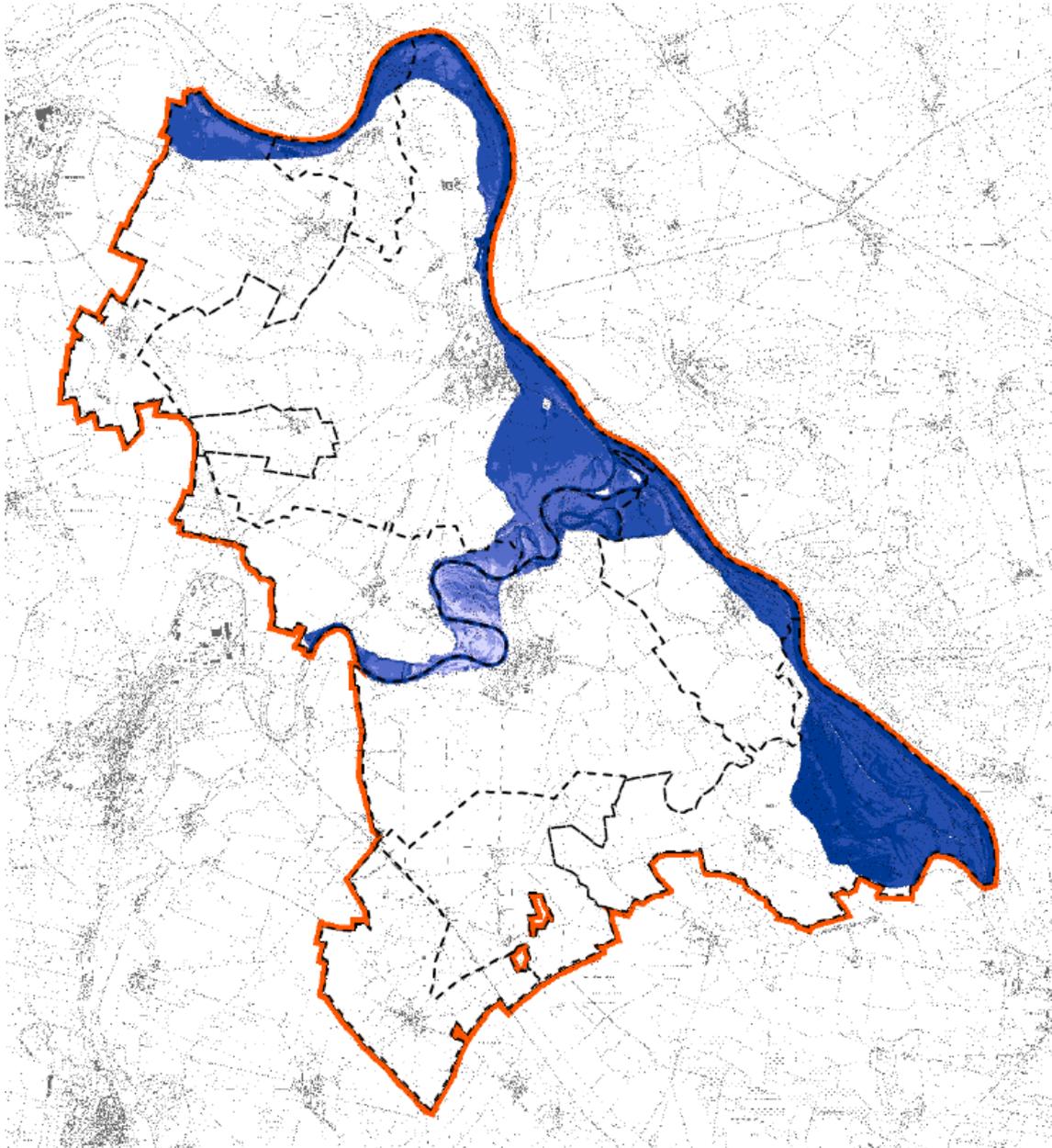


Abb. 27 Überschwemmungsgebiete im Gebiet des Flächennutzungsplans (Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt, 2019, bearbeitet, Kartengrundlage: (c) GeoBasis-DE / LVermGeoLSA; 2018 / A18-42796-2010-14)

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.

### 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).

### 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 wurden bzw. umgesetzt werden sollen, werden im Flächennutzungsplan entsprechend 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 Landschaftsplan, der parallel zum Flächennutzungsplan erarbeitet wird.

## 6.3 Planunterlagen, Literatur

**Bundesberggesetz** (BBergG) vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 4 Gesetz zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (**Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG** 2017) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Art. 5 G zur Beschleunigung des Energieleitungsausbaus vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).

Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (**Bundeswaldgesetz**) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Art. 1 Drittes Änderungsgesetz vom 17.01.2017 (BGBl. I S. 75).

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. 2 G zur Beschränkung des marinen Geo-Engineerings vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254).

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)** (2019): Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten.

**Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg** (2016): Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, 1. Entwurf in der Fassung des Beschlusses der Regionalversammlung zur Trägerbeteiligung / Öffentlichen Auslegung vom 02.06.2016.

**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.

## 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.

### 7.1 Wohnbauflächen

Folgende Entwicklungsflächen, für die der Flächennutzungsplan Wohnbaufläche ausweist, sind im Gebiet der Einheitsgemeinde vorhanden. Alle dieser Flächen sind aktuell 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: Fabrikenhof   |   |
| Flur 4, Flst 1003, 1002, 10/1   | Gesamtfläche: 1,00 ha<br>Fläche im Eigentum der Stadt |
|  <p>Topografische Karten 1:10.000<br/>(c) GeoBasis-DE / LVermGeoLSA; 2018 / A18-42796-2010-14</p>   |   |
| <p>Im Nordosten des Ortsteiles befindet sich an der Schloßstraße gegenüber der Rehaklinik ein ehemaliges Fabrikgelände, das derzeit brachliegt. Dieses Gelände soll in Wohnbauland umgewandelt werden. Konkrete Vorplanungen dazu laufen bereits.</p> |   |

Der Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2010 (LEP 2010) trifft direkt für das Areal des Fabrikenhofs keine Aussagen. Östlich angrenzend befindet sich jedoch das Vorranggebiet für Hochwasserschutz „Elbe“. Der Fabrikenhof liegt direkt hinter dem Deich und ist so vor Hochwasserereignissen geschützt.

Der aktuell rechtsgültige Regionale Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg aus dem Jahr 2006 (REP 2006) weist für die Entwicklungsfläche ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz aus, das sich über die deichgeschützten Gebiete an der Elbe erstreckt. Hier werden somit auch Flächen als Vorranggebiet für Hochwasserschutz ausgewiesen, die durch einen Deich geschützt sind und nicht unter das HQ 100 und damit die klassischen Überschwemmungsgebiete (siehe Kapitel 3.8.5) fallen. Das Vorranggebiet wird bei der Ausweisung der Wohnbaufläche nicht beachtet, da das Gebiet durch den Deich vor einer Überschwemmung geschützt ist. Auf der anderen Deichseite befindet sich im REP 2006 das Vorranggebiet für Hochwasserschutz „Elbe“, das der Ausweisung im LEP 2010 entspricht.

Der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans der Planungsregion Magdeburg, der sich aktuell in Aufstellung befindet, aus dem Jahr 2016 (REP 2016) übernimmt das Vorranggebiet für Hochwasserschutz aus dem LEP 2010. Konflikte sind hier somit nicht zu erwarten, da das Areal durch den Hochwasserschutzdeich vor Überflutungen bei Hochwasserereignissen geschützt ist. Weiterhin weist der REP 2016 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 (Ausnahme: Gewerbestandorte im Norden, Monplaisir) 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.

Bei einem Hochwasserereignis der Kategorie HQ 200, bei dem davon ausgegangen wird, dass alle Hochwasserschutzanlagen versagen, ist die Fläche von Überschwemmung betroffen (siehe Anlage 6). Das Areal des Fabrikenhofs wird dennoch als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Nahezu für das gesamte Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Barby liegt ein solches Hochwasserrisiko vor (siehe Kapitel 3.8.5), sodass eine städtebauliche Entwicklung außerhalb des HQ 200 Bereichs nur in kleinen Bereichen nordwestlich des Ortsteils Gnadau und im Ortsteil Zuchau möglich wäre. Dies widerspricht jeglichen raumordnerischen Vorgaben und auch der Bedarfsanalyse, die im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans durchgeführt wurde (siehe Kapitel 3.4.4), und würde einer Verhinderungsplanung gleich kommen.

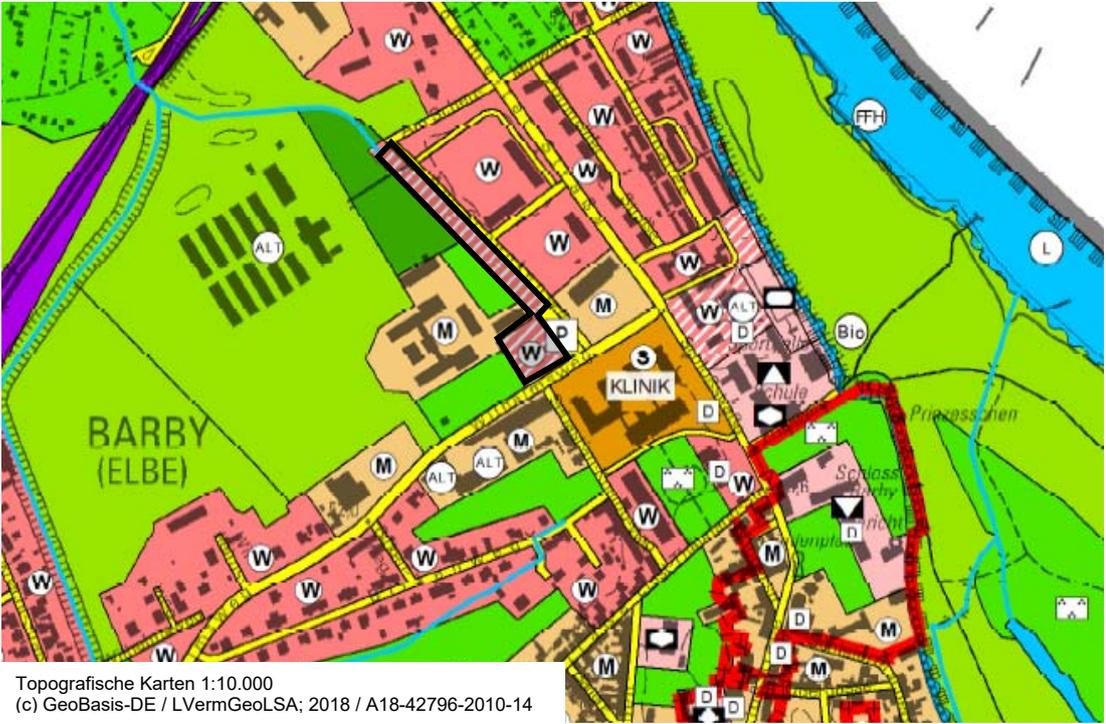
Direkt auf der anderen Deichseite grenzen das Biosphärenreservat „Mittel Elbe“ und das Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Elbe“ an. Der Deich stellt hier eine Grenze dar,

die die angrenzenden Schutzgebiete vor möglichen Beeinträchtigungen durch die Entwicklung der Wohnbaufläche schützt. Negative Auswirkungen sind hier nicht zu erwarten.

Auf dem Areal des Fabrikenhofs steht ein alter Wasserturm, der dem Denkmalschutz unterliegt (siehe Anlage 1). Bei der Beseitigung der auf dem Gelände vorhandenen Industriebrachen muss daher Rücksprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde gehalten werden. Wenn alle festgelegten Auflagen eingehalten werden, steht einer Entwicklung des Fabrikenhofs als Wohnbaufläche nichts im Wege.

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 des Fabrikenhofs ist aufgrund seiner ehemaligen Nutzung als Werkstatt und Volkseigenes Gut im Altlastenkataster geführt (siehe Anlage 3). Bei der Umnutzung der Fläche in eine Wohnbaufläche und der damit verbundenen Bebauung sind geeignete Maßnahmen zum Rückbau und zur Bodensanierung notwendig. Entsprechende Auflagen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

|   |   |
|---|---|
| W2: Am Schenkenweg / Wilhelmsweg  |   |
| Flur 5, Flst 15/36, 15/37, 15/38, 15/39, 1009 (jeweils teilweise)   | Gesamtfläche: ca. 0,84 ha<br>Fläche Wilhelmsweg in Privateigentum,<br>Am Schenkenweg Eigentum der Stadt |
|  <p>Topografische Karten 1:10.000<br/>(c) GeoBasis-DE / LVermGeoLSA; 2018 / A18-42796-2010-14</p>  |   |
| <p>Im Kreuzungsbereich und entlang der beiden Straßen „Am Schenkenweg“ und „Wilhelmsweg“ liegen Flächen, die sich aufgrund der gegenüberliegenden vorhandenen Wohnbaufläche für die Nutzung als Wohnbaufläche eignen. Für diesen Bereich gab es bereits konkrete Bauanfragen. Entlang der Straße „Am Schenkenweg“ ist lediglich eine einzeilige Bebauung vorgesehen, die über die bereits vorhandene Straße erschlossen werden kann. So wird auch sichergestellt, dass die vorhandene Erschließung über die Straße „Am Schenkenweg“ in Zukunft effizienter genutzt wird.</p> <p>Der LEP 2010 weist für diese Entwicklungsfläche das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft „Magdeburger Börde“ aus. Eine Entwicklung des Ortsteils ist ohne eine Beeinflussung des Vorbehaltsgebietes nicht möglich. Aufgrund der Größenverhältnisse des Vorbehaltsgebietes zu der Entwicklungsfläche und der Tatsache, dass die Entwicklungsfläche innerhalb der geschlossenen Ortslage liegt, ist davon auszugehen, dass keine nennenswerten Konflikte entstehen werden.</p> <p>Der REP 2006 weist für die Entwicklungsfläche und die direkt angrenzenden Flächen keine Festlegungen aus. Konflikte sind somit ausgeschlossen.</p> |   |

Der REP 2016 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 (Ausnahme: Gewerbestandorte im Norden, Monplaisir) 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.

Bei einem Hochwasserereignis der Kategorie HQ 200, bei dem davon ausgegangen wird, dass alle Hochwasserschutzeinrichtungen versagen, ist die Fläche von Überschwemmung betroffen (siehe 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 (siehe Kapitel 3.8.5), sodass eine städtebauliche Entwicklung außerhalb des HQ 200 Bereichs nur in kleinen Bereichen nordwestlich des Ortsteils Gnadau und im Ortsteil Zuchau möglich wäre. Dies widerspricht jeglichen raumordnerischen Vorgaben und auch der Bedarfsanalyse, die im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans durchgeführt wurde (siehe Kapitel 3.4.4), und würde einer Verhinderungsplanung gleich kommen.

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 Am Schenkenweg / Wilhelmsweg ist nicht im Altlastenkataster geführt. Konflikte sind hier somit nicht zu erwarten.

## W3: Magdeburger Tor

Flur 4 Flst 2193, 95/159

Gesamtfläche: 0,63 ha

Fläche im Eigentum der Stadt



Angrenzend an das bereits nahezu ausgelastete Wohngebiet „Spittelbreite“ im Südwesten des Ortsteils befindet sich hinter einem Wall ein Garagenkomplex aus DDR-Zeiten. Dieser soll abgerissen werden und auf der Fläche sollen ca. fünf neue Baugrundstücke entstehen.

Der LEP 2010 weist für diese Entwicklungsfläche das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft „Magdeburger Börde“ aus. Eine Entwicklung des Ortsteils ist ohne eine Beeinflussung des Vorbehaltsgebietes nicht möglich. Aufgrund der Größenverhältnisse des Vorbehaltsgebietes zu der Entwicklungsfläche und der Tatsache, dass die Entwicklungsfläche innerhalb der geschlossenen Ortslage liegt, ist davon auszugehen, dass keine nennenswerten Konflikte entstehen werden.

Der REP 2006 weist für die Entwicklungsfläche und die direkt angrenzenden Flächen keine Festlegungen aus. Konflikte sind somit ausgeschlossen.

Der REP 2016 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 (Ausnahme: Gewerbestandorte im Norden, Monplaisir) 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.

Bei einem Hochwasserereignis der Kategorie HQ 200, bei dem davon ausgegangen wird, dass alle Hochwasserschutzeinrichtungen versagen, ist die Fläche von Überschwemmung betroffen (siehe 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 (siehe Kapitel 3.8.5), sodass eine städtebauliche Entwicklung außerhalb des HQ 200 Bereichs nur in kleinen Bereichen nordwestlich des Ortsteils Gnadau und im Ortsteil Zuchau möglich wäre. Dies widerspricht jeglichen raumordnerischen Vorgaben und auch der Bedarfsanalyse, die im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans durchgeführt wurde (siehe Kapitel 3.4.4), und würde einer Verhinderungsplanung gleich kommen.

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 (siehe Anlage 4). Bei Bodeneingriffen ist eine Genehmigung bei der zuständigen Behörde einzuholen (siehe 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 am Magdeburger Tor ist nicht im Altlastenkataster geführt. Konflikte sind hier somit nicht zu erwarten.

**W4: Gartengrundstücke Fahrtweg**

Flur 7 Flst 158/1, 159/1, 160, 161, 164, 165, 166, 167, 168, 171/2, 171/3, 325/159 (jeweils teilweise), 10099, 10101

Gesamtfläche: 1,92 ha  
 Fläche in Privateigentum



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 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.

Der REP 2006 weist für die Entwicklungsfläche und die direkt angrenzenden Flächen keine Festlegungen aus. Konflikte sind somit ausgeschlossen.

Der REP 2016 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 (Ausnahme: Gewerbestandorte im Norden, Monplaisir) 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.

Bei einem Hochwasserereignis der Kategorie HQ 200, bei dem davon ausgegangen wird, dass alle Hochwasserschutzeinrichtungen versagen, ist die Fläche von Überschwemmung betroffen (siehe 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 (siehe Kapitel 3.8.5), sodass eine städtebauliche Entwicklung außerhalb des HQ 200 Bereichs nur in kleinen Bereichen nordwestlich des Ortsteils Gnadau und im Ortsteil Zuchau möglich wäre. Dies widerspricht jeglichen raumordnerischen Vorgaben und auch der Bedarfsanalyse, die im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans durchgeführt wurde (siehe Kapitel 3.4.4), und würde einer Verhinderungsplanung gleich kommen.

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.

Neu ausgewiesene Bauflächen in den Ortsteilen ohne zentralörtliche Bedeutung:

Gemäß der Ziele 25 und 26 des LEP 2010 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 11 des REP 2016 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 Bauflächen in Glinde:

|   |   |
|---|---|
| W5: Ortseingang Glinde  |   |
| Flur 2, Flst 1039, 1040, 1041, 1044 teilw.  | Gesamtfläche: 0,33 ha<br>Fläche in Privateigentum |
|    |   |
| <p>Topografische Karten 1:10.000<br/>(c) GeoBasis-DE / LVermGeoLSA; 2018 / A18-42796-2010-14</p>  |   |
| <p>Aufgrund der nicht vorhandenen Baulücken und Brachflächen im Ortsteil Glinde (siehe Kapitel 3.4.2) wird hier über eine Entwicklungsfläche am Ortseingang entlang der K 1277 neue Wohnbaufläche geschaffen, um die Eigenentwicklung des Ortsteiles in den kommenden Jahren zu gewährleisten. Zwischen dem Gelände der SG Eintracht Glinde e.V. und der vorhandenen Bebauung können ca. 3 neue Bauplätze entstehen. Da in dem südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Gebäude lediglich Maschinen gelagert werden und nicht mit hohem Emissions- oder Verkehrsaufkommen gerechnet werden muss, findet der Abstandserlass<sup>41</sup> hier keine Anwendung.</p> <p>Der LEP 2010 weist weder für die Entwicklungsfläche selbst noch für angrenzende Flächen Nutzungen oder Restriktionen aus. Konflikte sind somit nicht zu erwarten.</p> <p>Der REP 2006 weist für die Entwicklungsfläche ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz aus, das sich über die deichgeschützten Gebiete an der Elbe erstreckt. Hier werden somit auch Flächen als Vorranggebiet für Hochwasserschutz ausgewiesen, die durch einen Deich geschützt sind und nicht unter das HQ 100 und damit die klassischen Überschwemmungsgebiete (siehe Kapitel 3.8.5) fallen. Da im aktuellen Ent-</p> |   |

<sup>41</sup> vgl. MLU, 2015

wurf zum neuen REP von 2016 diese Flächen nicht mehr als Vorranggebiet für Hochwasserschutz dargestellt werden, wird davon ausgegangen, dass der Festlegung hier kein Vorbehalt entgegensteht.

Der REP 2016 weist östlich angrenzend an die Entwicklungsfläche das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Magdeburger Börde“ aus. Die Flächen werden aktuell ackerbaulich genutzt, gehören jedoch nach Auswertung des Luftbildes und Begutachtung der tatsächlichen Nutzung vor Ort nicht zu dem angrenzenden großen, zusammenhängenden Acker. Auf diesem findet die landwirtschaftliche Nutzung statt, die mit Hilfe der Vorbehaltsgebiete vor Zerstörung geschützt werden soll. Dieser Nutzung steht auch bei der Umsetzung der Entwicklungsfläche nichts entgegen. Es ist bereits heute der Fall, dass das genannte Vorbehaltsgebiet am Ortsrand von Glinde direkt an die Wohnbebauung grenzt. Eine Entwicklung des Ortsteils ist ohne eine Beeinflussung des Vorbehaltsgebietes nicht möglich. Aufgrund der Größenverhältnisse des Vorbehaltsgebietes zu der Entwicklungsfläche in Glinde ist davon auszugehen, dass keine nennenswerten Konflikte entstehen werden.

Bei einem Hochwasserereignis der Kategorie HQ 200, bei dem davon ausgegangen wird, dass alle Hochwasserschutzeinrichtungen versagen, ist die Fläche von Überschwemmung betroffen (siehe 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 (siehe Kapitel 3.8.5), sodass eine städtebauliche Entwicklung außerhalb des HQ 200 Bereichs nur in kleinen Bereichen nordwestlich des Ortsteils Gnadau und im Ortsteil Zuchau möglich wäre. Dies widerspricht jeglichen raumordnerischen Vorgaben und auch der Bedarfsanalyse, die im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans durchgeführt wurde (siehe Kapitel 3.4.4), und würde einer Verhinderungsplanung gleich kommen.

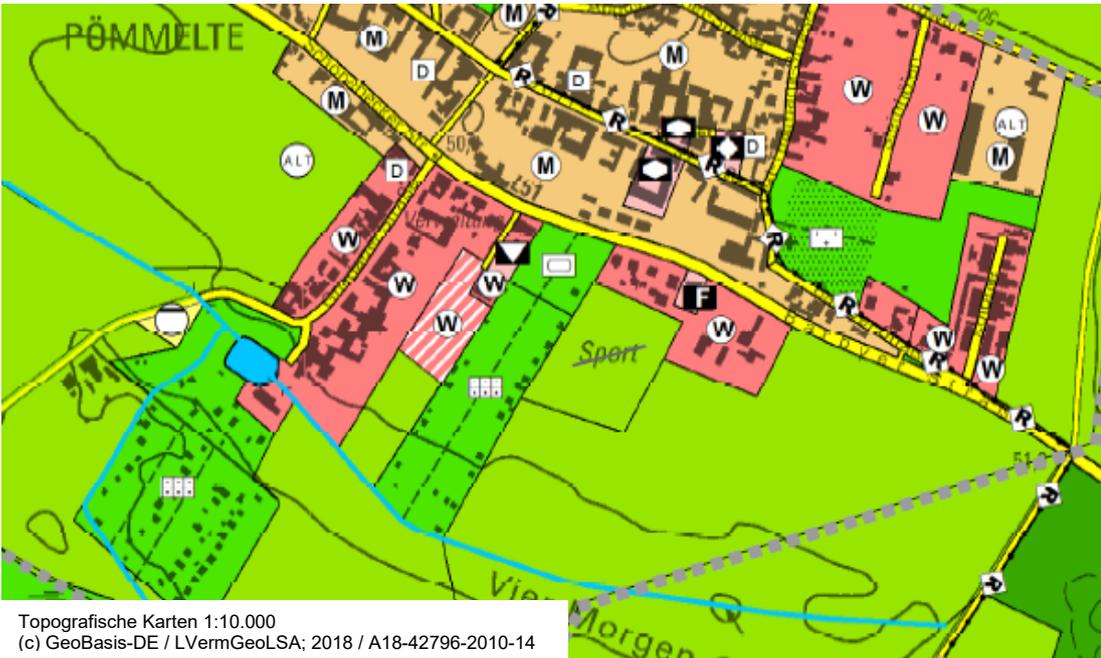
Die Entwicklungsfläche grenzt nicht an diverse Schutzgebiete an. Konflikte mit den Belangen von Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten.

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 am Ortseingang Glinde ist nicht im Altlastenkataster geführt. Konflikte sind hier somit nicht zu erwarten.

## Neu ausgewiesene Wohnbauflächen in Pömmelte

|  |   |
|--|---|
| W6: Barbyer Straße Pömmelte  |   |
| Flur 4, Flst 334/21 teilw., 136/22 teilw.  | Gesamtfläche: 0,59 ha<br>Fläche in Privateigentum |
|  <p>Topografische Karten 1:10.000<br/>(c) GeoBasis-DE / LVermGeoLSA; 2018 / A18-42796-2010-14</p>   |   |
| <p>Am südlichen Ortsrand wird eine Entwicklungsfläche ausgewiesen. Diese ist bereits durch eine Stichstraße von der Barbyer Straße abgehend teilweise erschlossen und befindet sich zwischen bestehender Wohnbebauung und einer Kleingartenfläche.</p> <p>Der LEP 2010 weist für nahezu den gesamten Ortsteil Pömmelte das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Magdeburger Börde“ aus. Eine Entwicklung des Ortsteils ist ohne eine Beeinflussung des Vorbehaltsgebietes nicht möglich. Aufgrund der Größenverhältnisse des Vorbehaltsgebietes zu der Entwicklungsfläche in Pömmelte ist davon auszugehen, dass keine nennenswerten Konflikte entstehen werden. Zumal aufgrund des Maßstabes des LEP die gesamte Ortslage Pömmelte mit dem Vorbehaltsgebiet überdeckt ist.</p> <p>Der REP 2006 weist für die Fläche ebenfalls das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Magdeburger Börde“ aus. Die Entwicklung erfolgt zwar auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche, diese ist jedoch so klein und durch angrenzende Nutzungen räumlich getrennt von großflächig zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen, dass nicht davon auszugehen ist, dass durch die Entwicklungsfläche das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft maßgeblich beeinträchtigt wird. Hinzu kommt, dass die gesamte Ortslage Pömmelte von diesem Vorbehaltsgebiet überlagert ist, sodass eine Entwicklung Pömmeltes ohne Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebietes nicht möglich ist.</p> |   |

Der REP 2016 weist für die Entwicklungsfläche selbst keine Vorgaben aus. Angrenzend an die Ortslage Pömmelte und damit auch angrenzend an die Entwicklungsfläche befindet sich das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Magdeburger Börde“. Dieses wurde aus dem LEP 2010 konkretisiert und wird durch die Entwicklungsfläche nicht beeinträchtigt. Quer durch Pömmelte verlaufend stellt der REP 2016 die L 51 als Straße mit regionaler Bedeutung dar. Dies ist für die Erschließung der Entwicklungsfläche vorteilhaft.

Bei einem Hochwasserereignis der Kategorie HQ 200, bei dem davon ausgegangen wird, dass alle Hochwasserschutzeinrichtungen versagen, ist die Fläche von Überschwemmung betroffen (siehe 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 (siehe Kapitel 3.8.5), sodass eine städtebauliche Entwicklung außerhalb des HQ 200 Bereichs nur in kleinen Bereichen nordwestlich des Ortsteils Gnadau und im Ortsteil Zuchau möglich wäre. Dies widerspricht jeglichen raumordnerischen Vorgaben und auch der Bedarfsanalyse, die im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans durchgeführt wurde (siehe Kapitel 3.4.4), und würde einer Verhinderungsplanung gleich kommen.

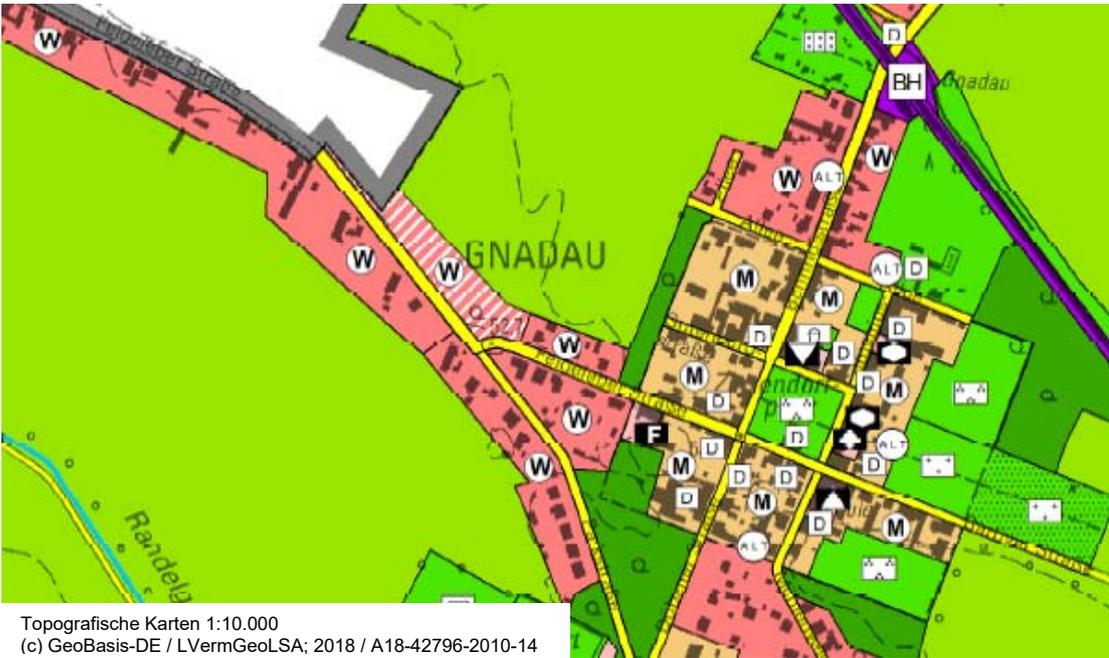
Die Entwicklungsfläche grenzt nicht an diverse Schutzgebiete an. Konflikte mit den Belangen von Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten.

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 (siehe Anlage 4). Bei Bodeneingriffen ist eine Genehmigung bei der zuständigen Behörde einzuholen (siehe 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.

Die Entwicklungsfläche ist nicht im Altlastenkataster geführt. Konflikte sind hier somit nicht zu erwarten.

## Neu ausgewiesene Wohnbauflächen in Gnadau:

|   |   |
|---|---|
| W7: Felgeleber Straße Gnadau  |   |
| Flur 1, Flst 13/6 teilw., 14 teilw., 282/15 teilw.  | Gesamtfläche: 0,77 ha<br>Fläche in Privateigentum |
|    |   |
| <p>Topografische Karten 1:10.000<br/>(c) GeoBasis-DE / LVermGeoLSA; 2018 / A18-42796-2010-14</p>  |   |
| <p>Am westlichen Ortsrand von Gnadau entsteht gegenüber der bereits vorhandenen Bebauung eine Entwicklungsfläche, um die Eigenentwicklung des Ortsteiles in den kommenden Jahren zu gewährleisten. Entlang der Felgeleber Straße werden zwischen der bereits vorhandenen Bebauung und der Gemarkungsgrenze ca. 6 neue Bauplätze entstehen. Durch die Spiegelung der bestehenden Bebauung auf die andere Straßenseite kann die vorhandene Erschließung besser genutzt werden und bandartige Strukturen werden entsprechend Z 8 REP 2016 soweit wie möglich aufgebrochen.</p> <p>Der LEP 2010 weist weder für die Entwicklungsfläche selbst noch für angrenzende Flächen Nutzungen oder Restriktionen aus. Konflikte sind somit nicht zu erwarten.</p> <p>Der REP 2006 trifft für die Entwicklungsfläche und direkt angrenzende Flächen ebenfalls keine Festlegungen. Konflikte sind auch hier nicht zu erwarten.</p> <p>Der REP 2016 weist den Ortsteil Gnadau als Standort für Kultur und Denkmalpflege im Bestand aus. Damit ist jedoch der historische Ortskern rund um den Zinzendorfplatz gemeint. Dieses Areal wird durch die Bebauung der Entwicklungsfläche nicht beeinträchtigt, da kein direkter räumlicher Zusammenhang besteht. Für die Entwicklungsfläche und angrenzende Bereiche weist der 1. Entwurf des REP 2016 das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Magdeburger Börde“ aus. Da es sich bei diesem</p> |   |

Vorbehaltsgebiet jedoch um ein sehr großräumig ausgewiesenes handelt und die Entwicklungsfläche selbst nicht einmal 1 ha groß ist, wird hier davon ausgegangen, dass das Vorbehaltsgebiet als Ganzes nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Hinzu kommt, dass nahezu der gesamte Norden der Einheitsgemeinde als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen ist und eine Entwicklung außerhalb dieses Gebietes gar nicht möglich wäre.

Bei einem Hochwasserereignis der Kategorie HQ 200, bei dem davon ausgegangen wird, dass alle Hochwasserschutzeinrichtungen versagen, ist die Fläche von Überschwemmung betroffen (siehe 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 (siehe Kapitel 3.8.5), sodass eine städtebauliche Entwicklung außerhalb des HQ 200 Bereichs nur in kleinen Bereichen nordwestlich des Ortsteils Gnadau und im Ortsteil Zuchau möglich wäre. Dies widerspricht jeglichen raumordnerischen Vorgaben und auch der Bedarfsanalyse, die im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans durchgeführt wurde (siehe Kapitel 3.4.4), und würde einer Verhinderungsplanung gleich kommen.

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 (siehe Anlage 4). Bei Bodeneingriffen ist eine Genehmigung bei der zuständigen Behörde einzuholen (siehe 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 am Ortseingang Gnadau ist nicht im Altlastenkataster geführt. Konflikte sind hier somit nicht zu erwarten.

## Neu ausgewiesene Wohnbaufläche in Wespen:

|   |   |
|---|---|
| W8: Dorfstraße Wespen   |   |
| Flur 2, Flst 349/34 teilw.  | Gesamtfläche: 0,36 ha<br>Fläche in Privateigentum |
|  <p>Topografische Karten 1:10.000<br/>(c) GeoBasis-DE / LVermGeoLSA; 2018 / A18-42796-2010-14</p>  |   |
| <p>An der nördlichen Ausfallstraße von Wespen nach Zeitz entsteht an der Dorfstraße gespiegelt zur bereits vorhandenen Bebauung eine weitere Wohnbaufläche, um der Eigenentwicklung des Ortsteils Wespen gerecht zu werden. Auf 0,36 ha können hier ca. vier neue Bauplätze entstehen. Die bandartige Struktur, die hier bisher vorherrscht, kann so gemäß Z 8 REP 2016 aufgelockert werden.</p> <p>Der LEP 2010 weist für den gesamten Ortsteil Wespen und seine weiträumige Umgebung das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Magdeburger Börde“ aus. Eine Entwicklung des Ortsteils Wespen ist ohne eine Beeinflussung des Vorbehaltsgebietes nicht möglich. Aufgrund der Größenverhältnisse des Vorbehaltsgebietes zur Entwicklungsfläche in Wespen ist davon auszugehen, dass keine nennenswerten Konflikte entstehen werden. Zumal aufgrund des Maßstabes des LEP die gesamte Ortslage Wespen bereits mit dem Vorbehaltsgebiet überdeckt ist.</p> <p>Der REP aus dem Jahr 2006 weist, wie der LEP 2010 auch, für die Entwicklungsfläche das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Magdeburger Börde“ aus. Da es sich bei diesem Vorbehaltsgebiet jedoch um ein sehr großräumig ausgewiesenes handelt und die Entwicklungsfläche selbst nicht einmal 1 ha groß ist, wird hier davon ausgegangen, dass das Vorbehaltsgebiet als Ganzes nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Hinzu kommt, dass nahezu der gesamte Norden der Einheitsgemeinde als Vorbehaltsgebiet</p> |   |

für die Landwirtschaft ausgewiesen ist und eine Entwicklung außerhalb dieses Gebietes gar nicht möglich wäre.

Der REP 2016 übernimmt für die Entwicklungsfläche das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Magdeburger Börde“ aus dem LEP. Doch auch hier ist davon auszugehen, dass die geringe Flächengröße der Entwicklungsfläche das Vorbehaltsgebiet nicht nachteilig beeinflussen wird. Südlich und Östlich an die Entwicklungsfläche angrenzend, befindet sich das Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz „Saale“. Der Ortsteil Wespen wird im Nordwesten von dem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und im restlichen Teil der Ortslage von dem Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz überlagert. Eine konfliktfreie Umsetzung einer Entwicklungsfläche ist somit für den Ortsteil nicht möglich. Da sich die Entwicklungsfläche im Grenzbereich beider Vorbehaltsgebiete befindet, ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen jeweils gering sind.

Bei einem Hochwasserereignis der Kategorie HQ 200, bei dem davon ausgegangen wird, dass alle Hochwasserschutzanlagen versagen, ist die Fläche von Überschwemmung betroffen (siehe 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 (siehe Kapitel 3.8.5), sodass eine städtebauliche Entwicklung außerhalb des HQ 200 Bereichs nur in kleinen Bereichen nordwestlich des Ortsteils Gnadau und im Ortsteil Zuchau möglich wäre. Dies widerspricht jeglichen raumordnerischen Vorgaben und auch der Bedarfsanalyse, die im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans durchgeführt wurde (siehe Kapitel 3.4.4), und würde einer Verhinderungsplanung gleich kommen.

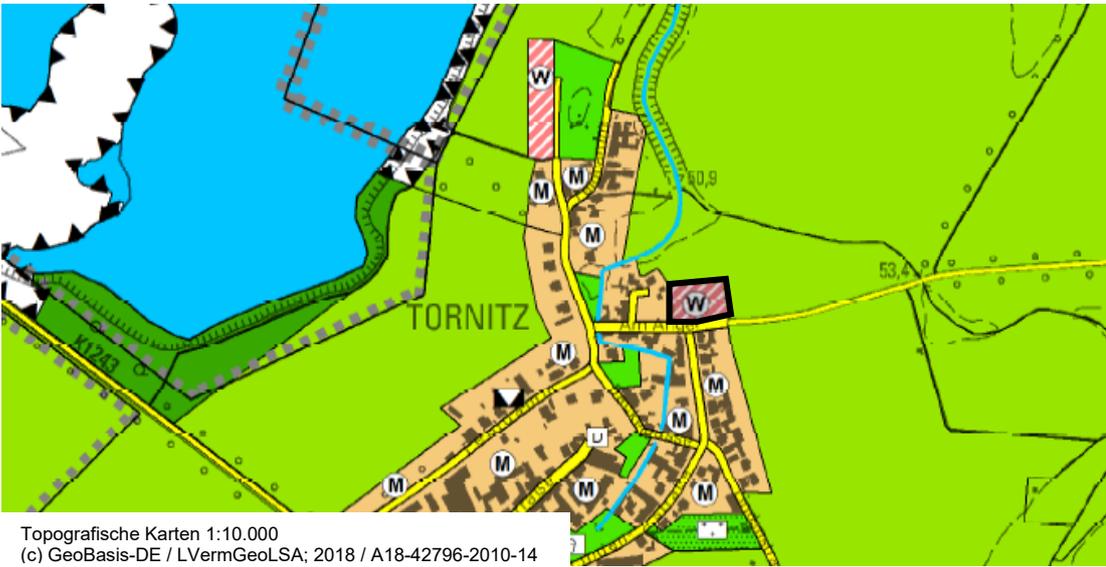
Die Entwicklungsfläche grenzt nicht an diverse Schutzgebiete an. Konflikte mit den Belangen von Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten.

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 (siehe Anlage 4). Bei Bodeneingriffen ist eine Genehmigung bei der zuständigen Behörde einzuholen (siehe 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 am Ortseingang Wespen ist nicht im Altlastenkataster geführt. Konflikte sind hier somit nicht zu erwarten.

## Neu ausgewiesene Wohnbaufläche in Tornitz

|   |   |
|---|---|
| W9: Am Anger Tornitz  |   |
| Flur 3, Flst 10013, 22, 24/1 (jeweils teilweise)  | Gesamtfläche: 0,25 ha<br>Fläche in Privateigentum |
|  <p>Topografische Karten 1:10.000<br/>(c) GeoBasis-DE / LVermGeoLSA; 2018 / A18-42796-2010-14</p>  |   |
| <p>Am nordöstlichen Ortsrand von Tornitz entsteht zur Abrundung der vorhandenen Bebauung entlang der Straße Am Anger eine 0,25 ha große Wohnbaufläche. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung an der Straße „Am Anger“ kann so intensiviert werden.</p> <p>Der LEP 2010 weist für nahezu den gesamten Ortsteil Tornitz das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Magdeburger Börde“ aus. Lediglich die gewerbliche Baufläche und der landwirtschaftliche Betrieb im Süden der Ortslage liegen außerhalb dieses Vorbehaltsgebietes. Eine Entwicklung des Ortsteils Tornitz als Wohnstandort ist ohne eine Beeinflussung des Vorbehaltsgebietes nicht möglich. Aufgrund der Größenverhältnisse des Vorbehaltsgebietes zu der Entwicklungsfläche Am Anger in Tornitz ist davon auszugehen, dass keine nennenswerten Konflikte entstehen werden.</p> <p>Der REP aus dem Jahr 2006 weist, wie der LEP 2010 auch, für die Entwicklungsfläche das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Magdeburger Börde“ aus. Da es sich bei diesem Vorbehaltsgebiet jedoch um ein sehr großräumig ausgewiesenes handelt und die Entwicklungsfläche selbst nicht einmal 1 ha groß ist, wird hier davon ausgegangen, dass das Vorbehaltsgebiet als Ganzes nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Hinzu kommt, dass nahezu der gesamte Norden der Einheitsgemeinde als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen ist und eine Entwicklung außerhalb dieses Gebietes gar nicht möglich wäre.</p> <p>Der REP 2016 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 Eigenentwicklung des Ortsteils gewährleisten zu können, wird die Wohnbaufläche dennoch ausgewiesen. Sie befindet sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Bei einem Hochwasserereignis der Kategorie HQ 200, bei dem davon ausgegangen wird, dass alle Hochwasserschutzanlagen versagen, ist die Fläche von Überschwemmung betroffen (siehe 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 (siehe Kapitel 3.8.5), sodass eine städtebauliche Entwicklung außerhalb des HQ 200 Bereichs nur in kleinen Bereichen nordwestlich des Ortsteils Gnadau und im Ortsteil Zuchau möglich wäre. Dies widerspricht jeglichen raumordnerischen Vorgaben und auch der Bedarfsanalyse, die im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans durchgeführt wurde (siehe Kapitel 3.4.4), und würde einer Verhinderungsplanung gleich kommen.

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 (siehe Anlage 4). Bei Bodeneingriffen ist eine Genehmigung bei der zuständigen Behörde einzuholen (siehe 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 am Ortsrand Tornitz ist nicht im Altlastenkataster geführt. Konflikte sind hier somit nicht zu erwarten.

|  |   |
|--|---|
| W10: Felddamm Tornitz  |   |
| Flur 2, Flst 48/4, 97/48 (jeweils teilweise)   | Gesamtfläche: 0,39 ha<br>Fläche in Privateigentum |
|  <p>Topografische Karten 1:10.000<br/>(c) GeoBasis-DE / LVermGeoLSA; 2018 / A18-42796-2010-14</p>  |   |
| <p>Im Norden der Ortslage Tornitz wird die bestehende Bebauung mit einer Wohnbaufläche erweitert. Auf einer 0,39 ha großen Fläche entsteht hier Raum für ca. 5 Einfamilienhäuser. Die Wohnbaufläche befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft der Kiesgrube Tornitz.</p> <p>Der LEP 2010 weist für nahezu den gesamten Ortsteil Tornitz das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Magdeburger Börde“ aus. Lediglich die gewerbliche Baufläche und der landwirtschaftliche Betrieb im Süden der Ortslage liegen außerhalb dieses Vorbehaltsgebietes. Eine Entwicklung des Ortsteils Tornitz als Wohnstandort ist ohne eine Beeinflussung des Vorbehaltsgebietes nicht möglich. Aufgrund der Größenverhältnisse des Vorbehaltsgebietes zu der Entwicklungsfläche Felddamm in Tornitz ist davon auszugehen, dass keine nennenswerten Konflikte entstehen werden.</p> <p>Der REP aus dem Jahr 2006 weist, wie der LEP 2010 auch, für die Entwicklungsfläche das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Magdeburger Börde“ aus. Da es sich bei diesem Vorbehaltsgebiet jedoch um ein sehr großräumig ausgewiesenes handelt und die Entwicklungsfläche selbst nicht einmal 1 ha groß ist, wird hier davon ausgegangen, dass das Vorbehaltsgebiet als Ganzes nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Hinzu kommt, dass nahezu der gesamte Norden der Einheitsgemeinde als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen ist und eine Entwicklung außerhalb dieses Gebietes gar nicht möglich wäre. Für die Fläche der angrenzenden Kiesgrube weist der REP 2006 das Vorbehaltsgebiet für Rohstoffgewinnung „Tornitz“ aus. Die Nachbarschaft erfordert im konkreten Planungsverfahren eine Abstimmung mit der zuständigen Lan-</p> |   |

desbehörde. Da der 1. Entwurf des neuen REP aus dem Jahr 2016 dieses Vorbehaltsgebiet nicht mehr aufgreift, ist davon auszugehen, dass dieser Vorbehalt aus heutiger Sicht nicht mehr besteht.

Der REP 2016 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 Eigenentwicklung des Ortsteils gewährleisten zu können, wird die Wohnbaufläche dennoch ausgewiesen. Sie befindet sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Bei einem Hochwasserereignis der Kategorie HQ 200, bei dem davon ausgegangen wird, dass alle Hochwasserschutzeinrichtungen versagen, ist die Fläche von Überschwemmung betroffen (siehe 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 (siehe Kapitel 3.8.5), sodass eine städtebauliche Entwicklung außerhalb des HQ 200 Bereichs nur in kleinen Bereichen nordwestlich des Ortsteils Gnadau und im Ortsteil Zuchau möglich wäre. Dies widerspricht jeglichen raumordnerischen Vorgaben und auch der Bedarfsanalyse, die im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans durchgeführt wurde (siehe Kapitel 3.4.4), und würde einer Verhinderungsplanung gleich kommen.

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 (siehe Anlage 4). Bei Bodeneingriffen ist eine Genehmigung bei der zuständigen Behörde einzuholen (siehe Kapitel 3.8.2).

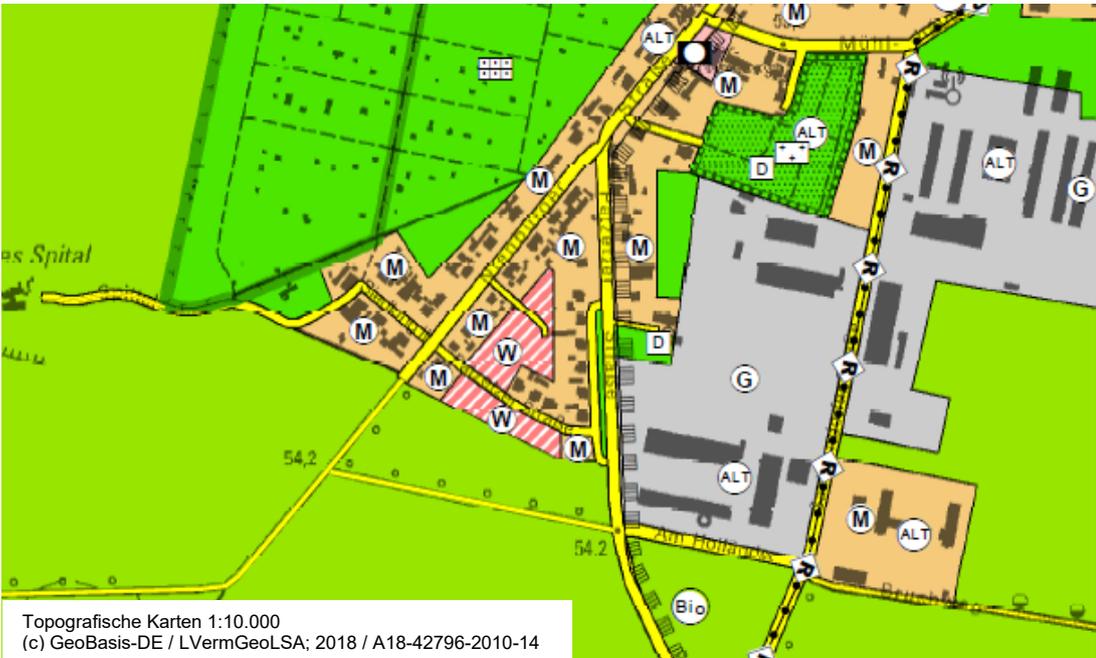
Auf der Entwicklungsfläche selbst befinden sich weder Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen, noch Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind. Konflikte mit dem Bergbau und der Rohstoffsicherung sind daher in erster Linie nicht zu erwarten. Die Wohnbaufläche liegt jedoch mit der Kiesgrube Tornitz in unmittelbarer Nähe zu einer Fläche, die für den Abbau von Mineralien vorgesehen ist. Die weitere Beplanung und zukünftige Bebauung der Fläche sollte daher in Abstimmung mit dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt erfolgen. Die Entwicklungsfläche liegt innerhalb des Abstandes, der gemäß Abstandserlass zu Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton und Lehm eingehalten werden soll<sup>42</sup>.

---

<sup>42</sup> Vgl. MLU, 2015

Das Gelände am Ortsrand Tornitz ist nicht im Altlastenkataster geführt. Konflikte sind hier somit nicht zu erwarten.

## Neu ausgewiesene Wohnbauflächen in Groß Rosenberg

|   |   |
|---|---|
| W11: Patzetter Straße Groß Rosenberg  |   |
| Flur 16, Flst 86, 91, 92, 96, 97, 103, 104, 105, 106, 107, 108  | Gesamtfläche: 0,94 ha<br>Fläche in Privateigentum |
|  <p>Topografische Karten 1:10.000<br/>(c) GeoBasis-DE / LVermGeoLSA; 2018 / A18-42796-2010-14</p>  |   |
| <p>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.</p> <p>Der LEP 2010 weist weder für die Entwicklungsfläche selbst noch für angrenzende Flächen Nutzungen oder Restriktionen aus. Konflikte sind somit nicht zu erwarten.</p> <p>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.</p> <p>Der REP 2016 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</p> |   |

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.

Bei einem Hochwasserereignis der Kategorie HQ 200, bei dem davon ausgegangen wird, dass alle Hochwasserschutzeinrichtungen versagen, ist die Fläche von Überschwemmung betroffen (siehe 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 (siehe Kapitel 3.8.5), sodass eine städtebauliche Entwicklung außerhalb des HQ 200 Bereichs nur in kleinen Bereichen nordwestlich des Ortsteils Gnadau und im Ortsteil Zuchau möglich wäre. Dies widerspricht jeglichen raumordnerischen Vorgaben und auch der Bedarfsanalyse, die im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans durchgeführt wurde (siehe Kapitel 3.4.4), und würde einer Verhinderungsplanung gleich kommen.

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 (siehe Anlage 4). Bei Bodeneingriffen ist eine Genehmigung bei der zuständigen Behörde einzuholen (siehe 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 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.

## 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 (siehe 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.

Neu ausgewiesene gewerbliche Baufläche in Tornitz

|  |   |
|--|---|
| G1: Henschel Tornitz   |   |
| Flur 5, Flst 180, 179/4 teilweise  | Gesamtfläche: 1,56 ha<br>Fläche in Privateigentum |
|   |   |
| <small>Topografische Karten 1:10.000<br/>(c) GeoBasis-DE / LVermGeoLSA; 2018 / A18-42796-2010-14</small>   |   |
| <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>Der LEP 2010 trifft für die Entwicklungsfläche keine Aussagen. Konflikte mit der Landesplanung sind daher nicht zu erwarten.</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.

Der REP 2016 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. Sie befindet sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Bei einem Hochwasserereignis der Kategorie HQ 200, bei dem davon ausgegangen wird, dass alle Hochwasserschutzeinrichtungen versagen, ist die Fläche von Überschwemmung betroffen (siehe 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 (siehe Kapitel 3.8.5), sodass eine städtebauliche Entwicklung außerhalb des HQ 200 Bereichs nur in kleinen Bereichen nordwestlich des Ortsteils Gnadau und im Ortsteil Zuchau möglich wäre. Dies widerspricht jeglichen raumordnerischen Vorgaben und auch der Bedarfsanalyse, die im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans durchgeführt wurde (siehe Kapitel 3.4.4), und würde einer Verhinderungsplanung gleich kommen.

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.

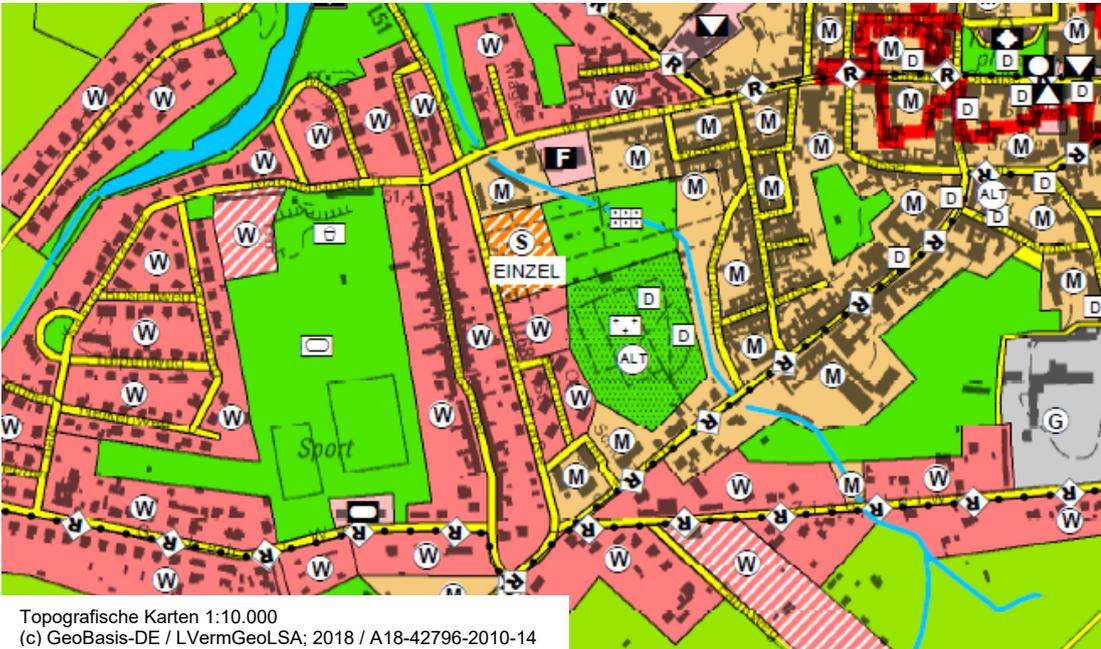
Für die Entwicklungsfläche und die angrenzenden Flächen liegen weder Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen, noch Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, vor. Konflikte mit dem Bergbau und der Rohstoffsicherung sind daher nicht zu erwarten.

Das Gelände ist nicht im Altlastenkataster geführt. Konflikte sind hier somit nicht zu erwarten.

### 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

|   |   |
|---|---|
| S 1: Kleingartenanlage Otto-Beckmann-Straße Barby (Elbe)  |   |
| Flur 7, Flst 180, 181/12, 2185, 644/173, 181/4  | Gesamtfläche: 0,67 ha<br>Fläche im Eigentum der Stadt |
|    |   |
| <p>Topografische Karten 1:10.000<br/>(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 einer Discounterkette vor. 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. Der Lebensmittelmarkt wird an diesem Standort seine bestehende Filiale am Ortstrand Richtung Calbe und eine kleinere nicht rentable Filiale in der Stadtmitte zusammenlegen. So bleibt die Versorgung der Bevölkerung langfristig gesichert und das vorhandene Einzelhandelsangebot rückt näher in das Stadtzentrum. Für viele Bewohner des Ortsteils Barby</p> |   |

(Elbe) wird so die Erreichbarkeit verbessert und dadurch ein Anreiz geschaffen, auf das Auto zu verzichten und die alltäglichen Einkäufe zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erledigen, was wiederum dem Klimaschutz zugutekommt. Ein weiterer Vorteil des Standortes ist, dass die Erschließung über die Otto-Beckmann-Straße bereits gesichert ist und hier mit keinen großen zusätzlichen Versiegelungen und Kosten gerechnet werden muss.

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. 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.

Der LEP 2010 weist 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 2016 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 (Ausnahme: Gewerbestandorte im Norden, Monplaisir) 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.

Bei einem Hochwasserereignis der Kategorie HQ 200, bei dem davon ausgegangen wird, dass alle Hochwasserschutzeinrichtungen versagen, ist die Fläche von Überschwemmung betroffen (siehe 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 (siehe Kapitel 3.8.5), sodass eine städtebauliche Entwicklung außerhalb des HQ 200 Bereichs nur in kleinen Bereichen nordwestlich des Ortsteils Gnadau und im Ortsteil Zuchau möglich wäre. Dies widerspricht jeglichen raumordnerischen Vorgaben und würde einer Verhinderungsplanung gleich kommen.

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 (siehe Anlage 4). Bei Bodeneingriffen ist eine Genehmigung bei der zuständigen Behörde einzuholen (siehe 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.

Parallel zur Aufstellung des Flächennutzungsplans für die Einheitsgemeinde Stadt Barby wird ein gesamtträumliches Konzept zur Nutzung Erneuerbarer Energien in der Stadt Barby (siehe 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, Industriebrachen und Flächen entlang von Bahnlinien für die Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nutzen und so zum Teil auch städtebauliche Missstände beseitigen. Die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf landwirtschaftlicher Fläche soll weitestgehend vermieden werden.

## S2: PV Pömmelter Straße Barby (Elbe)

Flur 3, Flst 115/3, 73/1, 75/2, 76/2, 77/2,  
78/2, 1001, 448/80

Gesamtfläche: 2,47 ha

Fläche in privatem Eigentum



Ein geeigneter Standort für die Nutzung mit Photovoltaik-Freiflächenanlagen befindet sich im Ortsteil Barby (Elbe) nördlich der Pömmelter Straße zwischen den Bahngleisen und einem Graben. Im Norden grenzt das Gewerbegebiet Nr. 3 „GI + GE Monplaisirstraße“ an. Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und ist im bisherigen Entwurf des Flächennutzungsplanes für Barby (Elbe) aus dem Jahr 2005 als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die landwirtschaftliche Nutzung ist auf Grund der geringen Flächengröße jedoch nicht wirtschaftlich sinnvoll. Der private Eigentümer möchte auf dieser Fläche daher eine Photovoltaik-Freiflächenanlage errichten. Um diese Entwicklungsabsicht möglich zu machen, wird die Fläche im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen ausgewiesen. 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 LEP 2010 weist für diese Entwicklungsfläche das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft „Magdeburger Börde“ aus. Da sich die Fläche jedoch nicht in einem Zusammenhang mit anderen landwirtschaftlichen Flächen befindet, sondern von anderen Nutzungen umgeben ist, ist die Bewirtschaftung der Ackerfläche nicht wirtschaftlich sinnvoll. Der detailliertere REP übernimmt das Vorbehaltsgebiet nicht, was dafürspricht, dass die

Ausweisung des Gebietes auf der Ebene des Landes hauptsächlich dem großen Maßstab des LEP geschuldet ist.

Der REP 2006 weist für die Entwicklungsfläche und die direkt angrenzenden Flächen keine Festlegungen aus. Konflikte sind somit ausgeschlossen.

Der REP 2016 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.

Bei einem Hochwasserereignis der Kategorie HQ 200, bei dem davon ausgegangen wird, dass alle Hochwasserschutzeinrichtungen versagen, ist die Fläche von Überschwemmung betroffen (siehe 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 (siehe Kapitel 3.8.5), sodass eine städtebauliche Entwicklung außerhalb des HQ 200 Bereichs nur in kleinen Bereichen nordwestlich des Ortsteils Gnadau und im Ortsteil Zuchau möglich wäre. Dies widerspricht jeglichen raumordnerischen Vorgaben und würde einer Verhinderungsplanung gleich kommen.

Die Entwicklungsfläche grenzt im Osten an das Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Elbe“ an. Zwischen den beiden Flächen verläuft jedoch eine Bahnlinie, die die Entwicklungsfläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen optisch von dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet trennt. Negative Auswirkungen sind hier somit 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 (siehe Anlage 4). Bei Bodeneingriffen ist eine Genehmigung bei der zuständigen Behörde einzuholen (siehe 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.

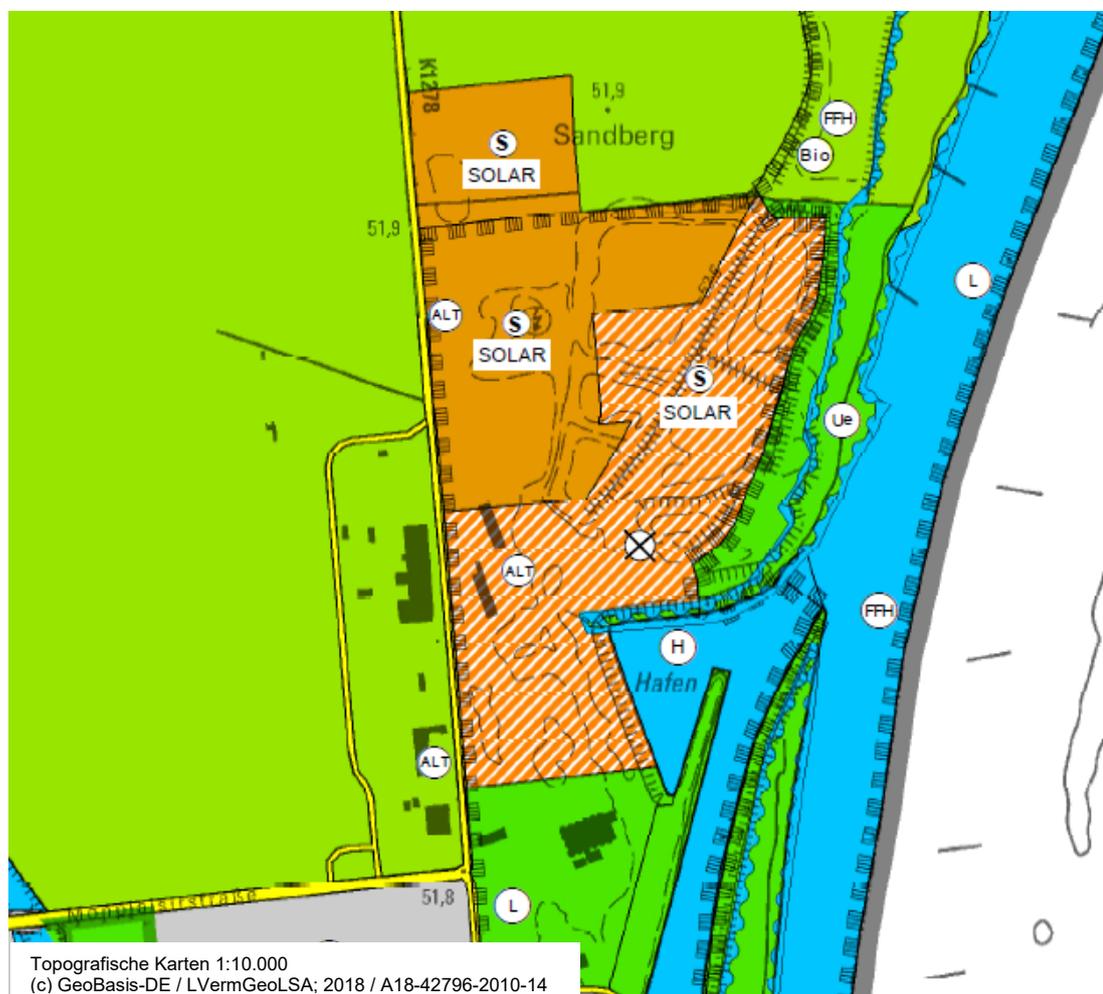
Das Gelände an der Pömmelter Straße ist nicht im Altlastenkataster geführt. Konflikte sind hier somit nicht zu erwarten.

## S3: PV Monplaisir Barby (Elbe)

 Flur 1, Flst 1013, 1014, 1016, 207, 242/4,  
242/9, 469/208, 588/242

Gesamtfläche: 11,25 ha

Fläche in privatem Eigentum



Der Standort der bereits bestehenden und durch den Bebauungsplan Nr. 14 planungsrechtlich gesicherten Photovoltaik-Freiflächenanlage soll noch weiter vergrößert werden. 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. 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 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 REP 2006 weist angrenzend an die Entwicklungsfläche das Vorranggebiet für Hochwasserschutz „Elbe-Stromlauf“ aus. Daran westlich anschließend, und somit auf Teilen der ausgewiesenen Entwicklungsfläche, befindet sich das Vorranggebiet für Hochwasserschutz „deichgeschützte Gebiete an der Elbe“. Diese Ausweisungen widersprechen dem LEP 2010. Da es sich bei dem Landesentwicklungsplan um das aktuellere Planwerk handelt und sich das Vorranggebiet für Hochwasserschutz im 1. Entwurf des REP 2016 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.

Der REP 2016 weist für die gesamte Entwicklungsfläche das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Magdeburger Börde“ aus. Wie bereits bei der Auswertung des LEP 2010 erwähnt, steht die vorhandene Fläche für eine ackerbauliche Nutzung in ihrem derzeitigen Zustand jedoch nicht zur Verfügung. Durch die Veränderung der Nutzung von Brachfläche zu Entwicklungsfläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen werden daher keine Konflikte erwartet. Angrenzend an die Entwicklungsfläche befindet sich im REP 2016 das Vorranggebiet für Hochwasserschutz „Elbe, Elbumflut, Umflutehle“, das den Grenzen des festgesetzten Überschwemmungsgebietes in diesem Bereich entspricht. Durch den Deich ist die Entwicklungsfläche vor den direkten Einflüssen des Hochwassers geschützt, sodass hier keine Konflikte zu erwarten sind.

Bei einem Hochwasserereignis der Kategorie HQ 200, bei dem davon ausgegangen wird, dass alle Hochwasserschutzeinrichtungen versagen, sind Teile der Entwicklungsfläche von Überschwemmung betroffen (siehe 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 (siehe Kapitel 3.8.5), sodass eine städtebauliche Entwicklung außerhalb des HQ 200 Bereichs nur in kleinen Bereichen nordwestlich des Ortsteils Gnadau und im Ortsteil Zuchau möglich wäre. Dies widerspricht jeglichen raumordnerischen Vorgaben und würde einer Verhinderungsplanung gleich kommen.

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 werden. 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 „Mittellelbe“. 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 Altlastenkataster geführt (siehe 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.

|  |  |
|--|--|
| <b>S4: PV Schönebecker Straße Pömmelte</b>   |  |
| Flur 3, Flst 1008, 1009, 1011, 1014, 390/46  | Gesamtfläche: ca. 4,70 ha<br>Fläche in privatem Eigentum |
|   |  |
| <p>Topografische Karten 1:10.000<br/>         (c) GeoBasis-DE / LVermGeoLSA; 2018 / A18-42796-2010-14</p>  |  |
| <p>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. Um die Entwicklung interessant für Eigentümer und mögliche Investoren zu machen und eine zeitnahe 1. Änderung des Flächennutzungsplans zu vermeiden, wird die Fläche bereits jetzt als Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen ausgewiesen, auch wenn noch keine konkreten Bauabsichten erkennbar sind. 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.</p> <p>Der LEP 2010 trifft weder für die Entwicklungsfläche selbst noch für direkt angrenzende Flächen Aussagen. Konflikte sind somit nicht zu erwarten.</p> <p>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-</p> |  |

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 2016 weist für die gesamte Entwicklungsfläche das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Magdeburger Börde“ aus. Da es sich bei der Entwicklungsfläche jedoch um eine Konversionsfläche handelt, steht diese faktisch bereits jetzt für eine ackerbauliche Nutzung nicht zur Verfügung. Ein Konflikt mit dem ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet besteht daher nicht.

Bei einem Hochwasserereignis der Kategorie HQ 200, bei dem davon ausgegangen wird, dass alle Hochwasserschutzeinrichtungen versagen, ist die Entwicklungsfläche von Überschwemmung betroffen (siehe 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 (siehe Kapitel 3.8.5), sodass eine städtebauliche Entwicklung außerhalb des HQ 200 Bereichs nur in kleinen Bereichen nordwestlich des Ortsteils Gnadau und im Ortsteil Zuchau möglich wäre. Dies widerspricht jeglichen raumordnerischen Vorgaben und würde einer Verhinderungsplanung gleich kommen.

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 (siehe Anlage 4). Bei Bodeneingriffen ist eine Genehmigung bei der zuständigen Behörde einzuholen (siehe 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.

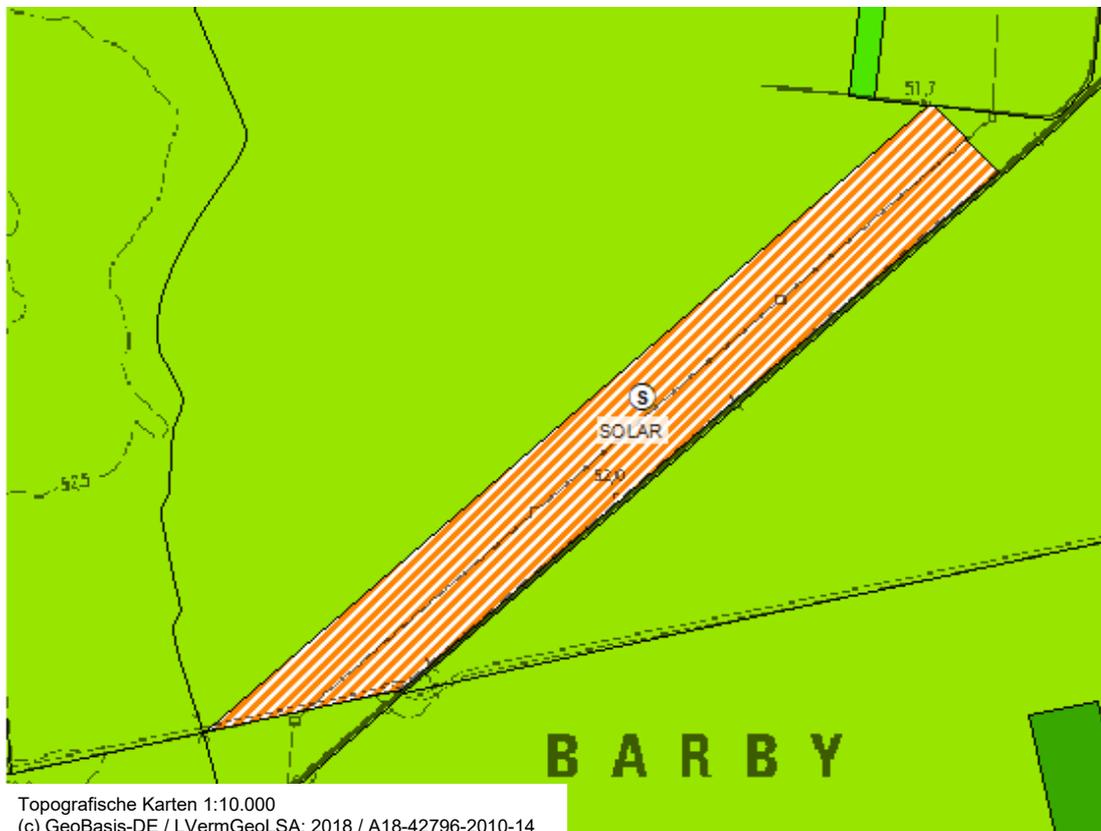
Das Gelände an der Schönebecker Straße ist nicht im Altlastenkataster geführt. Konflikte sind hier somit nicht zu erwarten.

**S5: PV Bahnschiene Barby (Elbe)**

 Flur 7, Flst 220/31, 221/31, 30, 32, u.a.  
 Flur 16, Flst 21/2, 22/1, 24, 284/19, u.a.

Gesamtfläche: 10,23 ha

Fläche in privatem Eigentum



Eine weitere Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen wird entlang der Bahnschiene westlich von Barby (Elbe) ausgewiesen. Auf der westlichen Seite der Gleise soll hier ein 110 m breiter Streifen umgewandelt werden. 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 LEP 2010 weist für die Entwicklungsfläche das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Magdeburger Börde“ aus. 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. Das Interesse am Ausbau 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.

Der REP 2006 weist für diese Entwicklungsfläche keine Aussagen auf. Konflikte sind hier somit nicht zu erwarten.

Der REP 2016 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. Der REP 2016 weist zudem den Schienenweg, entlang dessen die Eignungsgebiete liegen, als Schienenverbindung mit regionaler Bedeutung aus. Dies sichert langfristig die Vergütungsfähigkeit der Photovoltaik-Freiflächenanlagen nach EEG.

Bei einem Hochwasserereignis der Kategorie HQ 200, bei dem davon ausgegangen wird, dass alle Hochwasserschutzeinrichtungen versagen, ist die Entwicklungsfläche von Überschwemmung betroffen (siehe 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 (siehe Kapitel 3.8.5), sodass eine städtebauliche Entwicklung außerhalb des HQ 200 Bereichs nur in kleinen Bereichen nordwestlich des Ortsteils Gnadau und im Ortsteil Zuchau möglich wäre. Dies widerspricht jeglichen raumordnerischen Vorgaben und würde einer Verhinderungsplanung gleich kommen.

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 (siehe Anlage 4). Bei Bodeneingriffen ist eine Genehmigung bei der zuständigen Behörde einzuholen (siehe 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. Konflikte sind hier somit nicht zu erwarten.

**S6: PV Bahnschiene Sachsendorf / Zuchau**

 Gemarkung Zuchau: Flur 3, Flst 126/56,  
 174/40, 176/41, 27/1, 27/2, 35, 46/4 u.a.

Gesamtfläche: 12,19 ha

Fläche in privatem Eigentum



Eine weitere Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen wird entlang der Bahnschiene im Süden der Einheitsgemeinde zwischen den Ortsteilen Zuchau und Sachsendorf ausgewiesen. Beidseitig der Gleise sollen hier 110 m breite Streifen umgewandelt werden. 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 LEP 2010 weist für die Entwicklungsfläche das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben“ aus. Vorbehaltsgebiete unterliegen der Abwägung. Das Interesse am Ausbau der erneuerbaren Energien überwiegt hier 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.

Der REP 2006 weist für die Entwicklungsfläche ebenfalls das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben“ aus. Die Entwicklungsfläche befindet sich jedoch am Rand des Vorbehaltsgebietes, sodass davon auszugehen

ist, dass die Entwicklung der Fläche zu Photovoltaik-Freiflächenanlagen keinen übermäßig nachteiligen Effekt auf das Vorbehaltsgebiet hat. Dieses wird lediglich um einige Meter verkürzt, jedoch nicht zerschnitten oder großflächig unterbrochen.

Der REP 2016 übernimmt das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben“ aus dem LEP 2010. Hier gelten die gleichen Aussagen wie bei dem Umgang mit den Aussagen des LEP 2010 und des REP 2006. Konflikte sind demnach nicht zu erwarten. Zusätzlich stellt der REP 2016 die Bahnschiene, entlang derer die Photovoltaik-Freiflächenanlagen errichtet werden sollen, als überregionale Schienenverbindung dar. Dies sichert langfristig den Erhalt der Schienenverbindung und damit auch die Vergütungsfähigkeit der Photovoltaik-Freiflächenanlagen nach EEG.

Bei einem Hochwasserereignis der Kategorie HQ 200, bei dem davon ausgegangen wird, dass alle Hochwasserschutzeinrichtungen versagen, ist die Entwicklungsfläche von Überschwemmung betroffen (siehe 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 (siehe Kapitel 3.8.5), sodass eine städtebauliche Entwicklung außerhalb des HQ 200 Bereichs nur in kleinen Bereichen nordwestlich des Ortsteils Gnadau und im Ortsteil Zuchau möglich wäre. Dies widerspricht jeglichen raumordnerischen Vorgaben und würde einer Verhinderungsplanung gleich kommen.

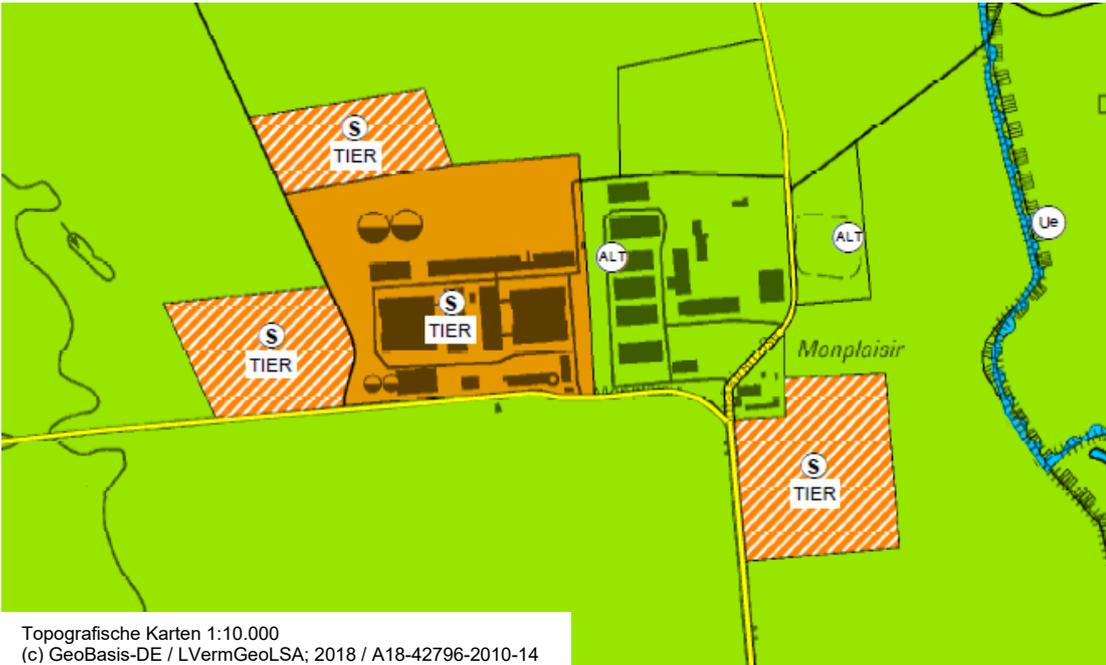
Die Entwicklungsfläche grenzt nicht an diverse Schutzgebiete an. Konflikte mit den Belangen von Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten.

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 (siehe Anlage 4). Bei Bodeneingriffen ist eine Genehmigung bei der zuständigen Behörde einzuholen (siehe 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 Bahnschiene ist nicht im Altlastenkataster geführt. Konflikte sind hier somit nicht zu erwarten.

## Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Tierproduktion

| S7: Tierproduktion Sauenzucht Monplaisir   |  |
|--|--|
| Gemarkung Barby: Flur 22, Flst 29/1, 30/11, 30/12,<br>Gemarkung Barby: Flur 1, Flst 295/163  | Gesamtfläche: 7,40 ha<br>Fläche in privatem Eigentum |
|  <p style="font-size: small;">Topografische Karten 1:10.000<br/>(c) GeoBasis-DE / LVermGeoLSA; 2018 / A18-42796-2010-14</p>   |  |
| <p>Die Monplaisir Sauenzucht GmbH &amp; 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 &amp; 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 (siehe Anlage 5) erarbeitet und wird bei der Ausweisung der Entwicklungsfläche beachtet. Wie bei den bereits bestehenden Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Tierproduktion (siehe 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, dass der Betreiber der Sauenzucht in Monplaisir im</p> |  |

Flächennutzungsplan keine Einschränkungen erfährt, wie er seine jeweiligen Flächen konkret zu nutzen hat. Eine bedarfsorientierte Entwicklung ist so möglich.

Der LEP 2010 weist 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. Die Sonderbaufläche für Tierproduktion dient im weiteren Sinne der Landwirtschaft. Besonders vor dem Hintergrund der Zunahme der Weltbevölkerung, dem ständig zunehmenden Energieverbrauch und der Tatsache, dass sich die Betriebe auf dem freien Markt behaupten müssen, ist die Entwicklungsfläche für Tierproduktion in Monplaisir mit dem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft vereinbar.

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 2016) werden diese Flächen nicht mehr als Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz ausgewiesen. Daher wird davon ausgegangen, dass sich hier keine Konflikte ergeben.

Der REP 2016 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. Im Norden an die Entwicklungsfläche angrenzend weist der REP 2016 das Vorranggebiet für Natur und Landschaft „Teile der Elbtalaue und des Saaletals“ aus. Dieses stellte bereits im Gesamtträumlichen Konzept zur Nutzung erneuerbarer Energien den begrenzenden Faktor für die Potentialflächen zur Nutzung der Energie aus Biomasse dar. Die genauen Auswirkungen der auf der Entwicklungsfläche geplanten Nutzungen werden im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan betrachtet.

Bei einem Hochwasserereignis der Kategorie HQ 200, bei dem davon ausgegangen wird, dass alle Hochwasserschutzanlagen versagen, ist die Entwicklungsfläche von Überschwemmung betroffen (siehe 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 (siehe Kapitel 3.8.5), sodass eine städtebauliche Entwicklung außerhalb des HQ 200 Bereichs nur in kleinen Bereichen nordwestlich des Ortsteils Gnadau und im Ortsteil Zuchau möglich wäre. Dies widerspricht jeglichen raumordnerischen Vorgaben und würde einer Verhinderungsplanung gleich kommen.

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.

## 7.4 Planunterlagen, Literatur

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 HochwasserschutzG II vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).

**Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH (2020):** Gesamträumliches Konzept zur Nutzung Erneuerbarer Energien in der Einheitsgemeinde Stadt Barby.

**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 Immissionsschutzes (Abstandserlass), 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 (2016):** Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, 1. Entwurf in der Fassung des Beschlusses der Regionalversammlung zur Trägerbeteiligung / Öffentlichen Auslegung vom 02.06.2016.

**Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH (2020):** Gesamträumliches Konzept zur Nutzung Erneuerbarer Energien in der Einheitsgemeinde Stadt Barby

## 8 Flächenbilanz

Aus den Ausweisungen des Flächennutzungsplans der Einheitsgemeinde Stadt Barby ergibt sich folgende Flächenbilanz:

| <b>Art der Nutzung</b>                           | <b>Fläche (ha)</b> | <b>davon geplant</b> |
|--|--------------------|----------------------|
| Bauflächen, davon                                |                    |                      |
| - Wohnbaufläche                                  | 109,50             | 8,02                 |
| - Gemischte Baufläche                            | 248,92             |                      |
| - Gewerbliche Baufläche                          | 121,93             | 1,56                 |
| - Sonderbaufläche für Camping                    | 9,84               |                      |
| - Sonderbaufläche für Tourismus                  | 1,50               |                      |
| - Sonderbaufläche für Reha / Klinik              | 1,78               |                      |
| - Sonderbaufläche Tierproduktion                 | 19,71              | 7,40                 |
| - Sonderbaufläche Solar                          | 50,30              | 40,84                |
| - Sonderbaufläche für Biomasse                   | 5,36               |                      |
| - Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel | 0,67               | 0,67                 |
| - Sonderbaufläche für Jugendhilfe und Sport      | 1,34               |                      |
| Flächen für den Gemeinbedarf                     | 20,41              |                      |
| Flächen für den überörtlichen Verkehr, davon     |                    |                      |
| - Flächen für den Straßenverkehr                 | 222,36             |                      |
| - Flächen für Bahnanlagen                        | 30,70              |                      |
| - Flächen für den Luftverkehr                    | 9,06               |                      |
| Flächen für Ver- und Entsorgung                  | 2,42               |                      |
| Grünflächen                                      | 412,64             |                      |
| Flächen für Landwirtschaft und Wald, davon       |                    |                      |

| <b>Art der Nutzung</b>   | <b>Fläche (ha)</b> | <b>davon geplant</b> |
|--|--------------------|----------------------|
| - Flächen für die Landwirtschaft   | 11.478,03          |                      |
| - Flächen für Forstwirtschaft / Wald   | 1.597,01           |                      |
| Wasserflächen  | 1.051,45           |                      |
| Flächen für Abgrabungen  | 138,83             |                      |
| Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flächenüberlagerung) | 16,44              |                      |

Tab. 18 Flächenbilanzierung

## **9 Verfahren**

### **9.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – private Belange**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in zwei Stufen. Zur allgemeinen Information der Bürger der Einheitsgemeinde Stadt Barby erfolgten zwei Auftaktveranstaltungen, bei denen das Vorgehen sowie die Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanung erläutert wurden. Sinn dieser Veranstaltungen war es auch, einen ersten Eindruck von der Stadt zu bekommen und zu erfahren, welche Bedürfnisse in den einzelnen Ortsteilen vorhanden sind. Die erste Veranstaltung fand am 28.03.2019 im Ortsteil Barby (Elbe) im Versammlungsraum des Bauhofes statt. Am 02.04.2019 fand die zweite Auftaktveranstaltung im Dorfgemeinschaftshaus in Breitenhagen statt. Aufgrund der Nord – Süd – Trennung der Einheitsgemeinde, die zum einen geografisch durch den Verlauf der Saale und zum anderen historisch durch die ehemals vorhandenen zwei Gemeinden, die in der Einheitsgemeinde Stadt Barby zusammengefasst wurden, begründet ist, wurden zwei Termine angesetzt.

Die zweite Stufe der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des Flächennutzungsplans einschließlich seiner Begründung und des Umweltberichts im Bauamt der Stadt Barby sowie auf der Internetseite der Einheitsgemeinde Stadt Barby.

### **9.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

### **9.3 Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung**

### **9.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**