

VERBANDSGEMEINDE SAALE-WIPPER

2. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT ALSLEBEN (SAALE)

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

PLANVERFASSER:

**BAUMEISTER
INGENIEURBÜRO GmbH Bernburg**
Steinstraße 3i
06406 Bernburg

Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow
Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d

Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebjieß
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d

Einleitung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans besteht aus drei Teilflächen. Die räumliche Abgrenzung der Teilflächen wird nachfolgend beschrieben.

Zwei Teilflächen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 8 „Neue Saalemühle“ der Stadt Alsleben (Saale). Diese beiden Teilflächen liegen am nördlichen und südlichen Rand des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans. Beide Teilflächen beziehen jene Flächen innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans, die in der Fassung nach Inkrafttreten von dessen 3. Änderung und der entsprechenden Anpassung des Flächennutzungsplans ist im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Flächennutzungsplan noch als Grünflächen bzw. als Gemischte Baufläche dargestellt sind und sich außerhalb des Überschwemmungsgebiets der Saale und außerhalb des Gewässerrandstreifens der Saale befinden, mit ein. Für die Abgrenzung des Überschwemmungsgebiets der Saale ist dabei die Verordnung des Landesverwaltungsamts aus dem Jahr 2013 maßgeblich.

Bei der dritten Teilfläche handelt es sich um eine im Flächennutzungsplan bisher dargestellte geplante Gewerbliche Baufläche, die gegenwärtig als Ackerfläche genutzt wird. Diese dritte Teilfläche stellt eine Teilfläche der bisher geplanten Gewerblichen Baufläche dar mit einer Flächengröße, die der Summe der beiden anderen Teilflächen entspricht. Diese Teilfläche befindet sich nordwestlich des Betriebsgeländes der Saalemühle Alsleben GmbH und westlich der Florian-Geyer-Siedlung.

Die nördliche Teilfläche im Bereich der Saalemühle ist gegenwärtig weitgehend unbebaut. Auf dieser Teilfläche befindet sich neben Freiflächen nur das Wohnhaus des Betriebsinhabers. Diese Teilfläche wird außerdem von der Trasse des Saale-Radwanderwegs gequert.

Auf der nördlichen Teilfläche im Bereich der Saalemühle steht das Gebäude des ehemaligen Bahnhofs Alsleben, das durch einen Kindergarten genutzt wird. Östlich schließt sich in Richtung Saale Fläche einer Kleingartenanlage an, die während der Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans aufgegeben werden wird. Zwischen der Kleingartenanlage und dem dortigen Verlauf des Saale-Radwanderwegs befindet sich eine Obstwiese.

Die dritte Teilfläche, die bisher als geplante Gewerbliche Baufläche dargestellt ist, liegt unmittelbar nördlich der Freiflächenphotovoltaikanlage Bernburger Straße.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans dient der baurechtlichen Absicherung der Erweiterungsflächen des Unternehmens Saalemühle Alsleben GmbH. Das Unternehmen hat sich seit dem Inkrafttreten des ursprünglichen Bebauungsplans im Jahr 2008 wirtschaftlich so positiv entwickelt, dass zwischenzeitlich bereits 3 Änderungen des Bebauungsplans Nr. 8 "Neue Saalemühle" der Stadt Alsleben (Saale) erforderlich waren, um für die weitere bauliche Entwicklung des Unternehmens fortlaufend Baurecht zu schaffen. Diese positive Unternehmensentwicklung hält weiterhin an und das Unternehmen plant die Errichtung weiterer Neubauten, die ohne die erneute Änderung des Bebauungsplans nicht verwirklicht werden können. Insbesondere ist auf dem Betriebsgelände die Errichtung weiterer Silos vorgesehen.

Die beiden Teilflächen im Bereich der Saalemühle werden als Gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt. Für die Bauflächen erfolgen keine weiteren Darstellungen. In beiden Teilflächen werden die Bauflächen als Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserentsorgung nicht vorgesehen ist, gekennzeichnet. Zusätzlich wird der Standort des Kindergartens "Kinderland im alten Bahnhof" im ehemaligen Bahnhofsgebäude (Bernburger Straße 37) als Einrichtung für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Soziale Zwecke" dargestellt. Darüber hinaus wird in beiden Teilflächen im Bereich der Saalemühle der Saale-Radwanderweg als überörtlichen Verkehrsweg "Radwanderweg" dargestellt.

Die dritte Teilfläche nördlich der Freiflächenphotovoltaikanlage Bernburger Straße wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

In der 2. Änderung des Flächennutzungsplans werden das Landschaftsschutzgebiet „Saale“, der Naturpark „Unteres Saaletal“, das Überschwemmungsgebiet der Saale und das Baudenkmal des ehemaligen Bahnhofsgebäudes nachrichtlich übernommen. Das Hochwasserrisikogebiet der Saale wird vermerkt. Die Richtfunkstrecken von den Silos auf dem Gelände der Saalemühle Alsleben Mobilfunkbasisstationen sind in der Planzeichnung eingetragen.

Im Bereich der südlichen Teilfläche befindet sich ein Bombenabwurfbereich, in dem mit großer Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass Kampfmittelfunde zu erwarten sind. Wegen der potentiell hohen Gefährlichkeit von Kampfmittelfunden wird in der südlichen Teilfläche ein Standort als Fläche mit erheblichen Bodenbelastungen gekennzeichnet.

Die Verkehrserschließung der beiden Teilflächen im Bereich der Saalemühle erfolgt über die Bernburger Straße im Zuge der Landesstraße 74.

Die Größe der beiden Teilflächen im Bereich der Saalemühle beträgt etwa 1,33 ha (nördliche Teilfläche) und 2,98 ha (südliche Teilfläche). Die dritte Teilfläche hat eine Größe von 4,27 ha.

Die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen ist nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Der Flächenumfang, der für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft erforderlich ist, wird in der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 8 "Neue Saalemühle" der Stadt Alsleben (Saale) ermittelt. Im Rahmen der Aufstellung der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 8 "Neue Saalemühle" wird die Durchführung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange werden durch folgende Planinhalte berücksichtigt:

- Nutzung bereits bebauter Grundstücke
- Rücknahme einer Gewerblichen Baufläche im Bereich der Teilfläche nördlich der Freiflächenphotovoltaikanlage Bernburger Straße
- Festsetzung von Lärmemissionskontingenten in der parallel aufgestellten 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 8 "Neue Saalemühle"
- Festsetzung von Anpflanzungen von Baumreihen nördlich und östlich des ehemaligen Bahnhofs in der parallel aufgestellten 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 8 "Neue Saalemühle"
- Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle
- Erhaltung des Saale-Radwegs zur Sicherung des Erholungswertes von Natur und Landschaft

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zum Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans vom April 2014 und zum Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans vom September 2014 sind von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange u. a. zwei Stellungnahmen des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie vom 28.07.2014 und vom 23.10.2014 sowie des Salzlandkreises vom 13.08.2014 und vom 11.11.2014 eingegangen.

Die Ergebnisse der Abwägung der Stellungnahmen des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie sowie des Salzlandkreises zum Vorentwurf und zum Entwurf wurden in der beschlossenen Fassung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans durch die Kennzeichnung des Bombenabwurfbereichs Fläche mit erheblichen Bodenbelastungen sowie durch Ergänzungen und Korrekturen der Begründung berücksichtigt.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Aus der Öffentlichkeit sind zum Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans vom April 2014 und zum Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans vom September 2014 keine Stellungnahmen eingegangen.

Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Alternativen als anderweitige Lösungsmöglichkeiten können grundsätzlich entweder die Art des Vorhabens (Vorhabensalternativen) oder den Standort des Vorhabens (Standortalternativen) betreffen.

Die Prüfung von Standortalternativen ist bei der Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren räumlich auf das Gemeindegebiet beschränkt.

Die Darstellungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans ermöglichen und fördern die weitere Entwicklung der bestehenden Industrie- und Gewerbefläche im Bereich der Saalemühle Alsleben. Somit sind die neu dargestellten Gewerblichen Bauflächen standörtlich gebunden, so dass Standortalternativen nicht geprüft werden müssen.

Das Unternehmen Saalemühle Alsleben, dessen Entwicklung Anlass zur Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist, ist am Standort bereits vorhanden, so dass Vorhabensalternativen zur Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans nicht zu prüfen sind.

Die auf der Teilfläche 2 nördlich der Freiflächenphotovoltaikanlage Bernburger Straße (westlich der Florian-Geyer-Siedlung) bisher dargestellte Art der Bodennutzung wird entgegen der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplans nicht verändert. Eine Prüfung von Alternativen für diese Teilfläche ist deshalb nicht erforderlich.