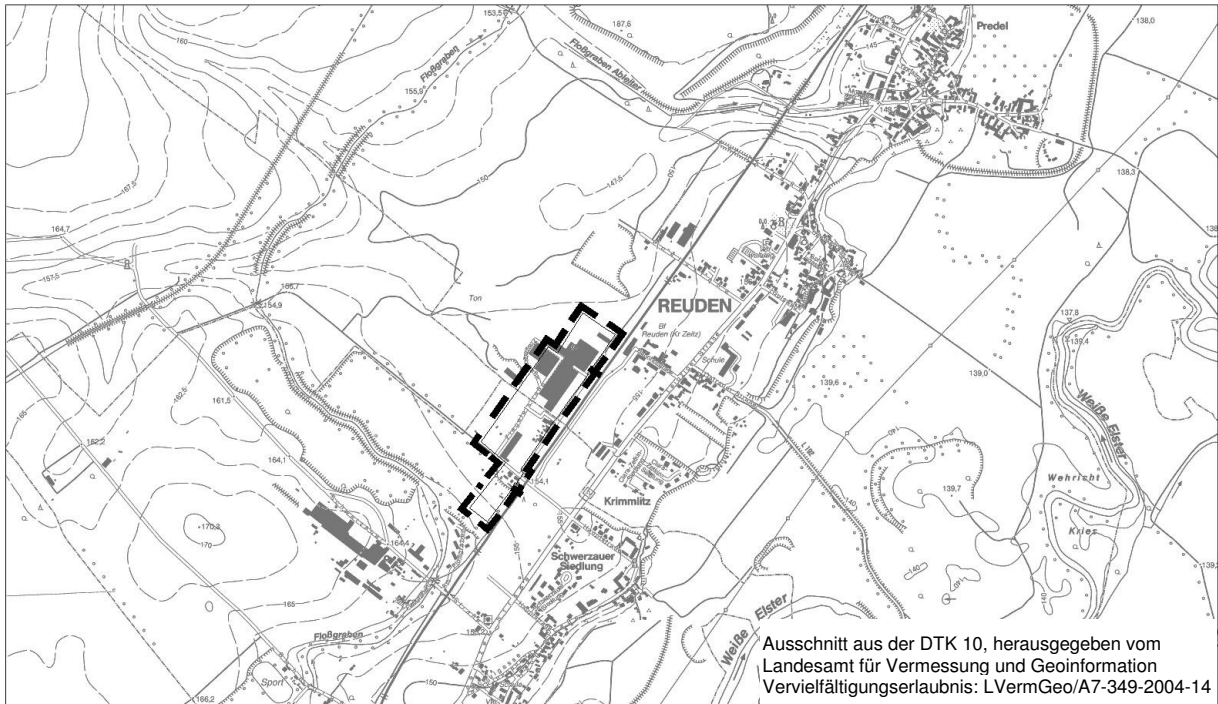


Flächennutzungsplan

GEMEINDE ELSTERAUE



1. vereinfachte Änderung

Planfassung für den Feststellungsbeschluss

April 2009

acerplan

Planungsgesellschaft mbH
Seebener Straße 22
06114 Halle (Saale)

**Gemeinde Elsteraue
Flächennutzungsplan
1. vereinfachte Änderung**

Auftraggeber: Gemeinde Elsteraue
Hauptstraße 30
06729 Elsteraue

Auftragnehmer: Acerplan Planungsgesellschaft mbH
Seebener Straße 22
06114 Halle/S.
Tel. (0345) 5 29 22 60
Fax. (0345) 5 29 11 07

Autoren: Dipl.-Ing. Arch. f. Stadtplanung
Astrid Friedewald
Projektleiter

Yvette Trebel
Technische Bearbeitung

Vorhaben-Nr.: 05565.001

Bearbeitungsstand: **1. vereinfachte Änderung des rechtskräftigen FNP**

Planfassung für den Feststellungsbeschluss

i. V. Dipl.-Ing. Frank Ackmann
Geschäftsbereichsleiter

i. A. Dipl.- Ing. Astrid Friedewald
Projektleiterin

Inhaltsverzeichnis

1.0	Allgemeines	3
1.1	Vorbemerkungen.....	3
1.2	Entwicklung des Plans, Rechtslage, Darstellungsform	3
1.3	Verfahren	3
1.4	Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Flächennutzungsplans.....	4
2.0	Planinhalte	5
2.1	Gewerbliche Bauflächen.....	5
2.2	Straßenverkehrsflächen	5
2.3	Grünflächen.....	6

1.0 Allgemeines

1.1 Vorbemerkungen

Die Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Elsteraue wird erforderlich, um die Darstellungen des wirksamen Plans an die zwischenzeitlich veränderten Flächenansprüche anzupassen bzw. aufgrund konkretisierter Planungsvorstellungen fortzuschreiben.

1.2 Entwicklung des Plans, Rechtslage, Darstellungsform

Die erste vereinfachte Änderung wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsteraue vom Mai 2007 entwickelt (Genehmigung des FNP am 10. Oktober 2007 – Az. 204-21101/BLK/130).

Als Kartengrundlage dient die digitale Topographische Karte M 1 : 10 000 (DTK) 4839SW Profen des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt mit der Vervielfältigungsgenehmigung LVermGeo/A7-349-2004-14.

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung wurde im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

1.3 Verfahren

Das Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Elsteraue wurde durch Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates vom 31.07.2008 eingeleitet (Beschluss-Nr. 554/07/08).

Da durch die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (die Vergrößerung der gewerblichen Bauflächen betrifft ca. 2 ha des insgesamt ca. 7.996 ha großen Gemeindeterritoriums), kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.

Die Bedingungen des § 13 (1) Nr. 1 und 2 BauGB sind ebenfalls erfüllt:

Gegenstand des Änderungsverfahrens ist die geringfügige Erweiterung bestehender gewerblicher Bauflächen im Bereich der früheren Ziegelwerke Reuden im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 der Gemeinde Elsteraue. Das gesamte Areal der Ziegelwerke wurde lediglich in den räumlichen Geltungsbereich des Änderungsverfahrens einbezogen, weil für alle gewerblichen Flächen die Art der baulichen Nutzung entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans präzisiert wurde. Die neu ausgewiesenen Erweiterungsflächen werden als Gewerbegebiete ausgewiesen. Damit dienen sie nicht der Vorbereitung oder Begründung von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Zum Bebauungsplan Nr. 2 wurde ein Umweltbericht erarbeitet, der zu dem Ergebnis kommt, dass durch Umsetzung der Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 „Industrie- und Gewerbegebiet Reuden/Draschwitz der Gemeinde Elsteraue.

Mit dem Entwurf zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans vom Juli 2008 und der dazugehörigen Begründung wurden die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt (Schreiben vom 04.08.2008).

Die Offenlage des Entwurfes ist am 29.08.2008 im Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Elsteraue veröffentlicht worden. Der Plan hat in der Zeit vom 08.09.2008 bis 10.10.2008 öffentlich ausgelegen.

1.4 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Flächennutzungsplans

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans sollen zwischenzeitlich veränderte Verhältnisse und Planungsabsichten im Bereich der früheren Ziegelwerke Reuden berücksichtigt werden.

Gewerbliche Bauflächen

Die Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplans resultiert aus der beabsichtigten Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Reuden/Draschwitz (B-Plan Nr. 2) der Gemeinde Elsteraue. Der zugehörige Bebauungsplan wird derzeit durch die Gemeinde Elsteraue aufgestellt (Aufstellungsbeschluss vom 6. Dezember 2007) Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Grundstückseigentümer zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurde von der am Standort ansässigen Fa. FKT Faßbender dargelegt, dass das Unternehmen beabsichtigt, sich in nordwestliche und in südwestliche Richtung zu erweitern. Da die betreffende Erweiterungsfläche im Flächennutzungsplan derzeit als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als Waldfläche ausgewiesen ist und Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist parallel das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans zu führen.

Das Gewerbe- und Industriegebiet Reuden/Draschwitz befindet sich am nordwestlichen Rand der Gemeinde Elsteraue zwischen der Bahnstrecke nach Leipzig und dem zukünftigen Abbaufeld Schwerzau des Tagebaus Profen. Die Kohlegewinnung wird bis ca. 2018 erfolgen.

Am Standort der früheren Ziegelwerke Reuden wird derzeit durch die Firma FKT Faßbender eine Halle für die Produktion von Rohren errichtet. Die genannten Erweiterungsflächen sollen als Lagerfläche und für die Errichtung eines Laborgebäudes genutzt werden.

Die Halle ist im Jahr 2008 in Betrieb gegangen. Durch die neue Produktionsanlage am Standort Elsteraue wurden Arbeitsplätze geschaffen. Dies ist innerhalb der strukturschwachen Region von besonderer Bedeutung.

Da für das Vorhaben bereits umfangreiche Investitionen am Standort erfolgt bzw. vorbereitet sind und enge technologische Verknüpfungen bestehen, sind die zusätzlichen Investitionen nicht an einem anderen Standort möglich. Die geplanten Erweiterungsflächen des Gewerbe- und Industriegebietes mit einer Größe von ca. 2 ha sind für die Funktionsfähigkeit des Produktionsstandortes unabdingbar.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Möglichkeit, das Gewerbe- und Industriegebiet erweitern zu können, für die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Els-

teraue von Bedeutung ist, weil dadurch in der strukturschwachen Region weitere Arbeitsplätze entstehen.

2.0 Planinhalte

Im Folgenden werden die Änderungen des Flächennutzungsplans im Einzelnen dargestellt und erläutert:

2.1 Gewerbliche Bauflächen

Die gewerblichen Bauflächen im Bereich der früheren Ziegelwerke Reuden sollen um ca. 2 ha erweitert werden. Dabei erfolgt die Ausweisung der gewerblichen Bauflächen analog zu den Festsetzungen des Bebauungsplans für die gleiche Fläche. Das heißt, dass die vorhandenen Altindustrieflächen überwiegend als Industriegebiete ausgewiesen werden.

Damit erfolgt eine Präzisierung/Modifikation im Vergleich zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan, in dem der nördliche Teil des Altindustriestandortes (ehemalige Lagerfläche der Ziegelwerke) als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist und der südliche Teil als Gewerbegebiet (Produktionshallen Ziegelwerke, Firmengelände Fa. Faßbender).

Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen Altindustriestandort, der im Rahmen seiner Restrukturierung um ca. 1/4 seiner derzeitigen Fläche erweitert werden soll. Die benachbarten Flächen im Eigentum der Wienerberger Ziegelindustrie können nicht als Erweiterungsflächen für die Fa. FKT Faßbender genutzt werden, da seitens des Eigentümers andere Interessen verfolgt werden.

Da auf den Erweiterungsflächen keine erheblich belästigenden Nutzungen vorgesehen sind, erfolgt eine Ausweisung als Gewerbegebiete.

Die Ausweisung von zusätzlichen gewerblichen Bauflächen erfolgt im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, da sie dazu dient einen industriellen Altstandort zu revitalisieren. So ist unter Pkt. 2.9 des Landesentwicklungsplans formuliert, dass *„industriell-gewerbliche Altstandorte ... vorrangig und nutzungsbezogen entwickelt werden“ (sollen). Sie sind Standorten im Außenbereich vorzuziehen.“*

Auf die Notwendigkeit, die Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes auszuweisen, wurde bereits unter 1.4 eingegangen.

2.2 Straßenverkehrsflächen

Im **Regionalen Teilgebietsentwicklungsprogramm** (TEP) für den Planungsraum Profen, beschlossen durch die Landesregierung am 9. Januar 1996 (MBI. LSA Nr. 31/1996 vom 5. Juni 1996) wurde formuliert, dass die Entwicklung eines leistungsfähigen Straßennetzes vordringlich die Sicherung, den Ausbau und die Wiederherstellung des Hauptverkehrsnetzes erfordert, u. a. durch den Neubau der Bundesstraße B 2 zwischen Zeitz und Profen.

Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 2 der Gemeinde Elsteraue berührt die Trasse des als Maßnahme im TEP Profen ausgewiesenen Neubaus der B 2, die in der zeichnerischen Darstellung des TEP (Karte 2) als Neubau einer überregional bedeutsamen Hauptverkehrsstraße, die noch näherer Abstimmung bedarf, dargestellt ist.

Das bedeutet, dass der dargestellten Trasse keine straßenverkehrstechnische Planung zu Grunde liegt und diese deshalb keine exakt festgelegte Linienführung, sondern einen prinzipiell möglichen Korridor darstellt. Eine zukünftig zu realisierende, konkret abgestimmte Trassenführung bedarf umfassender verkehrsplanerischer und -technischer Abstimmungen. Deshalb wurde durch den Burgenlandkreis in seiner landesplanerischen Feststellung zum Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Elsteraue vom 22. Mai 2008 dargelegt, dass die Führung einer möglichen Trasse der neuen B 2 außerhalb der jetzigen Bebauung der Ziegelwerke ohne Zielabweichungsverfahren möglich ist.

Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wurde der Vorschlag für die neue Trasse der B 2 auch in den Flächennutzungsplan übernommen. Sie wurde allerdings nicht in den Geltungsbereich des Änderungsverfahrens einbezogen, da es sich nicht um eine gemeindliche Planung handelt.

Die vorgesehene Ortsumgehung erscheint allerdings aus heutiger Sicht aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Tagebau und den Zwangspunkten, die sich aus der vorhandenen Bebauung der Ziegelwerke Reuden ergeben, in absehbarer Zeit nicht realisierbar (möglich erst nach Abschluss der Rekultivierung des Tagebaus ca. 2025).

Da es sich dabei um den Randbereich des Tagebaus Profen handelt, der der Unterbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen des Tagebaus sowie der Filterbrunnen dient, ist der Straßenbau erst nach dem Rückbau der genannten Anlagen möglich. Diese Vorgehensweise wurde mit der MIBRAG als Inhaber der Bergbauberechtigung in mehreren Gesprächen abgestimmt. Das letzte Gespräch, an dem auch ein Vertreter des Landesbetriebs Bau (Straßenbau) teilnahm, fand am 09.02.2009 statt.

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang auch, dass die neue Trasse der B 2 im noch nicht rechtswirksamen Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle *nicht* ausgewiesen ist. Seitens des Landesbetriebs Bau wurde der Gemeinde Elsteraue jedoch erstmals mit Schreiben vom 6. Februar 2008 mitgeteilt, dass das Land Sachsen-Anhalt beabsichtigt, dem Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung diese Ortsumgehung zur Aufnahme in den fortzuschreibenden Bedarfsplan vorzuschlagen.

2.3 Grünflächen

Am nordwestlichen Rand des Industrie- und Gewerbestandes der ehemaligen Ziegelwerke Reuden wurde eine Fläche als Grünfläche ausgewiesen, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsteraue als Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Diese Änderung erfolgt, weil die Fläche als Ausgleichsfläche für die durch den Bebauungsplan erfolgenden Eingriffe vorgesehen ist.

Das gleiche gilt für die Fläche südwestlich des Standortes, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen war. Auch sie ist als Maßnahmefläche geplant.