

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN NEUAUFSTELLUNG Gemeinde Elsteraue

Begründung

Entwurf

Beschluss

vom 26.09.2024



Wenzel & Drehmann P_E_M GmbH

Jüdenstraße 31
06667 Weißenfels

T: 03443 / 284390
M: info@wenzel-drehmann-pem.de

Auftraggeber:

Gemeinde Elsteraue

Hauptstraße 30

06729 Elsteraue



Auftragnehmer:

Wenzel & Drehmann P_E_M GmbH

Jüdenstraße 31

06667 Weißenfels

T: 03443 / 284390

M: info@wenzel-drehmann-pem.de



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
Abbildungsverzeichnis	6
Abkürzungsverzeichnis	8
1 Ausgangsbedingungen	1
1.1 Planungsanlass	1
1.2 Rechtscharakter und Aufgabe des Plans	2
1.3 Plangrundlage.....	3
1.4 Planungsverfahren.....	3
1.5 Lageeinordnung.....	3
1.6 Geltungsbereich.....	3
1.7 Ortschaften mit ihren Ortsteilen	3
1.8 Ziele der Raumordnung	8
1.8.1 Landesentwicklungsplan 2010.....	9
1.8.2 Regionaler Entwicklungsplan der Planungsregion (REP) Halle.....	17
1.8.3 Teilgebietsentwicklungsplan (TEP) Profen.....	24
1.9 Sonstige städtebauliche und kommunale Planungen	27
1.9.1 Länderübergreifendes Regionales Entwicklungskonzept für die Bergbaufolgelandschaft Profen (LÜREK)	27
1.9.2 Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK).....	29
1.9.3 Standortprüfung zur Ausweisung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen	31
1.9.4 Wohnbaupotenzialanalyse.....	32
1.9.5 Bestehende Bebauungspläne	34
1.10 Bedarfsermittlung und Bilanzierung von Wohnbauflächen	36
1.10.1 Vorbemerkungen und Herangehensweise zur Wohnbedarfsanalyse und neuen Wohnbauflächen	38
1.10.2 Einwohnerbasis	39
1.10.3 Wohnbedarfsanalyse	43
1.10.4 Auslastung der Bebauungspläne	47
1.10.5 Baulückenerfassung der Gemeinde Elsteraue	48
1.10.6 Entwicklungsflächen für die Wohnnutzung.....	49
1.10.7 Bilanzierung Wohnbauflächen	50
1.10.8 Wohnbauflächen in den Ortschaften	51
1.11 Bestandsbeschreibung und Bedarfsermittlung gewerblicher Bauflächen	57
1.11.1 Ausgangssituation der Wirtschafts- und Gewerbeflächenentwicklung.....	58
1.11.2 Aktuelle Bestandsdarstellung und Auslastung	59
1.11.3 Neubewertung der Gewerbeflächenausweisung im FNP	60
1.11.4 Wirtschafts- und Beschäftigtenentwicklung in der Gemeinde Elsteraue	61

1.11.5	Qualifizierung und lokale Flächennachfrage für großflächige Industrie- und Gewerbeflächen.....	63
1.11.6	Chemie- und Industriepark Zeitz (CIPZ).....	63
1.11.7	Profen Village und Energiepark Profen	66
1.11.8	Entwicklungsprognose	68
1.11.9	Fazit zur Wirtschafts- und Gewerbeflächenentwicklung	68
1.12	Kultur und Tourismus.....	69
2	Darstellungen im Flächennutzungsplan	71
2.1	Bauflächen.....	71
2.1.1	Evaluierung der Bauflächen	71
2.1.2	Bestandsbauflächen	71
2.1.3	Bauflächenentwicklung im Flächennutzungsplan	76
2.1.4	Wohnbauflächen.....	79
2.1.5	Rückentwicklung von Wohnbauflächen.....	80
2.1.6	Gemischte Bauflächen.....	81
2.1.7	Gewerbliche Bauflächen	81
2.1.8	Sonderbauflächen.....	84
2.2	Flächen für den Gemeinbedarf	87
2.2.1	Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.....	88
2.2.2	Sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	88
2.2.3	Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	90
2.2.4	Schulen	90
2.2.5	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	91
2.2.6	Verwaltungszwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.....	91
2.2.7	Feuerwehr	91
2.3	Hauptverkehrszüge.....	92
2.3.1	Hauptverkehrsstraßen	92
2.3.2	Bahnflächen.....	93
2.3.3	Hauptradwege	94
2.4	Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	95
2.5	Hauptversorgungsleitungen	95
2.6	Grünflächen	99
2.6.1	Erholung/ Badeplatz	99
2.6.2	Parkanlagen	100
2.6.3	Dauerkleingärten und private Gartenanlagen.....	100
2.6.4	Friedhöfe	101
2.6.5	Sportplätze	102
2.7	Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft und zum Hochwasserschutz.....	103
2.7.1	Wasserflächen	103
2.7.2	Flächen für den Hochwasserschutz	105

2.8	Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen	106
2.9	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	108
2.9.1	Flächen für die Landwirtschaft	108
2.9.2	Waldflächen.....	108
2.10	Maßnahmenflächen	109
2.11	Sonstige Planzeichen	110
2.12	Kennzeichnungen	110
2.12.1	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (Altbergbau)	110
2.12.2	Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (Flächen mit Bergbauberechtigungen)	113
2.12.3	Altlastenverdachtsstandorte.....	115
2.13	Nachrichtliche Übernahmen.....	117
2.13.1	Nutzungsregelungen nach Luftverkehrsrecht.....	117
2.13.2	Nutzungsregelungen nach Straßenrecht.....	117
2.13.3	Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes	119
2.13.4	Nutzungsregelungen nach Denkmalrecht	120
2.13.5	Vorranggebiete für die Windenergie.....	123
2.13.6	Nutzungsregelungen für Brand- und Katastrophenschutz	124
2.13.7	Nutzungsregelungen nach Wasserrecht	124
3	Zusammenfassung des Umweltberichts.....	125
4	Hinweise.....	126
4.1	Kampfmittelverdachtsflächen	126
4.2	Archäologische Kulturdenkmale.....	126
4.3	Telekommunikation/ Richtfunk	127
4.4	Flurbereinigungs- und Bodenordnungsverfahren	127

Anlagen

Anlage 1	Umweltbericht
Anlage 2	Übersicht Altlastenverdachtsstandorte - tabellarisch
Anlage 3	Fundstellen und Anhaltspunkte archäologischer Kulturdenkmale im Geltungsbe- reich des FNP
Anlage 4	Darstellung Geltungsbereich Sonderbetriebsplan Natur und Landschaft MIBRAG (schwarze Schraffur)
Anlage 5	Potenzialflächen zur perspektivischen Ausweisung von Freizeit- und Erholungs- nutzungen (dunkelblau) sowie Wohnbauflächen (rot)
Anlage 6	Übersicht Altlastenverdachtsstandorte - kartographische Darstellung

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersicht der Ortschaften in der Gemeinde Elsteraue	4
Abbildung 2: Leitbild „Neues Leben“ und perspektivische Entwicklungen (rechts: grün)	29
Abbildung 3: Ortschaftsprofile (Schwerpunkte) der einzelnen Ortschaften gemäß IGEK	31
Abbildung 4: Wohnbaupotenzialflächen in der Gemeinde Elsteraue.....	34
Abbildung 5: Übersicht über die rechtskräftigen Bebauungspläne im Gemeindegebiet	35
Abbildung 6: Übersicht über noch nicht abgeschlossene Bebauungsplanverfahren	36
Abbildung 7: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Gemeinde Elsteraue seit 2000	40
Abbildung 8: Prognose Einwohnerentwicklung der Gemeinde Elsteraue bis 2035.....	41
Abbildung 9: Altersstruktur der Gemeinde Elsteraue im Jahr 2021	41
Abbildung 10: Veränderung der prozentualen Anteile der Altersgruppen in der Bevölkerung bis 2035	42
Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung in den Ortschaften der Gemeinde Elsteraue (2005 bis 2021)	42
Abbildung 12: Anzahl an Wohngebäuden und Wohneinheiten auf Landkreis- und Gemeindeebene.....	43
Abbildung 13: Bestandsentwicklung der Wohngebäude in der Gemeinde Elsteraue 2018 bis 2021	46
Abbildung 14: Auslastung in B-Plänen festgesetzte Wohngebiete bzw. teils im Verfahren befindliche B-Pläne	47
Abbildung 15: Freie Bauplätze aus Baulücken in der Gemeinde Elsteraue (2024)	48
Abbildung 16: künftige Wohnbauflächen in der Gemeinde Elsteraue.....	50
Abbildung 17: Bilanzierung Wohnbauflächen	50
Abbildung 18: Bornitz – Darstellung neu ausgewiesener Wohnbauflächen.....	52
Abbildung 19: Draschwitz – Darstellung neu ausgewiesener Wohnbauflächen	53
Abbildung 20: Profen – Darstellung neu ausgewiesener Wohnbauflächen	54
Abbildung 21: Reuden – Darstellung neu ausgewiesener Wohnbauflächen	55
Abbildung 22: Tröglitz – Darstellung neu ausgewiesener Wohnbauflächen.....	57
Abbildung 23: Auslastung in rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzter Industrie- und Gewerbegebiete	59
Abbildung 24: Auslastung der im Änderungsverfahren befindlichen BP festgesetzter Industrie- und Gewerbegebiete	60
Abbildung 25: Entwicklung der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen 2020-2023.....	61
Abbildung 26: Entwicklung der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und Zahl der Pendler 2020-2023.....	62

Abbildung 27: Regionaler Vergleich der Zahl der Einpendler (2022) und der Arbeitsplatzzentralität (2021).....	62
Abbildung 28: Nachfragen für großflächige gewerbliche Bauflächen im CIPZ im Jahr 2023 .64	
Abbildung 29: Entwicklung des Chemie- und Industrieparks Zeitz in der Planänderung des REP Halle.....	65
Abbildung 30: Nachfrage großflächige gewerblichen Bauflächen Energiepark Profen 2023.67	
Abbildung 31: Ortschaftsprofile entsprechend des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (IGEK)	78
Abbildung 32: Rückentwicklungsflächen in der Gemeinde Elsteraue.....	80
Abbildung 33: Entwicklung des Chemie- und Industrieparks Zeitz in der Planänderung des REP Halle.....	82
Abbildung 34: Berücksichtigung der Erweiterungsflächen des Chemie- und Industrieparks Zeitz	83
Abbildung 35: Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Solarenergie“	85
Abbildung 36: kirchliche Anlagen und Einrichtungen im Gemeindegebiet.....	88
Abbildung 37: soziale Einrichtungen bzw. Anlagen im Gemeindegebiet	89
Abbildung 38: kulturelle Einrichtungen bzw. Anlagen im Gemeindegebiet.....	89
Abbildung 39: Schulen im Gemeindegebiet.....	90
Abbildung 40: sportliche Anlagen im Gemeindegebiet.....	91
Abbildung 41: Übersicht über die Ortsfeuerwehren im Gemeindegebiet.....	92
Abbildung 42: Verlauf der geplanten Baustrecke zur Ortsumgehung Meuselwitz	93
Abbildung 43: Übersicht über die Versorgungsflächen im Gemeindegebiet.....	95
Abbildung 44: Übersicht über die im Gemeindegebiet verlaufenden Gasleitungen.....	96
Abbildung 45: Übersicht über die im Gemeindegebiet verlaufenden Hochspannungsfreileitungen.....	98
Abbildung 46: Übersicht über die im Gemeindegebiet verlaufenden Wasserableitungen.....	98
Abbildung 47: Übersicht über die Parkanlagen im Gemeindegebiet	100
Abbildung 48: Übersicht über die Kleingartenanlagen im Gemeindegebiet.....	101
Abbildung 49: Übersicht über kommunale und kirchliche Friedhöfe im Gemeindegebiet	102
Abbildung 50: Übersicht über die Sportplätze im Gemeindegebiet Elsteraue	102
Abbildung 51: Übersicht über die Standgewässer im Gemeindegebiet.....	103
Abbildung 52: Innerhalb des Gemeindegebietes verlaufende Gewässer erster Ordnung ...	104
Abbildung 53: Flächen mit Bergbauberechtigungen im Gemeindegebiet.....	114
Abbildung 54: Verlaufsdarstellung des Elsterfloßgrabens in der Monographie des Burgenlandkreises (links) und im LÜREK (rechts).....	123

Abkürzungsverzeichnis

EMMD	Europäische Metropolregion Mitteldeutschland
FIS	Fachinformationssystem
FNP	Flächennutzungsplan
GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
IGEK	Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept
LAGB	Landesamt für Geologie und Bergwesen
LEP	Landesentwicklungsplan
LRVP	Landesradverkehrsplan
LSA	Land Sachsen-Anhalt
LüREK.....	Länderübergreifendes Regionales Entwicklungskonzept
MIBRAG.....	Mitteldeutsche Braunkohlengesellschaft mbH
REP	Regionaler Entwicklungsplan
ROK	Raumordnungskatasterauszug
TEP	Teilgebietsentwicklungsprogramm
WA	Allgemeines Wohngebiet

1 Ausgangsbedingungen

1.1 Planungsanlass

Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen darzustellen. Mit der Flächennutzungsplanung erfüllt die Gemeinde Elsteraue diese Aufgabe und nutzt gleichzeitig die Möglichkeit, die eigenen Belange der Flächennutzung städtebaulich zu ordnen.

Eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sieht die Gemeinde Elsteraue als erforderlich an. Die Gründe liegen einerseits im Strukturwandel (Beendigung des aktiven Braunkohlentagebaus sowie Bereitstellung neuer Industrie- und Gewerbeflächen) in der Region. Zum anderen wird dies begründet vor dem Hintergrund des demographischen Wandels. Daher hat der Gemeinderat der Gemeinde Elsteraue in seiner Sitzung am 24.06.2021 den Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des FNP gefasst. Der Beschluss wurde im Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Elsteraue am 23.07.2021 bekannt gemacht.

Die im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (Bekanntmachung der Genehmigung vom 23.11.2007) formulierten Grundsatzziele gelten für die Neuaufstellung des FNP fort. Sie lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Gewährleistung einer *abgestimmten Entwicklung* innerhalb des Plangebietes;
- Darstellung der *weiteren Flächenentwicklung* in der Kommune in Bezug auf *Wohnungsbau* und *Gewerbeentwicklung* durch
 - o eine gezielte Steuerung des Wohnungsneubaus und eine Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft sowie
 - o die Ausweisung von gemischten und gewerblichen Bauflächen zur Stärkung der lokalen Wirtschaftskraft;
- Erhaltung und Entwicklung des *ortstypischen Erscheinungsbildes* durch
 - o Sicherung ortsbildprägender Grünflächen,
 - o vielfältige Umnutzungsmöglichkeiten über eine Zuordnung von (gemischten) Bauflächen;
- Sicherung der Entwicklung der *Landwirtschaft* als bedeutender Wirtschaftsfaktor;
- Entwicklung der Erholungsnutzung;
- Entwicklung von Natur und Landschaft durch
 - o Erhaltung und Weiterentwicklung besonders wertvoller Landschaftsteile;
 - o Implementierung der Bergbaufolgelandschaft;
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, wie Boden, Wasser und Luft;
- Gewährleistung einer angemessenen verkehrlichen Haupterschließung.

Darüber hinaus sollen neue Betrachtungsweisen zu Fragen des Natur- und Umweltschutzes sowie für eine nachhaltige Nutzung erneuerbarer Energien in die FNP-Neuaufstellung einfließen. Außerdem ist eine zukunftsfähige Betrachtung bei der Ausweisung von Bauflächen durchzuführen, die sich am Bedarf unter Berücksichtigung strukturwandelbedingter Ziele orientiert.

Im Einzelnen sind das:

- Bereitstellung von neuen Industrie- und Gewerbeflächen zur Kompensation des absehbaren Verlustes von Industriearbeitsplätzen im Montansektor;
- Sicherung der Daseinsvorsorge, insbesondere in Schwerpunkttorten;
- Orientierung von Bauflächenausweisungen mit baulichem Entwicklungspotenzial im Einzugsbereich leistungsfähiger Infrastrukturachsen;
- Qualifizierte Nutzungsoptionen im Bereich des neu entstehenden Sees;
- Landesraumvernetzung;
- Nutzungsoptionen für erneuerbare Energien.

1.2 Rechtscharakter und Aufgabe des Plans

Die Gemeinde Elsteraue legt mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans fest, wie die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen erfolgen soll. Er ist für alle Stellen der Gemeinde hinsichtlich der Entwicklung von Bebauungsplänen bindend.

Sofern während ihrer Beteiligung im Verfahren der Neuaufstellung kein Widerspruch erfolgte, haben die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, ihre Fachplanungen dem Flächennutzungsplan entsprechend anzupassen. Ein Widerspruch zum FNP setzt voraus, dass die für die abweichende Planung geltenden Belange gegenüber den städtebaulichen Belangen deutlich überwiegen (§ 7 BauGB).

Eine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber dem Bürger besteht durch den FNP nicht. Die darin dargestellten Nutzungsziele unterliegen der Planungshoheit der Gemeinde Elsteraue. Sie können jederzeit im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung geändert werden, ohne dass sich daraus ein Entschädigungsanspruch ableiten lässt.

Genehmigungen von Vorhaben im Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB sind mit einer mittelbaren Betroffenheit für den Bürger verbunden. Der Flächennutzungsplan mit seinen Darstellungen dokumentiert den Planungswillen der Gemeinde Elsteraue und erlangt rechtliche Bedeutung als öffentlicher Belang. Im Außenbereich gilt gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB, dass eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vorliegt, wenn ein Vorhaben den Darstellungen des FNP widerspricht.

Für die Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist der Flächennutzungsplan unbeachtlich. Die Prüfung erfolgt hier ausschließlich auf Grundlage der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse.

Das Entwicklungsgebot für Bebauungspläne entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB besagt, dass diese aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Bebauungspläne konkretisieren die Aussagen des FNP innerhalb des städtebaulich gebotenen Rahmens und dürfen nicht grundsätzlich von den Zieldarstellungen des FNP abweichen.

1.3 Plangrundlage

Die Kartengrundlage der vorliegenden Neuaufstellung des FNP sind die für das Plangebiet vorliegenden Topographischen Karten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo) im Maßstab 1:10.000.

Darüber hinaus erfolgt die Darstellung von Grün-, Wald- und Wasserflächen sowie von Flächen des Bahnverkehrs auf der Datengrundlage eines Raumordnungskatastrauszuges des Landes Sachsen-Anhalt (ROK) mit der Genehmigungsnummer MID44/019/22 des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales.

Das vorliegende Zahlenmaterial entstammt einerseits dem Statistischem Landesamt Sachsen-Anhalt sowie Angaben der Kommune (u.a. FNP 2007, Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept - IGEK) und des Burgenlandkreises.

1.4 Planungsverfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Elsteraue hat in seiner Sitzung am 24.06.2021 den Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des FNP gefasst. Der Einleitungsbeschluss wurde im Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Elsteraue Nr. 9/2021 vom 23.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

1.5 Lageeinordnung

Die Gemeinde Elsteraue befindet sich im Südosten Sachsen-Anhalts, nordöstlich der Stadt Zeitz im „Dreiländereck“ zwischen Sachsen-Anhalt, Sachsen und Thüringen. Das Gemeindegebiet liegt zwischen den Städten Zeitz im Südwesten, Meuselwitz im Südosten und Pegau (Sachsen) im Norden.

An das Gemeindegebiet der Elsteraue grenzen die folgenden Kommunen an:

- im Norden: Stadt Hohenmölsen (Sachsen-Anhalt) und Gemeinde Elstertrebnitz (Sachsen),
- im Osten: Stadt Groitzsch (Sachsen), die Städte Lucka und Meuselwitz sowie die Gemeinden Kriebitzsch und Starkenberg (alle in Thüringen),
- im Süden: Stadt Zeitz (Sachsen-Anhalt),
- im Westen: die Städte Zeitz und Hohenmölsen (Sachsen-Anhalt).

1.6 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des FNP der Gemeinde Elsteraue in der seit 31.12.2020 maßgeblichen Gebietsabgrenzung umfasst eine Fläche von rund 7.995 ha bzw. 79,95 km² (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stand: 2023).

1.7 Ortschaften mit ihren Ortsteilen

Das heutige Gemeindegebiet mit seinen zehn Ortschaften geht aus dem im Jahr 2003 erfolgten Zusammenschluss der Verwaltungsgemeinschaften Dreiländereck (Tröglitz, Rehmsdorf, Langendorf, Spora) und Elsteraue (Bornitz, Draschwitz, Reuden, Profen, Göbitz, Könderitz) hervor.

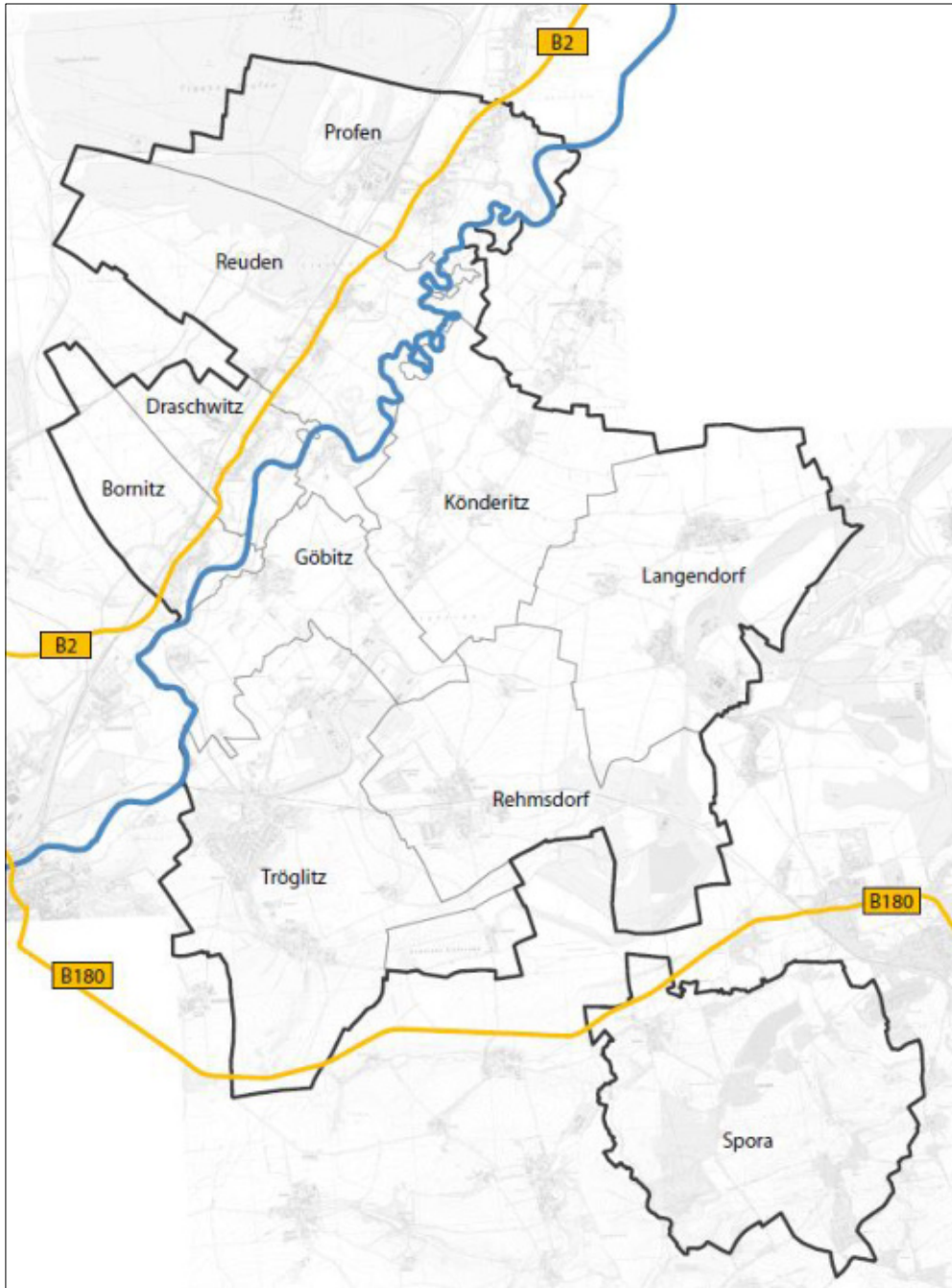


Abbildung 1: Übersicht der Ortschaften in der Gemeinde Elsteraue

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage des IGEK der Gemeinde Elsteraue

Bornitz

Bornitz ist ursprünglich ein Straßendorf. Die Siedlung liegt an der Hangkante zur Elsteraue. Im Zuge der Industrialisierung setzte eine Entwicklung zu beiden Seiten der heutigen Bundesstraße B 2 bis hin zur bestehenden Bahnlinie ein. Wohnbebauungen jüngeren Datums befinden sich vorwiegend am südlichen und östlichen Ortsrand. Bornitz verfügt über einen Dorfentwicklungsplan älteren Datums (April 1993).

Draschwitz

mit der Ortslage Krimmlitz

Nördlich an Bornitz anschließend befindet sich Draschwitz mit dem 1939 eingemeindeten Krimmlitz. Die Siedlungen liegen ebenfalls entlang der B 2 und an der Terrassenkante zur Elsteraue. Draschwitz zeichnet sich durch eine dichte, vielfältige Bebauung entlang der Draschwitzer Hauptstraße aus. Im Norden der Ortslage befinden sich gewerbliche Nutzungen. Es existiert ein Dorferneuerungsplan aus dem Jahr 1994.

Göbitz

Ortsteile: Göbitz (mit der Ortslage Werbenhain), Maßnitz und Torna

Nach der im Jahr 1950 vollzogenen Eingemeindung umfasst Göbitz auch die Ortsteile Maßnitz und Torna. Die Ortslagen haben sich aus Haufendörfern inmitten der Aue entwickelt und sind überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Göbitz war ehemaliger Standort einer Wasserburg.

Dorfentwicklungspläne liegen für Göbitz (1994), Maßnitz (1999) und Torna (1999) vor, deren Zielstellungen im Rahmen der Fortschreibungen der Dorfentwicklungsplanungen der Gemeinde Elsteraue aus dem Jahr 2016 aktualisiert wurden.

Könderitz

Ortsteile: Könderitz (mit der Ortslage Etzoldshain), Minkwitz und Traupitz (mit der Ortslage Wadewitz)

Könderitz und die sich nördlich anschließende Ortslage Etzoldshain umfassen vielseitig strukturierte und gemischte Nutzungen aus Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft mit sowohl historischer als auch neuer Bebauung. Zwischen beiden Siedlungen befinden sich zahlreiche Sport- und Reitsportanlagen. Etzoldshain – ein ehemaliges Rittergutsdorf – wird durch die nördlich liegende und denkmalgeschützte Burganlage aus dem 14. Jahrhundert sowie die im Osten befindlichen Anlagen einer einstigen Schweinemastanlage geprägt.

Die beiden Ortsteile Minkwitz und Traupitz mit dem westlich anliegenden Wadewitz befinden sich nördlich entlang der L 193. Sie stellen kompakte Siedlungen mit einer intakten Eingrünung dar.

Für Könderitz existiert ein Dorferneuerungsplan aus dem Jahr 2003. Für Etzoldshain liegt ein Dorfentwicklungsplan mit Stand Oktober 1996 vor. Minkwitz und Traupitz verfügen über einen gemeinsamen Dorfentwicklungsplan (März 2000).

Langendorf

Ortsteile: Langendorf, Döbitzchen und Staschwitz

Im Dreiländereck der Bundesländer Sachsen-Anhalt, Sachsen und Thüringen liegen Langendorf und die Ortsteile Staschwitz und Döbitzchen. Das Umfeld ist landwirtschaftlich sowie durch ehemalige bergbauliche und industrielle Nutzungen (einstiger Kraftwerksstandort Mumsdorf, Halde Phönix Nord) geprägt.

Die Ortslage Langendorf besitzt einen historischen Ortskern mit einem Ensemble gut erhaltener Fachwerkhäuser, Gehöfte und einer zentral prägenden Grün- und Freifläche. An die ursprüngliche Bebauung schließen sich teils modern gestaltete Neubauten an. Im Osten des Ortes befinden sich landwirtschaftliche Nutzungen und eine Tierhaltung.

Döbitzchen hat sich aus dem Bestand einstiger Dreiseithöfe entwickelt. Das kompakte Ortsbild wird durch zwei Teiche gekennzeichnet. Im Umfeld befinden sich Landwirtschaftsflächen.

Die Ortslage von Staschwitz setzt sich im Wesentlichen aus einem ehemaligen Rittergut mit umliegenden Bauerngehöften zusammen. Die Gutsanlage prägt das Ortsbild und ist sanierungsbedürftig. Südöstlich befindet sich das ehemalige Kraftwerk Mumsdorf, welches bis fast an den Siedlungsrand heranreicht. Östlich von Staschwitz befindet sich ein brach liegendes Altindustriengebiet mit ruinöser Bebauung.

Für die einzelnen Ortsteile existieren jeweils separate Dorfentwicklungspläne, deren Sachstände auf Ende der 1990er Jahre datiert ist¹.

Profen

Ortsteile: Profen, Lützkewitz und Beersdorf

Das Erscheinungsbild Profens ist im Westen wesentlich durch das Betriebsgelände der Mitteldeutschen Braunkohlengesellschaft mbH (nachfolgend MIBRAG) und der dazugehörigen Bergarbeitersiedlung geprägt, die sich weitestgehend ohne Bebauungszusammenhang zur ursprünglichen Ortslage entwickelt haben. Östlich der B 2 dominiert ein Kirchengebäude das Erscheinungsbild des historischen Ortskerns, der weiter im Osten über einen Wall vor Hochwasser geschützt wird.

Bei Lützkewitz und Beersdorf handelt es sich um zwei ehemalige Bauerndörfer, die sich mit dem aufkommenden Braunkohlenabbau zunehmend in Richtung der heutigen Bundesstraße entwickelt haben. Sie sind einstige Straßendörfer und werden überwiegend durch Drei- und Vierseithöfe sowie teils durch nachverdichtete Bebauung geprägt.

Für Profen liegt ein Dorfentwicklungsplan (1993) mit Ergänzung (2009) für die neueren Siedlungsbereiche vor. Lützkewitz und Beersdorf verfügen über eine gemeinsame Dorfentwicklungsplanung (1998).

Rehmsdorf

Ortsteile: Rehmsdorf (mit der Ortslage Rumsdorf), Krimmitschen und Sprossen

Rehmsdorf mit der Ortslage Rumsdorf (Vereinigung im Jahr 1928) ist der zweitgrößte Ortsteil der Gemeinde Elsteraue. Die Ansiedlung erfolgte als Rundlingsdorf mit dazugehörigem Rittergut. Es folgten Erweiterungen durch die Bergarbeiter- und Bereitschaftssiedlungen. Das heutige Ortsbild wird durch das Naturbad Rehmsdorf geprägt. Es ist, vorrangig durch den Grundschulstandort, ein Schwerpunkt der Daseinsvorsorge.

Im Zuge der industriellen Entwicklung kam es zur Ansiedlung von chemischen Großbetrieben. Im Nordosten wird das Landschaftsbild durch Industrie- und Chemieparcs geprägt. Ende des Zweiten Weltkrieges befand sich in Rehmsdorf mit dem ehemaligen Barackenlager „Wille“ eine Außenstelle des Konzentrationslagers Buchenwald. Sie ist heute eine Gedenkstätte.

¹ Dorferneuerungsplan Langendorf (November 1997), Gestaltungskonzept Döbitzchen (1995) mit ergänzender Dorferneuerungsplanung (2000), Gestaltungskonzept Staschwitz (1995) mit ergänzendem Dorferneuerungsplan (1999).

Krimmitschen befindet sich nördlich von Rehmsdorf und ist eine der kleinsten Ortslagen der Gemeinde Elsteraue. Das Ortsbild wird neben Teich- und Grünstrukturen durch ehemalige Gehöfte geprägt. Sprossen liegt südlich von Rehmsdorf. Die Ortslage weist überwiegend Hofstrukturen auf. Das Umfeld ist durch landwirtschaftliche Nutzflächen und den Flugplatz Sprossen geprägt, der sich jedoch auf dem Gebiet der Stadt Zeitz befindet.

Rehmsdorf, Krimmitschen und Sprossen fanden im Rahmen der Fortschreibung des Dorfentwicklungsplans der Gemeinde Elsteraue (2016) Berücksichtigung.

Reuden

Ortsteile: Reuden, Predel und Ostrau

Eine Eingemeindung von Predel und Ostrau in die Ortschaft Reuden erfolgte in den 1950er Jahren. Die Entwicklung von Reuden und Predel ist durch die Industrialisierung und der Lage an der B 2 geprägt. Hier befindet sich eine Sekundarschule. Die historischen Ortskerne von Predel und Reuden liegen zwischen der Bundesstraße und der Hangkante zur Elsteraue. Sie haben ihren ursprünglichen Charakter weitgehend erhalten. Das bestimmende Element des Ortsbildes von Reuden ist der markante Kirchturm. In Predel zeichnet sich die Baustruktur durch eine Vielzahl denkmalgeschützter Gebäude aus.

Der kleine Ortsteil Ostrau, inmitten der Aue, hat seinen dörflichen Charakter mit Hofstrukturen weitestgehend bewahrt. Hier prägt die Anlage des Mühlenkomplexes am Mühlgraben das Ortsbild.

Für Reuden existiert eine ausführliche Dorfentwicklungsplanung aus dem Jahr 1999 sowie für Predel ein Dorferneuerungsplan aus dem Jahr 1993. Für den Ortsteil Ostrau liegt ein Dorfentwicklungsplan aus dem Jahr 2002 vor.

Spora

Ortsteile: Spora, Prehlitz-Penkwitz, Oelsen und Nißma

Die Ortschaft liegt südlich der Bundesstraße B 180 und der Großen Schnauder, an der Grenze zu Thüringen. Sie bildet eine Exklave, da sie vom nördlich gelegenen Gemeindegebiet der Elsteraue getrennt ist. Die Gemarkung ist durch den ehemaligen Abbau von Kiessanden und Braunkohle geprägt.

Das ursprüngliche Ortsbild Sporas wird durch die Kirche mit Fachwerkturm sowie Hofstrukturen gekennzeichnet, letzteres gilt auch für Prehlitz-Penkwitz. In der südöstlichen Ortslage wurde Spora durch ein Neubaugebiet erweitert.

In Oelsen sind landwirtschaftliche Nutzungen für das Erscheinungsbild des Ortsteils wesentlich. Es zeichnet sich durch viele Hofensembles, zwei Mühlen an der Großen Schnauder und durch Streuobstwiesen am Ortsrand aus. In Nißma dominieren teilweise leerstehende Scheunen den Ortskern, an der Straße nach Spora existiert eine dichtere Bebauung aus der Zeit der Industrialisierung.

Für Spora mit seinen Ortsteilen existieren Gestaltungskonzepte (für Spora und Prehlitz-Penkwitz aus dem Jahr 1993 sowie für Oelsen und Nißma aus dem Jahr 1995) und Dorfentwicklungspläne als ergänzende Planungen (Nißma 1999 sowie Oelsen 2001).

Tröglitz

Ortsteile: Tröglitz (mit den Ortslagen Burtschütz, Stocksdorf, Techwitz), Altröglitz, Gleina, Kadischen

Die Ortschaft Tröglitz existiert in der heutigen Form aufgrund kommunalpolitischer Neuordnungen seit der offiziellen Neugründung der Gemeinde 1943 bzw. 1950. Es fand ein Zusammenschluss von Tröglitz, Burtschütz und Techwitz statt. Das heutige Tröglitz entstand ab 1936 als eine Werkssiedlung „am Reißbrett“ im Zuge der Entwicklung der BRABAG (Braunkohle-Benzin AG) und der chemischen Industrie am Standort des ehemaligen Hydrierwerks. Die historische Ortslage, die sich nördlich des Industrie- und Chemieparks befindet, wird seitdem als Altröglitz bezeichnet.

Die Ortslagen zeichnen sich durch unterschiedliche Dorfstrukturen aus. Insbesondere in Burtschütz und Kadischen liegt eine ursprüngliche Bausubstanz mit gutem Erhaltungszustand vor, wohingegen in Altröglitz ein Teil der einstigen Siedlungen mit der Errichtung des Hydrierwerkes verloren gegangen sind. Hier dominiert der Industrie- und Chemiapark das Ortsbild und die Umgebung. In Techwitz sind dorftypische Gehöftstrukturen vorhanden. Darüber hinaus wurde die Ortslage Techwitz baulich überprägt und umfasst gewerbliche Nutzungen.

Tröglitz ist der größte Ort der Gemeinde und kleinstädtisch geprägt. Er verfügt über eine Nutzungsmischung inkl. medizinischer Grundversorgung, Grundschule und Nahversorger. Baulich finden sich mehrere Siedlungserweiterungen mit sowohl Mehrfamilien- als auch Einfamilienhäusern stark unterschiedlichen Baualters. Nordöstlich wird das Umfeld durch die Industrie- und Gewerbenutzungen geprägt.

Gleina befindet sich südlich von Tröglitz. Der Ortsteil wird durch Grünstrukturen und ursprünglich landwirtschaftliche Hofnutzungen geprägt, die durch neuere Wohngebäude ergänzt und teilweise nachverdichtet wurden.

Im Westen der Ortschaft schließt sich in unmittelbarer Nachbarschaft die Stadt Zeitz an. Für die einzelnen Ortsteile existieren Dorfentwicklungsplanungen aus den Jahren 1995 und 2009, welche 2016 fortgeschrieben wurden.

1.8 Ziele der Raumordnung

Flächennutzungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die entsprechende Bindungswirkung ist der Gemeinde im § 4 des Raumordnungsgesetzes (ROG) vorgegeben. So sind in Anlehnung an § 4 Abs. 1 ROG bei

1. raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen,
2. Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen anderer öffentlicher Stellen,
3. Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen von Personen des Privatrechts, die der Planfeststellung oder der Genehmigung mit der Rechtswirkung der Planfeststellung bedürfen,

die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Der FNP der Gemeinde Elsteraue stellt eine raumbedeutsame Planung einer öffentlichen Stelle dar.

Die Erfordernisse, Ziele und Grundsätze der Raumordnung gemäß § 3 ROG sind entsprechend ihres Grades der Verbindlichkeit bei der Neuaufstellung des FNP Elsteraue und bei der Auflistung der Ziele, Erfordernisse und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes sowie des Regionalplanes zu beachten. Sie sind in der Abwägungsdiskussion anzuwenden.

Die für den FNP der Gemeinde Elsteraue maßgeblichen Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt und im Regionalen Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Halle festgelegt. Darüber hinaus ist das Regionale Teilgebietsentwicklungsprogramm (TEP) Profen zu beachten, sofern der REP Halle für dessen Geltungsbereich keine neuen Ziele der Raumordnung festlegt.

1.8.1 Landesentwicklungsplan 2010

Der aktuelle Landesentwicklungsplan (LEP 2010) des Landes Sachsen-Anhalt (Anlage der Verordnung über den Landesentwicklungsplan) ist am 12.03.2011 in Kraft getreten. Er enthält die nachfolgend zusammengefassten für den FNP der Gemeinde Elsteraue maßgeblichen Ziele und Grundsätze:

Zentrale Orte

Z 26 In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnissen anzupassen.

Begründung:

[...] Unter Eigenentwicklung ist dabei zu verstehen:

Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt.

Der FNP Elsteraue berücksichtigt dieses Ziel bei der Bedarfsanalyse und der Ausweisung neuer Wohnbau- und Gewerbeflächen. Die Vorgehensweise bei der Bedarfsermittlung und Neuausweisung dieser Flächen ist in den Kapiteln 1.10. und 1.11. der vorliegenden Begründung erläutert.

Wirtschaft

Z 55 An allen Wirtschaftsstandorten sind infrastrukturelle Voraussetzungen zu schaffen, die eine Positionierung im Standortwettbewerb ermöglichen. Industrie- und Gewerbestandorte sind bedarfsgerecht zu entwickeln.

Z 56 Die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen ist insbesondere an Zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen. Das betrifft insbesondere Standorte, die geeignet sind, sich im internationalen Wettbewerb um große Investitionsvorhaben behaupten zu können.

Bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen im FNP Elsteraue wurden die beiden Ziele berücksichtigt. Die Vorgehensweise bei der Bedarfsermittlung und Neuausweisung dieser Flächen ist im Kapitel 1.11. der vorliegenden Begründung erläutert.

Z 58 Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen (Zeititz/ Tröglitz)

Der innerhalb des Gemeindegebietes im LEP 2010 ausgewiesene Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen Zeititz/ Tröglitz ist entsprechend des Bedarfs weiterzuentwickeln. Dadurch soll eine Neuausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen und eine damit einhergehende zusätzliche Flächeninanspruchnahme sowie ein zusätzliches Verkehrsaufkommen und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.

Der FNP der Gemeinde Elsteraue wird diesem Ziel gerecht, indem er für den benannten Standort gewerbliche Bauflächen ausweist. Im Zuge der FNP-Neuaufstellung erfolgt zwar eine Neuausweisung gewerblicher Bauflächen, welche sich aber an den Maßgaben der Fortschreibung des REP Halle orientiert. Dem Ziel der Raumordnung wird also gefolgt. Eine Zersiedelung der Landschaft wird durch die Neuausweisung gewerblicher Bauflächen an diesem Standort nicht hervorgerufen.

Energie

Z 103 Es ist sicher zu stellen, dass Energie stets in ausreichender Menge, kostengünstig, sicher und umweltschonend in allen Landesteilen zur Verfügung steht. Dabei sind insbesondere die Möglichkeiten für den Einsatz erneuerbarer Energien auszuschöpfen und die Energieeffizienz zu verbessern.

G 75 Die Energieversorgung des Landes Sachsen-Anhalt soll im Interesse der Nachhaltigkeit auf einem ökonomisch und ökologisch ausgewogenen Energiemix beruhen.

Der FNP Elsteraue berücksichtigt dieses Ziel der Raumordnung, indem er mit der Darstellung von Sonderbauflächen, insbesondere mit der Zweckbestimmung Solarenergie, neue Möglichkeiten zur Gewinnung erneuerbarer Energien planungsrechtlich vorbereitet und dadurch auch zu einem Energiemix beiträgt.

Z 115 Photovoltaikfreiflächenanlagen sind in der Regel raumbedeutsam und bedürfen vor ihrer Genehmigung einer landesplanerischen Abstimmung. Dabei ist insbesondere ihre Wirkung auf

- das Landschaftsbild,
- den Naturhaushalt und
- die baubedingte Störung des Bodenhaushalts zu prüfen.

G 84 Photovoltaikfreiflächenanlagen sollen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden.

G 85 Die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen auf landwirtschaftlich genutzter Fläche sollte weitestgehend vermieden werden.

Im LEP LSA 2010 werden diese Grundsätze der Raumordnung damit begründet, dass durch die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen zusammenhängende Rauminanspruchnahme in der Regel eine gewisse Flächenrelevanz entfaltet. So bestehen Auswirkungen auf

die Freiraumnutzung hinsichtlich der Versiegelung, Bodenveränderung, Flächenzerschneidung und Veränderung des Landschaftsbildes. Außerdem können betriebsbedingt durch die Solarmodule Lichtreflexionen auftreten. Daher ist vor dem Hintergrund der dargelegten Aspekte auf der Vorhabenebene eine landesplanerische Abstimmung zu den Auswirkungen auf dem Raum unerlässlich. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen soll vermieden werden, um die Landwirtschaft als raumbedeutsamen Wirtschaftszweig zu sichern.

Die Neuaufstellung des FNP weist diverse (neue) Bauflächen für Photovoltaikfreiflächenanlagen als sonstige Sondergebiete aus. Die getroffene Flächenauswahl bei den Neuausweisungen von Bauflächen erfolgte hierbei einerseits auf Grundlage von Investorenanfragen bzw. der Aufstellung entsprechender Bauleitplanverfahren sowie für bereits realisierte Vorhaben.

Für den gesamten Burgenlandkreis und somit auch für das Gemeindegebiet der Elsteraue wird derzeit eine Steuerungsstrategie für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen erarbeitet. Diese beinhaltet – neben der Definition eines Ausbauziels und der Identifikation von Standortpotenzialen – auch ein sog. Flächenscouting zur Identifikation geeigneter Flächen sowie ein Prüfverfahren für die Durchführung von Bauleitplanverfahren und ist in Kapitel 1.9.3 der Begründung näher erläutert.

Natur und Landschaft

Z 119 Vorranggebiete für Natur und Landschaft (XV. Elsteraue nördlich Zeitz)

Der Geltungsbereich des FNP tangiert Teile des festgelegten Vorranggebietes für Natur und Landschaft Nr. XV „Elsteraue nördlich Zeitz“. Diesem sind folgende Funktionen zugeordnet, die es gemäß Z 118 des LEP 2010 zu sichern gilt:

Erhaltung der großflächigen und in Teilbereichen naturnahen Auenlandschaft mit Fließ- und Stillgewässern, Wiesen, Sümpfen, Auenwäldern und Gehölzen zum Schutz der typischen Tier- und Pflanzenwelt. Schutz der vielfältigen auentypischen Lebensgemeinschaften einschließlich der Alters- und Zerfallphasen der Wälder und Sicherung von störungsarmen Habitaten für Brut-, Rast- und Zugvögel.

G 90 Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (23. Teile der Aue der Weißen Elster)

Die Weiße Elster, östlich der Saale verlaufend, stellt mit ihren strukturreichen Niederungen eine wichtige Biotopverbundachse dar. Die Niederungen zeichnen sich durch ein Mosaik aus Auengehölzen, Auenwiesen und unterschiedlichen Gewässerstrukturen aus. Sie sind Lebensraum zahlreicher seltener Insekten, Vögel und Amphibien.

Landwirtschaft

G 122 Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (11. Gebiet um Zeitz)

Die im LEP 2010 festgelegten Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft zeichnen sich u.a. durch hohe Ackerzahlen und dementsprechende Ertragswerte aus. Vor diesem Hintergrund ist die landwirtschaftliche Nutzung dieser Gebiete – so auch das Gebiet um Zeitz (Nr. 11) – bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit erhöhtem Gewicht in die Abwägung einzustellen.

Rohstoffsicherung

Z 136 Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung (VIII. Braunkohle Profen/ Domsen)

Die Festlegung von Vorranggebieten für Rohstoffgewinnung erfolgt gemäß Z 135 des LEP 2010 dann, wenn die Lagerstätteneigenschaft, die Rohstoffqualität oder volkswirtschaftliche Belange es rechtfertigen, dass das Erfordernis der Rohstoffsicherung in der Abwägung höher zu bewerten ist als andere Nutzungsansprüche. Dies gilt auch für das Vorranggebiet Nr. VIII. „Braunkohle Profen/ Domsen“.

Die geförderte Braunkohle dient vorwiegend der Versorgung des Kraftwerkstandortes Schkopau sowie der Zuckerfabrik Zeitz mit Energie. Entsprechend den Aussagen im LEP 2010 wird die Braunkohlenlagerstätte in etwa 10 bis 15 Jahren erschöpft sein.

Es wird auf die Standortgebundenheit und Raumbedeutsamkeit von Vorhaben zur Rohstoffgewinnung und der damit einhergehende, weitreichende Einfluss auf Mensch und Natur hingewiesen. Aufgrund der angesprochenen Standortgebundenheit sind in den Vorranggebieten für Rohstoffgewinnung Vorhaben unzulässig, die den Rohstoffabbau wesentlich erschweren oder verhindern würden.

Neuaufstellung des LEP

Durch die Landesregierung Sachsen-Anhalt wurde am 08.03.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen. Der Beschluss wurde am 09.03.2022 auf der Homepage des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales bekannt gemacht.

Als Anlässe für die Neuaufstellung nennt das Ministerium im Wesentlichen die *veränderten gesellschaftlichen, wirtschaftlichen, und ökologischen Rahmenbedingungen sowie unterschiedliche Raumnutzungsansprüche*². Diese sind u.a. im demographischen Wandel, Fragen zum Klimaschutz und Klimawandel, zum Ausbau erneuerbarer Energien und im wirtschaftlichen Strukturwandel begründet.

Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat am 22.12.2023 den 1. Entwurf zur Neuaufstellung des LEP Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der öffentlichen Stellen und der Öffentlichkeit gemäß § 9 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 Landesentwicklungsgesetz freigegeben. Sowohl Bürgern als auch berührten öffentlichen Stellen wurde vom 29.01.2024 bis 12.04.2024 die Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben. Folglich befand sich zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Entwurfsfassung des FNP der Gemeinde Elsteraue der 1. Entwurf der Neuaufstellung des LEP in der öffentlichen Auslage. Die darin formulierten Ziele sollen in aktuellen Planungen berücksichtigt werden. Für den FNP Elsteraue betrifft dies insbesondere die nachfolgenden Ziele und Grundsätze:

G 1.1-2 Strukturwandel im Mitteldeutschen Revier

Der Strukturwandel im Mitteldeutschen Revier soll in regionaler Zusammenarbeit gestaltet werden. Unter Berücksichtigung des Strukturentwicklungsprogramms für das Mitteldeutsche Revier soll durch regionale Konzepte zur Ausweisung und konzeptionellen Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen, zur Daseinsvorsorge, zur Gestaltung und Entwicklung von

² Ministerium für Infrastruktur und Digitales 2024: Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans (<https://mid.sachsen-anhalt.de/infrastruktur/raumordnung-und-landesentwicklung/neuaufstellung-des-landesentwicklungsplans>, letzter Abruf am 05.07.2024)

Mobilitätsinfrastruktur und -angeboten und zur Siedlungsentwicklung der Strukturwandel raumplanerisch nachhaltig unterstützt werden.

G 2.2-3 Landschaften mit großem Sanierungs- und Gestaltungsbedarf

In Landschaftsbereichen, die in großem Umfang umgestaltet, neu genutzt oder saniert werden, sollen Möglichkeiten zur Gestaltung neuer Kulturlandschaftsbereiche genutzt werden. Dabei sollen Zeugnisse der früheren Nutzung sichtbar bleiben.

Z 2.3.2-1 Entwicklungsziele

Der ländliche Raum ist unter Berücksichtigung seiner Besonderheiten und seiner Vielfalt als eigenständiger, gleichwertiger und zukunftsfähiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Z 2.4-1 Überregionale Verbindungs- und Entwicklungsachsen

Überregionale Verbindungs- und Entwicklungsachsen von europäischer, nationaler und landesweiter Bedeutung sind zur Gewährleistung des Leistungsaustauschs zwischen europäischen Metropolregionen, Verdichtungsräumen und Oberzentren unter Berücksichtigung der Mittelzentren und zur Einbindung des Landes und seiner Teilräume in die nationalen und trans-europäischen Netze (TEN) weiterzuentwickeln.

Der Verlauf der überregionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen des Landes ergibt sich aus der Festlegungskarte 1. Diese sind generalisiert dargestellt. Die Gemeinde Elsteraue grenzt an die überregionale Verbindungsachse Aschersleben – Lutherstadt Eisleben – Naumburg (Saale) – Zeitz – Dresden bzw. wird im Südosten in Form der Bundesstraße B 180 von dieser gequert.

G 2.6-1 Besondere Funktion von Schwerpunkorten

In den Regionalen Entwicklungsplänen können zur Wahrnehmung bestimmter Funktionen in Ergänzung zu den Zentralen Orten Schwerpunkorte mit besonderer Funktion festgelegt werden.

Begründung:

Entsprechend § 13 Abs. 5 ROG können in den Raumordnungsplänen Festlegungen zur Raumstruktur getroffen werden, wonach in den Gemeinden besondere Funktionen in Entwicklungsschwerpunkten und Entlastungsorten zur Steuerung der räumlichen Entwicklung und Siedlungsstruktur möglich sind.

Für nicht-zentrale Orte (und im Bedarfsfall Zentrale Orte) können in den Regionalen Entwicklungsplänen besondere Funktionen festgelegt werden. Eine besondere Funktion für einen nicht-zentralen Ort (und im Bedarfsfall Zentralen Ort) ist eine Funktion, die den wirtschaftlichen und sozialen Charakter des Ortes prägt und in ihrer raumstrukturellen Wirkung deutlich über den eigenen Ort hinausgeht.

Für die Gemeinde Elsteraue kommt eine Schwerpunktsetzung mit der „Funktion Arbeiten“ in Frage.

Z 3.1-4 Siedlungsentwicklung in nicht-zentralen Orten

In nicht-zentralen Orten ist die Ausweisung neuer Bauflächen für die Siedlungs- und Verkehrsflächen auf die Eigenentwicklung zu beschränken.

G 3.1-4 Bedarfsgerechte Wohnbauflächenentwicklung

Im Sinne einer bedarfsgerechten Wohnbauflächenentwicklung sollen die sich aus dem demografischen Wandel ergebenden vielfältigen Anforderungen, insbesondere die Alters- und Haushaltsstruktur, besonders berücksichtigt werden. [...]

Z 5.1.1-3 Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen

Die Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen sind in Abbildung 5 festgelegt.

Für die Planungsregion Halle sind u.a. Zeitz Ost einschließlich Elsteraue Ortsteil Altröglitz, Ortsteil Göbitz, Ortsteil Rehmsdorf und Ortsteil Tröglitz als Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen festgelegt.

Hinweis:

Zum 1. Entwurf der Neuaufstellung des LEP Sachsen-Anhalt nahm die Gemeinde Elsteraue entsprechend Stellung und äußerte sich zum oben aufgeführten Ziel wie folgt:

Die Bezeichnung des Vorrangstandortes für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen „Zeitz Ost einschließlich Elsteraue Ortsteil Altröglitz, Ortsteil Göbitz, Ortsteil Rehmsdorf und Ortsteil Tröglitz“ ist falsch und muss wie folgt korrigiert werden:

- Elsteraue mit Ortsteil Altröglitz, Ortsteil Göbitz, Ortsteil Rehmsdorf und Ortsteil Tröglitz, östlich von Zeitz

Die Gemeinde Elsteraue begründet dies wie folgt:

Der Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen befindet sich nicht in Zeitz Ost, sondern östlich von Zeitz auf dem Gebiet der Gemeinde Elsteraue innerhalb der Gemarkungen der o.g. Ortsteile. Lediglich aus der Historie heraus führt der Name des Standortes das Wort „Zeitz“ in der Bezeichnung (Chemie- und Industriepark Zeitz).

Z 5.3.2-2 Ausbau und Elektrifizierung des Schienennetzes

Zur Steigerung der Leistungsfähigkeit des schienengebundenen Personen- und Güterverkehrs sind die Strecken [u.a.]

- Gera – Zeitz – Leipzig

auszubauen und zu elektrifizieren.

Z 5.3.7-4 Aufwertung von Verkehrsschnittstellen

Die verkehrstechnisch bedeutenden Schnittstellen zwischen straßen- und schienengebundenem ÖPNV, sowie je nach örtlicher Situation zum motorisierten und nichtmotorisierten Individualverkehr sowie zum Fernverkehr sind in ihrer Verknüpfungsfunktion weiter aufzuwerten.

Z 6.1-1 Energieversorgung

Vor dem Hintergrund der angestrebten Klimaneutralität ist in allen Landesteilen sicherzustellen, dass den räumlichen Erfordernissen hinsichtlich einer effizienten, umweltschonenden, sozialverträglichen, sicheren und wirtschaftlichen Energiebereitstellung aus erneuerbaren Quellen sowie einer kostengünstigen und bedarfsgerechten Energieversorgung Rechnung getragen wird.

G 6.1-2 Energieversorgung mittels erneuerbarer Energien

Es besteht ein überragendes öffentliches Interesse an Planungen und Maßnahmen zur Erreichung der Ziele der Energiewende, insbesondere an der Errichtung von Anlagen zur Erzeugung und Speicherung sowie dem Transport erneuerbarer Energien. Hierzu sollen die Voraussetzungen für eine Abkehr von fossilen Energieträgern sowie eine vollständige Energieversorgung mittels erneuerbarer Energie geschaffen werden.

Z 6.2.2-1 Freiflächensolaranlagen

Die Errichtung von Freiflächensolaranlagen ist in der Regel als raumbedeutsam einzustufen und freiraumschonend sowie raum- und landschaftsverträglich umzusetzen.

Dabei sind die Wirkungen von Freiflächensolaranlagen auf

- das Landschaftsbild,
- den Naturhaushalt,
- die baubedingte Störung des Bodenhaushalts und
- die landwirtschaftliche Bodennutzung

unter Einbeziehung der zuständigen Fachbehörden zu prüfen und vom Vorhabenträger darzulegen.

G 6.2.2-3 Flächenkulisse Freiflächensolaranlagen

Freiflächensolaranlagen sollen insbesondere vorrangig auf

- bereits versiegelten Flächen,
- militärischen, wirtschaftlichen, verkehrlichen und wohnungsbaulichen Konversionsflächen,
- technisch überprägten Flächen mit einem eingeschränkten Freiraumpotenzial,
- auf Ackerflächen in benachteiligten Gebieten und
- Flächen, die je 200 Meter längs von Bundesautobahnen oder Schienenwegen des übergeordneten Netzes im Sinne des § 2b des Allgemeinen Eisenbahngesetzes mit mindestens zwei Hauptgleisen liegen, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn,

errichtet werden.

Z 6.2.2-4 Freiflächensolaranlagen in Gebieten der Rohstoffsicherung

Die Errichtung und der Betrieb von Freiflächensolaranlagen innerhalb von Vorranggebieten für vorsorgende Rohstoffsicherung ist zulässig, wenn diese der vorrangigen Nutzung nicht entgegenstehen und zeitlich versetzt, mit anschließendem Rückbau, realisiert werden.

Z 6.2.2-5 Ausschluss von Freiflächensolaranlagen in Vorrangstandorten für landes- und regionalbedeutsame Industrie und Gewerbeflächen

In Vorrangstandorten für landes- und regionalbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen ist die Errichtung von Freiflächensolaranlagen ausgeschlossen.

Abweichend hiervon ist die Errichtung von Freiflächensolaranlagen ausnahmsweise für verbliebene und verbleibende Flächen zulässig, die einer Bebauung zu gewerblichen oder industriellen Zwecken mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand nicht zugänglich gemacht werden können oder wenn die Freiflächensolaranlagen von ortsansässigen Unternehmen zu ihrer überwiegenden Eigenversorgung am Standort errichtet werden.

G 7.1.1-8 Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft

Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft sind: [u.a.]

11. Gebiet um Zeitz

Z 7.1.4-2 Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung

Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung sind: [u.a.]

III. Braunkohle Profen/Domsen

Begründung:

Zu III.: Die größte zurzeit in Förderung stehende Braunkohlenlagerstätte Sachsen-Anhalts befindet sich mit dem laufenden Tagebau Profen im Südraum des Landes. Die gewonnene Braunkohle dient hauptsächlich der Versorgung des Kraftwerksstandortes Schkopau.

Mit dem Ausstieg aus der Braunkohlenverstromung wird mit den Planungen zur Einstellung des Gewinnungsbetriebes begonnen. Entsprechend läuft die Fortschreibung des Teilgebietsentwicklungsplans Profen. Nach aktuellem Stand, wird die Lagerstätte mit Einstellung des Gewinnungsbetriebes nicht ausgekohlt sein. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Braunkohle der Lagerstätte die Voraussetzung für eine umfassende stoffliche Nutzung bietet (Herstellung von chemischen Grundstoffen und/oder synthetischem Erdgas) und könnte damit im Rohstoffverbund der mitteldeutschen Chemiestandorte genutzt und damit die Importabhängigkeit von Erdöl reduziert beziehungsweise ersetzt werden.

Z 7.2.1-1 Vorranggebiete für Hochwasserschutz

Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind:

- Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern,
- Gebiete zum Hochwasserrückhalt durch vorhandene und geplante Flutpolder,
- Gebiete zur Rückgewinnung von Retentionsräumen sowie
- Gebiete um vorhandene und geplante Hochwasserrückhaltebecken.

Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind in Aktualisierung, Konkretisierung und Ergänzung der im Landesentwicklungsplan räumlich gesicherten Gebiete durch die Regionalplanung zeichnerisch festzulegen.

In der Hauptkarte zum 1. Entwurf der Neuaufstellung des LEP sind Teile des Gemeindegebietes der Elsteraue als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz festgelegt.

Z 7.2.1-2 Bebauung in Vorranggebieten für Hochwasserschutz

Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind in ihrer natürlichen Funktion als Retentionsräume und zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung dauerhaft freizuhalten und zu entwickeln. Hochwasserempfindliche oder den Hochwasserrückhalt und Hochwasserabfluss behindernde raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, besonders

weitere Bauflächen und Siedlungsbereiche, sind in diesen Gebieten auszuschließen. Der sich im Vorranggebiet für Hochwasserschutz befindende Gebäudebestand ist hochwasserangepasst zu entwickeln.

Z 7.2.1-3 Erhalt von Flussniederungen und Auen

Flussniederungen und Auen sind als Gebiete für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss zu erhalten. Änderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und die Ausbreitung von Hochwasser beschleunigen, sind dort auszuschließen. Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft zu erhalten.

Der FNP der Gemeinde Elsteraue nimmt auf die benannten Ziele und Grundsätze Bezug, indem er einerseits durch seine Darstellung von Bauflächen die perspektivische Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Elsteraue vorgibt. Hierbei berücksichtigt der FNP in seinen Darstellungen sowohl den aktuellen, als auch den zukünftigen Bedarf an Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen.

Darüber hinaus trägt die FNP-Neuaufstellung mit der Darstellung von Sonderbauflächen mit den Zweckbestimmungen „Windkraftanlage“ oder „Solarenergie“ dazu bei, die planerischen Voraussetzungen für den Ausbau erneuerbarer Energien zu schaffen. Dem Schutz von Freiräumen vor dem Hintergrund der Belange des Hochwasserschutzes wird die FNP-Neuaufstellung mit der Darstellung von Überschwemmungsgebieten gerecht.

1.8.2 Regionaler Entwicklungsplan der Planungsregion (REP) Halle

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle) wurde am 27.05.2010 und am 26.10.2010 durch die Regionalversammlung beschlossen. Die oberste Landesentwicklungsbehörde genehmigte diesen mit den Bescheiden vom 20.07.2010, 04.10.2010 und 18.11.2010. Der REP Halle ist mit der letzten öffentlichen Bekanntmachung am 21.12.2010 in Kraft getreten.

Der REP Halle enthält nachfolgende für die Neuaufstellung des FNP Elsteraue maßgebliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung

In den Vorranggebieten für Rohstoffgewinnung stellt der Abbau von Rohstoffen das überwiegende öffentliche Interesse dar. Diese Bereiche sind von Nutzungen freizuhalten, die den Abbau wesentlich erschweren oder verhindern würden (5.3.6.3 Z).

Im Geltungsbereich des FNP ist durch den [ehemaligen] LEP LSA folgendes Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung für die Planungsregion Halle festgelegt: Braunkohlenlagerstätte Profen (5.3.6.4 Z, I).

Vorranggebiete für den Hochwasserschutz

Vorranggebiete für den Hochwasserschutz sind zur Erhaltung der Flussniederungen, für den Hochwasserrückhalt und Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung nachteiliger Veränderungen der Flächennutzung, die eine Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen, vorgesehen. Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Land-

schaft und als Teil des ökologischen Verbundsystems zu erhalten (5.3.4.1. Z). Sie sind außerdem zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung freizuhalten (5.3.4.2. Z).

Im Geltungsbereich des FNP wird folgendes Vorranggebiet für den Hochwasserschutz der Planungsregion Halle in der zeichnerischen Darstellung präzisiert: III. Weiße Elster (5.3.4.4. Z).

Vorranggebiete für Natur und Landschaft

Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind für die Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen vorgesehen. Zu ihnen gehören bedeutende naturschutzrechtlich oder forstrechtlich geschützte Gebiete, Flächen von herausragender Bedeutung für ein landesweites ökologisches Verbundsystem oder besonders wertvolle Flächen für den langfristigen Schutz von Natur und Landschaft. Soweit die jeweiligen Schutzgebietsverordnungen es zulassen, sind auch die Belange einer natur- und landschaftsbezogenen Erholung sowie die Belange einer naturnahen Waldwirtschaft zu berücksichtigen (5.3.1.1. Z).

Im Geltungsbereich des FNP wird für die Planungsregion Halle folgendes Vorranggebiet festgelegt: LXIX. Weiße Elster nördlich Zeitz (5.3.1.3. Z).

Vorranggebiete für die Landwirtschaft (Sonderkulturen)

Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind aufgrund ihrer Bodenfruchtbarkeit, Standortcharakteristik oder Traditionen und Erfahrungen in der Tierzucht und des Ackerbaus sowie ihrer Standortgunst für Sonderkulturen insbesondere für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignet. Folglich stellt die Landwirtschaft als Wirtschaftsfaktor, Nahrungsproduzent und Erhalter der Kulturlandschaft eine prioritäre Raumfunktion und -nutzung dar (5.3.2.2. Z).

Im Geltungsbereich des FNP werden für die Planungsregion Halle folgende Vorranggebiete für die Landwirtschaft festgelegt (5.3.2.3. Z): XLIX. Hopfenanbau Spora/ Würchwitz (BLK) und L. Hopfenanbau Sprossen (BLK).

Vorranggebiete für die Nutzung von Windenergie (verbunden mit der Wirkung von Eignungsgebieten)

Vorranggebiete für die Nutzung von Windenergie sind für diese raumbedeutsame Nutzung vorgesehen und schließen andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten aus, soweit sie mit der Nutzung der Windenergie nicht vereinbar sind (5.8.2.1 Z). Die festgelegten Vorranggebiete haben zugleich die Wirkung von Eignungsgebieten im Sinne von § 3 Abs. 7 Satz 2 LPLG LSA.

Im Geltungsbereich des FNP wird für die Planungsregion Halle folgendes Vorranggebiet für die Nutzung von Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten festgelegt: XXVI. Elsteraue/ Langendorf.

Vorrangstandorte für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen (Bestand)

Für die Ansiedlung von Industrieanlagen mit landesbedeutsamem Charakter werden Vorrangstandorte festgelegt. Die dafür benötigten Flächen sind näher zu konkretisieren und städtebaulich zu sichern und zu entwickeln (5.4 Z).

Der [ehemalige] LEP legt im Geltungsbereich des FNP für die Planungsregion Halle folgenden Vorrangstandort für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen außerhalb des Oberzentrums Halle fest: Zeitz/ Tröglitz (5.4.1.1 Z, Nr. 14).

Regional bedeutsame Standorte für Ver- und Entsorgung

Regional bedeutsame Standorte für festgelegte Nutzungen sind von entgegenstehenden raumbedeutsamen Nutzungen freizuhalten und durch interkommunale Kooperation zu entwickeln (5.5 Z). Folgende Ver- und Entsorgungsanlagen decken aufgrund ihrer Größenordnung bzw. Einzigartigkeit einen Einzugsbereich in der Planungsregion ab, der weit über den örtlichen Bedarf hinausreicht. Sie werden daher als regional bedeutsame Standorte für Ver- und Entsorgung ausgewiesen [u.a.]:

- Abwasserbehandlungsanlagen: [u.a.] Abwasserbehandlungsanlage Industriepark Zeitz (5.5.3.1 Z, Nr. 16);
- Deponien: [u.a.] Deponie Nißma (5.5.3.1 Z, Nr. 23);
- Energieerzeugungsanlagen: [u.a.] Kraftwerk Mumsdorf (5.5.3.1 Z, Nr. 37) [*Hinweis: bereits abgerissen*].

Gebiete zur Sanierung und Entwicklung von Raumfunktionen

Neben den Geltungsbereichen des TEP werden als Gebiete zur Sanierung und Entwicklung von Raumfunktionen weitere durch bergbauliche oder militärische Nutzung ausgeräumte bzw. in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigte Landschaften festgelegt (5.6.1.).

Neben den in den TEP festgelegten Gebieten ist für folgende Gebiete durch gezielte Maßnahmen, das ökologische Gleichgewicht wieder herzustellen bzw. zu stabilisieren sowie allgemein erforderliche Maßnahmen zur Sanierung dieser durch bergbauliche Tätigkeit beeinflusste Gebiete voranzutreiben [u.a.]:

- Gebiet um Rehmsdorf, Spora (BLK)

Erfassung, Analysierung und Beseitigung der Gefahrenpotenziale für die öffentliche Sicherheit zur dauerhaften Nachnutzung der ehemaligen Bergbauflächen, Sanierung und Gestaltung der Endböschungssysteme der Restlöcher unter Gewährleistung der Standsicherheit, teilweise Sanierung und Versatz offener Strecken des Braunkohlentiefbaues sowie Entwicklung und Erhaltung der gewachsenen Kulturlandschaften (5.6.1.3. Z).

Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft

In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft ist den Belangen der Landwirtschaft als wesentlicher Wirtschaftsfaktor, Nahrungsproduzent und Erhalter der Kulturlandschaft bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen (5.7.1.1. Z). Neben den bereits festgeschriebenen Vorranggebieten für Landwirtschaft werden weitere Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft in der Planungsregion Halle präzisiert und festgelegt. Im Geltungsbereich des FNP Elsteraue betrifft dies die Lützen-Hohenmölsener Platte (5.7.1.3. Z, Nr. 7).

Vorbehaltsgebiete für Wiederbewaldung

Zur Erhöhung des Waldanteils und im Interesse ausgewogener Anteile von Wald, offenem Gelände und Bebauung in einer harmonischen Kulturlandschaft werden in der Planungsregion Vorbehaltsgebiete für Wiederbewaldung festgelegt. Aufforstungen sind insbesondere auf landwirtschaftlichen Grenzertragsböden, zur Renaturierung von Bergbaufolgelandschaften und Schutzwaldbegrünungen vorgesehen. Sie sollen naturnah, standort- und funktionsgerecht erfolgen.

Im Geltungsbereich des FNP wird folgendes Vorbehaltsgebiet für Wiederbewaldung festgelegt: Aufforstung Rehmsdorf und Langendorf (5.7.5.1. Z, Nr. 30).

Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems

In den Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems ist den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege sowie einer naturnahen Waldbewirtschaftung bei der Abwägung ein erhöhtes Gewicht beizumessen (5.7.3.2. Z). Sie ergänzen die Vorranggebiete für Natur und Landschaft und wurden aus den im [ehemaligen] LEP LSA festgelegten Vorbehaltsgebieten für die Planungsregion Halle entwickelt.

Im Geltungsbereich des FNP wird folgendes Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems festgelegt: Aga-Elster-Tal inkl. Kuhndorfal (5.7.3.4. Z, Nr. 19).

Allgemeine Ziele und Grundsätze zur Verkehrsentwicklung

Schiennetz

Bereits die Kriterien zur Festlegung von Zielen und Grundsätzen der Raumordnung bei der Erarbeitung des REP Halle aus dem Jahr 2008 legen unter Punkt 5.9.2. (Schiennetz) eine Übernahme der im LEP LSA dargestellten Trassen (u.a. Zeitz-Meuselwitz-Altenburg) fest. Der Verlauf wird, allein schon aufgrund seiner Bedeutung für den Industriestandort „Chemie- und Industriepark Zeitz“³ in der Planzeichnung zur Neuaufstellung des FNP dargestellt.

Straßennetz

Der Ausbau wichtiger Bundesstraßenverbindungen (u.a. B 2, B 180) inkl. ihrer Ortsumgehungen wird zur Wirtschaftsförderung sowie zur Funktionsfähigkeit, Erreichbarkeit und Entlastung von Zentralen Orten und sonstigen Siedlungsbereichen als vordringlich eingestuft (5.9.3.4 Z).

Für die Bundesstraße B 2 soll ein etappenweiser Um- und Ausbau stattfinden. Der benannte Verkehrsweg ist in seinem Bestand in der Neuaufstellung des FNP dargestellt.

Radverkehr

Zur Schaffung eines länderübergreifenden Netzes von Radwegen und zur Verknüpfung mit Radwegen in anderen Planungsregionen ist u.a. der Elster-Radweg herzustellen bzw. auszubauen (5.9.4.4 Z, Nr. 2). Der Elster-Radweg wird im Rahmen der Neuaufstellung des FNP in Form einer Darstellung als überörtlicher Weg in der Planzeichnung berücksichtigt.

Einzelfachliche Grundsätze

6.10. Energie, 4. Grundsatz

Standorte für die Nutzung erneuerbarer Energien sollen so gewählt werden, dass regionale Gegebenheiten und Potenziale berücksichtigt werden und Konflikte mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie mit anderen Raumnutzungen vermieden werden. Bei der Abwägung ist dem Landschaftsbild und der Erholungsfunktion der Landschaft ein besonderer Stellenwert beizumessen. Die Errichtung großflächiger Photovoltaikanlagen im Außenbereich soll vorwiegend auf vorhandene Konversionsflächen aus wirtschaftlicher und militärischer Nutzung, Deponien und andere durch Umweltbeeinträchtigungen belastete Freiflächen gebunden werden.

³ vgl. Punkt 1.11.6 der Begründung

Fortschreibung/ Planänderung des REP

Die öffentliche Bekanntmachung zur Fortschreibung des REP Halle erfolgte durch die Regionale Planungsgemeinschaft am 04.04.2012. Anlass ist die Anpassung des REP Halle an die Vorgaben des LEP LSA 2010. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle hat am 05.05.2021 und 12.09.2023 die Planänderung des REP Halle gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 des Landentwicklungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt⁴ beschlossen. Mit Bescheid vom 27.11.2023 hat das Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt als oberste Landesentwicklungsbehörde die Planänderung des REP Halle genehmigt. Die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt Nr. 12 vom 15.12.2023 sowie am 28.11.2023 auf der Homepage der Planungsregion Halle.

Mit der Planänderung gilt die Ursprungsfassung des REP Halle weiter fort. Dies betrifft sämtliche Flächendarstellungen bzw. Gebietsausweisungen, für die sich aus den Vorgaben des LEP LSA 2010 kein Anpassungsbedarf ergeben haben. Die für die FNP-Neuaufstellung der Gemeinde Elsteraue maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, welche in der Planänderung des REP benannt sind, werden nachfolgend aufgeführt:

Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung

- Z 1** Folgende im Z 136 LEP LSA festgelegten Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung werden räumlich präzisiert [u.a.]:
III. Braunkohle Profen/ Domsen
- Z 2** Wegen der Standortgebundenheit von Rohstoffen werden zur Sicherung und Gewinnung qualitativ hochwertiger Rohstoffe folgende regional bedeutsame Lagerstätten als Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung in der Planungsregion Halle festgelegt [u.a.]:
XV. Kiessand Kayna-Starkenber-Zettweil.
- Z 3** In den Vorranggebieten für Rohstoffgewinnung stellt der Abbau von Rohstoffen das überwiegende öffentliche Interesse dar. Diese Bereiche sollen von Nutzungen freigehalten werden, die den Abbau wesentlich erschweren oder verhindern würden. Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen sind von der Vorranggebietenfestlegung ausgenommen.
- G 1** Die Rohstoffgewinnung soll so durchgeführt werden, dass
- unvermeidliche Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten werden,
 - grundlegende Veränderungen des Charakters der Kulturlandschaft unterbleiben,
 - möglichst keine Waldflächen in Anspruch genommen werden,
 - Beeinträchtigungen von Gebieten für Tourismus und Erholung in ihrer Funktion vermieden werden,
 - die mit Straßentransporten einhergehende Belastung der Bevölkerung und der Verkehrswege durch Minimierung von Ortsdurchfahrten und den Einsatz umweltschonender Transportmittel so gering wie möglich gestaltet wird.

⁴ in der zum Zeitpunkt des Beschlusses geltenden Fassung

Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen

Z Als Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen gemäß Z 58 LEP LSA 2010 werden räumlich präzisiert [u.a.]:

VII. Zeitz/ Tröglitz.

Vorbehaltsgebiete für die Rohstoffgewinnung

Unter Punkt 5.7.6.2 Z wird das folgende Vorbehaltsgebiet für Rohstoffgewinnung als flächenhafte Ausweisung neu festgelegt:

17. Kiessandlagerstätte Spora-Neuposna-Nißma (BLK).

Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz

Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz dienen der Hochwasservorsorge und ergänzen die festgelegten Vorranggebiete für Hochwasserschutz. Mit der Festlegung von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz sollen Planungsträger bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen frühzeitig auf diese potenziell durch Hochwasser gefährdeten Bereiche hingewiesen werden (5.7.7 G 1). Darüber hinaus werden unter Punkt 5.7.7 gemäß G 93 des LEP LSA 2010 folgende Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz neu festgelegt [u.a.]:

12. Weiße Elster (BLK).

Regional bedeutsame Standorte für Ver- und Entsorgung

Für die Planungsregion Halle [...] wird folgender weiterer regional bedeutsamer Standort für Ver- und Entsorgung unter Punkt 5.5.3.1 Z neu festgelegt:

Z Energieerzeugungsanlagen/ Umspannwerke:

43. Umspannwerk Gleina/ Kadischen (BLK) (in Planung).

Darüber hinaus werden in den Gebieten zur Sanierung und Entwicklung von Raumfunktionen [...] unter Punkt 5.5.3.2 G folgende weitere regional bedeutsame Standorte für Ver- und Entsorgung neu festgelegt [u.a.]:

G 2. Energiepark Profen (BLK) (in Planung).

Schiennetz

Darüber hinaus werden folgende weitere regionale Schienenverbindungen zur Erschließung in der Planungsregion unter Punkt 5.9.2.18. Z neu festgelegt:

Z 8. Weißenfels-Zeitz-Tröglitz (BLK).

Straßennetz

Darüber hinaus werden folgende regional bedeutsame Straßen unter Punkt 5.9.3.9. Z neu festgelegt, an denen vordringlich Neu- und Ausbaumaßnahmen erforderlich sind:

Z 3 16. L 191 Umfahrung KW Profen (Planung, Neubau).

Energieversorgung

Vor der Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen soll eine Alternativenprüfung auf der Ebene der betroffenen Einheits-/ Verbandsgemeinde durchgeführt werden (5.10.1. G).

Berücksichtigung:

Die Neuaufstellung des FNP weist diverse (neue) Bauflächen für Photovoltaikfreiflächenanlagen als sonstige Sondergebiete aus. Die getroffene Flächenauswahl bei den Neuausweisungen von Bauflächen erfolgte hierbei auf Grundlage von Investorenanfragen bzw. der Aufstellung entsprechender Bauleitplanverfahren sowie für bereits realisierte Vorhaben.

Für den gesamten Burgenlandkreis und somit auch für das Gemeindegebiet der Elsteraue wird derzeit eine Steuerungsstrategie für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen erarbeitet. Diese beinhaltet – neben der Definition eines Ausbauziels und der Identifikation von Standortpotenzialen – auch ein sog. Flächenscouting zur Identifikation geeigneter Flächen sowie ein Prüfverfahren für die Durchführung von Bauleitplanverfahren und ist in Kapitel 1.9.3 dieser Begründung näher erläutert.

Sachlicher Teilplan Zentrale Orte

Am 25.06.2019 hat die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle den Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ (STP ZO) einschließlich Umweltbericht beschlossen (Beschluss-Nr. IV/16-2019). Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat den Sachlichen Teilplan am 12.12.2019 genehmigt.

Im STP ZO werden Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums, insbesondere zu den Nutzungen und Funktionen des Raums u.a. für folgende Themen getroffen:

- Festlegungen zur Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge und
- Festlegungen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels, insbesondere des großflächigen Einzelhandels.

Für das Plangebiet der vorliegenden FNP-Neuaufstellung werden in der kartographischen Darstellung keine zentralen Orte ausgewiesen. Nach Aussage des Sachlichen Teilplans liegt im Gemeindegebiet der Verkaufsflächenanteil nahversorgungsrelevanter Hauptwarengruppen zu deutlich mehr als 50 % in nicht-integrierten Lagen. Der nächstgelegene Zentrale Ort ist das Mittelzentrum Zeitz.

Sachlicher Teilplan Erneuerbare Energien

Die Regionalversammlung hat am 28.11.2023 den Sachlichen Teilplan „Erneuerbare Energien in der Planungsregion Halle“ beschlossen. Zum Zeitpunkt der Entwurfserarbeitung des FNP Elsteraue konnten mittels öffentlicher Online-Beteiligung bis 22.03.2024 Anregungen, Bedenken und Vorschläge, insbesondere zur ebenfalls am 28.11.2023 beschlossenen Konzeption mit Kriterienkatalog, eingebracht werden.

Mit dem Sachlichen Teilplan soll für die Planungsregion das regional angestrebte Teilflächenziel bezüglich der Ausweisung von Gebieten für die Nutzung von Windenergie bis Ende 2027 umgesetzt werden. In der aktuellen Neuaufstellung des LEP (1. Entwurf vom Dezember 2023)

sowie in der Fortschreibung des REP (Dezember 2023) werden für das Gemeindegebiet Elsteraue keine neuen Vorranggebiete [mit der Wirkung eines Eignungsgebietes] für die Nutzung von Windenergie ausgewiesen.

1.8.3 Teilgebietsentwicklungsplan (TEP) Profen

Das Regionale Teilgebietsentwicklungsprogramm für den Planungsraum Profen wurde durch die Landesregierung Sachsen-Anhalt am 09.01.1996 beschlossen und im Ministerialblatt für das Land Sachsen-Anhalt vom 05.06.1996 bekannt gemacht. Es beinhaltet für den FNP der Gemeinde Elsteraue nachstehende maßgebliche Ziele der Raumordnung:

Vorranggebiete für die Landwirtschaft

Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind u.a. das Gebiet um Langendorf (Übernahme aus dem REP-E⁵). Diese umfassen im Planungsraum des TEP und seinen Randbereichen Flächen mit hoher Bodenbonität auf gewachsenen Böden und liegen u.a. in Rehmsdorf (außerhalb des Planungsraumes).

Vorranggebiete für Natur und Landschaft

Durch die Festlegung von Vorranggebieten für Natur und Landschaft wird der Notwendigkeit Rechnung getragen, ökologisch wertvolle Bereiche vor nachhaltigen Störungen und schädigenden Einflüssen aus entgegenstehenden Nutzungsansprüchen zu schützen (...). Diese Ziele werden für den Planungsraum wie folgt ergänzt und präzisiert [u.a.]:

- k. Talauen, Teilbereich des Landschaftsschutzgebietes Elsteraue, nordöstlich von Zeitz sowie zwischen Ostrau und Profen (aa. und bb.).

Vorranggebiete für Erholung

Gebiete, die sich aufgrund der natürlichen Gegebenheiten bzw. des Kulturreichtums besonders für Erholungszwecke eignen, werden als Vorranggebiete für Erholung festgelegt. Dies behindert nicht die Ansiedlung von Gewerbe sowie fremdenverkehrstypischen Branchen. Es soll aber Entwicklungen verhindern, die der besonderen Eignung dieser Gebiete für Erholung entgegenstehen. Im Interesse der langfristigen Funktionssicherung des wiederherzustellenden Naturraumes werden Vorranggebiete für intensive sowie für ruhige Erholung festgelegt. Das Vorranggebiet für intensive Erholung – Gebiet um Pirkau (REP-E) – wird wie folgt näher festgelegt und ergänzt [u.a.]:

- b) Restsee Schwerzau inkl. angrenzender Randbereiche im Südosten (Draschwitz), Nordosten (Reuden/ Predel), Norden und Südwesten.

Vorranggebiete für die Wassergewinnung

Zur Deckung des derzeit vorhandenen sowie absehbaren Trinkwasserbedarfs werden Vorranggebiete für Wassergewinnung festgelegt. Dieses Ziel wird durch den Standort Draschwitz ergänzt.

⁵ Bei der Bezeichnung „REP-E“ in den Ausführungen zum TEP Profen handelt es sich um den Entwurf des Regionalen Entwicklungsprogramms für den Regierungsbezirk Halle, Stand Mai 1995.

Vorranggebiete für Hochwasserschutz

Für einen schadlosen Abfluss bei Hochwasser sind Gebiete, die bei bisher höchstem Hochwasserstand überschwemmt wurden, als natürliche Überschwemmungsgebiete für den Wasserrückhalt und den Wasserabfluss zu erhalten. Diese Bereiche sind von Nutzungen freizuhalten, die den Hochwasserabfluss behindern. Es betrifft die Gebiete in allen Flurniederungen, die bei Hochwasser überschwemmt werden, speziell in der Flussniederung „Weiße Elster“. Dieses Ziel wird präzisiert durch: „Weiße Elster; im Raum Zeitz-Profen“.

Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung

Aufgrund der Standortgebundenheit von Rohstoffen soll mit der Festlegung von Vorranggebieten für Rohstoffgewinnung den Erfordernissen der vorsorgenden Sicherung sowie der geordneten Aufsuchung und Gewinnung von Rohstoffen unter Beachtung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Erfordernisse Rechnung getragen werden [u.a.]:

- a.) Braunkohlentagebau Domsen/ Profen
- b.) Tonlagerstätte Reuden
- c.) Tonlagerstätte Profen-Süd

Diese Ziele werden präzisiert und ergänzt durch: Abbau und Sanierungsbereich Braunkohlentagebau Profen/ Schwerzau/ Domsen (Sicherheitslinie).

Bei der Nutzung abbauwürdiger Rohstoffvorkommen ist insbesondere zu sichern, dass Beeinträchtigungen oder Gefährdungen von bestehenden und zukünftigen Erholungs- und Naturraumfunktionen im Planungsraum möglichst vermieden werden.

Hinweis:

Bei der Neuaufstellung des FNP Elsteraue werden diese Flächen einerseits – mit der entsprechenden Randsignatur gemäß PlanZV – als Flächen mit Bergbauberechtigungen dargestellt. Andererseits erfolgt innerhalb der genannten Fläche – gemäß dem Urplan – eine Darstellung der perspektivischen Entwicklung des entsprechenden Gebiets, d.h. eine Darstellung als Wasserfläche mit angrenzenden Grünflächen (aufgrund der geplanten Flutung des Tagebaus Profen mit dem Schwerzauer See als Tagebaufolgelandschaft).

Vorrangstandorte für großflächige Industrieansiedlungen

Als Vorrangstandort für großflächige Industrieansiedlungen wird der Standort Tröglitz benannt.

Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft

Das Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft, namentlich genannt a.) Elsteraue, wird für den Planungsraum u.a. wie folgt ergänzt und präzisiert:

- Randbereiche Tagebaurestloch Schwerzau einschließlich „Revierpark Profen“ [c.)]
- Teilflächen der Innenkippe Profen [f.]

Für dieses Vorsorgegebiet gelten die nachstehenden Ziele:

- Die für den jeweiligen Landschaftsbereich typischen Ökosysteme sind zu erhalten bzw. Bedingungen für ihre Entwicklung zu schaffen;
- Sicherung der Einbindung des ehemaligen Bergbaugebietes in die umgehende Landschaft unter landschaftsästhetischen und ökologischen Kriterien;

- Sicherung eines Biotopverbundsystems zwischen bestehenden bzw. sich entwickelnden ökologisch wertvollen Landschaftsteilen;
- Ausweisung und Gestaltung von Übergangsbereichen zu Kernbereichen des Naturschutzes sowie zu Erholungsräumen, Erholungsobjekten, Ortslagen und Verkehrsanlagen;
- Wiederherstellung und Gestaltung naturnaher Landschaften;
- Erhöhung des Erholungswertes der Naturräume;
- Sicherung geologischer Aufschlüsse und archäologischer Fundstellen.

Vorsorgegebiet für Erholung

Das Ziel des Vorsorgegebietes für Erholung, namentlich benannt Gebiet Kretzschau-Luckenau-Gladitz (REP-E), wird u.a. für den Planungsraum wie folgt ergänzt:

- Randbereiche des Restsees Schwerzau einschließlich Westrand Innenkippe Profen,
- Teilbereich der Elsteraue östlich Profen-Reuden.

Diese Gebiete dienen der Sicherung und Gestaltung von Freiräumen und Ortslagen, um langfristig die Entwicklung des Erholungswesens unter Beachtung anderer Nutzungsfunktionen und sich entwickelnder natürlicher Gegebenheiten zu ermöglichen. Der TEP Profen gibt hierbei insbesondere vor, dass die touristische Infrastruktur entlang der „Straße der Romanik“ bevorzugt auszubauen ist.

Vorsorgegebiet für Aufforstung

Vorsorgegebiete für Aufforstungen werden gemäß TEP Profen im b) Burgenlandkreis, Aufforstungen südlich von Zangenberg im Anschluss an bestehende Waldflächen (bb) und Aufforstungen zur Wiederherstellung des Elster-Auenwaldes östlich von Profen-Reuden (cc) angegeben. Diese Vorsorgegebiete werden zur Funktionssicherung der künftigen Struktur des Planungsraumes u.a. wie folgt ergänzt und präzisiert:

- Randbereiche und Böschungsflächen der Tagebaurestlöcher Domsen und Schwerzau [a)],
- Teilflächen in der Elsteraue [h)].

Für diese Flächen wird ferner das Ziel formuliert, dass Aufforstungen als Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen für die zu devastierenden Forstbestände vorzunehmen sind. Waldflächen sollen vorwiegend der Landschaftsgestaltung und Sicherung der ökologischen Vielfalt dienen. Durch ihre Erweiterung soll für die in Teilräumen der Bergbaufolgelandschaften bestehenden Erholungsbereiche der Erholungswert erhöht werden. Bei Aufforstungs- und Begrünungsmaßnahmen ist innerhalb des Vorranggebietes für Hochwasserschutz eine Funktionsbeeinträchtigung von diesem auszuschließen.

Regional bedeutsame Standorte – Abwasserbehandlungsanlage

Für die Ortschaft Göbitz weist der TEP Profen einen regional bedeutsamen Standort für Ver- und Entsorgungsanlagen aus. Der Neubau einer Abwasserbehandlungsanlage an diesem Standort trägt zur Verbesserung der Wasserqualität der Weißen Elster bei. Diese Kläranlage ist mittlerweile umgesetzt (Stadtwerke Zeitz) und in der Neuaufstellung des FNP durch eine entsprechende Kennzeichnung in der Planzeichnung berücksichtigt.

Regional bedeutsame Standorte für Gewerbe

Grundsätzlich sind Planungen zur Abdeckung des örtlichen Bedarfs an Gewerbeflächen in allen Orten zulässig. Neben den zentralen Orten werden als weitere regional bedeutsame Standorte für Gewerbe festgelegt: [...]. Diese werden ergänzt: Altindustriestandorte [u.a. bb) Profen].

Fortschreibung TEP Profen

Die Regionale Planungsgemeinschaft der Planungsregion Halle hat mit Bekanntmachung vom 14.07.2022 ihre Planungsabsicht zur Fortschreibung (Überprüfung, Änderung bzw. Ergänzung) des TEP Profen mitgeteilt. Das Erfordernis einer Fortschreibung ergibt sich einerseits aus veränderten Erfordernissen an die Bergbau(folge)entwicklungen sowie aufgrund von informellen Planungen (LüREK, neues Revierkonzept MIBRAG) im Planungsraum Profen. Im Rahmen der Planfortschreibung erfolgt eine Überprüfung der Festlegungen des TEP sowie eine Anpassung an die raumordnerischen Erfordernisse des LEP LSA 2010. Weiterhin werden die raumordnerischen Festlegungen des TEP hinsichtlich der Erfordernisse an die Bergbauentwicklung und Bergbaufolgelandschaften geprüft und geändert.

1.9 Sonstige städtebauliche und kommunale Planungen

1.9.1 Länderübergreifendes Regionales Entwicklungskonzept für die Bergbaufolgelandschaft Profen (LüREK)

Im Jahr 2021 wurde das „Länderübergreifende Regionale Entwicklungskonzept für die Bergbaufolgelandschaft Profen“ (LüREK) als ein Projekt in der Innovationsregion Mitteldeutschland aufgestellt.

Die Europäische Metropolregion Mitteldeutschland (EMMD) entwickelt im Rahmen des Strukturwandelprojektes „Innovationsregion Mitteldeutschland“ neue Strategien und Projekte für eine aktive Gestaltung des Strukturwandels in der Region. Das Konzept zielt sowohl auf die Entwicklung einer nachhaltigen industriellen Wertschöpfung, als auch auf eine gemeinsame neue Identitätsfindung ab.

Primäres Ziel ist die Erarbeitung eines regionalen Leitbildes zur Entwicklung und Nutzung der Bergbaufolgelandschaft im Sinne einer nachhaltigen Gesamtentwicklung. Die Gemeinde Elsteraue mit ihren Flächen des Tagebaus Profen ist somit ebenfalls räumlicher Bestandteil des Untersuchungsraumes.

Das räumliche Entwicklungsleitbild des LüREK sieht für das Gemeindegebiet Elsteraue nachstehende Punkte bzw. Themen vor:

- Nachhaltige Bodenbewirtschaftung (Ausbau einer ökologischen Landwirtschaft, zukunftsfähige Nahrungsmittelproduktion, nachhaltige Bewirtschaftung von Waldflächen);
- Grüne Vernetzung (Realisierung von Renaturierungsaufgaben über regionale Vernetzung);
- Erweiterung von Gewerbe und Industrie (Erweiterung und Aufwertung von Industrie- und Gewerbeflächen zur Kompensation wegfallender Industriearbeitsplätze im Montansektor);

- Erweiterung der Pipeline (Verbindung der Wasserstoffpipeline des Chemie- und Industrieparks Zeitz mit den Industriestandorten Zeitz und Deuben sowie dem Chemiestandort Leuna);
- Ausbau des Schienenpersonenverkehrs;
- Aufwertung Rad-/ Wanderweg (Aufwertung des Wegenetzes durch Anbindung an bestehende Wegenetze sowie Einbindung natur- und kulturtouristischer Erlebnisangebote);
- Aufwertung des Wassertourismus (Befahrbarkeit der Weißen Elster);
- Erholungs-, Freizeit- und Beherbergungsangebote (u.a. an den Seen im LÜREK-Raum);
- Leitbild „Neues Leben“ im Bereich Schwerzauer See.

Die Bestandteile des räumlichen Entwicklungsleitbildes werden bei der Darstellung im Rahmen der FNP-Neuaufstellung – soweit planungsrechtlich möglich – berücksichtigt.

Die im LÜREK grob umrissenen Nutzungen zur Umsetzung des Leitbildes „Neues Leben“ können in der Planzeichnung zum Zeitpunkt der FNP-Neuaufstellung noch nicht mittels Bauflächen dargestellt werden. In Abbildung 2 sind in einem Auszug aus der Planzeichnung zur FNP-Neuaufstellung erste Potenzialflächen (grün) dargestellt, auf denen sich diese Entwicklungen perspektivisch vollziehen können. Die Flächen sind auch der Anlage 5 zur vorliegenden Begründung zu entnehmen.

Die Bezüge zum Strukturwandel im Rahmen des Ausstiegs aus der Kohleverstromung sind bei zukünftigen Planungen und insbesondere bei der Eigenentwicklung der Gemeinde Elsteraue zu berücksichtigen.

Teilbereiche am neu entstehenden Seeufer (zukünftiger Schwerzauer See) entlang der Ortslagen Predel, Reuden, Draschwitz und Bornitz sollen perspektivisch für die Entwicklung von Freizeit- und Erholungsnutzungen sowie als Wohnstandorte genutzt werden. Im Rahmen des Strukturwandels, infolge des Ausstiegs aus der Kohleverstromung, bereitet die Gemeinde Elsteraue diese Entwicklungen derzeit vor.

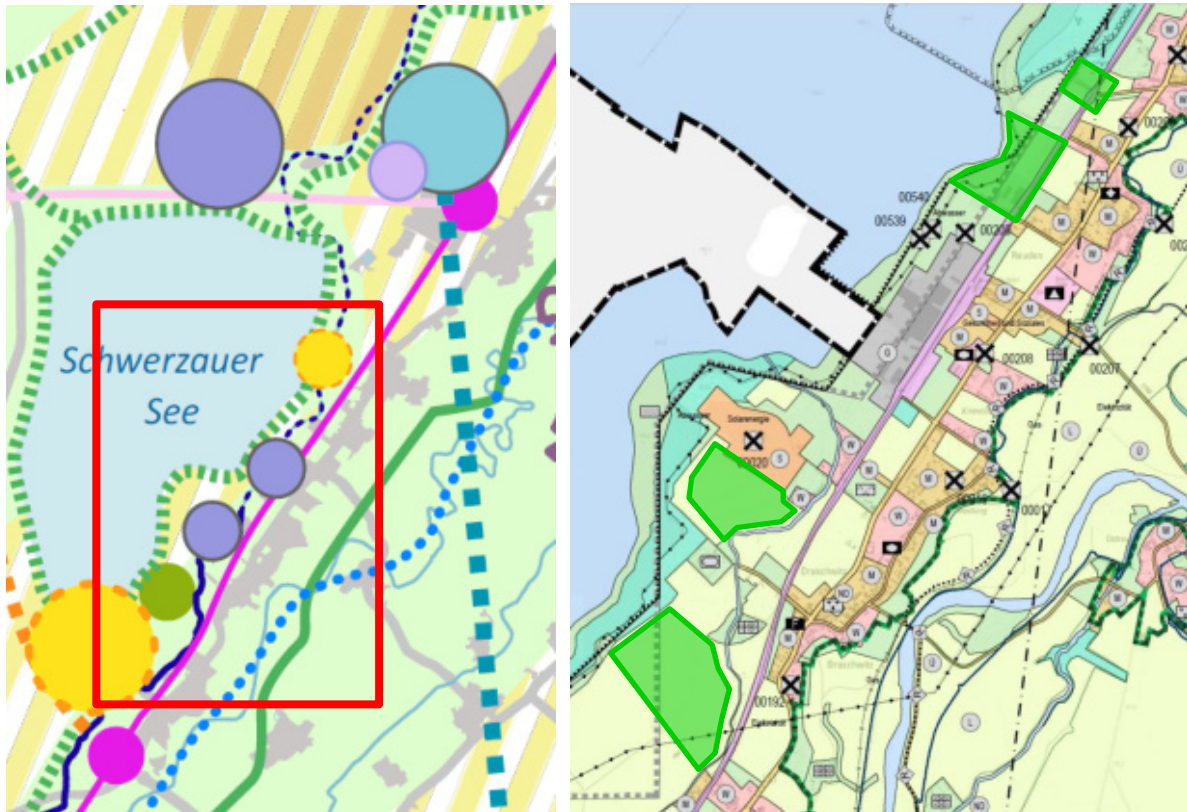


Abbildung 2: Leitbild „Neues Leben“ und perspektivische Entwicklungen (rechts: grün)

Quelle: LÜREK 2021

Von einer konkreten Ausweisung von Wohnbauflächen oder sonstigen Flächen für weiterführende Nutzungen in der Planzeichnung wird zum derzeitigen Zeitpunkt in der FNP-Neuaufstellung abgesehen, da es sich um mittel- bis langfristige perspektivische Entwicklungen handelt. Darüber hinaus ist in den kommenden Jahren mit Nutzungsänderungen im lokalen Bestand zu rechnen, wodurch sich ein aktuell noch unbekannter Einfluss auf konkrete Planungen ergibt.

Der FNP Elsteraue bezieht die genannten Entwicklungen durch die Darstellung von Perspektivflächen in einer separaten Abbildung im vorliegenden Begründungstext in die zukünftige Flächennutzungsplanung ein (vgl. Abb. 2). In Anlage 5 sind die Potenzialflächen zur perspektivischen Ausweisung von Freizeit- und Erholungsnutzungen sowie Wohnbauflächen dargestellt. Darüber hinaus stellt der FNP innerhalb verschiedener Themenbereiche Bezüge zum Strukturwandel her.

1.9.2 Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK)

Die Gemeinde Elsteraue verfügt seit 2018 über ein Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK). Dieses stellt eine nachhaltige Entwicklungsstrategie sowie ein gesamtgemeindliches Leitbild für die räumliche Entwicklung über einen Zeitraum von 15 Jahren dar. Das abgestimmte Entwicklungsleitbild legt inhaltliche und räumliche Entwicklungsschwerpunkte für die Flächen- und Raumnutzung fest.

Leitbild/ Entwicklungsziele

Über das Leitbild sind die gemeindlichen Entwicklungsziele für die nächsten 15 Jahre formuliert. Eine Umsetzung erfolgt über die Ableitung von Handlungsfeldern, welche wiederum in Maßnahmen und Projekte münden.

Handlungsfelder

Die Handlungsfelder setzen sich aus thematisch zusammenhängenden Aufgabenkomplexen zusammen, die zur Erreichung des Leitbildes dienen. Im IGEK werden die folgenden Handlungsfelder formuliert:

- Sicherung der Schwerpunkorte der Daseinsvorsorge
- Profilschärfung aller Ortschaften mit ihren Qualitäten
- Zielgerichtete Wirtschaftsförderung
- Landwirtschaftliche Profilierung
- Erhalt und Pflege der Ortskerne
- Aktivierung baulicher Entwicklungspotenziale der Ortskerne
- Familienfreundlicher Wohnstandort
- Vermeidungs- und Anpassungsstrategien für den Klimaschutz
- Ressourcenoptimierung gemeindlicher Leistungen
- Zusammenarbeit zwischen Bürgern, Politik und Verwaltung
- Unterstützung des bürgerschaftlichen Engagements
- Touristische Ausrichtung
- (Weiter-) Entwicklung und Ausbau des Reittourismus
- Ausbau des Radtourismus
- Vorbereitung der Tagebauflutung und zukünftige Seenutzung
- Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden und länderübergreifende Kooperation.

(IGEK 2018, S. 81-89)

Die Handlungsfelder haben einen direkten Bezug zur Flächennutzungsplanung, da deren Umsetzung mit Bodennutzungsbezügen einhergeht. Eine Verarbeitung der Handlungsfelder des IGEK im FNP erfolgt nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (§ 5 BauGB).

Ortschaftsprofile nach IGEK

Im Rahmen des IGEK wurden den einzelnen Ortschaften jeweils Ortschaftsprofile zur räumlichen Schwerpunktsetzung zugewiesen, welche in nachstehender Abbildung zusammengefasst sind. Die Definitionen der jeweiligen Schwerpunkte können im IGEK auf den Seiten 76 ff. entnommen werden.

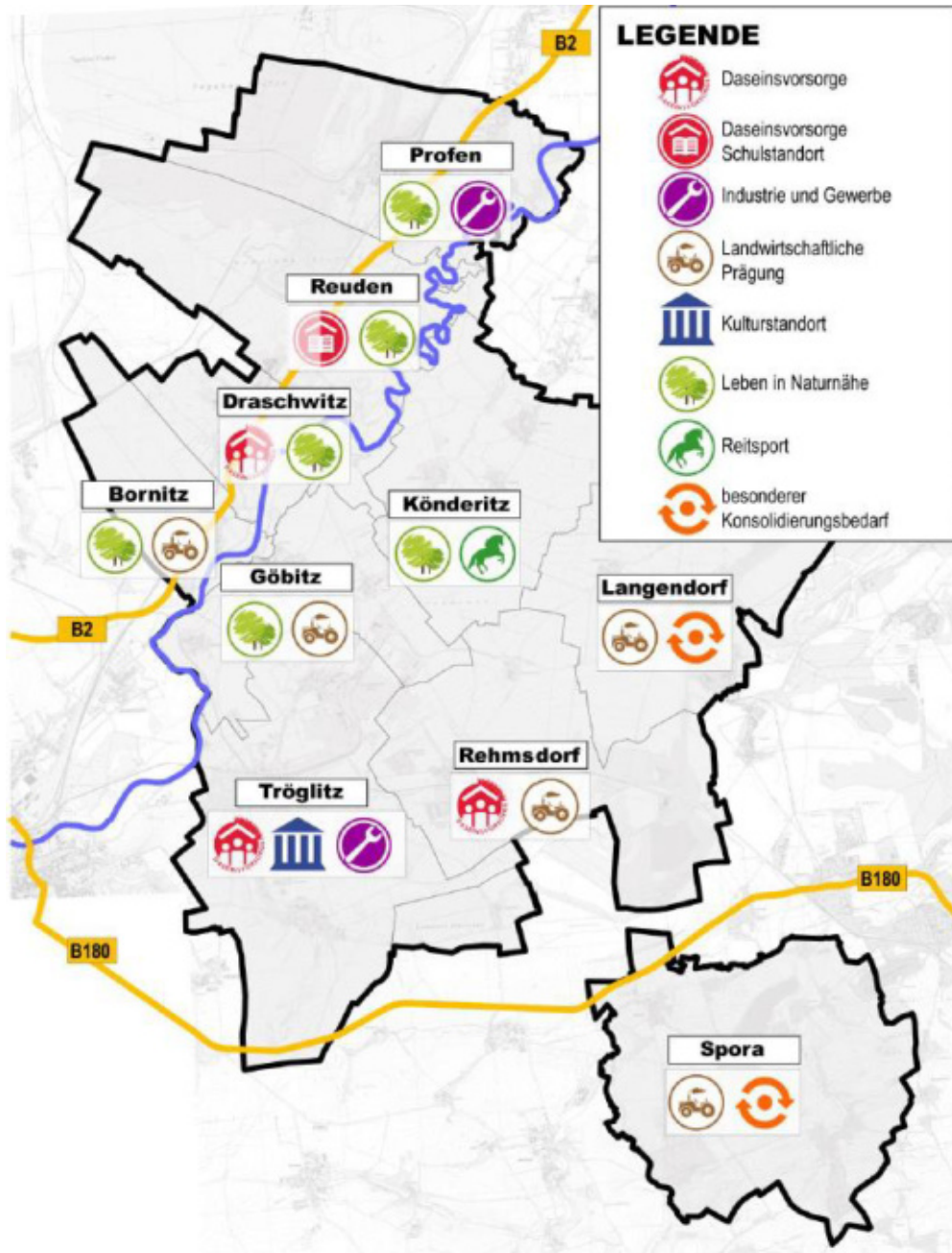


Abbildung 3: Ortschaftsprofile (Schwerpunkte) der einzelnen Ortschaften gemäß IGEK

Quelle: Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK) der Gemeinde Elsteraue 2018

1.9.3 Standortprüfung zur Ausweisung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen

Für das Gemeindegebiet liegt eine Situationsbeschreibung von Flächen zur möglichen Entwicklung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen für zukünftige sonstige Sondergebiete auf dem Territorium der Gemeinde Elsteraue aus dem Jahr 2012 vor. Hierbei wurden ausschließlich Altlastenverdachtsflächen, sonstige Industrie- und Gewerbebrachen sowie Konversionsflächen, die keiner anderen sinnvollen Nutzung zugeführt werden können, analysiert. Ergebnis dieser Studie war die Ermittlung von insgesamt sechs Flächenbereichen, die zur Nutzung von Solarenergie in Frage kommen.

Hierbei handelt es sich um:

- die Konversionsfläche Müllkippe in Tröglitz,
- das Chemiewerk Coswig in Draschwitz,
- eine ehemalige Schweinestallanlage in Stocksdorf,
- das einstige Baustoffwerk Leipzig in Staschwitz sowie
- die Schwelerei in Profen und die Brikettfabrik (Brifa) Zipsendorf II in Spora.

Teilweise werden die Standorte in der FNP-Neuaufstellung in Form der Darstellung als Sonderbauflächen berücksichtigt. In Teilen wurden auf den Flächen bereits entsprechende PVA-Vorhaben umgesetzt.

Am 31.05.2017 erfolgte der Erlass des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr [mittlerweile Ministerium für Infrastruktur und Digitales] und des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Energie des Landes Sachsen-Anhalt (MULE) zur Vorgabe an die Landkreise und kreisfreien Städte, die Planung und Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen innerhalb des Gemeindegebietes zu steuern. Dies soll durch die Erarbeitung einer Gesamtkonzeption für die Ausweisung von Konversions- und Brachflächen sowie nicht ausgelasteter Gewerbeflächen, die sich für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen eignen, erfolgen. Grundlage hierfür bildet eine im Dezember 2021 durch das Ministerium für Infrastruktur und Digitales herausgegebene Arbeitshilfe zur Steuerung von großflächigen Photovoltaik-Freiflächenanlagen.

Für den Burgenlandkreis, und somit auch für die Gemeinde Elsteraue, wurde gemäß dieser Vorgaben im Jahr 2024 die „Handlungsempfehlung zur Steuerung der Flächeninanspruchnahme von Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ durch die Strukturentwicklungs- und Wirtschaftsfördergesellschaft Burgenlandkreis mbH (SEWIG) in Zusammenarbeit mit den Kommunen ausgearbeitet. Sie stellt eine gemeinsame Strategie für die Gemeinden des Burgenlandkreises, inklusive der Steuerungsmethodik mittels entsprechender Kriterien, dar. Die Handlungsempfehlung wird parallel zum Zeitpunkt der Entwurfsfassung der Neuaufstellung des FNP Elsteraue veröffentlicht (Sachstand: 3. Quartal 2024). Die Verwaltung der Gemeinde Elsteraue wird nach Veröffentlichung der Handlungsempfehlung, diese dem Gemeinderat zur Beratung vorlegen.

Die Handlungsempfehlung dient den Kommunen zur Steuerung von Projekten für Freiflächen-PV-Anlagen innerhalb ihres Gemeindegebietes. Die Steuerung erfolgt mittels der drei Handlungsfelder ‚Akzeptieren‘ (privilegierter Flächen ohne Planungserfordernis), ‚Agieren‘ (durch Identifizieren kommunaler Angebotsflächen) und ‚Reagieren‘ (auf Interessensbekundung) sowie über einen Kriterienkatalog. Im Rahmen der FNP-Neuaufstellung erfolgte ein Abgleich der Kriterien für die Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Solarenergie“ der Gemeinde Elsteraue.

1.9.4 Wohnbaupotenzialanalyse

Die Gemeinde Elsteraue hat 2019 eine Analyse der baurechtlich bestehenden und möglichen Potenziale für Wohnbauflächen im Gemeindegebiet in Auftrag gegeben. Diese Potenzialanalyse liegt als Entwurfsfassung vor.

In der Analyse setzt sich die Gemeinde Elsteraue mit den Rahmenbedingungen der Nachfrage nach Baugrundstücken innerhalb ihres Gemeindegebietes und den aktuellen räumlichen Entwicklungen auseinander, um sich langfristig als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort in der Region zu entwickeln bzw. zu etablieren.

Die Gemeinde hatte mit dem bis dato wirksamen Flächennutzungsplan große Wohnbauflächen in südlich gelegenen, ländlich geprägten, Ortsteilen ausgewiesen. Diese konnten jedoch nicht oder nur unvollständig erschlossen werden. Zudem zeigte sich entsprechend der Analyse, dass diese Flächen kaum als Wohnstandorte nachgefragt wurden.

Demgegenüber bestand und besteht auch weiterhin eine erhöhte Nachfrage in den nördlich gelegenen, dichter besiedelten Ortsteilen entlang der beiden Hauptverkehrsadern in der Region, der B 2 und der Bahnstrecke Leipzig – Zeitz – Gera. In diesem Bereich verfügte die Gemeinde jedoch nur über unzureichende Möglichkeiten, um den Bedarf an Baugrundstücken decken zu können, da keine ausgewiesenen Bauflächen zur Verfügung standen oder bestehende Flächen bereits ausgelastet waren.

Zusätzlich mussten die Rahmenbedingungen für die Erschließung von Baugrund, die gesellschaftlichen und großräumlichen Entwicklungen im Südraum der Metropole Leipzig-Halle sowie der anstehende wirtschaftliche Strukturwandel im Zusammenhang mit dem Ausstieg aus der Braunkohleverstromung (Tagebau Profen), der mit bedeutenden zukünftigen räumlichen Veränderungen in der Gemeinde einhergehen wird, beachtet werden.

Die Wohnbaupotenzialanalyse stellt in einer Übersicht relevante Potenzialflächen dar, die baurechtlich im Bestand verfügbar sind, sowie jene Flächen, die zukünftig und anhand der aktuellen Rahmenbedingungen für eine Erschließung zur Verfügung stehen können (vgl. Abb. 4). In der Neuaufstellung des FNP wurden diese Flächen neu bewertet und teilweise übernommen bzw. an den Bedarf und aktuelle Entwicklungen angepasst (vgl. Kap. 1.10).

Mit der FNP-Neuaufstellung wird die Wohnbaupotenzialanalyse als Konzept der Gemeinde Elsteraue nicht weiter verfolgt.

Ort	Lage	Größe (gerundet)
Bornitz	Döbriser Weg/ B 2	~ 2.000 m ² max.
Bornitz	Nachverdichtung im derzeit städtebaulich ungeordneten Bereich ehemaliger Kleingärten	Gesamtfläche ~ 7.000 m ²
Draschwitz	innerörtliche Nachverdichtung entlang der B 2	Gesamt ~ 6.600 m ²
Draschwitz	Draschwitzer Hauptstraße bis zur Schwerzauer Siedlung	~ 11.700 m ²
Reuden	Entwicklungsflächen östlich B 2 (zwischen Schule und „Am Gutsweg“)	~ 13.000 m ² unbebaut
Profen	östlich der B 2, südlich des Friedhofes	bis zu 4.000 m ²
Profen	Straße zur Freiheit, Straße des Aufbaus, Straße der Jugend, Bahnhofstraße	bis zu 4.000 m ²
Lützkewitz	zwischen Lützkewitz Str. und Am Berg	bis zu 8.000 m ²

Ort	Lage	Größe (gerundet)
Lützkewitz	Nachverdichtung an der Lützkewitz Str.	bis zu 1.900 m ²
Könderitz	B-Plan Nr. 2 „Im Dorfe“	~ 486 m ² unbebaut
Spora/ Penk-witz	südlicher Ortsrand, am Teichweg, am Prehlitzer Anger	Gesamt ~ 9.200 m ²
Rehmsdorf	B-Plan Nr. 2 „Ökologische Wohnparksiedlung“	~ 45.900 m ² unbebaut
Langendorf	südlich der Straße „Am Anger“	Abrundungspotenzial
Tröglitz	B-Plan Nr. 2 „Tröglitz West“	~ 9.200 m ²
Tröglitz	B-Plan „Nordstraße“	~ 6.600 m ²
Tröglitz	entlang Grenzstraße, im Anschluss an die vorhandene Bebauung „Tröglitz West“	~ 7.500 m ²

Abbildung 4: Wohnbaupotenzialflächen in der Gemeinde Elsteraue

Quelle: Wohnbaupotenzialanalyse 2022 Elsteraue

1.9.5 Bestehende Bebauungspläne

Die zum Zeitpunkt der FNP-Neuaufstellung bestehenden verbindlichen Bebauungspläne sowie Vorhaben- und Erschließungspläne und Satzungen sind nachfolgend mit ihrem Verfahrensstand und den wesentlichen Festsetzungen aufgeführt:

Draschwitz	
Bebauungsplan Nr. 1 „Hinterm Dorf“	- Beschluss vom 15.06.1993 - Festsetzung Dorfgebiet
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Kaufhalle am Park“	- Beschluss vom 09.08.1994 - Festsetzung gewerbliche Baufläche
Bebauungsplan Nr. 5 „Solarpark Draschwitz“	- Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Beschluss vom 18.08.2016 - Festsetzung Sondergebiet „Photovoltaikanlagen“
Draschwitz/ Reuden	
Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbe- und Industriegebiet Draschwitz/ Reuden“	- Neuaufstellung - Beschluss vom 10.12.2009 - Festsetzung Gewerbe- und Industriegebiet
Göbitz	
Bebauungsplan Nr. 1 „Am Anger“	- Beschluss vom 13.08.1998 - Festsetzung Allgemeines Wohngebiet
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „Errichtung einer Halle für Leergut und eines Tennisplatzes“	- Verfahren der 1. Änderung - Beschluss vom 28.04.2000 - Festsetzung gewerbliche Baufläche
Bebauungsplan Nr. 2 „INGEPA 2000, Teilgebiet Göbitz“	- Verfahren der 1. Änderung - Beschluss vom 14.03.2003 - Festsetzung Gewerbe- und Industriegebiet
Könderitz	
Bebauungsplan Nr. 2 „Im Dorfe“	- Beschluss vom 04.02.2002 - Festsetzung Allgemeines Wohngebiet
Rehmsdorf	
Bebauungsplan Nr. 2 „Ökologische Wohnparksiedlung“	- Beschluss vom 11.07.1996 - Festsetzung Allgemeines Wohngebiet

Bebauungsplan Nr. 1 „INGEPA 2000, Teilgebiet Rehmsdorf	- Verfahren der 2. Änderung - Beschluss vom 02.02.2004 - Festsetzung Gewerbe- und Industriegebiet
Spora	
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „Eigenheimsiedlung Spora-Penkwitz“	- Beschluss vom 17.10.1995 - Festsetzung Wohnbauflächen
Bebauungsplan Nr. 2 „An der Schulstraße“	- Verfahren der 1. Änderung - Beschluss vom 19.08.2003 - Festsetzung Allgemeines Wohngebiet
Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Spora/ Oelsen“	- Verfahren der 1. Änderung - Beschluss vom 14.04.2020/ 16.07.2020 - Festsetzung Gewerbegebiet und sonstiges Sondergebiet „Photovoltaikanlage“
Tröglitz	
Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Tröglitz“	- Verfahren der 1. Änderung - Beschluss vom 19.10.2017 - Festsetzung Gewerbegebiet
Bebauungsplan Nr. 2 „Tröglitz West“	- Beschluss vom 11.03.1994 - Festsetzung Allgemeines Wohngebiet
Abrundungssatzung Gebiet Flur 8 Flst. 113/63 und 113/9	- Beschluss vom 08.12.1994 - Festsetzung Wohngebiet
Bebauungsplan Nr. 4 „INGEPA/ Neuwerksfläche“	- Beschluss vom 21.09.1999 - Festsetzung Industrie- und Gewerbegebiet
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „3 Einfamilienhäuser OT Gleina“	- Beschluss vom 01.10.2002 - Festsetzung Wohngebiet
vorhabenbezogener BBP Nr. 1 „Errichtung PV-Anlage auf Gemarkung Tröglitz, Fl. 8, Flst. 348/49“	- Beschluss vom 23.02.2012 - Festsetzung (sonstiges) Sondergebiet
Bebauungsplan Nr. 4 „Solarpark Stocksdorf“	- Neuaufstellung - Beschluss vom 26.09.2013 - Festsetzung Sondergebiet „Photovoltaik“
Bebauungsplan Nr. 3 „INGEPA 2000, Teilgebiet Tröglitz“	- Verfahren der 3. Änderung - Beschluss vom 07.11.2013 - Festsetzung Industrie- und Gewerbegebiet
Bebauungsplan Nr. 6 „Burtschützer Straße“	- Verfahren der 1. Änderung - Beschluss vom 14.04.2020/ 16.07.2020 - Festsetzung Allgemeines Wohngebiet, Sondergebiet „gewerblicher Landwirtschaftsbetrieb Feld- und Weidewirtschaft“

Abbildung 5: Übersicht über die rechtskräftigen Bebauungspläne im Gemeindegebiet

Quelle: Gemeinde Elsteraue (Stand: Dezember 2022)

Die Gemeinde Elsteraue führt zum gleichen Zeitpunkt folgende Bebauungsplanverfahren:

Draschwitz	
Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet B2 Draschwitz“	- Neuaufstellung - Vorentwurf (Stand: 24.01.2022) - Festsetzung Allgemeines Wohngebiet
Göbitz	
Bebauungsplan Nr. 2 „INGEPA 2000, Teilgebiet Göbitz“	- Verfahren zur Ergänzung von Flurstücken auf den Gemarkungen Göbitz, Könderitz und Rehmsdorf - Aufstellungsbeschluss vom 07.12.2023
Langendorf	
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 „Solarpark Staschwitz“	- Neuaufstellung - Aufstellungsbeschluss vom 26.05.2016 - Festsetzung Sondergebiet Photovoltaik

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 „Solarpark Phönix-Nord“	- Neuaufstellung - Aufstellungsbeschluss vom 05.10.2023 - Festsetzung Sondergebiet Photovoltaik
Prehlitz-Penkwitz	
Bebauungsplan Nr. 11 „Am Teichweg“	- Neuaufstellung - Vorentwurf (Stand: Juli 2023) - Festsetzung Allgemeines Wohngebiet
Rehmsdorf	
Bebauungsplan Nr. 1 „INGEPA 2000, Teilgebiet Rehmsdorf“	- Verfahren der 3. Änderung - Satzungsbeschluss vom 29.06.2023 - Flächentausch von Grünfläche und Industriegebiet
Reuden	
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 „Seniorenpflegeheim Alte Ziegelei Reuden“	- Neuaufstellung - Aufstellungsbeschluss vom 08.12.2022 - Festsetzung Sondergebiet
Tröglitz	
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10 „Solarpark Sprossen“	- Neuaufstellung - Aufstellungsbeschluss vom 29.06.2023 - Festsetzung Sondergebiet Photovoltaik
Bebauungsplan Nr. 4 „INGEPA/ Neuwerksfläche“	- Verfahren zur Ergänzung von Flurstücken auf den Gemar- kungen Göbitz und Tröglitz - Aufstellungsbeschluss vom 07.12.2023

Abbildung 6: Übersicht über noch nicht abgeschlossene Bebauungsplanverfahren

Quelle: Gemeinde Elsteraue (Stand: Juli 2024)

1.10 Bedarfsermittlung und Bilanzierung von Wohnbauflächen

Der FNP Elsteraue wird mit Bezugshorizont bis zum Jahr 2035 aufgestellt. Die Darstellungen von Bauflächen werden hinsichtlich der Flächengrößen an den zu prognostizierten Bedarf des Jahres 2035 ausgerichtet.

Vorbemerkend wird darauf hingewiesen, dass die Bedarfsermittlung der Wohnbauflächen in der Kommune nicht allein auf der Grundlage der rechnerischen Analyse erfolgen kann, da die Entwicklungen in der Elsteraue im Zusammenhang mit erheblichen Strukturwandelprozessen stehen.

Aufgrund der räumlichen Lage und den engen Bezügen zum mitteldeutschen Braunkohlerevier besteht bei Einwohnern und lokalen Unternehmen in der Elsteraue eine enge Beziehung und gewachsene Identifikation mit der Montanwirtschaft. Die Energiewende und der damit verbundene mittel- bis langfristige Ausstieg aus der Braunkohleverstromung ist bereits heute mit besonderen lokalen Auswirkungen auf die Wirtschafts- und Industrieentwicklung verbunden, die ausführlich im Kapitel 1.11 (Bestandbeschreibung und Bedarfsermittlung gewerblicher Bauflächen) beschrieben werden.

Diese Entwicklungen sind auch bei der Bedarfsermittlung der Wohnangebote in der Kommune zu beachten, die eine strategische Neupositionierung und die Notwendigkeit von Gestaltungsmöglichkeiten bei der Wohnbauflächenausweisung zulassen müssen. Diese muss im Kontext zu den zukünftigen Entwicklungen in den beiden bestehenden regional und überregional bedeutsamen Industrie- und Gewerbegebieten sowie den Renaturierungsprozessen durch die Einstellung des Tagebaus betrachtet werden.

Die Gemeinde Elsteraue nimmt keine zentralörtlichen Funktionen wahr. Gemäß des Z 26 LEP (2010) ist eine Flächenneuausweisung nur im Rahmen der Eigenentwicklung zulässig. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Entwurfsfassung des FNP Elsteraue befand sich der 1. Entwurf der Neuaufstellung des LEP LSA in der öffentlichen Auslage und findet in der weiteren Bearbeitung des FNP Beachtung. Z 3.1-4 formuliert hier ebenfalls die Beschränkung der Ausweisung neuer Bauflächen auf die Eigenentwicklung von nicht-zentralen Orten.

Das Maß der Eigenentwicklung kann aber überschritten werden, wenn bestimmte Kriterien der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle erfüllt sind. Dies ist der Fall, wenn die Gemeinde entweder nahe an einem Zentralen Ort liegt, gut an den schienengebundenen Personennahverkehr angebunden ist und über eine signifikante wirtschaftliche Entwicklung verfügt oder wenn es in der Gemeinde Entwicklungen im Zusammenhang mit erheblichem wirtschaftlichem Strukturwandel (Braunkohleabbau) gibt.

In der Elsteraue sind alle diese Kriterien erfüllt. Das Mittelzentrum Zeitz mit seinen Funktionen als Versorgungs- und Wohnstandort grenzt südwestlich an das Gemeindegebiet. Die direkte Anbindung wird über den schienengebundenen ÖPNV der Bahnstrecke Leipzig - Zeitz - Gera mit Haltepunkt in Profen und insbesondere die dort vorhandene zentrale Verknüpfungsstelle zum regionalen Busliniennetz gewährleistet. Mit der beabsichtigten Wiedereinrichtung der Haltepunkte Bornitz und Reuden wird die Situation und Erreichbarkeit über den schienengebundenen Verkehr weiter gestärkt.

Die Mobilitätsschnittstelle Profen wird täglich von hunderten Pendlern genutzt, um die beiden landesbedeutsamen bzw. regional bedeutsamen Industrie- und Gewerbestandorte Zeitz/Tröglitz und Profen zu erreichen. Alle Ortschaften in der Gemeinde Elsteraue sind über dieses ÖPNV-Netz gut miteinander verbunden. Eine angemessene Erreichbarkeit der Versorgungsinfrastruktur und Arbeitsplätze ist überall gewährleistet. Im LÜREK (vgl. Kap. 1.9.1) wird die Mobilitätsschnittstelle Profen zudem als regional bedeutsame Schnittstelle dargestellt.

Außerdem liegt das Gemeindegebiet mit dem aktiven Tagebau Profen/Abbaufeld Schwerzau im mitteldeutschen Braunkohlerevier. Mit Entstehung des geplanten Energieparks Profen werden sich die Strukturen dieses Bereichs stark wandeln, was Auswirkungen auf das ganze Gemeindegebiet sowie umliegende Gemeinden haben wird.

Für einige Ortslagen ist dementsprechend eine Einzelfallprüfung der vorhandenen Bausubstanz hinsichtlich ihrer Aktivierbarkeit sinnvoll. Dies betrifft insbesondere Ortsteile mit einstigen Werkssiedlungen bzw. Bergarbeiter- und Bereitschaftssiedlungen, wie beispielsweise Tröglitz und Rehmsdorf.

Sollten in Ortslagen bestimmte Restriktionen die Ausweisung und Darstellung neuer Wohnbauflächen verhindern (Lage, Eigentümerverhältnisse etc.), wird – unter Beachtung der LEP-Vorgabe, dass Wohnbaugebiete in angemessener Entfernung zur Versorgungsinfrastruktur liegen sollen – versucht, andernorts Ausweichflächen zu finden. Insbesondere werden dabei Ortsteile bevorzugt, die entlang der Hauptverkehrs- und Verbindungsachse B 2 liegen (Bornitz, Draschwitz, Reuden und Profen). Im Ergebnis kann sich der errechnete Bedarf der einzelnen Ortschaften auf Grundlage des prozentualen Anteils an der Gesamtbevölkerung (vgl. Abb. 11 in Kapitel 1.10.2) von der im FNP ausgewiesenen und dargestellten Flächen unterscheiden (vgl. Abb. 17 in Kapitel 1.10.7).

Die Bedarfsermittlung an Wohnbauflächen erfolgt anhand einer rechnerischen Analyse. Diese beinhaltet Angaben zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung (auf Grundlage von Daten des

Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalts sowie Daten der Gemeinde Elsteraue), die Altersstruktur der ortsansässigen Bevölkerung, die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung (auf Grundlage der amtlichen statistischen Bevölkerungsprognose), die Ansprüche der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, die gegenwärtige Bausubstanz und die Entwicklung der Haushaltsstruktur. Einbezogen werden zudem Leerstandsquote, Mobilitätsreserve, Nebenwohnsitz- und Ersatzbedarf sowie Angaben zur Baulandnachfrage bzw. Bautätigkeit. Betrachtet werden weiterhin Aspekte besonderer begünstigender Standortqualität bzw. Rahmenbedingungen.

Der Bedarf an Wohnbauflächen wird dem Bestand an Entwicklungsflächen (freie Bauplätze aus Bebauungsplänen und Baulücken) und den im FNP Elsteraue neu dargestellten Wohnbauflächen gegenübergestellt.

Neuausgewiesene Wohnbauflächen werden in der Planzeichnung als Teil der Bauflächen dargestellt. Diese Entwicklungsflächen werden im Kapitel 1.10.8 gesondert aufgeführt und beschrieben. Des Weiteren erfolgt eine Lageeinordnung und -abgrenzung sowie eine Bewertung dieser Flächen im Umweltbericht (vgl. Kapitel 3).

Weiterhin orientieren sich die Wohnbedarfsanalyse und die Bilanzierung der Entwicklungsflächen des FNP Elsteraue am Sachlichen Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Halle“ (STP ZO, 12.12.2019). Im Rahmen der folgenden Analyse zur Bedarfsermittlung und zur Bewertung der Eigenentwicklung der Ortschaften ohne zentralörtliche Funktion werden entsprechende Faktoren einbezogen und dargestellt. So werden u.a. unausgelastete Bauflächen analysiert und Angaben zur Baulandnachfrage dargestellt.

1.10.1 Vorbemerkungen und Herangehensweise zur Wohnbedarfsanalyse und neuen Wohnbauflächen

Ziel des Flächennutzungsplanes ist es, das Potenzial für eine Eigenentwicklung der Bevölkerung durch ein adäquates Bauflächenangebot, insbesondere auch in den Ortschaften ohne zentralörtliche Funktion, langfristig zu sichern. Zu den konkreten Zielsetzungen gehören die Vermeidung der Abwanderungen vor allem junger Menschen und der Erhalt der Lebensqualität in den Ortschaften.

Die anhand der amtlichen Statistik prognostizierte Entwicklung ermöglicht es nicht, alle denkbaren Einflussfaktoren, insbesondere die der erheblichen Strukturwandelprozesse, zu berücksichtigen. Prognosen werden zum Teil von unvorhergesehenen Entwicklungen (positiv wie negativ) überholt und sind nicht geeignet, subjektive Faktoren wie Lebensqualität und sich ändernde gesellschaftliche oder wirtschaftliche Belange abzubilden, die deshalb für das Erreichen beschriebener Entwicklungsziele zusätzlich berücksichtigt werden müssen.

Für die Gemeinde Elsteraue bedeutet dies in erster Linie, die Bevölkerungszahl zu stabilisieren, ihre Einwohner stärker an sich zu binden und die Nachfrage von Wohnraum konsequent im gesamten Gemeindegebiet zu befriedigen. Dabei soll eine ausreichende Flexibilität beim Angebot sichergestellt werden.

Der Bezugshorizont des FNP mit einem Zeitraum von 15 Jahren kann daher nur bedingt eine sachliche Bedarfsermittlung und Bilanzierung bis zum Jahr 2035 darstellen. Die Bewertung

einer realistischen Aktivierung von Bauflächen und der Umsetzung von Bauvorhaben erfolgt im Hinblick auf einen Zeithorizont von 5 bis 10 Jahren. Die Gemeinde Elsteraue wird aufgrund dieser Ausgangslage ihre Flächennutzungsplanung regelmäßig evaluieren und bei Bedarf anpassen.

In Bezug auf die nachfolgende Analyse muss darauf hingewiesen werden, dass Daten zur Berechnung bedarfsrelevanter Wohneinheiten bzw. von Bauplätzen im engen Zusammenhang mit der Aktivierbarkeit von bestehendem Bauland, Baulücken sowie leerstehenden Wohneinheiten gesehen werden müssen, da weder der Leerstand noch vorhandene Baulücken ohne Eigentümeraktivität nutzbar sind.

So stehen z.B. bei der Betrachtung des Gesamtleerstands im Wohnungsbestand die Fluktuationsreserve und der funktionelle Leerstand dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung. Demnach stehen auch Baulücken für die Bedarfsdeckung häufig nicht zur Verfügung. Entgegenstehende Gründe sind u.a. Eigentums- und Erschließungssachverhalte oder fehlende Verkaufs- und Nutzungsabsichten der Eigentümer und Eigentümerinteressen, die Voraussetzung für die Inanspruchnahme zur Befriedigung des ermittelten Wohnungsbedarfs wären. Diese Faktoren sind durch die Kommune kaum zu beeinflussen und stehen damit einer (gewünschten) Entwicklung entgegen.

Die betreffenden Wohnungsbestände oder Flächen werden in der folgenden Analyse als nicht aktivierbar bewertet und können für die Bedarfsdeckung nicht herangezogen werden.

Da die Bautätigkeit der letzten Jahre in der Gemeinde Elsteraue vor allem den Bau von Einfamilienhäusern betraf (vgl. Abb. 13 in Kapitel 1.10.3) und diese Wohnform weiterhin die örtliche Nachfrage bestimmen wird, legt der FNP bei der Betrachtung von Entwicklungsbauflächen für zukünftige Bauplätze eine Fläche von 1.000 m² brutto zugrunde. Diese bezieht notwendige Erschließungsflächen ein und deckt nicht bebaubare Grundstücksteile (bspw. rückwärtige Grünbereiche) ab. Für die Belange des Bedarfes entspricht ein Einfamilienhaus einem Haushalt bzw. einer Wohneinheit.

1.10.2 Einwohnerbasis

Die statistisch nachgewiesene Entwicklung der Einwohnerzahl in der Gemeinde Elsteraue ist über die letzten Jahrzehnte von einem Rückgang geprägt. Die wesentlichen Faktoren dieser Entwicklung sind das negative Wanderungssaldo (höhere Abwanderung als Zuwanderung) sowie die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (höhere Sterberate als Geburtenrate).

In der folgenden Tabelle ist die Entwicklung der Einwohnerzahl seit dem Jahr 2000 dargestellt. Von 2000 bis 2021 ist die Bevölkerungszahl in der Gesamtgemeinde um ca. 22 % gesunken.

JAHR	EW insgesamt	EW männlich	EW weiblich
2000	10.312	5.087	5.225
2001	10.212	5.039	5.173
2002	10.013	4.961	5.052
2003	9.909	4.905	5.004
2004	9.832	4.867	4.965

JAHR	EW insgesamt	EW männlich	EW weiblich
2005	9.687	4.794	4.893
2006	9.565	4.748	4.817
2007	9.418	4.669	4.749
2008	9.270	4.624	4.646
2009	9.092	4.527	4.565
2010	8.979	4.471	4.508
2011	8.831	4.415	4.416
2012	8.702	4.344	4.358
2013	8.624	4.297	4.327
2014	8.533	4.268	4.265
2015	8.467	4.228	4.239
2016	8.459	4.243	4.216
2017	8.319	4.164	4.154
2018	8.262	4.129	4.132
2019	8.162	4.074	4.087
2020	8.123	4.051	4.071
2021	8.052	4.003	4.049

Abbildung 7: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Gemeinde Elsteraue seit 2000

Quelle: Gemeinde Elsteraue 2022

Für die Darstellung der zukünftigen Einwohnerbasis sind die Zahlen der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose heranzuziehen, die durch das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt veröffentlicht wurden. Diese Prognose stellt die erwartete Einwohnerentwicklung der Jahre 2019 bis 2035 dar und entspricht somit dem Zielhorizont des FNP Elsteraue.

Die prognostischen Aussagen stellen einerseits das für die erforderliche Bedarfsableitung belastbare Material auf einer wissenschaftlich fundierten Methode dar. Andererseits muss darauf hingewiesen werden, dass regional oder lokal spezifische Sonderereignisse zu deutlichen Abweichungen prognostizierter Zahlen führen können. Beispiele sind die Auswirkungen (über-) regionaler Infrastrukturprojekte, Großansiedlungen oder auch Abwanderungen von Industrie und Forschungseinrichtungen sowie Migrationsbewegungen.

Die in der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose angenommene Einwohnerentwicklung bildet sich nachfolgend ab und wird einer durch die Gemeinde Elsteraue durchgeführten Prognose gegenübergestellt (Daten beziehen sich jeweils auf den Bevölkerungsstand am 31.12. des entsprechenden Jahres).

JAHR	EW Elsteraue (Prognose)	EW Elsteraue (Angabe lt. Gemeinde)
2019 (Basisjahr)	8.108	8.162
2020	8.074	8.123

JAHR	EW Elsteraue (Prognose)	EW Elsteraue (Angabe lt. Gemeinde)
2021	7.911	8.052
2022	7.813	7.939
2023	7.717	7.870
2024	7.621	7.801
2025	7.524	7.736
2026	7.433	7.670
2027	7.338	7.602
2028	7.259	7.537
2029	7.173	7.472
2030	7.079	7.409
2031	7.006	7.345
2032	6.913	7.282
2033	6.813	7.224
2034	6.720	7.163
2035	6.630	7.104

Abbildung 8: Prognose Einwohnerentwicklung der Gemeinde Elsteraue bis 2035

Quelle: Statistisches Landesamt LSA 2021 (7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose) und Gemeinde Elsteraue 2023

Gemäß der amtlichen Prognose wird die Einwohnerzahl der Gemeinde Elsteraue zwischen 2021 und 2035 von 7.911 auf etwa 6.630 Einwohner zurückgehen. Dies entspricht einem Rückgang um rund 16 %. Die Prognose der Gemeinde Elsteraue, die auf eigenen Erhebungen bzw. Berechnungen beruht, geht im identischen Zeitraum von einem geringeren Rückgang um etwa 12 % aus.

Die Altersstruktur stellte sich 2021 wie folgt dar:

JAHR	2021		
	insgesamt	männlich	weiblich
unter 6 Jahre	370	192	178
6 bis unter 15 Jahre	564	303	261
15 bis unter 25 Jahre	554	298	256
25 bis unter 45 Jahre	1.491	751	740
45 bis unter 65 Jahre	2.678	1.381	1.297
65 bis unter 75 Jahre	1.255	615	640
75 Jahre und älter	1.140	463	677
Insgesamt	8.052	4.003	4.049

Abbildung 9: Altersstruktur der Gemeinde Elsteraue im Jahr 2021

Quelle: Gemeinde Elsteraue 2022

Die Veränderungen in der prozentualen Verteilung der Altersgruppen auf Erwerbstätigenbasis werden vom Statistischen Landesamt LSA folgendermaßen prognostiziert.

JAHR	2019	2035	Entwicklung 2019 - 2035 in %
	EW Elsteraue	EW Elsteraue	
unter 20 Jahre	1.220	1.006	-17,5
20 bis unter 67 Jahre	4.834	3.337	-40
67 Jahre und mehr	2.054	2.287	+11,3

Abbildung 10: Veränderung der prozentualen Anteile der Altersgruppen in der Bevölkerung bis 2035

Quelle: Statistisches Landesamt LSA 2021 (7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose)

Interpretiert wird die prozentuale Verteilung der Altersgruppen wie folgt: Die Altersgruppe der Personen über 67 Jahren wird um ca. 11,3 % zunehmen. Für die arbeitsfähige Bevölkerung zwischen 20 und 67 Jahren ist ein Rückgang um ca. 40 % prognostiziert und auch die Bevölkerungsgruppe unter 20 Jahren wird um ca. 17,5 % sinken.

In nachstehender Tabelle wird die Entwicklung der Einwohnerzahl auf Ebene der 10 Ortschaften der Gemeinde Elsteraue in absoluten Zahlen und prozentual für die Jahre 2005 bis 2021 auf Grundlage der Daten des Einwohnermeldeamtes der Gemeinde Elsteraue aufgeführt. Die Entwicklung der Einwohnerzahl zeigt auf der Ebene der Ortschaften in den Jahren 2005 bis 2021 einen unterschiedlich stark ausgeprägten Bevölkerungsrückgang.

Das IGEK der Gemeinde Elsteraue (2018) weist zur Einordnung der prozentualen Entwicklungswerte darauf hin, dass die Gemeinde über viele Ortschaften unterschiedlicher Größe verfügt. Dementsprechend wirkt sich ein Zu- oder Fortzug in einem sehr kleinen Ortsteil prozentual gravierender als in einer größeren Ortschaft aus.

Ortschaft	2005	2010	2016	2021	2005- 2021	Entwicklung 2005-2021 in %	%-Anteil an Gesamtbe- völkerung 2021
Bornitz	563	509	472	483	-80	-14,2	6,0
Draschwitz	541	484	480	461	-80	-14,8	5,7
Göbitz	426	411	389	372	-54	-12,7	4,6
Könderitz	656	623	563	564	-92	-14,0	7,0
Langendorf	617	573	525	492	-125	-20,3	6,1
Profen	1.074	912	826	785	-289	-26,9	9,8
Rehmsdorf	1.090	1.034	951	942	-148	-13,6	11,7
Reuden	940	855	774	713	-227	-24,2	8,9
Spora	1.015	940	887	808	-207	-20,4	10,0
Tröglitz	2.858	2.717	2.593	2.432	-426	-14,9	30,2
Gemeinde Elsteraue	9.780	9.058	8.460	8.052	-1.728	-17,7	100,0

Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung in den Ortschaften der Gemeinde Elsteraue (2005 bis 2021)

Quelle: Gemeinde Elsteraue

1.10.3 Wohnbedarfsanalyse

Das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt führt eine Statistik zum Wohnungsbestand. Dargestellt werden die Anzahl der Wohngebäude und Anzahl an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Wohneinheiten). Die Grundlage für den Datenbestand bilden ab dem Jahr 2011 die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011. Für das Jahr 2021 sind für die Gemeinde Elsteraue Daten gemäß nachfolgender Tabelle aufgeführt.

2021	Wohngebäude insgesamt	Wohneinheiten insgesamt
Burgenlandkreis	47.619	106.389
Elsteraue	2.671	4.859

Abbildung 12: Anzahl an Wohngebäuden und Wohneinheiten auf Landkreis- und Gemeindeebene

Quelle: Statistisches Landesamt LSA 2021

Im Jahr 2021 lebten nach den oben dargestellten Ausführungen in der Gemeinde Elsteraue innerhalb des FNP-Geltungsbereiches 8.052 Einwohner in 4.859 Wohneinheiten. Es ergibt sich somit eine Belegungsdichte von $8.052 \text{ EW} : 4.859 \text{ WE} = 1,66$ Einwohner je Wohneinheit (ohne Leerstandbetrachtung).

Als aktuell maßgebliche Leerstandsquote wird im vorliegenden Fall die des kommunalen Wohnungsbestandes des Burgenlandkreises nach Informationen des Verbands der Wohnungswirtschaft (VdW) Sachsen-Anhalt betrachtet: Sie lag im Jahr 2021 bei ca. 21 %. Berechnet man die Haushaltsgröße unter Berücksichtigung dieser Leerstandsquote, so ergibt sich eine Größe von 2,10 Einwohnern je Wohneinheit für 2021 ($8.052 \text{ EW} : 3.838 \text{ WE}$).

Das Statistische Landesamt LSA rechnet mit einem Gesamtrückgang der Haushalte im Burgenlandkreis von 2021 bis 2035 um etwa 13 %. Dies lässt erwarten, dass sich die derzeit bewohnten 3.838 WE in der Elsteraue bis zum Jahr 2035 auf einen Nettowohnungsbedarf von rund 3.339 WE reduzieren werden.

In der Bundesrepublik Deutschland vollzieht sich seit vielen Jahren ein Trend zur Verringerung der Haushaltsgröße. Laut Statistischem Landesamt LSA wird sich der Trend der Haushaltsgrößenverringering im Cluster 3 Sachsen-Anhalts (Dessau-Roßlau, Altmarkkreis Salzwedel, Anhalt-Bitterfeld, Burgenlandkreis, Harz, Mansfeld-Südharz, Stendal, Wittenberg) fortsetzen: von durchschnittlich 1,88 Personen pro Haushalt 2019 auf 1,83 pro Haushalt 2035. Gründe werden in der sinkenden Alterssterblichkeit, der höheren Lebenserwartung der Frauen, der Zunahme der Partnerschaften mit separater Haushaltsführung sowie der hohen beruflichen Mobilität gesehen.

Der Anteil an Einpersonenhaushalten an der Gesamtbevölkerung wird auch infolge der zu erwartenden Alterung weiter steigen. Gleichzeitig werden laut Prognose im Jahr 2035 ca. 6.630 Menschen in der Elsteraue leben. Bei einer durchschnittlich angenommenen Haushaltsgröße von 1,83 im Bezugsjahr 2035 leitet sich daraus ein Nettowohnungsbedarf ab: $6.630 \text{ EW} / 1,83 = 3.623 \text{ WE}$.

Aus beiden Betrachtungen ergibt sich ein Nettowohnungsbedarf in der Elsteraue von 3.339 bis 3.623 WE im Jahr 2035.

Bei der Prüfung des Wohnungsbedarfes muss generell eine **Mobilitätsreserve** (oder Fluktuationsreserve) beachtet werden, die für das Funktionieren eines in Teilbereichen mietorientierten Wohnungsmarktes notwendig ist. Für die Gemeinde Elsteraue wird der Bedarf für die Mobilitätsreserve mit drei Prozent zum Nettowohnungsbedarf angesetzt⁶. Die Mobilitätsreserve beträgt demnach **100 bis 109 WE** [3.339 bzw. 3.623 WE x 0,03] im Jahr 2035.

Bedingt durch gesellschaftliche Tendenzen, wie der zunehmenden Mobilität der Bevölkerung, besteht ein Bedarf an Zweitwohnungen. Der **Nebenwohnsitzbedarf** besteht für Wohnungen, die in der Elsteraue als Nebenwohnsitz nur an bestimmten Werktagen bewohnt werden. In diese Kategorie können indirekt ebenso Wohneinheiten eingeordnet werden, die als Hauptwohnung aufrecht erhalten bleiben, während die Berufstätigkeit an anderen Orten wahrgenommen wird. Im Geltungsbereich waren nach Datengrundlage der Gemeinde Elsteraue im Jahr 2021 289 Nebenwohnsitze gemeldet. Dies ergibt einen Nebenwohnsitzbedarf von 6 %, der zum Nettowohnungsbedarf gerechnet wird [289 * 100 / 4.859 WE]. Der Nebenwohnsitzbedarf beträgt **200 bis 217 WE** [3.339 bzw. 3.623 WE x 0,06] im Jahr 2035.

Eine weitere Einflussgröße bei der Ermittlung des Bedarfes an Wohnbauflächen ist der **Ersatzbedarf** aufgrund funktionellen Leerstands. Dies bedeutet, dass Wohngebäude nach Jahren des Leerstandes in einem zunehmend schlechteren Bauzustand sind, der letztlich zu einem nicht mehr nutzbaren Zustand der Wohnungen in diesen Gebäuden führt. Wohngebäude und Wohneinheiten in einem sehr schlechten Bauzustand stehen für die Deckung des Wohnungsbedarfes nicht mehr zur Verfügung.

Die Gemeinde Elsteraue ist von einem derartigen Leerstand eingeschränkt betroffen (vor allem in den Siedlungen mit Geschossbau). Für den Fall eines Ersatzneubaus kann davon ausgegangen werden, dass auf den betreffenden Baugrundstücken zumindest überwiegend keine neuen Wohngebäude in Geschossbauweise errichtet werden, sondern eher Ein- bis Zweifamilienhäuser.

Für den Ersatz zurückgebauter Wohnungen entsteht somit rechnerisch ein bestimmter, neuer Flächenbedarf. Für den Geltungsbereich Elsteraue wird der Ersatzbedarf mit einem Prozent vom Nettowohnungsbedarf gerechnet. Der Ersatzbedarf beträgt demnach **33 bis 36 WE** [3.339 bis 3.623 WE x 0,01] im Jahr 2035.

Der **Wohnungsbedarf** im Geltungsbereich des FNP Elsteraue für den Zielhorizont 2035 entsteht aus der Summe von Nettowohnungsbedarf, Mobilitätsreserve, Nebenwohnsitzbedarf und Ersatzbedarf. Er beträgt: 3.339 bis 3.623 WE + 100 bis 109 WE + 200 bis 217 WE + 33 bis 36 WE = **3.672 bis 3.985 WE**.

Fazit

Im Jahr 2035 besteht in der Elsteraue ein Bedarf an 3.672 bis 3.985 Wohnungen. Im Vergleichsjahr 2021 gibt es in der Elsteraue insgesamt 4.859 Wohnungen. Unter anderem begründet in der Leerstandsquote von aktuell ca. 21 %, beläuft sich der Überhang auf 874 bis 1.187 Wohnungen. Dies bedeutet, dass sich der Bedarf an Wohnbauflächen im Zieljahr 2035 am aktuellen Bestand an Wohnbauflächen abbilden lässt.

⁶ bezugnehmend auf Angaben von Nachbarkommunen im Burgenlandkreis sowie unter Berücksichtigung des Strukturwandels in der Region

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (2010) weist auf diesen Punkt hin: Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich [...] (REP Halle (2010), 4.26. G). Eine Ausweisung von neuen Wohnbauflächen ist im Bereich der Eigenentwicklung jeder Ortschaft möglich und muss sich an Abrundungen, Baulückennutzung usw. orientieren.

Es müssen jedoch die sich ändernden Ansprüche der Bevölkerung an den Wohnraum berücksichtigt werden. Die prognostizierten benötigten 3.672 bis 3.985 Wohneinheiten werden sich zukünftig auf mehr Fläche verteilen. Allgemein besteht eine Fortsetzung des Trends zu kleineren Haushaltsgrößen aufgrund sinkender Alterssterblichkeit, höherer Lebenserwartung (insbesondere bei Frauen, was zu einem steigenden Anteil an Einpersonenhaushalten im Seniorenalter führt) sowie der Zunahme von separater Haushaltsführung und hoher beruflicher Mobilität.

Diese Zunahme der Einpersonenhaushalte wird zusätzlich durch eine erhebliche Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner begleitet. Ein Grund dafür sind die immer älter werdenden Einwohner, die möglichst lange selbstbestimmt in ihren Einfamilienhäusern und Wohnungen wohnen wollen, auch wenn die Kinder ausgezogen sind oder ein Partner verstorben ist. Daraus wird ein erhöhter Bedarf an Wohneinheiten abgeleitet, den die Gemeinde Elsteraue zukünftig beachten muss.

Hinzu kommt die gestiegene Nachfrage nach Einfamilienhäusern, die nach Angaben der Gemeinde zu einem Großteil durch die nächste Generation generiert wird, welche einen eigenen Hausstand im eigenen Wohneigentum gründen will.

Ein weiterer Aspekt, der beachtet werden muss, sind die steigenden Bau- und Sanierungskosten, die bei der Renovierung bzw. Sanierung der alten Bestandsbausubstanz insbesondere im Geschosswohnungsbau von den Eigentümern getragen werden müssen. Die Kommune kann diesen Prozess nicht steuern.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass der „Überhang“ von 874 bis 1.187 Wohneinheiten im Jahr 2035 zum überwiegenden Teil nicht genutzt werden kann.

Die vorgenannten Ausführungen orientieren sich zudem ausschließlich an statistischen Bedarfswerten als Mindestversorgungsziel. Bedarfswerte folgen statistischen Theorieansätzen und sind abzugrenzen von Wohnungsmarktfaktoren. Um z. B. für das Halten wegzugsbereiter Einwohner am Wohnungsmarkt für alle nachgefragten Wohnungssegmente Angebote bereitstellen zu können, braucht es demgegenüber Möglichkeiten, Wohnungsbaualternativen außerhalb der theoretisch und statistisch geprägten Versorgungszielstellungen (Bedarfswerte) vorhalten zu können. In diesem Rahmen steht der Gemeinde ein begrenzter Handlungsspielraum zur Verfügung, um über diesen Weg eine aktive Gegenstrategie dem drohenden (prognostizierten) Bevölkerungsverlust entgegenzusetzen und der formulierten Leitbildzielstellung gemäß IGEK gerecht werden zu können.

Ein weiterer Bedarf für die Handlungsnotwendigkeit der Ausweisung von Wohnbauflächen besteht im Kontext mit den erheblichen Strukturwandelprozessen aufgrund des mittel- bis langfristigen Ausstiegs aus der Braunkohleverstromung, der in den letzten Jahren durch die Wirtschaftsunternehmen (insbesondere durch die Montanindustrie) vor Ort bereits eingeleitet wurde. Die Elsteraue ist von diesem Strukturwandel im besonderen Maße betroffen (vgl. Kapitel 1.11 Bestandsbeschreibung und Bedarfsermittlung gewerblicher Bauflächen).

Durch die positive Entwicklung der Beschäftigungszahlen in der Elsteraue, den weiteren Ausbau der bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete sowie dem zukünftigen Wandel im Landschaftsbild verfolgt die Kommune eine strategische Neuausrichtung der Wohnbauflächenausweisung. Grundlagen dafür sind u.a. die Regionalen Entwicklungsstrategien (vgl. Kapitel 1.9.1 LÜREK) und die Wohnbauflächenpotenzialanalyse (vgl. Kap. 1.9.4) der Gemeinde. Die Neuausrichtung beinhaltet zudem die Aspekte der räumlichen Nachfrage, die mit Faktoren wie beispielsweise der Ausrichtung auf das gute Angebot des schienengebundenen Personennahverkehrs und der regionalen Hauptverkehrsverbindungen (Bundesstraßen, Erreichbarkeit und Einzugsgebiete der Oberzentren) verbunden sind.

Die Entwicklung des Wohngebäudebestandes in der folgenden Tabelle unterstützt die Annahmen und Ansätze der strategischen Neuausrichtung: In den Jahren 2018 bis 2021 entstanden in der Elsteraue insgesamt 25 Ein- und Zweifamilienhäuser und keine mehrgeschossigen Gebäude.

Wohngebäude	2018	2019	2020	2021	Veränderung 2018-2021
Wohngebäude mit 1 WE	1.735	1.741	1.755	1.758	+23
Wohngebäude mit 2 WE	504	505	506	506	+2
Wohngebäude mit 3 und mehr WE	407	407	407	407	0
GESAMT	2.646	2.653	2.668	2.671	+25

Abbildung 13: Bestandsentwicklung der Wohngebäude in der Gemeinde Elsteraue 2018 bis 2021

Quelle: Statistisches Landesamt LSA

Daraus resultierend wird von einer Bautätigkeit von durchschnittlich 6,25 WE bzw. Bauplätzen pro Jahr ausgegangen. Im Jahr 2022 wurden in der Gemeinde Elsteraue 14 Bauanträge für Ein- und Zweifamilienhäuser gestellt, im Jahr 2023 waren es 11 Bauanträge. Es ist also mit einer weiterhin positiven Entwicklung bei der Bautätigkeit in den nächsten Jahren zu rechnen. Für die Bedarfsberechnung werden die durchschnittlichen 6,25 WE bzw. Bauplätze auf die nächsten 15 Jahre fortgeschrieben und es wird rein rechnerisch von einem Bedarf von ca. 94 WE bzw. Bauplätzen bis zum Zielhorizont 2035 ausgegangen.

Zu diesem Bedarf müssen der schwer bezifferbare Bedarf, der aus dem Strukturwandel infolge des Ausstiegs aus der Braunkohlenverstromung resultieren wird sowie der Zusatzbedarf aufgrund der Arbeitsmarktfunktion der Gemeinde Elsteraue im Zusammenhang mit den geplanten Erweiterungen des Energie- und Industrieparks Profen sowie des Chemie- und Industrieparks Zeitz, gerechnet werden (vgl. Kapitel 1.11). Diese Bedarfe werden mit zusätzlichen 50 WE bzw. Bauplätzen angenommen.

Insgesamt wird für die Gemeinde Elsteraue von einem Bedarf von 144 WE bzw. Bauplätzen bis zum Jahr 2035 ausgegangen.

1.10.4 Auslastung der Bebauungspläne

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans sind diverse Bauflächen für den Wohnungsbau über Bebauungspläne bzw. Vorhaben- und Erschließungspläne ausgewiesen. Eine Zusammenstellung dieser ist nachfolgender Tabelle zu entnehmen.

Ortschaft	Name	Art	Fläche in m ²	Auslastung in %	Bemerkung	Aktivierbare Bauplätze
Draschwitz	BP Nr. 7 „Wohngebiet B2 Draschwitz“	WA	6.800	0	Im Verfahren	7
Göbitz	BP Nr. 1 "Am Anger"	WA	22.800	100		0
Könderitz	BP Nr. 2 "Im Dorfe"	WA	2.700	ca. 75		1
Rehmsdorf	BP Nr. 2 "Ökologische Wohnparksiedlung"	WA	45.900	0	nicht erschlossen	46
Spora	VEP Nr. 2 "Eigenheimstandort Spora-Penkwitz"	W	1.500	100		0
	BP Nr. 2 "An der Schulstraße"	WA	86.000	ca. 50	Teilw. nicht erschlossen (Teilaufhebung Einleitung Aufstellungsbeschluss)	0
	BP Nr. 11 „Am Teichweg“	WA	12.000	0	Im Verfahren	12
Tröglitz	BP Nr. 2 "Tröglitz West"	WA	97.200	ca. 90	kein Zugriff auf restliche Grundstücke, nicht aktivierbar	0
	VEP Nr. 13 Einfamilienhäuser OT Gleina	W	2.800	100		0
	Abrundungssatzung Gebiet Flur 8 Flst. 113/63 u. 113/9	W	11.500	0	nicht erschlossen, nicht aktivierbar	0
	BP Nr. 6 "Burtschützer Straße"	WA, SO	17.800	100		0
Gesamt						66

Abbildung 14: Auslastung in B-Plänen festgesetzte Wohngebiete bzw. teils im Verfahren befindliche B-Pläne

Quelle: Gemeinde Elsteraue 2023

Der Großteil der Flächen rechtskräftiger Bebauungspläne in der Gemeinde Elsteraue, die Wohngebiete ausweisen, ist entweder vollständig oder bereits in großen Teilen ausgelastet. Der Bebauungsplan Nr. 2 „Ökologische Wohnparksiedlung“ in Rehmsdorf ist bislang noch

nicht erschlossen. Das im B-Plan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Areal hat eine Fläche von ca. 45.900 m².

Der Bebauungsplan Nr. 2 „An der Schulstraße“ in Spora ist derzeit nur teilweise erschlossen. Die Umsetzung ist aufgrund technischer Belange sowie fehlender Investitionen und/oder Erschließung nicht in der ursprünglich vorgesehenen Planung möglich. In der Wohnbauflächenpotenzialanalyse der Gemeinde Elsteraue wurde das Entwicklungspotenzial neu bewertet. Es ist daher vorgesehen, die Fläche zurück zu entwickeln. Mit dieser Maßnahme werden Neuausweisungen von Bauflächen an anderer Stelle begründet.

1.10.5 Baulückenerfassung der Gemeinde Elsteraue

Nachstehende Tabelle stellt für jede Ortschaft der Gemeinde Elsteraue die erfassten Baulücken sowie die tatsächlich aktivierbaren Bauplätze dar.

Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der Baulückenerfassung um ein Informations- und Steuerungsinstrument handelt, das sich laufend in der Fortschreibung befindet. Gemäß eigener Zielsetzung erarbeitet die Kommune in diesem Kontext ein Baulückenkataster mit weiterführenden Angaben.

Ortschaft	Bauplätze	davon aktivierbar
Bornitz	7	2
Draschwitz	6	2
Göbitz	10	3
Könderitz	17	4
Langendorf	10	3
Profen	10	3
Rehmsdorf	19	5
Reuden	14	4
Spora	17	4
Tröglitz	10	3
Gesamt	120	33

Abbildung 15: Freie Bauplätze aus Baulücken in der Gemeinde Elsteraue (2024)

Quelle: Gemeinde Elsteraue

Im Zuge der Baulückenerfassung in der Gemeinde Elsteraue wurden insgesamt 120 freie Bauplätze in Baulücken erfasst. Für die Berechnung der Aktivierbarkeit dieser erfassten Baulücken wurde eine übliche Quote von 25 % angenommen. Demnach sind von den 120 erfassten Baulücken 33 Bauplätze in Baulücken innerhalb des Gemeindegebiets der Elsteraue aktivierbar.

Die restlichen 75 % können in die zur Verfügung stehende Gesamtfläche unbebauter Wohnbauflächen nicht aufgenommen werden.

Sie können de facto in den nächsten 5 bis 10 Jahren nicht aktiviert werden. Gründe dafür sind u. a. eine nicht gesicherte Erschließung, unbekannte Eigentümer bzw. fehlende Verkaufsabsicht.

Weiterhin müssen in diesem Zusammenhang Vernässungs- und Erosionsprobleme im Gemeindegebiet der Elsteraue hinsichtlich der Aktivierbarkeit bzw. Nicht-Aktivierbarkeit von Baulücken berücksichtigt werden. Für die Gemeinde Elsteraue existieren nachfolgende Lösungskonzepte für Vernässungs- und Erosionsprobleme im Gemeindegebiet, welche in den kommunalen Gremien beraten bzw. beschlossen wurden:

- Schutzkonzept gegen Vernässung und Erosion in der Elsteraue (Einzugsgebiet Weiße Elster für die Ortslagen Etzoldhain, Göbitz, Könderitz, Maßnitz, Minkwitz, Torna, Traupitz und Tröglitz sowie des Chemie- und Industrieparks) mit der Beschluss-Nr. 29/08/2014
- Lösungskonzept für Vernässungsprobleme für Spora mit der Beschluss-Nr. 300/06/2018
- Lösungskonzept für Vernässungsprobleme für Rehmsdorf mit der Beschluss-Nr. 301/06/2018
- Lösungskonzept für Vernässungsprobleme für Langendorf mit der Beschluss-Nr. 348/05/2019
- Lösungskonzept für Vernässungsprobleme für Nißma (in der Entwurfserarbeitung)

Die benannten Konzepte sind auf den nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen.

1.10.6 Entwicklungsflächen für die Wohnnutzung

Im FNP Elsteraue werden insgesamt etwa 78.400 m² (ca. 78 Bauplätze: 1.000 m² brutto = 1 Bauplatz) als neue Wohnbauflächen dargestellt. Die Verteilung auf die einzelnen Ortschaften ist nachstehender Tabelle zu entnehmen.

Die einzelnen Wohnbauflächen werden anhand einer laufenden Nummerierung gelistet. Diese stellt keine Priorisierung oder Rangfolge dar. Sie dient lediglich der Identifizierung der Fläche z.B. für den Umweltbericht sowie der Darstellung in den Beikarten in Kapitel 1.10.8.

Ortschaft	Wohnbaufläche (Ortsteil)	Nr.	Größe in m ² (gerundet)	Bau- plätze	Bemerkung
Bornitz	Bornitzer Mühlenweg (Bornitz)	1.	19.700	20	
Draschwitz	Draschwitzer Hauptstraße, Zeit- zer Straße (Draschwitz)	2.	7.000	7	
Profen	Tiefweg (Beersdorf)	3.	12.300	12	
	Am Berg (Lützkewitz)	4.	2.800	3	
Reuden	Gutsweg (Reuden)	5.	7.100	7	
	B 2/ Zeitzer Straße (Reuden)	6.	17.500	17	
	Feldstraße (Reuden)	7.	4.400	4	
Tröglitz	Grenzstraße (Tröglitz)	8.	7.600	8	
Gesamt			78.400	78	

Abbildung 16: künftige Wohnbauflächen in der Gemeinde Elsteraue

Quelle: Gemeinde Elsteraue

1.10.7 Bilanzierung Wohnbauflächen

Die folgende Bilanzierung zur Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen stellt als Übersicht zusammengefasst den Bedarf und den Bestand an Bauplätzen der Gemeinde Elsteraue dar. Dabei wird der Bedarf zum einen den unterschiedlichen zur Verfügung stehenden Beständen der Gesamtgemeinde (aus Bebauungsplänen, Baulücken und Entwicklungsflächen) gegenübergestellt und zum anderen nach den Ortschaften aufgegliedert.

Ortschaft	Bedarf an Bauplätzen bis 2035	Aktivierbare Bau- platzpotenziale aus B-Plänen	Aktivierbare Bau- platzpotenziale auf Baulücken	neu dargestellte Bauplätze	Potenzielle Bauplätze GESAMT
Bornitz	9	0	2	20	22
Draschwitz	8	7	2	7	16
Göbitz	7	0	3	0	3
Könderitz	10	1	4	0	5
Langendorf	9	0	3	0	3
Profen	14	0	3	15	18
Rehmsdorf	17	46	5	0	51
Reuden	13	0	4	28	32
Spora	14	12	4	0	16
Tröglitz	43	0	3	8	11
Gesamt	144	66	33	78	177

Abbildung 17: Bilanzierung Wohnbauflächen

Quelle: Gemeinde Elsteraue

Die prognostizierten Bedarfszahlen (vgl. Abb. 17) basieren auf Angaben der Gemeinde Elsteraue auf Grundlage der erfassten Daten (Fortschreibung der Bautätigkeit, Einbezug der örtlichen Einwohnerstruktur, Informationen aus den Ortsteilen und Anfragen zu Baulücken), wie in den vorangehenden Kapiteln beschrieben.

Der errechnete Bedarf der einzelnen Ortschaften auf Grundlage des prozentualen Anteils an der Gesamtbevölkerung (vgl. Abb. 11) kann sich von den im FNP ausgewiesenen und dargestellten Flächen unterscheiden (vgl. Abb. 17). Einerseits verhindern teilweise Restriktionen wie Lage und Eigentümerverhältnisse die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Ortsteilen (z.B. Tröglitz). Andererseits werden bei Neuausweisungen bestehende Planungen und Entwicklungsziele der Kommune, wie das LÜREK und die Wohnbauflächenpotenzialanalyse (vgl. Kap. 1.9.4) einbezogen. Die Entwicklungsschwerpunkte befinden sich entlang der Hauptverkehrs- und Verbindungsachse B 2 (Bornitz, Draschwitz, Reuden und Profen).

1.10.8 Wohnbauflächen in den Ortschaften

Im Folgenden werden die aktivierbaren Flächen der neu dargestellte Wohnbauflächen der einzelnen Ortslagen näher betrachtet und bewertet, um eine räumliche Einordnung zu ermöglichen. Wie in Bezug zu Abbildung 16 beschrieben, finden sich die in den Abbildungen nummerierten Entwicklungsflächen auch im Umweltbericht wieder. Für die Bewertung der Umweltbelange wird auf diesen Teil des FNP verwiesen.

Allgemein ist darauf hinzuweisen, dass sich der prognostizierte Bedarf von 144 Bauplätzen nicht genau an den prognostizierten Bedarfen in den einzelnen Ortschaften abbilden lässt (vgl. Abb. 17 in Kapitel 1.10.7). Sollten in Ortslagen bestimmte Restriktionen die Ausweisung und Darstellung neuer Wohnbauflächen verhindern (Lage, Eigentümerverhältnisse etc.), wird versucht unter Beachtung der LEP-Vorgabe, dass Wohnbaugebiete in angemessener Entfernung zur Versorgungsinfrastruktur liegen sollen, andernorts Ausweichflächen zu finden. Dabei werden insbesondere jene Ortslagen bevorzugt, die entlang der Hauptverkehrs- und Verbindungsachse B 2 liegen (Bornitz, Draschwitz, Reuden und Profen).

Bornitz

Bornitz verfügt über keine rechtskräftigen oder im Verfahren befindliche Bebauungsplanung für die Wohnnutzung.

Von den sieben in Bornitz erfassten Baulücken sind zwei Bauplätze aktivierbar.

Um den zukünftigen Bedarf der Ortschaft Bornitz (neun Bauplätze) zu decken, wird eine neue Wohnbaufläche mit etwa 19.700 m³ (ca. 20 Bauplätze) am Bornitzer Mühlenweg im FNP dargestellt (Fläche Nr. 1. in Abb. 18). In diesem Siedlungsbereich (ehemalige und bestehende Kleingartennutzungen) sind Nachverdichtungspotenziale vorhanden, die für die Zielstellung der Errichtung von Einfamilienhäusern genutzt werden können.

Die neu ausgewiesene Wohnbaufläche dient des Weiteren als Ausweichfläche zur Bedarfsdeckung anderer Ortschaften der Gemeinde Elsteraue, in denen keine Neuausweisung von Wohnbauflächen erfolgen kann.



Abbildung 18: Bornitz – Darstellung neu ausgewiesener Wohnbauflächen

Quelle: nicht maßstabsgetreuer Auszug aus der Planzeichnung (eigene Darstellung)

Draschwitz (mit Ortslage Krimmlitz)

Zum Zeitpunkt der FNP-Neuaufstellung befindet sich der Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet B 2 Draschwitz“ noch im Verfahren. Hier können nach Inkrafttreten ca. sieben potenzielle Bauplätze aktiviert werden. Von den sechs erfassten Baulücken können zwei aktiviert werden.

Im FNP wird eine Fläche von 7.000 m² für ca. sieben Bauplätze an der Draschwitzer Hauptstraße/ Zeitzer Straße neu dargestellt (Fläche Nr. 2. in Abb. 19).

Mit insgesamt 16 perspektivisch entwickelbaren Bauplätzen kann der prognostizierte Bedarf von acht Bauplätzen in Draschwitz gedeckt werden. Die neu ausgewiesene Wohnbaufläche dient zudem als Ausweichfläche für die Bedarfsdeckung von Ortschaften, in denen keine Neuausweisung von Wohnbauflächen erfolgen kann.



Abbildung 19: Draschwitz – Darstellung neu ausgewiesener Wohnbauflächen

Quelle: nicht maßstabsgetreuer Auszug aus der Planzeichnung (eigene Darstellung)

Göbitz mit den Ortsteilen Göbitz (mit der Ortslage Werbenhain), Maßnitz und Torna

Aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 "Am Anger" in Göbitz sind derzeit keine Bauplätze entwickelbar. Es wurden zehn Baulücken erfasst. Davon können perspektivisch drei aktiviert werden. Weitere neue Wohnbauflächen werden im FNP nicht ausgewiesen.

Mit den insgesamt drei perspektivisch entwickelbaren Bauplätzen kann der prognostizierte Bedarf von sieben Bauplätzen in Göbitz nicht komplett gedeckt werden. Als Ausweichflächen dienen die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen in Bornitz, Draschwitz, Reuden und Profen.

Könderitz mit den Ortsteilen Könderitz (mit der Ortslage Etzoldhain), Minkwitz und Traupitz (mit der Ortslage Wadewitz)

Aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 "Im Dorfe" ist noch ein Bauplatz entwickelbar. Von den 17 erfassten Baulücken können vier perspektivisch aktiviert werden. Es werden keine neuen Wohnbauflächen ausgewiesen und dargestellt.

Mit insgesamt fünf perspektivisch entwickelbaren Bauplätzen kann der prognostizierte Bedarf von zehn Bauplätzen in Könderitz nicht komplett gedeckt werden. Als Ausweichflächen dienen die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen in Bornitz, Draschwitz, Reuden und Profen.

Langendorf mit den Ortsteilen Langendorf, Döbitzchen und Staschwitz

Langendorf verfügt über keine rechtskräftigen oder im Verfahren befindliche Bebauungsplanung für die Wohnnutzung. Von den zehn erfassten Baulücken können perspektivisch drei aktiviert werden. Neuausweisungen von Wohnbauflächen werden nicht dargestellt.

Mit den drei aktivierbaren Baulücken kann der prognostizierte Bedarf von neun Bauplätzen in Langendorf nicht gedeckt werden. Als Ausweichflächen dienen die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen in Bornitz, Draschwitz, Reuden und Profen.

Profen mit den Ortsteilen Profen, Lützkewitz und Beersdorf

Profen verfügt über keine rechtskräftigen oder im Verfahren befindliche Bebauungsplanung für die Wohnnutzung. Von den zehn erfassten Baulücken können perspektivisch drei aktiviert werden. Am Tiefweg (Beersdorf) und Am Berg (Lützkewitz) werden zwei Flächen von insgesamt 15.100m² für ca. 15 Bauplätze neu dargestellt (Fläche Nr. 3. und 4. in Abb. 20).

Mit insgesamt 18 entwickelbaren Bauplätzen kann der prognostizierte Bedarf von 14 Bauplätzen in Profen gedeckt werden. Die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen dienen des Weiteren als Ausweichfläche zur Bedarfsdeckung anderer Ortschaften der Gemeinde Elsteraue, in denen keine Neuausweisung von Wohnbauflächen erfolgen kann.



Abbildung 20: Profen – Darstellung neu ausgewiesener Wohnbauflächen

Quelle: nicht maßstabsgetreuer Auszug aus der Planzeichnung (eigene Darstellung)

Rehmsdorf mit den Ortsteilen Rehmsdorf (mit der Ortslage Rumsdorf), Krimmitschen und Sprossen

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 "Ökologische Wohnparksiedlung" in Rehmsdorf ist derzeit nicht erschlossen. Das als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Areal mit einer Fläche von ca. 45.900 m² bietet das Potenzial zur Erschließung von insgesamt 46 Bauplätzen. Von den 19 erfassten Baulücken können perspektivisch fünf aktiviert werden.

Der prognostizierte Bedarf von 17 Bauplätzen in Rehmsdorf steht 51 potenziellen Bauplätzen gegenüber. Die aktuell freien Bauplätze auf Baulücken sowie das Areal des B-Plans Nr. 2 „Ökologische Wohnparksiedlung“ dienen als Ausweichflächen zur Bedarfsdeckung anderer Ortschaften der Gemeinde Elsteraue, in denen keine Neuausweisung von Wohnbauflächen erfolgen kann.

Reuden mit den Ortsteilen Reuden, Predel und Ostrau

Reuden verfügt über keine rechtskräftigen oder im Verfahren befindliche Bebauungsplanung für die Wohnnutzung. Von den 14 erfassten Baulücken können perspektivisch vier aktiviert werden.

Im FNP werden drei Flächen für die Wohnnutzung von insgesamt 29.000 m² für ca. 28 Bauplätze in Reuden am Gutsweg (Wohnbaufläche), an der Zeitzer Straße (gemischte Baufläche) sowie an der Feldstraße (gemischte Baufläche) neu dargestellt (Flächen Nr. 5., 6. und 7. in Abb. 21).

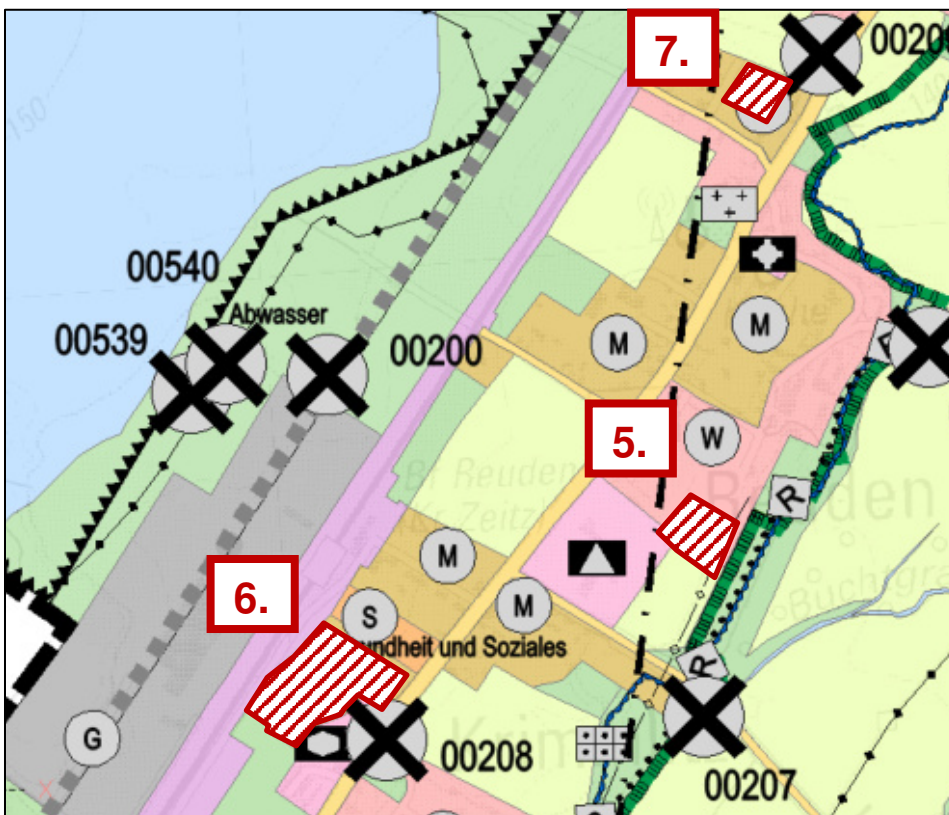


Abbildung 21: Reuden – Darstellung neu ausgewiesener Wohnbauflächen
Quelle: nicht maßstabsgetreuer Auszug aus der Planzeichnung (eigene Darstellung)

Insgesamt verfügt Reuden über 32 entwickelbare Bauplätze. Der prognostizierte Bedarf von 13 Bauplätzen kann damit gedeckt werden. Darüber hinaus dienen die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen als Ausweichflächen für die Bedarfsdeckung von Ortschaften, in denen keine Neuausweisung von Wohnbauflächen erfolgen kann.

Spora mit den Ortsteilen Spora, Prehlitz-Penkwitz, Nißma und Oelsen

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 "Eigenheimstandort Spora-Penkwitz" ist zu 100 % umgesetzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 "An der Schulstraße" in Spora ist aktuell nur teilweise erschlossen. Aus technischen Gründen können keine weiteren Bauplätze aktiviert werden. Der Bebauungsplan befindet sich zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des FNP in der Teilaufhebung.

Aus dem im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 11 „Am Teichweg“ können nach Beschlussfassung 12 Bauplätze entwickelt werden. Von den 17 erfassten Baulücken können perspektivisch vier aktiviert werden.

In Spora werden keine weiteren neuen Wohnbauflächen im FNP dargestellt.

Insgesamt können in Spora perspektivisch 12 Bauplätze entwickelt werden. Der prognostizierte Bedarf von 14 Bauplätzen kann damit nahezu gedeckt werden.

Tröglitz mit den Ortsteilen Tröglitz (mit den Ortslagen Burtschütz und Stocksdorf), Techwitz, Altröglitz, Gleina und Kadischen)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 13 "Einfamilienhäuser OT Gleina" sowie der Bebauungsplan Nr. 6 "Burtschützer Straße" sind zu 100 % umgesetzt. Die restlichen verfügbaren Bauplätze aus dem Bebauungsplan Nr. 2 "Tröglitz West" sind derzeit nicht aktivierbar, da auf die Grundstücke nicht zugegriffen werden kann. Die Abrundungssatzung Gebiet Flur 8 (Flst. 113/63 u. 113/9) kann nicht aktiviert werden, da die Grundstücke nicht erschlossen sind und ebenfalls kein Zugriff auf die Grundstücke möglich ist.

Von den zehn erfassten Baulücken können perspektivisch drei aktiviert werden.

Neue Flächen für die Wohnnutzung werden in Tröglitz an der Grenzstraße (Wohnbaufläche) mit 7.600 m² für ca. 8 Bauplätze dargestellt (Fläche Nr. 8. in Abb. 22).

Mit insgesamt 11 perspektivisch entwickelbaren Bauplätzen kann der prognostizierte Bedarf von 43 Bauplätzen in Tröglitz nicht gedeckt werden. Eine Ausweisung weiterer potenzieller Wohnbauflächen ist in Tröglitz nicht möglich. Die Deckung des restlichen Bedarfs von 32 Bauplätzen kann in den neu ausgewiesenen Wohnbauflächen in Bornitz, Draschwitz, Reuden und Profen erfolgen.

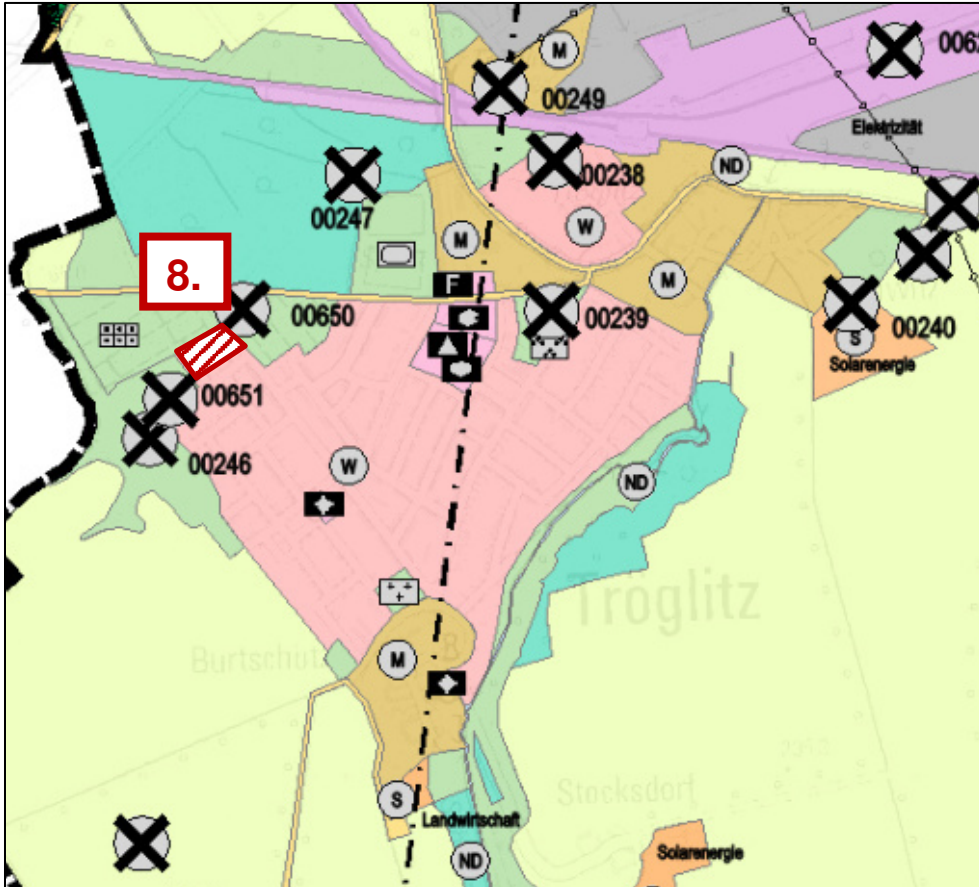


Abbildung 22: Tröglitz – Darstellung neu ausgewiesener Wohnbauflächen

Quelle: nicht maßstabsgetreuer Auszug aus der Planzeichnung (eigene Darstellung)

1.11 Bestandsbeschreibung und Bedarfsermittlung gewerblicher Bauflächen

Aufgrund ihrer beiden regional und überregional bedeutsamen Industrie- und Gewerbestandorte und deren Historie zählt die Gemeinde Elsteraue zu den wirtschaftlich stark aufgestellten Kommunen in der Region. Die industrielle Entwicklung ist bis heute eng mit der Braunkohlengewinnung (seit Mitte des 19. Jahrhunderts) und den vor Ort entstandenen Nachfolgeindustrien verbunden.

Die Industriestandorte sind von Bedeutung, weil sie als Teil des Mitteldeutschen Braunkohlerevierts und des Mitteldeutschen Chemiedreiecks einzuordnen sind. Insbesondere trifft dies auf den Tagebau Profen und die damit verbundenen Rahmenbedingungen infolge des Strukturwandels in Bezug auf den Ausstieg aus der Kohleverstromung zu. Die Braunkohleförderung vor Ort wird bis zum Jahr 2034 vorzeitig eingestellt.

Für die Kommune bedeutet dies einen mittel- bis langfristigen Strukturwandel von einer Bergbauregion zur Bergbaufolgeregion, die mit der Flutung und Renaturierung der Tagebaurestlöcher sowie Umstrukturierungsprozessen der Wirtschaftsstandorte verbunden ist. Dieser Prozess hat bereits begonnen und muss bei der Neuaufstellung des FNP beachtet werden.

Die unmittelbare Nähe und Anbindung zum Mittelzentrum Zeitz spielt bei der wirtschaftlichen Stärke der Elsteraue eine bedeutende Rolle. Zum einen befinden sich hier weitere regional

bedeutsame Wirtschaftsstandorte. Diese sind eng mit den Wirtschaftsunternehmen sowie der Infrastruktur in der Gemeinde Elsteraue verbunden und stehen in Verbindung mit den wirtschaftlichen Strukturwandelprozessen (bspw. Aufbau des regionalen Wasserstoffnetzwerkes). Zum anderen ist das Mittelzentrum Zeitz mit seinen Funktionen als Versorgungs- und Wohnstandort (bspw. für Einpendler, die ihren Arbeitsplatz in der Elsteraue haben) eng mit der Gemeinde Elsteraue verbunden. Die direkte Anbindung wird über den schienengebundenen ÖPNV der Bahnstrecke Leipzig – Zeitz – Gera⁷ mit Haltepunkt in Profen und die dort vorhandene zentrale Verknüpfungsstelle zum regionalen Busliniennetz gewährleistet, die täglich von hunderten Pendlern genutzt werden.

1.11.1 Ausgangssituation der Wirtschafts- und Gewerbeflächenentwicklung

Im Nordwesten prägt das aktive Abbaugelände des Tagebaus Profen (seit den 1940er Jahren) das Landschaftsbild. Als bedeutendes Unternehmen ist hier die MIBRAG mit ihrem Standort in Profen („Profen Village“) seit den 1990er Jahren tätig. Angesiedelt haben sich auch Zulieferer und weitere Dienstleister.

In Verbindung mit diesem Industrie- und Gewerbegebiet hat der Regionale Entwicklungsplan Halle die Ausweisung des „regional bedeutsamen Standortes für Ver- und Entsorgung Energiepark Profen“ festgelegt. Neue gewerbliche Bauflächen sind zurzeit in Planung und sollen mit mehreren Vorhaben den wirtschaftlichen Strukturwandelprozess der Energiewende vorantreiben.

Im Südwesten der Elsteraue befindet sich der Chemie- und Industriepark Zeitz (östlich von Tröglitz). Der von 1939 bis 1990 historisch bedeutsame Standort der carbo- und petrochemischen Industrie hat sich seit 1996 bis heute zu einem modernen Chemie- und Industriestandort weiterentwickelt. Auf dem Gelände des einstigen Hydrierwerks Zeitz („Hyzet“), der durch die Infra-Zeitz Servicegesellschaft mbH betrieben wird, sind rund 50 Firmen mit etwa 1.000 Beschäftigten angesiedelt (Stand: 2022)⁸. Der Chemie- und Industriepark Zeitz ist im Landesentwicklungsplan als „Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen“ ausgewiesen sowie im REP Halle als „Vorrangstandort für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen außerhalb des Oberzentrums Halle konkretisiert.

Im Zuge der Neuaufstellung und auf Grundlage der aktuellen Rahmenbedingungen, der übergeordneten Planungen sowie der erneuten Bestandserhebung wurde eine Neubewertung der gewerblichen Bauflächen vorgenommen, die im Ergebnis die Neuausweisung von Industrie- und Gewerbe vorsieht.

Für die zukünftige Entwicklung der Industrie- und Gewerbeflächen in der Region wurden in den letzten Jahren bereits Ziele in übergeordneten und informellen Planungsebenen formuliert. Neben den zuvor genannten Ausweisungen für bedeutsame Standorte sind dies bspw. die im REP Halle ausgewiesene Erweiterung des Chemie- und Industrieparks und die im LÜREK (vgl. Kapitel 1.9.1) dargestellten Entwicklungsschwerpunkte.

⁷ Die Aufwertung der Bahnstrecke Leipzig – Zeitz – Gera zur S-Bahn ist perspektivisch bis 2035 geplant und als Maßnahme im „Strukturstärkungsgesetz Kohleregionen“ verankert.

⁸ nach Angaben der Infra-Zeitz Servicegesellschaft mbH

Zielstellungen der Gemeinde Elsteraue sind in erster Linie der Erhalt, die Sicherung der Wirtschaftskraft und der Arbeitsplätze sowie der Ausbau der vorhandenen Strukturen und die Anpassung an die derzeit dynamischen Rahmenbedingungen. Um die Sicherung der Beschäftigten und des Industrialisierungsgrades erreichen zu können, besteht die Notwendigkeit, den Bestand an Industrie- und Gewerbeflächen zu qualifizieren und auszubauen.

Ziel ist die Vernetzung der bestehenden Industrieparks in der Region (auch mit den Standorten in Profen und Zeitz), insbesondere beim Ausbau der technischen Infrastruktur. So laufen derzeit die Planungen für eine regionale Wasserstoffpipeline entlang der Industrie- und Gewerbeflächen im Burgenlandkreis, die als Schlüsselinvestition im Transformationsprozess gesehen wird. Beide Industrieparks der Gemeinde Elsteraue werden an die Pipeline und das Wasserstoffnetzwerk angeschlossen und sind Teil in der Wasserstoff-Initiative „H²-Hub-BLK“⁹.

1.11.2 Aktuelle Bestandsdarstellung und Auslastung

Die nachfolgende Tabelle enthält eine Übersicht der derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne, welche gewerbliche Bauflächen ausweisen und zeigt deren Auslastung auf.

Industrie- und Gewerbegebiete	Fläche in ha	Festsetzung	Auslastung in %
VEP Nr. 1 „Kaufhalle am Park“	0,38	G	100
BP Nr. 2 „Industrie- und Gewerbegebiet Draschwitz/Reuden“	12,8	GI/GE	100
BP Nr. 2 „INGEPA 2000, Teilgebiet Göbitz“	38,0	GI/GE	90
VEP Nr. 2 „Errichtung einer Halle für Leergut und eines Tennisplatzes“	0,18	G	100
BP Nr. 1 „INGEPA 2000“, Teilgebiet Rehmsdorf	32,5	GI/GE	90
BP Nr. 1 „Gewerbegebiet Spora-Oelsen“, 1. Änderung	2,3	GI/SO	ca. 80
BP Nr. 3 „INGEPA 2000“, Teilgebiet Tröglitz	67,0	GI/GE	90
BP Nr. 4 „INGEPA 2000“, Neuwerksfläche	85,9	GI/GE	90
BP Nr. 1 „Gewerbegebiet Tröglitz“	13,3	GE	ca. 60
Gesamt	252,4		

Abbildung 23: Auslastung in rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzter Industrie- und Gewerbegebiete

Quelle: Gemeinde Elsteraue 2024

⁹ „H²-Hub-BLK“ (gegründet Mai 2021) ist eine Arbeitsgruppe innerhalb des Wirtschaftsförderkreis Sachsen-Anhalt Süd e.V.; Mitglieder sind u.a. MIBRAG, Südzucker Group, Infra-Zeitz Servicegesellschaft mbH, Stadtwerke Zeitz GmbH, Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd - AÖR, PreZero Energy Zorbau GmbH und Radici Chimica Deutschland GmbH

Im Gemeindegebiet der Elsteraue befinden sich in rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzter Industrie- und Gewerbegebiete etwa 252,4 ha. Zusätzlich existieren weitere ca. 39 ha an Industrie- und Gewerbeflächen am Standort der MIBRAG in Profen („Profen Village“), welche über keinen Bebauungsplan verfügen. Somit liegen im gesamten Gemeindegebiet der Elsteraue etwa 291,4 ha an industriell-gewerbliche Flächen.

Die Schwerpunkte der gewerblichen Flächennutzung bilden der Chemie- und Industriepark Zeitz (ca. 223 ha¹⁰) und das MIBRAG-Gelände in Profen (ca. 39 ha) sowie die Gewerbegebiete in Tröglitz (ca. 13 ha) und der Fibersol GmbH in Reuden (ca. 13 ha). Die übrigen Flächen im Umfang von weniger als 10 ha setzen sich aus kleineren gewerblichen Bauflächen zusammen.

Im Änderungsverfahren befinden sich zwei Bebauungspläne des Chemie- und Industrieparks Zeitz, deren Zielsetzung in den folgenden Kapiteln konkreter beschrieben wird.

OT Göbitz BP Nr. 2 „INGEPA 2000, Teilgebiet Göbitz“ (Erweiterung)	115,5	GI/GE	-
OT Tröglitz BP Nr. 4 „INGEPA 2000, Neuwerksfläche“ (Erweiterung)	26,7	GI/GE	-
Gesamt	142,2		

Abbildung 24: Auslastung der im Änderungsverfahren befindlichen BP festgesetzter Industrie- und Gewerbegebiete

Quelle: Gemeinde Elsteraue 2022

1.11.3 Neubewertung der Gewerbeflächenausweisung im FNP

Aufgrund der besonderen Betroffenheit vom Strukturwandel in Bezug auf den Ausstieg aus der Kohleverstromung hat sich in den letzten Jahren eine Dynamik bei dem Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen entwickelt. Gründe hierfür sind vor allem die Umstrukturierungsprozesse in der Energiewirtschaft, insbesondere bei der Energieerzeugung und der notwendigen Umstellung von fossilen auf regenerative Energieträger sowie bei denen mit ihnen in Verbindung stehenden Betrieben und Dienstleistungen.

Bei den damit verbundenen regionalen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wird von einem großen Flächenbedarf und der Qualifizierung von Industrie- und Gewerbeansiedlungen ausgegangen. Studien, wie bspw. die „Potenzialstudie Industrie- und Gewerbeflächen“ (2021, Georg Consulting¹¹), sowie Konzepte, wie das „Länderübergreifende Regionale Entwicklungskonzept für die Bergbaufolgelandschaft Profen (LÜREK)“ (vgl. Kapitel 1.9.1), bewerten und formulieren oben genannte Aspekte.

Hingewiesen wird darauf, dass die Industrie- und Gewerbeflächen in der Region standort- und nutzungsabhängig sind und als ungenügend leistungsfähig bzw. anspruchsgerecht für die Voraussetzungen des wirtschaftlichen Strukturwandels eingestuft werden. Die Potenziale für die Qualifizierungen, die als notwendige Anpassungen im Transformationsprozess gelten, sind

¹⁰ gemäß vier Bebauungsplänen „INGEPA 2000“ in drei Ortschaften

¹¹ abrufbar unter: <https://www.innovationsregion-mitteldeutschland.com/service/#publikationen>

umsetzbar. Dies trifft insbesondere auf die Standorte in der Elsteraue zu, da hier Entwicklungen und Erweiterungen an den bereits vorhandenen Standorten möglich sind.

Eine zentrale Rolle nimmt der Standort Profen ein, da sich hier die Tagesanlagen des Tagebaus und die damit verbundenen Industrie- und Gewerbeflächen (MIBRAG „Profen Village“, Dienstleister, Zulieferer etc.) befinden. Infolge der Beendigung des Abbaubetriebes wird es in den kommenden Jahren zu Umstrukturierungen kommen. Derzeit unterliegen die Tagebauflächen dem Bergrecht. Die Rekultivierung der Tagebauflächen in der Region bieten die einmalige Chance, Flächen für Industrie und Gewerbe bereitstellen zu können, ohne bestehende Landschafts- und Landwirtschaftsflächen in Anspruch nehmen zu müssen.

Die beschriebenen Entwicklungen sind mit erheblichen Auswirkungen auf die Flächennutzung verbunden und daher bei der Neuaufstellung des FNP zu beachten. Auf Grundlage der Zielsetzungen in übergeordneten Planungen und informellen Konzepten sowie den vorliegenden Informationen zu den Planungen der Wirtschaftsakteure wurde eine umfassende Neubewertung der Darstellung gewerblicher Bauflächen, welche Neuausweisungen vorsehen, vorgenommen.

1.11.4 Wirtschafts- und Beschäftigtenentwicklung in der Gemeinde Elsteraue

Die Angaben der Kommune und der lokalen Industrieakteure bestätigen die derzeitige Dynamik im Bereich der wirtschaftlichen Entwicklungen. Die positive Entwicklung lässt sich an der Zahl der Arbeitsplätze ablesen, die in den letzten Jahren in der Elsteraue entstanden sind.

Die folgende Tabelle der offiziellen Beschäftigungszahlen nach Wirtschaftszweigen (Beschäftigte am Arbeitsort) zeigt diesen Trend deutlich auf. Demnach ist die Zahl der Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe am Arbeitsort in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Gemeinde Elsteraue nach Wirtschaftszweigen	2020	2021	2022	2023
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-	-	-
Produzierendes Gewerbe	957	994	1.036	1.061
Handel, Verkehr und Gastgewerbe	-	-	-	-
Sonstige Dienstleistungen	748	653	626	704
Summe	1.705	1.647	1.662	1.765

Abbildung 25: Entwicklung der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen 2020-2023

Quelle: Bundesagentur für Arbeit (Stichtag: 30.06. des jeweiligen Jahres)

Dabei handelt es sich vorrangig um hochwertige Industriearbeitsplätze, die an den beiden großen Industrie- und Gewerbestandorten zu verorten sind. Im Dienstleistungssektor hat die Zahl der Arbeitsplätze demgegenüber leicht abgenommen.

Jahr	2020	2021	2022	2023
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort Gemeinde Elsteraue	3.397	3.392	3.362	3.384
Einpendler	1.391	1.321	1.326	1.411
Auspendler	2.858	2.848	2.805	2.844
Pendlersaldo	-1.467	-1.527	-1.479	-1.433

Abbildung 26: Entwicklung der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und Zahl der Pendler 2020-2023

Quelle: Bundesagentur für Arbeit (Stichtag: 30.06. des jeweiligen Jahres)

Die Aufschlüsselung nach Wirtschaftszweigen ist dabei von Bedeutung, da sich dieser Trend aus der Statistik der Gesamtheit der Arbeitnehmer am Wohnort (vgl. Abb. 26) nicht ablesen lässt. Wie Abb. 26 zeigt, ist die Gesamtzahl der Beschäftigten am Wohnort der Gemeinde Elsteraue nahezu konstant geblieben. Gleichzeitig wird ersichtlich, dass es sich bei der Elsteraue um eine Auspendlerkommune mit einem stabilen Pendlersaldo handelt. Demnach ist keine negative Entwicklung erkennbar, was als positiv für eine Kommune ohne zentralörtliche Funktion im ländlichen Raum bewertet werden kann.

Auch wenn es mehr Auspendler als Einpendler in der Elsteraue gibt, ist die Zahl der Einpendler für die Größe der Kommune als sehr hoch zu bewerten. Gemessen an der Zahl der Einwohner verfügt die Gemeinde Elsteraue im Vergleich mit ihren Nachbarkommunen (inklusive Sachsen und Thüringen) über eine deutlich höhere Zahl an Einpendlern (vgl. Abb. 27). Dies ist ebenfalls mit den Wirtschaftsstandorten und lokalen Arbeitsplätzen zu begründen.

	Einpendler	Einwohnerzahl	Arbeitsplatzzentralität
Elsteraue (Sachsen-Anhalt)	1.326	7.886	0,6
Hohenmölsen (Sachsen-Anhalt)	904	9.457	0,4
Kriebitzsch (Thüringen)	69	1.017	-
Starkenbergr (Thüringen)	177	1.832	-
Meuselwitz (Thüringen)	1.348	10.117	0,6
Groitzsch (Sachsen)	696	7.551	0,4
Elstertrebnitz (Sachsen)	151	1.296	-
Pegau (Sachsen)	671	6.561	0,4
Lucka (Thüringen)	365	3.530	-

Abbildung 27: Regionaler Vergleich der Zahl der Einpendler (2022) und der Arbeitsplatzzentralität (2021)

Quellen: Bundesagentur für Arbeit (Stichtag: 30.06. des jeweiligen Jahres) und www.wegweiser-kommune.de (Arbeitsplatzzentralität, Sachstand 2021)

Damit ist klar erkennbar, dass die Elsteraue einen hohen Stellenwert bei der Bereitstellung von Arbeitsplätzen in der Region besitzt. Im Burgenlandkreis (ausgenommen der großen Mittelzentren) werden lediglich in den Kommunen Lützen und Meineweh mehr Einpendler registriert. Die Arbeitsplatzzentralität der Gemeinde Elsteraue beträgt 0,6. Dies ist als vergleichsweise hoch für eine Kommune im ländlichen Raum ohne zentralörtliche Funktion einzuordnen.

Da die Gemeinde Elsteraue ihren Status als Wirtschaftsstandort mindestens erhalten und im Kontext des wirtschaftlichen Strukturwandels ausbauen möchte, ist die Sicherung der Arbeitsplätze in den beiden regional und überregional bedeutsamen Industrie- und Gewerbestandorten von oberster Priorität.

1.11.5 Qualifizierung und lokale Flächennachfrage für großflächige Industrie- und Gewerbeflächen

Die Neuaufstellung des FNP beschreibt daher im Folgenden die Zielstellungen der Bestandsstandorte der gewerblichen Bauflächen und die weitere Qualifizierung der beiden regional und überregional bedeutsamen Industrie- und Gewerbestandorte in der Elsteraue.

Wie zuvor beschrieben, sind ein Ausbau und eine Qualifizierung der gewerblichen Bauflächen notwendig, da eine hohe Nachfrage an diesen Flächen besteht. Demgegenüber werden die bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen als ungenügend leistungsfähig für die angestrebten Vorhaben (Nachfrage der Industrie) eingestuft. So fehlt es insbesondere an großflächig zusammenhängenden Bauflächen, als auch an moderner Infrastruktur.

1.11.6 Chemie- und Industriepark Zeitz (CIPZ)

Auf dem Gelände des ehemaligen Hydrierwerks Zeitz („Hyzet“) entwickelt sich seit 1996 der heutige Chemie- und Industriepark Zeitz, welcher durch die Infra-Zeitz Servicegesellschaft mbH betrieben wird. Am Standort sind rund 50 Firmen mit etwa 1.000 Beschäftigten (Stand: 2022)¹² auf einer Fläche von rund 223 ha¹³ angesiedelt.

Als Teil des Mitteldeutschen Chemiedreiecks ist der Standort von großer Bedeutung in der Wirtschaftsregion. Er verfügt über eine lange Geschichte und Beschäftigungstradition, die eng mit der Braunkohlegewinnung verbunden ist. Die historische Bedeutung des Standortes wird durch zahlreiche Bezüge zur Siedlungsstruktur ersichtlich. So gibt es in unmittelbarer Nähe in Rehmsdorf die „Bereitschaftssiedlung“ und die im Ortsbild von Tröglitz erkennbar geplanten Siedlungserweiterungen sind auf das Wachstum des Industriestandortes zurückzuführen.

Als Standortvorteile des CIPZ gelten u.a. der moderne Bestand an international agierenden Wirtschaftsunternehmen, eine gute infrastrukturelle Anbindung im Straßen- und Schienenverkehrsnetz, die hohe Akzeptanz in der Bevölkerung aufgrund der engen Verbundenheit und langen Standorttradition sowie die Möglichkeiten zur Standorterweiterung im direkten Zusammenhang mit der Bestandslage. Darüber hinaus gibt es eine große Nachfrage an großflächigen Industrie- und Gewerbeflächen durch überregionale und große Unternehmen, wie im Folgenden konkretisiert dargestellt wird.

In seiner Weiterentwicklung stößt der Chemie- und Industriepark mittlerweile an seine Gren-

¹² nach Angaben der Infra-Zeitz Servicegesellschaft mbH

¹³ gemäß Größe der vier rechtskräftigen Bebauungspläne „INGEPA 2000“ (vgl. Abb. 23 in Kap. 1.11.2)

zen. Derzeit stehen im Bestand noch insgesamt 10,5 ha an vermarktbare Fläche zur Verfügung, die sich jedoch auf sechs kleinere Einzelflächen verteilen. Seit 2016 wurden rund 56 ha an Flächen veräußert, durch Unternehmen vor Ort reserviert oder stehen anderweitig nicht mehr zur Vermarktung zur Verfügung¹⁴.

Am 3. Juli 2023 hat der Kreistag des Burgenlandkreises als eines von fünf „Leitprojekten des Strukturwandels“ den Ausbau des Chemie- und Industrieparks Zeitz beschlossen und bekräftigte damit die Bedeutung des Standortes für die Region.

Zielstellung ist es, in einem schrittweisen Transformationsprozess den CIPZ zu einem nachhaltigen und zukunftsfähigen Industriepark weiter zu entwickeln. Die damit verbundene Strategie der Infra-Zeit Servicegesellschaft mbH unter dem Titel “Nachhaltige Sicherung und innovativer Ausbau des Chemiestandortes Zeitz“ enthält vier Themencluster. Sie ist mit konkreten Einzelprojekten hinterlegt, um in erster Linie vorhandene Arbeitsplätze und Ansiedlungen in der Region zu halten, deren Ausbau zu unterstützen sowie Synergien untereinander effektiver zu nutzen. Hinzu kommen die Ziele, wie die Schaffung neuer, hochwertiger Industriearbeitsplätze und der Ausbau der Infrastruktur, u.a. die Ertüchtigung der bestehenden Schienenverkehrswege. Die vorhandenen Bahnanschlüsse des CIPZ nach Zeitz und an die Strecke Zeitz – Meuselwitz gelten als Standortvorteile.

Die Vernetzung der technischen Infrastruktur der bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen der Region in Zeitz und Profen, insbesondere bei der Planung für die regionale Wasserstoffpipeline, ist ein weiteres Ausbauziel und ein Standortvorteil des CIPZ.

Im Jahr 2022 gab es insgesamt 41 Ansiedlungsinteressenten mit 15 Standortbesichtigungen (nach Angaben der Infra-Zeit Servicegesellschaft mbH). Im Jahr 2023 lagen 15 Anfragen für großflächige Vorhaben vor, deren Flächenbedarf in folgender Tabelle abgebildet wird.

Branche	Anzahl	Flächennachfrage in ha
Energieerzeugung	1	10
Chemische Produktion	3	16
Speicher-/Batterieproduktion	2	26
IT-Produktion	2	19
Kunststoff-/Metallproduktion	2	24
Lagerung/Logistik	2	12
Sonstige	3	18
Gesamt	15	125
Durchschnittliche Flächengröße	-	8,3

Abbildung 28: Nachfragen für großflächige gewerbliche Bauflächen im CIPZ im Jahr 2023

Quelle: Angaben der Infra-Zeit Servicegesellschaft mbH

¹⁴ Rund 10 ha Brachfläche im CIPZ sind durch Altlasten so hoch belastet, dass die Sanierung und eine Vermarktung als unwirtschaftlich eingestuft werden.

Die Darstellung zeigt deutlich, dass ein Bedarf nach großen Einzelflächen besteht, der im Schnitt bei mehr als 8 ha für ein Einzelvorhaben liegt. Die größte Anfrage umfasste eine Fläche von 15 ha. Die Wirtschaftsbranchen zeigen zudem, dass Investitionsanfragen moderner und mit dem wirtschaftlichen Transformationsprozess in Verbindung stehender Unternehmen vorliegen. Dies betrifft auch die Nachfrage zu Lager- und Logistikflächen, die in Verbindung mit Batterieherstellern und Energieerzeugern stehen.

Diese Nachfragen können nicht oder nur unzureichend durch den CIPZ und die Kommune bedient werden, da kein ausreichendes Angebot an standortgünstigen großen Flächen vorhanden ist. Noch vorhandene Potenzialflächen werden als zu restriktiv bewertet. Insbesondere kleinteilige Flächengrößen, ungünstige Grundstückszuschnitte oder weiterführende Erschließungsbelange schränken die vorhandenen Nutzungs- und Ansiedlungsmöglichkeiten stark ein.

Im Ergebnis wird deutlich, dass die Notwendigkeit besteht, neue Flächen für Ansiedlungen zur Verfügung zu stellen.

In der Planänderung des REP Halle wurde im Nordosten des Chemie- und Industrieparks Zeitz eine Fläche für dessen Erweiterung festgelegt (vgl. REP Halle Planänderung, Karte 1, 27.11.2023). Die geplante Fläche mit einer Größe von ca. 23 ha wird in der Neuaufstellung des FNP Elsteraue übernommen und als gewerbliche Baufläche dargestellt.

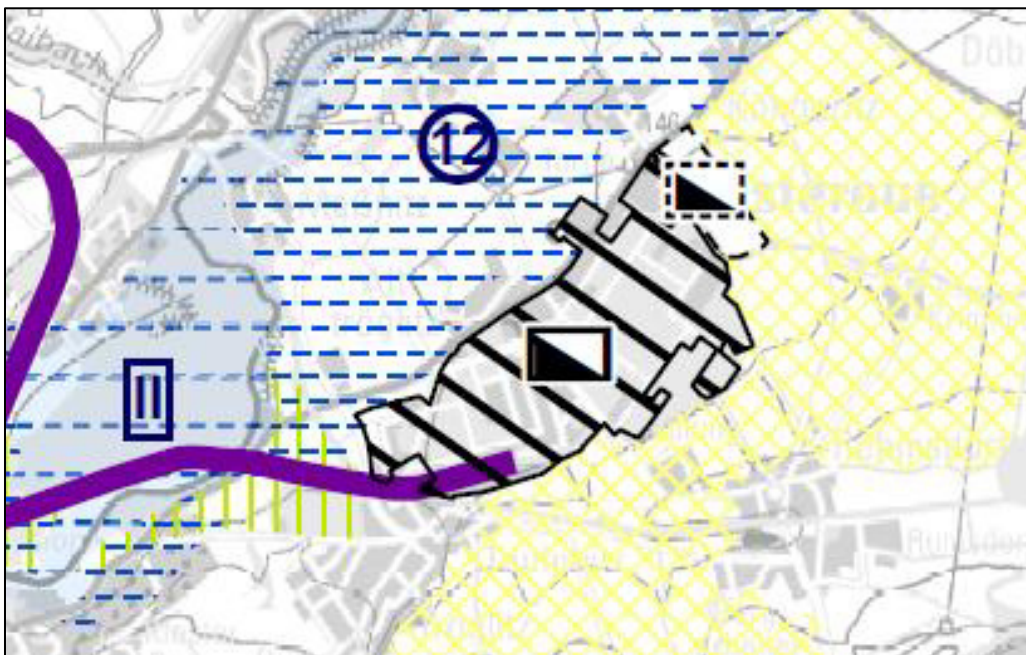


Abbildung 29: Entwicklung des Chemie- und Industrieparks Zeitz in der Planänderung des REP Halle

Quelle: Planänderung REP Halle (27.11.2023)

Zum Jahresende 2023 wurden diese und weitere Flächen im Gemeinderat der Gemeinde Elsteraue in Form von Änderungsbeschlüssen zur Erweiterung der Bebauungspläne Nr. 2 „INGEPA 2000, Teilgebiet Göbitz“ mit einer Fläche von 115,5 ha und Nr. 4 „INGEPA 2000, Neuwerkfläche“ mit zwei Flächen in einer Gesamtgröße von 26,7 ha konkretisiert. Diese Flächen

werden im FNP ebenfalls als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 2 „INGEPA 2000, Teilgebiet Göbitz“ enthält dabei die Fläche, die in der Fortschreibung des REP Halle 2010 festgelegt wurde.

1.11.7 Profen Village und Energiepark Profen

Westlich von Profen befinden sich die Industrie- und Gewerbeflächen sowie die Anlagen des Tagebaus Profen, die durch die MIBRAG betrieben werden. Das Unternehmen zählt, gemessen an der Beschäftigtenzahl (ca. 2.000), zu den Top-25-Unternehmen in Sachsen-Anhalt. Der als „Profen Village“ bekannte Standort befindet sich westlich des Bahnhofs Profen. Er ist die operative Zentrale für den Tagebaubetrieb des Braunkohlenabbaus, der sich über insgesamt sieben Kommunen in Sachsen-Anhalt und Sachsen erstreckt¹⁵. Aufgrund der Bergarbeitertradition in der Region und als einer der größten Arbeitgeber ist die MIBRAG nicht nur wirtschaftlich, sondern auch gesellschaftlich und räumlich mit den Einwohnern in der gesamten Region verbunden und gilt als regionalwirtschaftlich prägendes Unternehmen.

Infolge des Strukturwandels durch den vorgezogenen Ausstieg aus der Kohleverstromung ist die MIBRAG mit am stärksten von den Transformationsprozessen betroffen und steht vor erheblichen Herausforderungen. Am Standort wird es in den kommenden Jahren aufgrund der Einstellung des Abbaubetriebes zu Umstrukturierungen kommen. Dabei befindet sich der Transformationsprozesses bereits im vollen Gang. Dies betrifft nicht nur den Tagebaubetrieb und die sich anschließende Renaturierung, sondern im besonderen Maße die wirtschaftsstrukturellen Anpassungen in Bezug auf die Energiewende.

Die Industrie- und Gewerbeflächen des Profen Village sind vollständig ausgelastet und werden im Osten räumlich durch die Bahntrasse Leipzig – Zeitz – Gera sowie Teile der Ortslage Profen begrenzt. Im Westen schließt sich das Tagebauareal an, dessen wirtschaftliche Nachnutzung der industriell vorgeprägten Bergbauflächen die MIBRAG in den letzten Jahren ausführlich geprüft hat.

Neben der Entstehung einer neuen Landschaft (mit zwei großen Seen) bietet die Rekultivierung der Tagebauflächen in der Region auch die einmalige Chance, Flächen für Industrie- und Gewerbe bereitstellen zu können, ohne bestehende Landschafts- und Landwirtschaftsflächen in Anspruch nehmen zu müssen. Es besteht die Möglichkeit, den Bedarf nachgefragter gewerblicher Bauflächen innerhalb der vorgeprägten Bergbauflächen zu decken. Im „Sonderbetriebsplan Natur und Landschaft (1. Fortschreibung, Stand 2021)“¹⁶ des Tagebaus Profen ist eine industrielle Nutzung der Flächen berücksichtigt.

In Verbindung mit dem Standort hat der REP Halle 2010 die Ausweisung des „regional bedeutsamen Standortes für Ver- und Entsorgung Energiepark Profen“¹⁷ festgelegt, auch um Vorhaben für den wirtschaftlichen Strukturwandelprozess der Energieerzeugung vorantreiben zu können. Bereits heute werden die ehemaligen Tagebauflächen zur Erzeugung regenerativer Energie (Windenergie) genutzt. Der Standort soll als Multifunktionspark Erneuerbarer

¹⁵ vgl. Kap. 2.6.4 im LüREK (Fallbeispiel MIBRAG - exemplarische Darstellung der Beschäftigtendaten)

¹⁶ Der SBP NuL ist ein interkommunales und mit Behörden abgestimmtes Planungsinstrument.

¹⁷ Grundlage ist die Ausweisung als „regionalbedeutsamer Standort für Ver- und Entsorgung“ in der Fortschreibung des REP Halle 2010 (Entwurf zur Planänderung, Stand: 27.11.2023).

Energien und Entsorgung entwickelt werden, was Erzeugung, Speicherung und Dienstleistungen beinhaltet. Geplant sind Projekte zur stofflichen Kohlenutzung, Elektrolyse (Wasserstoffherstellung) sowie zur Nutzung von Erdwärme, Wasserkraft und CO₂-Umwandlung.

Weitere Standortvorteile für die Entwicklung von Industrieflächen vor Ort sind die Anbindung an das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet „Profen Village“, die sehr gute technische und infrastrukturelle Ausstattung, die gute Anbindung im Verkehrsnetz an den schienengebundenen ÖPNV sowie die Mobilitätsschnittstelle zum regionalen ÖPNV (Busbahnhof Profen).

Die MIBRAG-Industriebahn verfügt vor Ort über ein eigenes Schienennetz, das eine Schnittstelle im öffentlichen Schienennetz bildet und bereits heute eine bedeutende Rolle im Schienenverkehr einnimmt. Die geplanten gewerblichen Bauflächen befinden sich nördlich und südlich der Bahntrasse und verfügen somit über einen Anschluss.

Als weiterer bedeutender Standortvorteil gelten die Flächenverfügbarkeit großer zusammenhängender und industriell vorgeprägter Flächen sowie das bestehende Flächeneigentum. Die Erschließung ist mit einem vergleichsweise geringen Aufwand möglich. Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsmedien sind vorhanden und die Energieerzeugung auf Basis regenerativer Energien findet bereits heute vor Ort statt. Die Entwicklungsflächen liegen zudem ausreichend entfernt zu Schutzgütern.

Das beschriebene Profil zeigt ideale Standortbedingungen für eine Erweiterung der Industrie- und Gewerbeflächen vor Ort auf. Die Entwicklungsflächen in Profen unterscheiden sich dadurch von anderen traditionellen Bestandsgebieten, die diese Potentiale nicht anbieten können. Darüber hinaus nimmt der Industrie- und Energiepark Profen durch das geplante Vorhaben der Wasserstoffherzeugung und den Anschluss an die Wasserstoffpipeline (vgl. vorherige Kapitel) eine zentrale Rolle im Wasserstoffnetzwerk ein.

Am Vorhaben beteiligt sind auch das Mittelzentrum Zeitz und die Stadt Hohenmölsen, auf deren Gemarkungen sich Teile des Energieparks befinden. Um die Umsetzung der Planungen zu steuern, wurde im Februar 2024 der interkommunale Planungsverband „Grüne Magistrale“ gegründet, der die bauplanungsrechtlichen Aufgaben zur Entwicklung des Energieparks Profen übernimmt.

Branche	Anzahl	Flächennachfrage in ha
Energieerzeugung	2	35
Energiedienstleistung/-logistik	2	12
Energiespeicherung	2	20
Produktion	1	10
IT-Wirtschaft	1	4
Gesamt	9	81
Durchschnittliche Flächengröße	-	9

Abbildung 30: Nachfrage an großflächigen gewerblichen Bauflächen Energiepark Profen 2023

Quelle: nach Angaben von MIBRAG

Die Nachfrage an gewerblichen Bauflächen vor Ort ist entsprechend hoch. Die obige Tabelle gibt einen Überblick zur Nachfrage an großflächigen gewerblichen Bauflächen im Jahr 2023. Die Angaben enthalten sowohl MIBRAG-Vorhaben als auch Anfragen weiterer Unternehmen und Partner. Sie beschreiben eine Momentaufnahme, die den derzeitigen dynamischen Stand der Nachfrage widerspiegelt. Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage in den kommenden Jahren ähnlich hoch sein wird oder noch weiter steigt.

Auch hier wird mit einer durchschnittlichen Flächengröße von 9 ha deutlich, dass für die Ansiedlung von Vorhaben die Notwendigkeit besteht, neue gewerbliche Bauflächen auszuweisen. Leistungsfähige und anspruchsgerechte Flächen im Bestand, die die Voraussetzungen für die nachgefragten Vorhaben erfüllen, sind nicht verfügbar.

Der vorliegende FNP der Gemeinde Elsteraue trägt dieser Entwicklung Rechnung, indem er die Darstellung gewerblicher Bauflächen gemäß „Sonderbetriebsplan Natur und Landschaft“ (SBP NuL) im Geltungsbereich der Gemeinde Elsteraue berücksichtigt.

Der Energiepark ist, gemäß Ausweisung im SBP NuL, auf Flächen der Gemeinde Elsteraue sowie der Städte Hohenmölsen und Zeitz in einer Größenordnung von rund 170 ha geplant. Hiervon liegen rund 90 ha im Gemeindegebiet der Elsteraue. Sie werden im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt.

1.11.8 Entwicklungsprognose

Die Beschlüsse des Burgenlandkreises, Ergebnisse informeller Konzepte und Planungen der lokalen Wirtschaftsakteure auf Basis der Marktentwicklung bestätigen die Handlungsnotwendigkeiten bezüglich der Neuausweisung gewerblicher Bauflächen. Zeitgleich besteht eine weiter anhaltende Nachfrage durch die Wirtschaft, die zukünftig voraussichtlich durch Zulieferer, weiteren Komplementärproduzenten und -dienstleistern sowie Logistikunternehmen verstärkt werden wird. Derzeit kann sie aber nicht durch entsprechende Flächen bedient werden.

Aufbauend auf den Ausweisungen des „Vorrangstandorts für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen Chemie- und Industriepark Zeitz“ und des „regional bedeutsamen Standortes für Ver- und Entsorgung Energiepark Profen“ möchte die Gemeinde Elsteraue zum nachhaltigen Ausbau der bestehenden Wirtschaftsstandorte und einer konkurrenzfähigen Wirtschafts- und Standortentwicklung beitragen.

Im Jahr 2023 wurden gewerbliche Flächen in einer Größenordnung von über 200 ha nachgefragt. Von einer ungebrochenen hohen Nachfrage in den kommenden Jahren wird ausgegangen. Wird eine Realisierungsquote von nur etwa 10 % der Gesamtnachfrage angenommen, welche durch die handelnden Wirtschaftsakteure als sehr realistisch eingeschätzt wird, bedeutet dies ein Flächenbedarf von ca. 20 ha pro Jahr. Die Neuaufstellung des FNP trägt dieser Entwicklung durch die Neuausweisung gewerblicher Bauflächen entsprechend Rechnung.

1.11.9 Fazit zur Wirtschafts- und Gewerbeflächenentwicklung

Die kontinuierliche Weiterentwicklung der Industrie- und Gewerbestandorte im Rahmen der wirtschaftlichen Strukturwandelprozesse ist ein zentrales Ziel der Gemeinde Elsteraue. Es wird

von einer weiterführenden notwendigen Entwicklung, insbesondere in der Energiewirtschaft und von einer insgesamt positiven signifikanten wirtschaftlichen Entwicklung ausgegangen, die durch die Kennziffern und Angaben bestätigt wird.

Mit den Aufstellungsbeschlüssen zur Erweiterung der Bebauungspläne des Chemie- und Industrieparks Zeitz und der Gründung des Planungsverbandes für die Fläche des Energieparks Profen reagiert die Gemeinde Elsteraue auf die dynamischen Entwicklungen der letzten Jahre. Sie trägt dabei der hohen Nachfrage nach großflächigen Industrie- und Gewerbeflächen Rechnung, die sich aus den Transformationsprozessen, bedingt durch den Ausstieg aus der Braunkohlenverstromung, ergeben. Von diesem ist die Gemeinde Elsteraue im besonderen Maße betroffen, was ein Handeln auf mehreren Ebenen erfordert. Im direkten Zusammenhang mit den geplanten Gewerbegebietserweiterungen des Chemie- und Industrieparks Zeitz sowie des Energieparks Profen ist die Entstehung zahlreicher hochwertiger Arbeitsplätze von besonderer Bedeutung für die Gemeinde.

Eng in Verbindung mit der wirtschaftlichen Entwicklung und der zukünftigen Renaturierung der Landschaft sieht die Gemeinde Elsteraue daher den Bedarf, eine angemessene Wohnbauflächenentwicklung (vgl. Kapitel 1.10) zu ermöglichen. Diese soll parallel zur Wirtschafts- und Gewerbeflächenentwicklung erfolgen. Für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen bieten sich die Ortslagen in unmittelbarer Entfernung zu industriell-gewerblichen Flächen bzw. geplanten Erweiterungsflächen (bspw. Tröglitz und Rehmsdorf), sowie insbesondere jene Ortslagen an, die in direkter räumlicher Entfernung zur Hauptverkehrs- und Verbindungsachse der B 2 liegen (Bornitz, Draschwitz, Reuden und Profen).

Ziel der Gemeinde Elsteraue ist es, den Bestand und die Attraktivität der Arbeitsplätze vor Ort zu erhalten und auszubauen sowie die Pendlerzahlen zu verringern. Nur mit einem entsprechenden Angebot an Wohnraum besteht die Möglichkeit, dass sich Arbeitnehmer vor Ort auch für den Wohnsitz innerhalb der Gemeinde entscheiden. Um negative Auswirkungen des Strukturwandels in Bezug auf den Ausstieg aus der Braunkohleverstromung zu verhindern, sieht die Kommune im Zusammenspiel mit den wirtschaftlichen Transformationsprozessen auch die Notwendigkeit ein gewisses Maß an Wohnbauflächenentwicklung zu zulassen.

1.12 Kultur und Tourismus

Als kultureller Standort im Gemeindegebiet ist das Kultur- und Kongresszentrum „Hyzet“ in Alttröglitz hervorzuheben. Das Klubhaus stellt das kulturelle Zentrum der Gemeinde Elsteraue und das größte Veranstaltungshaus im Burgenlandkreis dar. Eine Darstellung in der Planzeichnung des FNP erfolgt mittels entsprechender Signatur gemäß Punkt 4.1 der PlanZV. Des Weiteren zeichnen sich die Ortschaften durch bäuerlich geprägte Bausubstanzen aus, die als kulturelles Erbe ländlicher Siedlungsformen gewertet werden können. Darüber hinaus sind denkmalgeschützte Gebäude in den einzelnen Ortschaften (vgl. Kapitel 2.13.4) zu finden.

Vom 4. Juni 1944 bis Anfang April 1945 existierte in der Ortschaft Rehmsdorf ein Außenlager des Konzentrationslagers Buchenwald. Zunächst bestand das Lager als Notunterkunft in Gleina, später als Zeltlager bei Tröglitz und schließlich als Barackenlager in Rehmsdorf. In Rehmsdorf erinnern u.a. ein Gedenkstein gegenüber dem Bahnhof an diese Zeit sowie zwei weitgehend im ursprünglichen Zustand erhaltene Baracken des einstigen Lagerkomplexes, welche besichtigt werden können. Außerdem existiert im Bürgerhaus Rehmsdorf eine Dauerausstellung und ein Geschichtspfad mit Schautafeln. Aufgrund seiner historischen Bedeutung

wird der gesamte Standort in der Planzeichnung des FNP als ein Ensemble dargestellt, welches dem Denkmalschutz unterliegt.

Wie der Planzeichnung zur FNP-Neuaufstellung weiterhin zu entnehmen ist, liegt die Gemeinde Elsteraue mit den Auen der Weißen Elster teilweise im Landschaftsschutzgebiet. Durch das Gebiet verläuft der überregional bedeutsame Elsterradweg. Dieser hat seinen Ursprung an der Quelle der Weißen Elster im tschechischen Aš und endet in Halle (Saale). Er stellt für die Gemeinde Elsteraue ein Potenzial für Radtourismus in Verbindung mit Naherholung dar. Es wird darauf hingewiesen, dass im FNP lediglich dieser Hauptradweg dargestellt wird. Die Zulässigkeit des Baus sonstiger Radwege setzt nicht eine vorhergehende Darstellung in der FNP-Neuaufstellung voraus.

Perspektivisch wird als Ergebnis der Flutung des Tagebaus Profen mit dem Schwerzauer See ein Erholungsgebiet von regionaler Bedeutung entstehen, welches bspw. vom Oberzentrum Leipzig über eine Bahnverbindung erreichbar sein wird¹⁸.

¹⁸ vgl. Steuerungsgruppe Leipziger Neuseenland (<https://leipziger-neuseenland.org/seen-ab-2030>, letzter Abruf am 03.05.2023)

2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

2.1 Bauflächen

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB können im FNP die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen), nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) sowie nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung dargestellt werden.

Für die Zweckbestimmung eines Baugebietes ist vor allem die Festsetzung nach der besonderen Art des Baugebietes maßgebend. Hat sich die Gemeinde bereits im Zuge der Flächennutzungsplanung für die Darstellung eines Baugebietes entschieden, hat sie grundsätzlich keinen Einfluss mehr auf die Zulässigkeit einzelner baulicher Anlagen, da diese durch die Baunutzungsverordnung vorgegeben sind.

Die Gemeinde Elsteraue hat sich daher dazu entschieden, im Rahmen der FNP-Neuaufstellung Bauflächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 BauNVO auszuweisen. Genauere Festlegungen zur Zweckbestimmung erfolgen in der nachgelagerten Planungsebene.

2.1.1 Evaluierung der Bauflächen

Wie im Kapitel 1.10 (Bedarfsermittlung und Bilanzierung von Wohnbauflächen) erläutert, lässt sich aufgrund der rückgängigen Bevölkerungsentwicklung rechnerisch auf Grundlage statistischer Versorgungskennziffern kein Bedarf an neuen Bauflächen ableiten. Gleichzeitig ist eine Neuausweisung von Wohnbauflächen im Sinne der Eigenentwicklung der Gemeinde grundsätzlich zulässig. Das Ministerium für Infrastruktur und Digitales stellt hierzu klar, dass das Maß der Eigenentwicklung durch eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion u.a. dann überschritten werden kann, wenn diese Entwicklungen im Zusammenhang mit einem erheblichen Strukturwandel in der Region stehen. Dies ist im vorliegenden Plangebiet zutreffend, da die Neuaufstellung des FNP Elsteraue in großen Bereichen Flächendarstellungen für die Bergbaufolgelandschaft des Tagebaus Profen betrifft.

Im Rahmen der Neuaufstellung des FNP Elsteraue wurde vor diesem Hintergrund der derzeit wirksame FNP hinsichtlich der Darstellung von Bauflächen überprüft.

2.1.2 Bestandsbauflächen

Im derzeitigen FNP Elsteraue sind sowohl Bauflächen als auch Baugebiete dargestellt, auf denen bislang noch keine Bebauung stattfand. Nach der vorgenommenen Bedarfsermittlung im Zuge der FNP-Neuaufstellung ist die Darstellung von Planungsflächen als Bestandteil der Bauflächen im Sinne einer Weiterführung zu evaluieren bzw. zu bewerten.

Für die im FNP dargestellten Bauflächen bzw. den in den Bebauungsplänen festgesetzten Baugebieten wird folgender Bewertungsmaßstab zur Evaluierung herangezogen und nachfolgend beschrieben.

Stufe 1 enthält ausschließlich Ja-Nein-Kriterien. Es schließt solche Bauflächen kategorisch aus, die sich z.B. in Überschwemmungs- und Naturschutzgebieten befinden. Trifft dies zu, kann keine weitere Bewertung gemäß Stufe 2 durchgeführt werden.

Kriterien Bewertungsstufe 1: Ausschlusskriterien

Lage im Überschwemmungsgebiet	ja	keine weitere Betrachtung der Fläche
	nein	weitere Prüfung in Stufe 2
Lage im Naturschutzgebiet	ja	keine weitere Betrachtung der Fläche
	nein	weitere Prüfung in Stufe 2
Lage innerhalb eines Natura-2000 Gebietes	ja	keine weitere Betrachtung der Fläche
	nein	weitere Prüfung in Stufe 2

In *Stufe 2* erfolgt die Evaluierung u.a. durch eine entwicklungs- und themenbezogene Bewertung, die den planungsrechtlichen Entwicklungsgrad, die Erschließung, den Bebauungsgrad, Ressourcen- und Bodenschutz sowie die Aktivierbarkeit (Grundstücksverfügbarkeit, Investorenwille) und die Lage der Fläche in den kommunal festgelegten Schwerpunkorten beurteilt. Diese Bewertung umfasst 90 % der möglich erreichbaren Punkte in der Gesamtbewertung.

Kriterien Bewertungsstufe 2: entwicklungs- und themenbezogene Kriterien

Hauptkriterium	Wichtung gesamt	Wertungsaspekte	Bewertung Stärke
Planungsrechtlicher Entwicklungsgrad der Fläche Stand der verbindlichen Bau- leitplanung	20 %	kein Bebauungsplan	0
		B-Plan Entwurfsbeschluss	25
		B-Plan Satzungsbeschluss	50
		B-Plan durch Bekanntmachung rechtskräftig	100
bisher realisierter Erschließungsgrad	10 %	unerschlossen	0
		teilweise	50
		vollständig	100
bisher realisierter Bebauungsgrad	10 %	unbebaut	0
		1-20 %	25
		21-75 %	50
		76-100 %	100

Hauptkriterium	Wichtung gesamt	Wertungsaspekte	Bewertung Stärke
Einschränkung durch Schutzgebiete	10 %	außerhalb von Schutzgebieten Trinkwasserschutzzone Denkmalschutz	100 0 0
Ressourcenschutz Landwirtschaft	10 %	ohne Flächenentzug, für Landwirtschaft mit Flächenentzug, außerhalb von Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft mit Flächenentzug, innerhalb von Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft	100 25 0
Aktivierbarkeit	15 %	Eigentum Gemeinde Privateigentum (potenzieller Investor)	100 50
Lage in einem Schwerpunktort für Daseinsvorsorge (IGEK)	15 %	innerhalb außerhalb	100 0

Das Kriterium der *Stufe 3* umfasst 10 % der Bewertungspunkte und stellt die nutzungsbezogene Flächenbewertung als Feinsteuerungsinstrument dar. Sie beurteilt abhängig von der Art der Baufläche die städtebauliche Qualität, die infrastrukturelle Anbindung und den Abstand zu schutzwürdigen Bauflächen.

Kriterien Bewertungsstufe 3: nutzungsbezogene Kriterien

Hauptkriterium	Wichtung gesamt	Unterkriterium	Wertungsaspekte	Bewertung Stärke
Wohnbaufläche	10 %	städtebauliche Qualität	Innenentwicklung nach §13a BauGB	100
			Abrundungsfläche	50
			Sonstiger Außenbereich	0
Gewerbefläche	5 %	Abstand zu Wohnbauflächen	kleiner als 100 m	0
			größer als 100 m	100
Mischbaufläche	5 %	städtebauliche Qualität	vorhanden (Autobahn, Bundesstraße, Bahn)	100
			vorhanden (L-/ K-Straße)	50
			nicht vorhanden	0
Mischbaufläche	5 %	städtebauliche Qualität	Innenentwicklung nach §13a BauGB	100
			Abrundungsfläche	50
			Sonstiger Außenbereich	0

Hauptkriterium	Wichtung gesamt	Unterkriterium	Wertungsaspekte	Bewertung Stärke
	5 %	direkte infrastrukturelle Anbindung an das regionale/ überregionale Verkehrssystem	vorhanden (Autobahn, Bundesstraße, Bahn) vorhanden (L-/ K-Straße) nicht vorhanden	100 50 0
Sonderbaufläche	5 %	Abstand zu Wohnbauflächen	kleiner als 100 m größer als 100 m	0 100
	5 %	direkte infrastrukturelle Anbindung an das regionale/ überregionale Verkehrssystem	vorhanden (Autobahn, Bundesstraße, Bahn) vorhanden (L-/ K-Straße) nicht vorhanden	100 50 0

Für die FNP-Neuausstellung der Gemeinde Elsteraue werden in Abhängigkeit des aktuellen Wohnbauflächenbedarfs bestehende Bauflächen des derzeitigen FNP nicht automatisch fortgeführt, sondern mittels des Punktesystems neu bewertet bzw. evaluiert.

Splittersiedlungen

Bei der Aufstellung des FNP Elsteraue werden Flächen als Bauflächen dargestellt, wenn sie innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 BauGB liegen. Ein Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB liegt bei Bebauungszusammenhängen vor, die hinsichtlich der vorhandenen Zahl der Nutzungen ein gewisses Gewicht besitzen und eine gewachsene Siedlungsstruktur zum Ausdruck bringen.

Bauflächen können nur dann im FNP dargestellt werden, wenn sie durch einen Bebauungsplan oder eine Klarstellungssatzung weiterentwickelt werden können. Dies ist dann der Fall, wenn eine Baugebietsqualität vorliegt. Bebauungszusammenhänge, welche diese Forderungen nicht erfüllen, sind als Splittersiedlungen gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB einzustufen.

Der FNP Elsteraue stuft solche Bebauungszusammenhänge als Splittersiedlungen ein, deren Verfestigung oder Erweiterung planungsrechtlich unter Anwendung des § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB nicht ermöglicht werden soll. Das betrifft:

Beersdorf:

- Einzellagen an der Leipziger Straße / B 2 (nördlich von Beersdorf)

Predel/ Profen:

- Einzellagen zwischen Predel und Profen an der B 2

Predel:

- Einzellagen an der Leipziger Straße westlich von Predel

Draschwitz:

- mehrere Einzellagen an der B 2 und der Bahnstraße westlich von Draschwitz

Bornitz:

- eine Einzellage an der Bornitzer Bahnhofstraße am Friedhof Bornitz

Maßnitz:

- eine Einzellage an der Maßnitzer Dorfstraße südlich von Maßnitz

Göbitz:

- eine Einzellage an der Maßnitzer Straße südwestlich von Göbitz
- Ansammlung gewerblicher Nutzungen (Lagerhallen) an der Tröglitzer Straße südlich von Göbitz

Torna:

- Einzellagen südlich von Torna am Ortsausgang und an der L 193

Könderitz:

- Einzellagen an der Könderitzer Hauptstraße nordwestlich von Könderitz
- eine Einzellage an der Könderitzer Straße westlich von Könderitz

Etzoldshain:

- Lagerhallen an der Etzoldshainer Straße östlich von Etzoldshain

Traupitz

- Einzellage an Zur Windmühle östlich von Traupitz

Staschwitz:

- Einzellage an der Staschwitzer Hauptstraße nördlich von Staschwitz

Rumsdorf:

- Einzellagen an der Rehmsdorfer Hauptstraße (Altbergbau)

Techwitz:

- Einzellagen an der Techwitzer Kreisstraße östlich von Techwitz

Burtschütz:

- Einzellagen an der Gleinaer Straße

Stocksdorf:

- gesamte Siedlung

Gleina:

- Einzellage an der Hainichener Dorfstraße westlich von Gleina an der Gemeindegrenze

Oelsen:

- Einzellage am Mühlweg nördlich von Oelsen
- Lagerhalle am Langen Weg südlich von Oelsen

Nißma:

- Einzellagen am Kiefernweg östlich von Nißma

Splittersiedlungen werden im FNP als Fläche für die Landwirtschaft oder als Grünfläche dargestellt. Diese Darstellung kennzeichnet nicht die landwirtschaftliche Nutzung im Sinne eines Planungszieles, sondern beinhaltet die Aussage, dass es sich nicht um Bauflächen handelt. Die in den Splittersiedlungen bestehenden Gebäude genießen Bestandsschutz nach § 35 Abs. 4 BauGB.

Weitere Einzellagen, beispielsweise einzelstehende Höfe außerhalb von Siedlungsflächen, werden in der Darstellung wie eine Splittersiedlung behandelt und ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für sie gilt ebenfalls Bestandsschutz nach § 35 Abs. 4 BauGB.

2.1.3 Bauflächenentwicklung im Flächennutzungsplan

Für die Erarbeitung des FNP fanden in gemeinsamen Diskussionen mit Vertretern des Bau- und Vergabeausschusses sowie der Gemeindeverwaltung sowohl eine Neubewertung der im aktuellen FNP dargestellten geplanten Bauflächen, als auch eine Beurteilung und Auswahl möglicher Bauflächen statt.

Das Ergebnis wurde in Form der dargestellten neuen Bauflächen verarbeitet. Neben der Bewertung neuer Bauflächen mit dem Bewertungssystem wurden nachstehende Kriterien zur Einreichung neuer Bauflächen berücksichtigt:

- Schwerpunkt für Daseinsvorsorge in Umsetzung kommunaler Entwicklungsziele,
- Entwicklung im Innen-/ Außenbereich,
- Restriktionen aus Wasser-, Naturschutz- oder anderen Rechtsbereichen,
- perspektivische Flächenverfügbarkeit.

Entsprechend der entwicklungspolitischen Ausrichtung, welche sich die Gemeinde Elsteraue im IGEK als strategische Selbstbindung auferlegt hat, soll die Entwicklung neuer Wohnbauflächen in den Ortschaften stattfinden, welche als Schwerpunktort für Daseinsvorsorge fungieren und mittelfristig diese Funktion aufrechterhalten können. Zum einen ermöglicht die Ausrichtung auf diese abgestimmten, qualitativen Schwerpunkte, die Folgen der prognostizierten demografische Entwicklung abzufedern. Zum anderen wird eine städtebaulich geordnete Anpassung begünstigt, die zur mittel- bis langfristig tragfähigen Aufrechterhaltung der öffentlichen Infrastruktur und Versorgung beiträgt.

Folglich stellt die FNP-Neuaufstellung Entwicklungsflächen hauptsächlich in den im IGEK ausgewiesenen Schwerpunktorten bzw. außerhalb der Schwerpunktorte in angepasster (sehr begrenzter) Größe dar.

Die Gemeinde Elsteraue hat neben dem IGEK eine Wohnbaupotenzialanalyse in Auftrag gegeben (vgl. Kap. 1.9.4). Darin ermittelte Flächen für potenziell neue Wohnbebauungen wurden in der Neuaufstellung des FNP berücksichtigt. In der Wohnbaupotenzialanalyse werden nicht nur Entwicklungsflächen im Innen- und Abrundungsbereich, sondern auch potenzielle Wohn-

baulichen im Außenbereich betrachtet. Damit soll dem perspektivischen Wandel einer Bergbaulandschaft hin zu einem attraktiven Umfeld am See und einer daraus zu erwartenden, steigenden Nachfrage nach Eigenheimen gerecht werden. So formuliert die Wohnbaupotenzialanalyse für die Ortslagen entlang der Bundesstraße B 2 die Handlungsempfehlung, eine Neuausweisung von (Wohn-) Bauflächen zu prüfen. Dies soll auch durch die Rückentwicklung von Wohnbauflächen im Süden des Gemeindegebietes (z.B. im Ortsteil Spora) ermöglicht werden.

In den übrigen Ortsteilen erfolgen keine nennenswerten Ausweisungen neuer Bauflächen. Hier werden maximal Ortsabrundungen vorgenommen. In einzelnen Ortslagen werden im Vergleich zum derzeit wirksamen FNP Wohnbauflächen größeren Umfangs zurück entwickelt.

Mit der FNP-Neuaufstellung werden innerhalb des Gemeindegebietes diverse neue Bauflächen in Form von gewerblichen Bauflächen sowie Sonderbauflächen dargestellt. Die Gründe für diese Neuausweisungen sind in den Kapiteln 2.1.7. bzw. 2.1.8 der vorliegenden Begründung erläutert. Bei den neu ausgewiesenen Bauflächen ist in Vorbereitung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob sich die entsprechende Fläche im Besitz des Landesbetriebs für Bau- und Liegenschaftsmanagement befindet.

Sollte auf diesen Bauflächen die Rodung von Waldflächen gemäß Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt (LWaldG) erforderlich werden, ist vor Aufstellung des jeweiligen Bebauungsplanes über die untere Forstbehörde des Burgenlandkreises eine Genehmigung zur Waldumwandlung in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 Abs. 1 LWaldG mit der damit verbundenen Erstaufforstung (§ 9 Abs. 1 LWaldG) als Ersatzaufforstung gemäß § 8 Abs. 2 LWaldG zu beantragen. Bei der FNP-Neuaufstellung wird von einer Ausweisung als Ersatzflächen für (geplante) Erstaufforstungen abgesehen. Dies begründet sich damit, dass aufgrund des perspektivischen Vollzugs von Vorhaben in den (neu) ausgewiesenen Bauflächen, der tatsächliche Umfang des Eingriffs und der sich daraus ergebene Ersatzbedarf (noch) nicht abschließend ermittelt werden kann. Dies hat auf den nachfolgenden Planungsebenen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Forstbehörde zu erfolgen.

Ortschaftsprofile

Ein Planungsziel des FNP Elsteraue besteht darin, trotz des prognostizierten Einwohnerrückgangs und des damit potenziell einhergehenden, sinkenden Bedarfes an Wohnbauflächen (sowie indirekt an gewerblichen Bauflächen) eine Weiterentwicklung der Flächennutzung zu ermöglichen und vorzubereiten. Zu diesem Zweck wird bei der FNP-Neuaufstellung eine Bewertungs- und Abwägungsdiskussion gemäß § 1 Abs. 7 BauGB geführt.

Gemäß der Bewertung des Flächenbedarfes werden im Zieljahr 2035 weniger Bauflächen benötigt. Dennoch ist es prinzipiell möglich, im FNP neue Bauflächen darzustellen. Voraussetzung dafür ist, dass sich die Planungsflächen an das Gebot der städtebaulichen Ordnung halten. Die Nachfragesituation und Bereitstellungsmöglichkeiten von Baugrundstücken sind sowohl für die verschiedenen Ortschaften, als auch für einzelne Segmente des Wohnungsmarktes unterschiedlich.

Das Segment der Einzel- und Doppelhäuser als Eigenheime wird bis zum Zieljahr 2035 weiterhin Nachfrageimpulse hervorrufen, die in der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen sind. Bei der Bewertung dieser Tatsache ist zu beachten, dass eine unmittelbare Umnutzung

von Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen, auf denen leerstehende Gebäude zurückgebaut wurden, für Eigenheime nur bedingt möglich ist.

Weiterhin ist anzumerken, dass die Errichtung von Eigenheimen an ausgewählten, integrierten Standorten die Bindung von Einwohnern an die Gemeinde verstärkt. In diesen Fällen wird dem Belang des Entgegenwirkens des Bevölkerungsrückgangs ein hohes Gewicht beigemessen.

Für die Abwägungsdiskussion im Hinblick auf die Weiterentwicklung von Wohnbauflächen werden die Ortschaftsprofile für die verschiedenen Ortschaften gemäß IGEK herangezogen.

Eine qualifizierte Festlegung der Ortschaftsprofile wurde im IGEK der Gemeinde Elsteraue vorgenommen und gilt für den FNP als Ordnungsvorgabe. Die detaillierten inhaltlichen Aussagen zu den Ortschaftsprofilen können dem Anhang des IGEK entnommen werden. Folgende Ortschaftsprofile gelten:

- Schwerpunktort für innergemeindliche Daseinsvorsorge/ Schulstandort,
- Schwerpunktort für Industrie und Gewerbe,
- landwirtschaftliche Prägung,
- Schwerpunktort für Leben in Naturnähe,
- Kulturstandort,
- Schwerpunktort für Reitsport,
- Schwerpunktort mit Konsolidierungsbedarf.

ORTSCHAFT	ORTSCHAFTSPROFIL
Bornitz	Schwerpunktort für Leben in Naturnähe und mit landwirtschaftlicher Prägung
Draschwitz	Schwerpunktort für innergemeindliche Daseinsvorsorge und für Leben in Naturnähe
Göbitz	Schwerpunktort für Leben in Naturnähe und mit landwirtschaftlicher Prägung
Könderitz	Schwerpunktort für Leben in Naturnähe und für Reitsport
Langendorf	Schwerpunktort mit landwirtschaftlicher Prägung und mit besonderem Konsolidierungsbedarf
Profen	Schwerpunktort für Leben in Naturnähe und für Industrie und Gewerbe
Rehmsdorf	Schwerpunktort für innergemeindliche Daseinsvorsorge und mit landwirtschaftlicher Prägung
Reuden	Schwerpunktort für Daseinsvorsorge Schulstandort und für Leben in Naturnähe
Spora	Schwerpunktort mit landwirtschaftlicher Prägung und mit besonderem Konsolidierungsbedarf
Tröglitz	Schwerpunktort für innergemeindliche Daseinsvorsorge und für Industrie und Gewerbe, Kulturstandort

Abbildung 31: Ortschaftsprofile entsprechend des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (IGEK)

Quelle: IGEK Elsteraue

Die Neuausweisung von Bauflächen im FNP muss sich an diese Schwerpunktsetzungen der jeweiligen Ortschaften ausrichten. Bisherige Flächenausweisungen im aktuellen FNP, die von dieser Schwerpunktsetzung abweichen, müssen v.a. im Hinblick auf ihre Dimensionierung sowie die städtebauliche Integration angepasst werden.

Die Flächenausweisung zur Entwicklung von Bauland soll möglichst in städtebaulich integrierten Lagen erfolgen. Städttebaulich unangepasstes Wachstum der Ortsteile im Außenbereich sowie eine maßgebliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen soll vermieden werden. Dementsprechend legt auch der FNP einen Fokus auf Flächen der Innenentwicklung bzw. Flächen, welche die bestehenden baulichen Strukturen einer Ortslage abrunden. Damit trägt der FNP Elsteraue aktiv zur Minimierung der Flächen-Neuinanspruchnahme durch Wohnbauflächen im Außenbereich bei und würdigt die Belange des Bodenschutzes.

Für Flächen, die in ihrer Entwicklung durch die Ausweisung als gesetzlich geschützte Biotope, Überschwemmungsflächen, Natura-2000-Gebiete oder ähnlichen auf anderen gesetzlichen Grundlagen beruhenden Einschränkungen unterliegen, stellt der FNP nur in begründeten Ausnahmefällen Entwicklungsflächen bzw. neue Bauflächen dar. Dem jeweiligen Schutzgut wird in der Abwägungsdiskussion grundsätzlich ein höherer Belang zugemessen, als dem Belang der Bauflächenentwicklung.

Landwirtschaftlich genutzte Böden dürfen nach § 15 Landwirtschaftsgesetz Sachsen-Anhalt (LwG LSA) nur in begründeten Ausnahmefällen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen oder in dieser beschränkt werden.

Im Rahmen der Erarbeitung des FNP soll für alle Entwicklungsflächen die perspektivische Flächenverfügbarkeit als Grundvoraussetzung hinterfragt werden. Die Sicherung der Flächen zur Bauflächenentwicklung wird bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung als strategisches Instrument eingesetzt. Damit sollen Fehlplanungen innerhalb des Gemeindegebiets entgegengewirkt werden. Gleichzeitig wird für den aktiven Baulandbedarf eine entsprechende Baulandaktivierung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in einem zeitlich angemessenen Rahmen ermöglicht.

2.1.4 Wohnbauflächen

Der FNP Elsteraue stellt Bauflächen, die überwiegend durch Wohnfunktionen geprägt sind, als Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Auf nachfolgenden Planungsstufen können die Wohnbauflächen in Kleinsiedlungsgebiete, reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete oder besondere Wohngebiete ausdifferenziert werden.

Im Zuge der FNP-Neuaufstellung und der damit einhergehenden Neubewertung von Bauflächen nach heutigem Maßstab kommt es in Teilen zu einer Änderung der Gebietsausweisung von gemischten Bauflächen zu Wohnbauflächen, um den Schwerpunkten aktueller Nutzungsarten gerecht zu werden. Diese Änderungen der Darstellungen sind durch Nutzungsverschiebungen bedingt.

Wie im Kapitel 1.9.5 (bestehende Bebauungspläne) dargelegt, weist der FNP für diese Bereiche Bauflächen aus, die dem Entwicklungsgebot gerecht werden. Die im Geltungsbereich des FNP Elsteraue rechtskräftig festgesetzten allgemeinen und reinen Wohngebiete werden in diesem Sinne als Wohnbauflächen dargestellt und mit der Signatur W gekennzeichnet. Das

allgemeine Maß der baulichen Nutzung wird nicht geregelt. Damit umfassen die Wohnbauflächen sowohl Wohngebiete mit Geschosswohnungsbau als auch durchgrünte Eigenheimstandorte. Als grundsätzliches Planungsziel wird der Erhalt der Bestandswohnbauflächen formuliert. Durch Sanierungsmaßnahmen soll der Erhalt der bestehenden Wohngebäude angestrebt werden.

Generell ist auch eine Verringerung der städtebaulichen Dichte in den Wohnbauflächen möglich. Mit dem Rückbau leerstehender, verfallender Gebäude erhöht sich der Freiflächenanteil in den Wohngebieten. Die neu entstehenden Freiflächen sollen nach Möglichkeit gestaltet oder für das Wohnen ergänzende Funktionen genutzt werden. Die Verringerung der städtebaulichen Dichte ändert nichts an dem Charakter als Baufläche.

Mit der Bereitstellung eines adäquaten Angebots wird es der Gemeinde Elsteraue ermöglicht, dem demografischen Negativtrend aktiv entgegenzuwirken. Zu diesem Zweck ist die Darstellung von (geplanten) Wohnbauflächen in entsprechend günstiger Lage (Schwerpunkte Daseinsvorsorge) sowie gemäß der ausgegebenen stadtentwicklungspolitischen Zielstellung unabdingbar. Die verbleibenden Reserven an Wohnbauflächen in den einzelnen Ortsteilen können hier keinen angemessenen Ersatz darstellen.

Der FNP bezieht mehrere rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungspläne bzw. vorhabenbezogene Bebauungspläne in die umgebenden Bestandsbauflächen ein. Aufgrund ihrer geringen Flächengröße und städtebaulichen Einfügung in die nähere Umgebung entfalten diese kein ausreichendes städtebauliches Gewicht, um eine eigenständige Baufläche zu begründen.

Die Darstellung künftiger Wohnbauflächen erfolgt ebenfalls als Wohnbaufläche und begründet sich in Bebauungsplänen (rechtskräftig, aber noch nicht umgesetzt sowie im Verfahren), Baulücken aus der Baulückenerfassung der Gemeinde Elsteraue sowie aus der Darstellung neu zu entwickelnder Wohnbauflächen (vgl. Kap. 1.10).

2.1.5 Rückentwicklung von Wohnbauflächen

Die Wohnbauflächenpotenzialanalyse der Gemeinde Elsteraue (Entwurfsstand vom Oktober 2022) benennt als eine Handlungsempfehlung, die Prüfung einer Rückentwicklung von baulich genehmigten, aber bislang unerschlossenen Wohnbauflächen. Deren Nicht-Erschließung begründet sich mit einer mangelnden Nachfrage, fehlende Investitionen sowie technische Belange. Eine entsprechende Prüfung und Bewertung wurde im Rahmen der vorliegenden FNP-Neuaufstellung durchgeführt. Folgende Bauflächen, die im bisher wirksamen FNP dargestellt sind, werden im benannten Umfang planungsrechtlich (teilweise) zurückentwickelt:

Ort	Lage	Größe (gerundet)	Ausweisung FNP
Spora	B-Plan Nr. 2 „An der Schulstraße“	ca. 50.000 m ²	Wohngebiet

Abbildung 32: Rückentwicklungsflächen in der Gemeinde Elsteraue

Quelle: Wohnbaupotenzialanalyse 2022 Elsteraue

2.1.6 Gemischte Bauflächen

Der FNP Elsteraue stellt Bauflächen, welche durch mehrere Funktionen gleichzeitig geprägt werden, als gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Diese sind überwiegend aus den Darstellungen des derzeitigen FNP abgeleitet. Auf nachfolgenden (späteren) Planungsstufen können die gemischten Bauflächen in Dorfgebiete, Mischgebiete oder Kerngebiete ausdifferenziert werden.

Das in der BauNVO für Dorf- und Mischgebiete festgelegte zulässige Maß der baulichen Nutzung ist für gemischte Bauflächen höher, als für Wohnbauflächen. Auch die Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) sind im Vergleich zu den Wohnbauflächen höher. So gilt z.B. in einem Mischgebiet im Nachtzeitraum von 22.00 bis 06.00 Uhr für Gewerbe- und Freizeitlärm ein schalltechnischer Orientierungswert von 45 dB [A]. Für allgemeine Wohngebiete beträgt dieser Wert 40 dB [A].

Als gemischte Baufläche wird in den jeweiligen Ortschaften aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur zumeist der unmittelbare Ortskernbereich dargestellt. In Teilen erfolgt diese Darstellung auch für Bereiche der Ortschaften, die sich entlang der Hauptverkehrs- und Haupteerschließungsstraßen bzw. der Ortsdurchfahrten befinden. Die Mischnutzung besteht hier vorwiegend in straßenbegleitenden Wohngebäuden mit gewerblich genutzten Bereichen in den Hinterhöfen dieser Grundstücke.

Es ist darauf hinzuweisen, dass für die ländlich geprägten Ortskerne ein rückläufiger Trend bez. landwirtschaftlicher Betriebsstellen im Haupt- oder Nebenerwerb zu verzeichnen ist. Die vorhandene Art der baulichen Nutzung spiegelt sich häufig in gemischten Bauflächen mit bestimmten Gewerbebetrieben oder Wohnbauflächen wider. Dieser Entwicklung wird mit der FNP-Neuaufstellung Rechnung getragen.

2.1.7 Gewerbliche Bauflächen

Der FNP Elsteraue stellt Bauflächen, die überwiegend durch Gewerbe- oder Industriebetriebe geprägt sind, als gewerbliche Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar. Auf nachfolgenden Planungsstufen können die gewerblichen Bauflächen in Industriegebiete [GI] oder Gewerbegebiete [GE] ausdifferenziert werden.

Mit der Neuaufstellung des FNP werden einerseits gewerbliche Bauflächen aus dem derzeitigen FNP übernommen. Des Weiteren werden auch weitere Flächen für perspektivische Standortentwicklungen für gewerbliche Nutzungen dargestellt. Diesbezüglich ist speziell die geplante Erweiterung des Chemie- und Industriepark Zeitz sowie der zukünftige Energiepark Profen zu nennen.

Der FNP stellt nachfolgende Flächen im Gemeindegebiet als gewerbliche Baufläche dar:

- Chemie- und Industriepark Zeitz (ca. 223 ha)
- Erweiterung des Chemie- und Industriepark Zeitz (ca. 142,2 ha)
- zukünftiger Multifunktionspark Profen (ca. 74,1 ha)
- Industrie- und Gewerbegebiet Draschwitz Reuden (ca. 12 ha)
- Gewerbegebiet Tröglitz (13 ha)
- Betrieb für Land- und Gartentechnik im Süden von Bornitz (ca. 1,4 ha)
- Betriebsgelände MIBRAG (ca. 39 ha)
- Gewerbegebiet Spora-Oelsen (ca. 4,4 ha).

Die Darstellung der benannten Flächen dient zum einem dem Erhalt und der perspektivischen Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie zum anderen der Neuansiedlung von Unternehmen. Sollten bei Neuansiedlungen im Gewerbegebiet Tröglitz Baumaßnahmen erforderlich sein, welche die unmittelbar westlich angrenzende Kreisstraße K 2213 betreffen, so sind diese während des Planungsverfahrens rechtzeitig und detailliert mit dem Bauamt des Burgenlandkreises abzustimmen.

Hinsichtlich der Darstellung gewerblicher Bauflächen dominieren die Flächen des Chemie- und Industrieparks Zeitz sowie des zukünftigen Energieparks Profen das Gemeindegebiet in ihrer Ausdehnung. Bereits der bestehende FNP stellt fest, dass die ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen grundsätzlich den gemeindlichen Eigenbedarf an gewerblichen Bauflächen übersteigen. Dieser Umfang an Flächenausweisung ist jedoch vor dem Hintergrund der Bedeutung des Chemie- und Industrieparks Zeitz als „Vorrangstandort für Landesbedeutsame Industrie- und Gewerbestandorte“ (LEP 2010) und des Energieparks Profen als „Regionalbedeutsamer Standort für Ver- und Entsorgung“ (REP Halle 2010) gerechtfertigt.

Mit der Neuaufstellung des FNP Elsteraue wird dieser Einschätzung einerseits gefolgt. Andererseits werden im Kontext einer geplanten Erweiterung des Chemie- und Industrieparks Zeitz sowie dem zukünftigen Energiepark Profen zusätzliche Ausweisungen an gewerblichen Bauflächen vorgenommen.

Chemie- und Industriepark Zeitz

Die Planänderung des REP Halle (wirksam seit 15.12.2023) sieht im Nordosten des Chemie- und Industrieparks Zeitz eine Fläche für dessen Erweiterung vor. Die geplante Fläche wird daher in der Neuaufstellung des FNP Elsteraue als gewerbliche Baufläche dargestellt.



Abbildung 33: Entwicklung des Chemie- und Industrieparks Zeitz in der Planänderung des REP Halle

Quelle: Planänderung REP Halle (wirksam seit 15.12.2023)

Darüber hinaus soll der Industriestandort im Zusammenhang mit dem Strukturwandel bzw. des Ausstiegs aus der Kohleverstromung zukünftig weiter vergrößert werden. Grundlage hierfür bildet die regionale Entwicklungsstrategie für die Bergbaufolgelandschaft Profen, LÜREK 2021 (vgl. Kapitel 1.9.1). Die perspektivische Erweiterung wird an dieser Stelle in der Begründung der FNP-Neuaufstellung als zukünftige Zielsetzung berücksichtigt. Der nachfolgende Auszug aus der Planzeichnung des FNP-Entwurfs zeigt, auf welchen Flächen (bis zu 142,2 ha Größe) sich die bedarfsgerechte Entwicklung potenziell vollziehen soll.

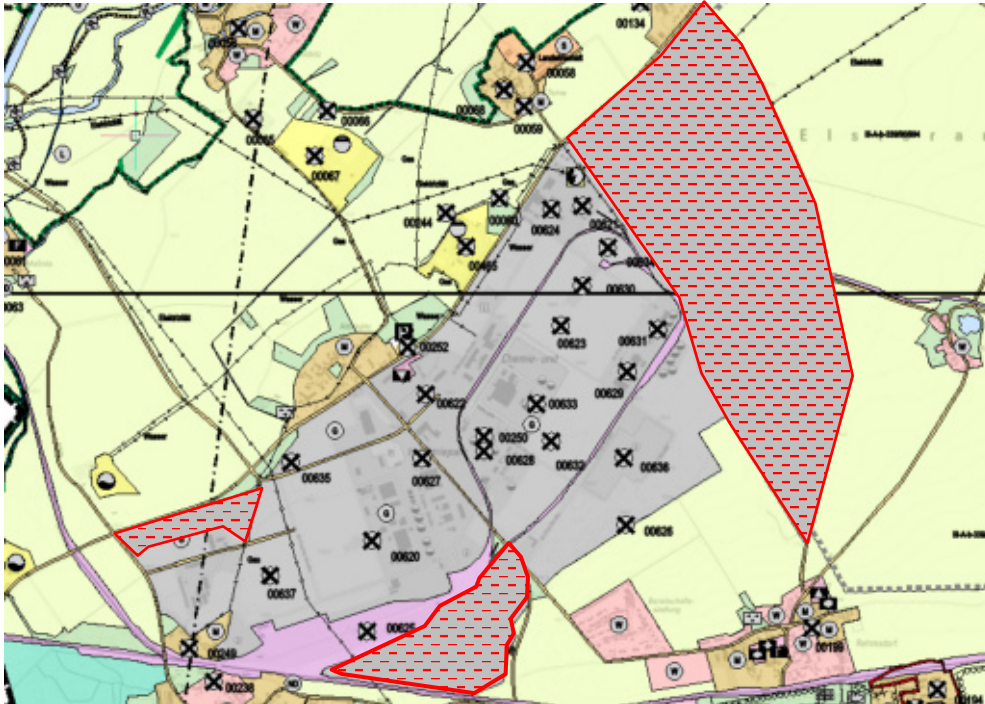


Abbildung 34: Berücksichtigung der Erweiterungsflächen des Chemie- und Industrieparks Zeit
[auf Grundlage der Aufstellungsbeschlüsse der Bebauungsplanergänzungen vom November 2023]

Durch die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Burgenlandkreises erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum FNP-Vorentwurf der Hinweis, dass die perspektivischen Erweiterungsflächen des Chemie- und Industrieparks als Altlastenverdachtsflächen einzustufen sind. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass mit der Erweiterung des Chemie- und Industrieparks in Richtung Osten theoretisch ein Abstrom kontaminierter Grundwässer möglich ist. Somit sind zukünftige bodenschutzrechtliche Konsequenzen nicht komplett auszuschließen.

Energiepark Profen

Am Standort der MIBRAG in Profen wird mit dem „Energiepark Profen“ ein Industrie- und Gewerbestandort geplant. Dieser soll als Multifunktionspark der erneuerbaren Energien und Entsorgung entwickelt werden. Grundlage ist die Ausweisung als „Regionalbedeutsamer Standort für Ver- und Entsorgung“ im REP Halle.

Nach aktuellem Kenntnisstand soll der Energiepark einen Elektrolyseur zur Erzeugung von Fernwärme mit einem H₂-Speicher sowie einem Batteriespeicher beinhalten, ergänzt durch Freiflächenphotovoltaik- und Windkraftanlagen.

Mit der Neuaufstellung des FNP Elsteraue werden im Sinne einer planungsrechtlichen Vorbereitung im Bereich der geplanten Standortentwicklung gewerbliche Bauflächen sowie eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Energieerzeugung/-versorgung dargestellt. Bei diesen Flächen handelt es um die Nachnutzung von im Bestand befindlichen, überwiegend bergbaulich und industriell geprägten Flächen sowie um Kippenbereiche mit gestörten Bodenverhältnissen und nur einem sehr geringen Anteil natürlich gewachsener Böden. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wird weitestgehend vermieden.

Durch die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV) erfolgte im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zur FNP-Neuaufstellung der Hinweis, dass auf dem Gelände der ehemaligen Brikettfabrik in Profen bei Baumaßnahmen ein Auffinden von Restfundamenten nicht auszuschließen sei.

2.1.8 Sonderbauflächen

Die Darstellung von Sonderbauflächen im FNP ist in den Fällen erforderlich, in denen die angestrebte Nutzung nicht bereits in den Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 der BauNVO zulässig wäre. Die Neuaufstellung des FNP Elsteraue stellt Sonderbauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit ihrer jeweiligen Zweckbestimmung per Worteintrag dar. Sie werden nachfolgend entsprechend dieser Zweckbestimmung beschrieben.

Solarenergie

Bei den im FNP dargestellten Flächen für Solarenergie handelt es sich um Flächen, welche in der Situationsbeschreibung zur möglichen Entwicklung von Photovoltaikanlagen für zukünftige sonstige Sondergebiete im Gemeindegebiet der Elsteraue aus dem Jahr 2012 ausgewiesen sind oder für die Anfragen bezüglich einer Umsetzung entsprechender Vorhaben vorliegen. Darüber hinaus erfolgt mit der FNP-Neuaufstellung eine nachrichtliche Übernahme bereits rechtskräftiger sowie in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne (u.a. Sonderbauflächen in Draschwitz und Spora-Oelsen) sowie ein Abgleich mit dem Kriterienkatalog der aktuell in Erarbeitung befindlichen Steuerungsstrategie für den Burgenlandkreis (vgl. Kap. 1.9.3 der Begründung).

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die in der FNP-Neuaufstellung dargestellten Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Solarenergie“:

Ortsteil	Lage	Größe (gerundet)
Draschwitz	Geltungsbereich des BP Nr. 5 „Solarpark Draschwitz“, westlich des Ortsteils	~ 80.300 m ²
Gleina	Geltungsbereich des BP Nr. 4 „Solarpark Stocksdorf“, nordwestlich des Ortsteils	~ 23.300 m ²
Gleina	Geltungsbereich des BP Nr. 10 „Solarpark Sprossen“, zwischen den Ortsteilen Gleina und Sprossen, nördlich Sprossener Straße	~ 33.000 m ²
Langendorf	Geltungsbereich des BP Nr. 8 „Solarpark Phönix-Nord“, auf der Hochkippe „Halde Phönix“	~ 847.000 m ²

Ortsteil	Lage	Größe (gerundet)
Nißma	Gemarkung Spora, Flur 7, im Süden des Ortsteils Nißma, an der Kreisstraße 2603 bzw. an der Straße Am Geyersberg, auf dem Gelände der Deponie	~ 125.000 m ²
Profen	Gemarkung Profen, Flur 2, im Westen des Ortsteils Profen, südlich der Straße zur Freiheit und östlich der Straße des Aufbaus, südlich des Werksstandortes der MIBRAG	~ 80.500 m ²
Rehmsdorf	Gemarkung Rehmsdorf, Flur 8, im Osten des Ortsteils Rehmsdorf und der Ortslage Rumsdorf, westlich des Restlochs Zipsendorf-Süd	~ 84.800 m ²
Spora	Geltungsbereich des BP Nr. 1 „Gewerbegebiet Spora/Oelsen“, nördlich des Ortsteils Oelsen	~ 10.600 m ²
Staschwitz	Geltungsbereich des BP. Nr. 3 „Solarpark Staschwitz“, nördlich des ehemaligen Kraftwerkstandortes Mumsdorf	~ 120.600 m ²
Tröglitz	Geltungsbereich des BP Nr. 1 „Errichtung PV-Anlage auf Gemarkung Tröglitz, Fl. 8, Flst. 348/49“, im Südosten der Ortslage Techwitz	~ 26.800 m ²

Abbildung 35: Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Solarenergie“

Quelle: Gemeinde Elsteraue 2023

Bei den Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Solarenergie“, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu Waldflächen befinden, sind auf den nachfolgenden Planungsebenen die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände einzuhalten. Weiterhin sind im Genehmigungsverfahren die Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt (UVPG LSA) zu beachten.

Da im Norden der Sonderbaufläche zwischen den Ortsteilen Gleina und Sprossen eine Waldfläche angrenzt, ist vor Beginn der Flächenplanung eine Waldumwandlung mit Erstaufforstung bei der unteren Forstbehörde zu beantragen. Außerdem ist bei einer Projektumsetzung auf dieser Fläche sowie für die Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Solarenergie“ in den Ortsteilen Rehmsdorf und Profen ein entsprechender Sicherheitsabstand zum Wald einzuhalten.

Für die dargestellten Sonderbauflächen, in denen ein Altlasten(verdachts-)standort gemäß Planzeichnung (sowie in Anlage 2 und 6) dargestellt ist, bzw. dieser unmittelbar daran anschließt, ist zunächst eine Klärung zum vorhandenen Altlastenverdacht mit der unteren Bodenschutzbehörde vorzunehmen. Außerdem sind bereits bestehende Sanierungs- und Überwachungsmaßnahmen fortzusetzen. Insbesondere bei Altbergbaugebieten sind die rechtlichen Zuständigkeiten sowie Pflichten zu regeln. Zur Klärung der jeweiligen bautechnischen Voraussetzungen für eine Flächenplanung sind gutachterliche Prüfungen heranzuziehen. Es wird potenziellen Vorhabenträgern daher grundsätzlich empfohlen, Möglichkeiten der Projektumsetzung möglichst frühzeitig mit der unteren Bodenschutzbehörde abzuklären. Was die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Solarenergie“ am Standort Profen betrifft, so erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durch die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV) der Hinweis, dass diese Fläche mittelfristig nicht

für (Freiflächen-)Photovoltaik genutzt werden kann. Dies begründet sich dadurch, dass auf dieser Fläche derzeit Überwachungselemente für einen vorliegenden Grundwasserschaden vorhanden sind. Nach aktuellem Kenntnisstand ist perspektivisch mit weiteren Baumaßnahmen zur Behandlung der kontaminierten Grundwasserfahne zu rechnen.

Für den Standort „Halde Phönix“ fanden im Rahmen des derzeit geführten Bebauungsplanverfahrens Abstimmungen mit der LMBV statt, da der für dieses Gebiet erstellte Abschlussbetriebsplan noch keine Anwendung findet. Im Falle einer Beendigung der Bergaufsicht ist nach der geplanten Vorhabenrealisierung eine Vorhabendokumentation hinsichtlich einer Wiedernutzbarmachung der Fläche gemäß dem geltenden Abschlussbetriebsplan „Halde Phönix-Nord“ in Zusammenarbeit mit der LMBV und dem Landesamt für Geologie und Bergwesen (LAGB) vorzulegen. Im Ergebnis bereits geführter Abstimmungen zu dieser Fläche wird die Änderung der Folgenutzung gemäß Abschlussbetriebsplan von Grünland in Photovoltaik als grundsätzlich unkritisch bewertet. Gleiches gilt für eventuell durchzuführende Sicherungsarbeiten für die Flächen, die derzeit noch unter Bergaufsicht stehen. Eine Beendigung der Bergaufsicht für diese Fläche durch die LMBV ist durch den Vorhabenträger rechtzeitig beim LAGB zu beantragen und hinsichtlich der Realisierung und der zeitlichen Abfolge abzustimmen. Für die Bereiche der Sonderbaufläche, die keiner Bergaufsicht unterliegen und nicht zum Abschlussbetriebsplan „Halde Phönix-Nord“ zählen, sind auf den nachfolgenden Planungsebenen ggf. weitere Abstimmungen zu dem Erfordernis von Sicherungsarbeiten auf diesen Flächen zu führen.

Windkraftanlagen

Im REP Halle ist eine Fläche im Gemeindegebiet Elsteraue als Vorranggebiet für die Nutzung von Windenergie – verbunden mit der Wirkung als Eignungsgebiet – ausgewiesen. Diese Fläche, nordöstlich der Ortschaft Langendorf gelegen, ist bereits im derzeitigen FNP Elsteraue dargestellt und wird im Rahmen der vorliegenden Neuaufstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Windkraftanlage“ übernommen.

Landwirtschaft

Unter Landwirtschaft versteht man entsprechend der Begriffsdefinition nach § 201 BauGB Ackerbau, Wiesen- und Weidewirtschaft, Tierhaltung (soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt wird), gartenbauliche Erzeugung, Erwerbssobstbau, Weinbau, berufsmäßige Imkerei oder berufsmäßige Binnenfischerei.

Betriebe dieser Art sind gemäß § 35 BauGB im Außenbereich privilegiert, soweit es sich nicht um Betriebe mit Anlagen für die Tierhaltung handelt, die einen größeren Teil der Betriebsfläche einnehmen und die der Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG unterliegen. Flächen, auf denen aufgrund bestehender Stallgebäude sowie der Vorprägung des Betriebsstandortes eine intensivere landwirtschaftliche Nutzung möglich ist und die aufgrund ihrer Auswirkungen auf benachbarte Bauflächen städtebaulich gefasst werden müssen, werden als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft“ dargestellt. Dadurch wird bei Bedarf eine städtebaulich geordnete Entwicklung auf den nachfolgenden Planungsebenen ermöglicht.

Bereits der bislang wirksame FNP Elsteraue stellt die Standorte der AGRICOLA Landwirtschaftliche Betriebsgesellschaft mbH als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft“ dar. Hierbei handelt es sich um entsprechende Betriebe in den Ortslagen Wadewitz (mittlerweile privat betrieben), Torna, Langendorf, Rehmsdorf, Kadischen und Gleina. Mit dieser Darstellung trägt die FNP-Neuaufstellung der Tatsache Rechnung, dass es sich bei diesen Betrieben nicht um klassische Landwirtschaftsbetriebe handelt. Sie stellen eine spezielle Unternehmensform dar, welche ihren Ursprung in der Umstrukturierung einstiger landwirtschaftlicher Produktionsgenossenschaften (LPG) hat. Die Darstellung dieser Standorte als Sonderbauflächen soll einen möglichst großen Entwicklungsspielraum bei der Pflanzen- und Tierproduktion sicherstellen.

2.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Der FNP kann gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB die Ausstattung des Gemeindegebietes mit Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, insbesondere mit der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen sowie Einrichtungen des Gemeinbedarfs darstellen. Dazu zählen z.B. Schulen, Kirchen, für sonstige kirchliche, soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Flächen für Sport- und Spielanlagen.

Die genannten Planungszwecke führen im FNP bei entsprechendem städtebaulichem Gewicht zur Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf bzw. Gemeinbedarfsflächen. Hinsichtlich der Darstellung von Signaturen für Anlagen des Gemeinbedarfes ist auf Folgendes hinzuweisen: Anlagen und Gebäude des Gemeinbedarfes sind sowohl in Gemeinbedarfsflächen, aber auch in Wohnbauflächen sowie gemischten Bauflächen zulässig. So sind z.B. in Mischgebieten Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Die Entscheidung, ob sonstige kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen oder kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen in Gemeinbedarfsflächen oder in gemischten Bauflächen dargestellt werden, stellt jeweils eine Einzelfallentscheidung dar. Ein Kriterium für diese Entscheidung ist die Trägerschaft der jeweiligen Einrichtung. Im Regelfall werden Einrichtungen für kirchliche, soziale, gesundheitliche oder kulturelle Zwecke in privater Trägerschaft im FNP nicht durch eine gesonderte Signatur dargestellt.

Die Darstellung einer Signatur innerhalb einer gemischten Baufläche für Gemeinbedarfseinrichtung in privater Trägerschaft kommt nur ausnahmsweise bei Einrichtungen mit entsprechendem städtebaulichem Gewicht in Betracht. Wenn die Gemeinde Elsteraue selbst Träger der jeweiligen Gemeinbedarfseinrichtung ist und die betreffende Nutzung ein städtebauliches Gewicht aufweist, kommt zusätzlich die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche in Betracht.

Die Darstellung in Form einer Signatur für eine Gemeinbedarfseinrichtung in der Planzeichnung des FNP soll dessen bestimmte Art der baulichen Nutzung gegenüber konkurrierenden Nutzungen sichern. Die Darstellung einer Gemeinbedarfseinrichtung ist jedoch umgekehrt nicht Voraussetzung für die planungsrechtliche Zulässigkeit dieser. Einrichtungen des Gemeinbedarfs, für die im Regelfall eine besondere Sicherung durch Darstellung von Gemeinbedarfsflächen erfolgt, sind Feuerwehrgebäude in Trägerschaft der Gemeinde Elsteraue. Diese entwickeln insbesondere Ansprüche an eine ausreichende planungsrechtliche Verkehrerschließung.

Die Darstellung einer Signatur für Anlagen des Gemeinbedarfs im FNP sichert die betreffenden Standorte hinsichtlich ihrer jeweiligen Nutzung. Auf Ebene von Bebauungsplanverfahren ist dies zu berücksichtigen. Die Darstellung von Signaturen für Gemeinbedarfsanlagen im FNP ist jedoch nicht Voraussetzung für die planungsrechtliche Zulässigkeit solcher Anlagen. Die Zulässigkeit richtet sich nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung [BauNVO].

2.2.1 Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Die Gemeinde Elsteraue sichert über die Darstellung entsprechender Signaturen gemäß Punkt 4.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Planzeichnung des FNP nachstehende Standorte für kirchliche Anlagen und Einrichtungen:

KIRCHE/ ORTSTEIL	ADRESSE
Ev. Kirche Burtschütz	Gleinaer Straße 9
Kirche Draschwitz	Draschwitzer Hauptstraße
Kirche Gleina	An der Kirche
Ev. Kirchgemeinde Langendorf	Traupitzer Weg 6
Kirche Maßnitz	Maßnitzer Dorfstraße
Kirche Nißma	Nißmaer Schulstraße
Ev. Kirche Ostrau	Ostrauer Straße
Kirche Predel	Kirchgasse 13
Kirche Profen	Pfarrbereich, Schulplatz 2
Kirche Rehmsdorf	Brunnenplatz 4
Kirche Reuden	Kirchplatz 1
Ev. Kirche Spora	Eichweg
Kath. Heilig-Geist Kirche Tröglitz	Grenzstraße 15A

Abbildung 36: kirchliche Anlagen und Einrichtungen im Gemeindegebiet

Quelle: Gemeinde Elsteraue 2022

Kirchliche Einrichtungen sind grundsätzlich in Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen oder Grünflächen zulässig und besitzen planungsrechtlich Bestandsschutz. Sie werden deshalb nicht zwingend mit der Signatur für kirchliche Gebäude und Einrichtungen im FNP gekennzeichnet.

2.2.2 Sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Der FNP Elsteraue sichert über die Darstellung in der Planzeichnung mittels Signaturen gemäß Punkt 4.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanZV) folgende Standorte für kultu-

relle und soziale Anlagen sowie für Einrichtungen wie Kindertagesstätten oder Jugendfreizeiteinrichtungen. Soziale und kulturelle Einrichtungen sind in Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen oder Grünflächen zulässig und haben planungsrechtlich Bestandsschutz. Aufgrund dessen sind sie nicht zwingend über eine entsprechende Signatur im FNP gekennzeichnet.

ORTSTEIL	SOZIALE EINRICHTUNG BZW. ANLAGE	ADRESSE
Bornitz	KITA „Zwergenhaus“	Bornitzer Hauptstraße 3
Draschwitz	Hort	Draschwitzer Hauptstraße 31
Könderitz	KITA „Elsterspatzen“	Könderitzer Dorfstraße 36
Profen	KITA „Kinderträume“	Straße der Jugend 4
Rehmsdorf	KITA „Sonnenkäfer“	Brunnenplatz 5
Rehmsdorf	Grundschule Rehmsdorf – Außenstelle Hort	Rehmsdorfer Schulstraße 21
Reuden	KITA „Montalino“	Zeitzer Straße 165
Spora	KITA „Sporaer Spielmäuse“	Sporaer Schulstraße 3
Tröglitz	KITA	Am Park 1
Tröglitz	Grundschule Tröglitz – Außenstelle Hort	Mittelstraße 7

Abbildung 37: soziale Einrichtungen bzw. Anlagen im Gemeindegebiet

Quelle: Gemeinde Elsteraue 2022

Überdies werden bei der FNP-Neuaufstellung der Gemeinde Elsteraue weitere nachfolgend aufgeführte kulturelle Einrichtungen und Anlagen dargestellt:

ORTSTEIL	KULTURELLE EINRICHTUNG BZW. ANLAGE	ADRESSE
Altröglitz	Kultur- und Kongresszentrum „Hyzet“ – Hyzet-KuK	Hauptstraße 26
Bornitz	Heimatstube	Bornitzer Hauptstraße 3
Göbitz	Naturerfahrungsraum Mühle Göbitz	Bornitzer Weg 1
Ostrau	Wassermühle	Ostrau 1
Profen	Heimatstube	Pegauer Str. 5
Profen	Wildgehege Gatzen	
Predel	Heimatstube	Predel 54
Rehmsdorf	Heimatstube und Gedenkstätte „Wille“	Brunnenplatz 5
Rehmsdorf	Gedenkstätte „Wille“	Straße der Opfer
Spora	Heimatstube	Sporaer Schulstraße 3

Abbildung 38: kulturelle Einrichtungen bzw. Anlagen im Gemeindegebiet

Quelle: Gemeinde Elsteraue 2022

Als *Jugendtreffs* werden vorhandene Räumlichkeiten in den einzelnen Ortsteilen durch Jugendliche mitgenutzt. Für kulturelle Veranstaltungen steht in der Gemeinde hauptsächlich das Hyzet-Kultur- und Kongresszentrum zur Verfügung. Erweiterte kulturelle Angebote sind den benachbarten Städten Zeitz, Meuselwitz und Pegau zu finden. Darüber hinaus existiert in der Gemeinde Elsteraue eine Vielzahl an Vereinen, die das kulturelle Leben bereichern.

2.2.3 Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Für die medizinische Grundversorgung der Bürger stehen Arztpraxen in Tröglitz, Rehmsdorf und Predel (medizinisches Versorgungszentrum) sowie im Chemie- und Industriepark (Außenstelle des Zentrums für Arbeitsmedizin Jena) zur Verfügung. In Draschwitz praktiziert ein Zahnarzt. Die Versorgung mit Krankenhausbetten erfolgt für die Bürger der Gemeinde Elsteraue über stationäre Einrichtungen im benachbarten Mittelzentrum Zeitz¹⁹. Die benannten Einrichtungen finden in der vorliegenden Begründung Erwähnung. Von einer Darstellung in der Planzeichnung wird aber – wie schon im bislang wirksamen FNP – abgesehen, da diese Einrichtungen kein entsprechendes städtebauliches Gewicht entfalten.

Hinweis:

Der Burgenlandkreis hat in der Sitzung des Kreistages am 03.07.2023 mehrere Leitprojekte beschlossen und damit einen bedeutsamen Meilenstein für den Strukturwandel gesetzt: ein Leitprojekt sieht ein kommunales Ärztehaus für die Gemeinde Elsteraue vor.

2.2.4 Schulen

Der FNP Elsteraue sichert durch eine entsprechende Signaturdarstellung in der Planzeichnung die nachstehenden Schulstandorte. Schulische Anlagen werden planungsrechtlich von den Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke unterschieden.

ORTSTEIL	SCHULE	ADRESSE
Rehmsdorf	Grundschule Rehmsdorf	Schulstraße 21
Reuden	Sekundarschule Reuden	Ostrauer Str. 7
Tröglitz	Grundschule Tröglitz	Mittelstraße 7

Abbildung 39: Schulen im Gemeindegebiet

Quelle: Gemeinde Elsteraue 2022

¹⁹ Angabe aus FNP Elsteraue (2007)

2.2.5 Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Der FNP Elsteraue sichert mittels Signaturen gemäß Punkt 4.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Planzeichnung die folgenden Standorte für sportliche Anlagen und Einrichtungen. Diese sind zu unterscheiden von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sport:

ORTSTEIL	SPORTLICHE ANLAGE	ADRESSE	BEMERKUNG
Draschwitz	Sporthalle	Draschwitzer Hauptstraße 31a	Hort
Göbitz	Kegelbahn	Werbenhainer Straße 15	Sportverein
Maßnitz	Tennishalle	Am Maßnitzer Teich 8	privat
Rehmsdorf	Sporthalle	Schulstraße 21	Grundschule
Reuden	Sporthalle	Ostrauer Straße 7	Sekundarschule
Tröglitz	Sporthalle	Mittelstraße 7	Grundschule
Tröglitz	Schießanlage	06729 Elsteraue OT Alttröglitz	Reservistenverein
Rehmsdorf	Drei-Feld-Sporthalle		<i>geplant</i>

Abbildung 40: sportliche Anlagen im Gemeindegebiet

Quelle: Gemeinde Elsteraue 2022

2.2.6 Verwaltungszwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Über die dargestellte Signatur gemäß Punkt 4.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Planzeichnung sichert die Gemeinde Elsteraue ihren Verwaltungsstandort in Alttröglitz, Hauptstraße 30. Die einstigen Gemeindeverwaltungen (vor Gründung der Gemeinde Elsteraue am 01.07.2003) im Geltungsbereich des FNP werden nicht durch eine entsprechende Signatur in der Planzeichnung gekennzeichnet, da die zu sichernden Verwaltungsaufgaben durch die Gemeindeverwaltung am oben genannten Standort wahrgenommen werden. Außerdem ist eine Verortung von Büros der jeweiligen Ortschaftsbürgermeister in den einzelnen Ortschaften auch ohne eine Darstellung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung möglich und grundsätzlich flexibel.

2.2.7 Feuerwehr

Eine Einrichtung des Gemeinbedarfs, für die im Regelfall eine besondere Sicherung über die Darstellung als Gemeinbedarfsfläche erfolgt, sind Feuerwehrgebäude in Trägerschaft der Gemeinde Elsteraue. Diese entwickeln insbesondere Ansprüche an eine ausreichende planungsrechtliche Verkehrserschließung.

Das Planzeichen „Feuerwehr“ für entsprechende Anlagen des Gemeinbedarfs in der Planzeichnung des FNP sichert die betreffenden Standorte hinsichtlich ihrer Nutzung. Bei der Entwicklung von Bebauungsplänen sind die jeweils gesicherten Nutzungen zu berücksichtigen.

Die Darstellung von Signaturen für Gemeinbedarfsanlagen im FNP sind jedoch nicht Voraussetzung für eine planungsrechtliche Zulässigkeit solcher Anlagen. Die Zulässigkeit richtet sich nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung [BauNVO].

ORTSTEIL	FREIWILLIGE FEUERWEHR	ADRESSE
Bornitz	Ortsfeuerwehr Bornitz	Bornitzer Hauptstraße 3
Draschwitz	Ortsfeuerwehr Draschwitz	Zeitzer Straße 105
Langendorf	Ortsfeuerwehr Langendorf	Am Teich 14, Staschwitz
Maßnitz	Ortsfeuerwehr Maßnitz	Maßnitzer Dorfstraße 7
Minkwitz	Ortsfeuerwehr Minkwitz	Minkwitzer Dorfstraße 16
Nißma	Ortsfeuerwehr Nißma	Meuselwitzer Straße 4b
Profen	Ortsfeuerwehr Profen	Paradies 12
Rehmsdorf	Ortsfeuerwehr Rehmsdorf	Brunnenplatz 5c
Reuden	Ortsfeuerwehr Reuden	Predel 54, Predel
Tröglitz	Ortsfeuerwehr Tröglitz	Mittelstraße 3

Abbildung 41: Übersicht über die Ortsfeuerwehren im Gemeindegebiet

Quelle: Gemeinde Elsteraue 2022

Hinweis:

Die Gemeinde Elsteraue errichtet derzeit einen Neubau für die Ortsfeuerwehr Tröglitz mit der Adresse Am Park 1b. Eine Fertigstellung ist für das Jahr 2025 geplant.

Ferner verfügen die MIBRAG am Standort Profen sowie das Unternehmen Radici Chimica Deutschland GmbH, welches im Chemie- und Industriepark Zeitz ansässig ist, gemäß Angabe des Werksfeuerwehrverbandes Sachsen-Anhalt e.V. jeweils über eine Werksfeuerwehr.

2.3 Hauptverkehrszüge

Im FNP können gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrszüge dargestellt werden.

2.3.1 Hauptverkehrsstraßen

Der FNP der Gemeinde Elsteraue stellt die folgenden Hauptverkehrsstraßen als Bestand dar:

- Bundesstraßen: B 2, B 180;
- Landesstraßen: L 192, L 193, L 194;
- Kreisstraßen: K 2213, K 2214, K 2216, K 2601, K 2603, K 2607.

Der zuständige Baulastträger der Bundes- und Landesstraßen ist die Landesstraßenbaubehörde, Regionalbereich Süd. Die Kreisstraßen liegen in der Zuständigkeit des Burgenlandkreises. Weiterhin sind die Abstandsvorschriften für Verkehrswege nach § 9 des Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sowie nach § 24 des Straßengesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) zu beachten bzw. einzuhalten.

Der TEP Profen skizziert in seiner zeichnerischen Darstellung, Karte 2 den Trassenverlauf für eine alternative Trassenführung der Bundesstraße B 2 außerhalb der bebauten Ortslagen. Im FNP der Gemeinde Elsteraue aus dem Jahr 2007 wurde dieser in die Planzeichnung übernommen. Hierzu erfolgte in der Begründung der Hinweis, dass dieser Trassenverlauf aufgrund seiner Nähe zum Tagebau in absehbarer Zeit nicht realisierbar scheint. Von konkreten Planungen hinsichtlich einer baulichen Verlegung der B 2 wurde mittlerweile Abstand genommen. Derzeit ist ein etappenweiser Um- und Ausbau dieses Verkehrsweges geplant. Der im bislang wirksamen FNP dargestellte Trassenverlauf [B 2 (Planung)] wird nicht übernommen.

Ortsumgehung Meuselwitz

Seit 2013 existieren Pläne für eine vorgesehene Ortsumgehung der Stadt Meuselwitz. Diese soll perspektivisch den Geltungsbereich des FNP Elsteraue queren (vgl. Abb. 42). Ziel ist die Schaffung einer leistungsstarken Verkehrsverbindung zwischen der BAB A 9 und A 72. Ein konkreter Planungsbeginn ist derzeit noch unbekannt. Für den vorgesehenen Trassenverlauf (Stand: September 2013) weist die Neuaufstellung des FNP keine Bauflächen bzw. überwiegend Flächen für die Landwirtschaft aus, da diese Planungen bisher in der Gemeinde Elsteraue nicht bekannt sind.

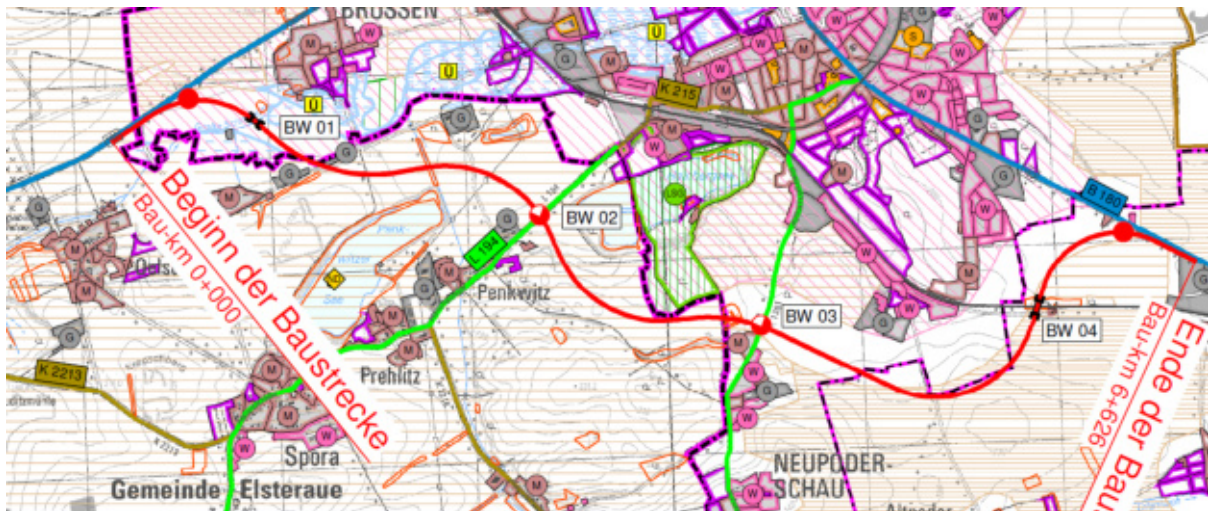


Abbildung 42: Verlauf der geplanten Baustrecke zur Ortsumgehung Meuselwitz

Quelle: Freistaat Thüringen, Landesamt für Bau und Verkehr (2013)

2.3.2 Bahnflächen

Der FNP der Gemeinde Elsteraue stellt jene Flächen als Bahnanlagen dar, die dem bahnrechtlichen Fahrrecht (eisenbahnrechtlicher Fachplanungsvorbehalt) unterliegen und demnach nicht überplant werden dürfen.

Bei den im FNP dargestellten Bahnanlagen handelt es sich nach Aussage der DB AG um die Strecken 6383 (Leipzig-Leutzsch-Probstzella), 6814 (Zeitz-Altenburg) und 6815 (Tröglitz-

Zeit). Auf der Strecke 6383 befindet sich der Haltepunkt Profen innerhalb des Geltungsbereichs des FNP. Nach Aussage des IGEK der Gemeinde Elsteraue kommt diesem Haltepunkt im Rahmen der geplanten Ertüchtigung der Strecke Gera-Zeit-Leipzig für das Mitteldeutsche S-Bahn-Netz eine besondere Bedeutung zu. Dieser Ausbau findet im Investitionsgesetz für die Kohleregion (InvKG) Berücksichtigung, um das lokale Nahverkehrsangebot verdichten zu können. So sind u.a. Fördermittel für den Ausbau der Verkehrsstation Profen sowie für die Wiedereinrichtung der Haltepunkte Bornitz und Reuden vorgesehen. Bei den Haltepunkten in Tröglitz, Rehmsdorf und Wuitz-Mummsdorf handelt es sich um inaktive Verkehrsstationen.

Für die Strecken 6814 und 6815 wurde der schienengebundene Personennahverkehr abbestellt. Eine Nutzung erfolgt weiterhin für den Güterverkehr auf dieser Strecke. Die Strecken werden durch die DB AG verpachtet. Die Strecke 6814 ist im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle als landesbedeutsame Bahnverbindung (Zeit-Meuselwitz-Altenburg) verzeichnet. Diese Bahnstrecke nimmt vornehmlich für die Anbindung des Chemie- und Industrieparks Zeit eine besondere Bedeutung ein. Die Gleis- und Bahnanlagen innerhalb des Chemie- und Industrieparks befinden sich nach Angaben der Homepage des Chemie- und Industrieparks Zeit im Eigentum der ARCO Transportation kft und werden durch diese betrieben. Die auf dem MIBRAG-Betriebsgelände verlaufenden Bahnanlagen werden übernommen bzw. im Vergleich zum bislang wirksamen FNP in ihrem Umfang konkretisiert. Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere von Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Hinsichtlich der Mindestabstände ist die DB-Konzernrichtlinie 882 „Landschaftspflege und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

2.3.3 Hauptradwege

Als überörtlicher Hauptverkehrszug wird im FNP der Gemeinde Elsteraue die Radroute des Elster-Radweges mit seinem Verlauf innerhalb des Gemeindegebietes dargestellt. Der Elster-Radweg verläuft auf insgesamt rund 250 km von der Quelle der Elster in Aß bzw. Asch (Tschechien) bis zur Mündung in die Saale bei Halle. Er ist als überregionale touristische Radroute im Landesradverkehrsplan für Sachsen-Anhalt (LRVP 2030) verankert. Im Gemeindegebiet der Elsteraue verläuft dieser Hauptradweg von Südwest nach Nordost, zwischen der Weißen Elster und der Bundesstraße B 2. Dabei führt er durch bzw. tangiert die Ortslagen Bornitz, Göbitz, Draschwitz, Reuden, Predel, Profen, Lützkewitz und Beersdorf. Gemäß seiner Darstellung in der Planzeichnung ist ihm im Fall einer Abwägung mit anderen Belangen auf den nachfolgenden Planungsstufen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

Hinweis:

Die „Grüne Magistrale“ der MIBRAG verbindet die Stadt Hohenmölsen zwischen der L 191 mit der Ortschaft Profen der Gemeinde Elsteraue. Entlang dieser Betriebsstraße soll zukünftig ein Radweg verlaufen. Mit der Errichtung des Radweges sollen die Bedingungen zur Förderung des Radverkehrs verbessert werden. Der Radweg befindet sich derzeit in Planung. Auf eine Ausweisung bzw. Darstellung des Radweges in der Planzeichnung des FNP der Gemeinde Elsteraue wird verzichtet und lediglich auf weiterführende Planungen der MIBRAG verwiesen.

2.4 Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Entsprechend der Formulierung unter § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB können im FNP die Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen dargestellt werden. Hierbei handelt es sich um sämtliche Nutzungsabsichten, die durch einen Bebauungsplan auf Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 BauGB vollziehbar sind. Die im FNP der Gemeinde Elsteraue dargestellten Ver- und Entsorgungsflächen sowie Flächen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser werden nachfolgend tabellarisch mit ihrer jeweiligen Zweckbestimmung aufgelistet.

	VERSORGUNGSFLÄCHE WASSER	ZWECKBESTIMMUNG
1	Pumpwerk südlich von Maßnitz	Wasser
	FLÄCHEN FÜR ABWASSERBESEITIGUNG/ FÜR DIE RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER	ZWECKBESTIMMUNG
1	Kläranlage südlich von Göbitz (Stadt Zeitz)	Abwasser
2	Kläranlage Chemie- und Industriepark	Abwasser
	FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG	ZWECKBESTIMMUNG
1	Deponie in Nißma	Abfall
	FLÄCHEN FÜR DIE VERSORGUNG MIT ELEKTRIZITÄT	ZWECKBESTIMMUNG
1	Umspannwerk Göbitz	Elektrizität

Abbildung 43: Übersicht über die Versorgungsflächen im Gemeindegebiet

Quelle: Gemeinde Elsteraue 2022

2.5 Hauptversorgungsleitungen

Im FNP können gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen dargestellt werden. Innerhalb des FNP-Geltungsbereichs der Gemeinde Elsteraue verlaufen diverse Hauptversorgungsleitungen. Für den vorliegenden FNP-Entwurf werden die im derzeit wirksamen FNP dargestellten Hauptversorgungsleitungen nachrichtlich übernommen und in den anschließenden Verfahrensschritten der FNP-Neuaufstellung ggf. aktualisiert und konkretisiert.

Gasleitungen

Der wirksame FNP der Gemeinde Elsteraue benennt für dessen Geltungsbereich folgenden Bestand an Gasleitungen bzw. stellt diese in der Planzeichnung dar (vgl. Abb. 44). Sie wurden im Rahmen der FNP-Neuaufstellung – teilweise mittels Eintrags in die Planzeichnung – übernommen sowie im Rahmen der Entwurfserarbeitung ergänzt. Eine Übernahme von geplanten Leitungsverläufen bzw. von vorgesehenen Leitungsverlegungen erfolgt nicht.

Eigentümer	Art der Leitung/ Anlage	Bezeichnung	Schutzstreifen
ONTRAS Gastransport GmbH	Ferngasleitung	FGL 32.06 200/16	4,0 m
ONTRAS Gastransport GmbH	Ferngasleitung	FGL 201.15 300/63	6,0 m
ONTRAS Gastransport GmbH	Ferngasleitung	FGL 201.15.01 100/0	
ONTRAS Gastransport GmbH	Ferngasleitung [stillgelegt]	FGL 201.15.02 (DN 50)	3,0 m
ONTRAS Gastransport GmbH	Ferngasleitung	FGL 201.15.02 50/63	
ONTRAS Gastransport GmbH	Ferngasleitung	FGL 201.15.03 100/63	4,0 m
ONTRAS Gastransport GmbH	Ferngasleitung	FGL 201.15.04 200/84	4,0 m
GASCADE Gastransport GmbH	Ferngasleitung	FGL JAGAL (DN 1200, MOP 100 bar)	
GASCADE Gastransport GmbH	LWL (Lichtwellenleiter)-Trasse	LWL-Kabel	1,0 m
MITGAS		510 150/16	
MITGAS		510.01 150/16	
MITGAS		510.01.01 100/16	
MITGAS		510.01.02 50/16	
MITGAS		510.01.03 100/16	
MITGAS		510.02 100/16	
MITGAS		510.03 50/16	
MITGAS		510.60 100/70	
MITGAS		150 150/4	
MITGAS		150.02 150/4	
MITGAS		108.03.04 100/16	
Mitnetz GAS	Netzanschluss Mumsdorf	20221/06-00045.1	
REDINET Burgenland GmbH	Gashochdruck-/ Gasmittel-druckleitungen	---	---
EWA Altenburg	Gashochdruck-/ Gasmittel-druckleitungen	---	---

Abbildung 44: Übersicht über die im Gemeindegebiet verlaufenden Gasleitungen

Quelle: FNP Elsteraue 2007 und Ministerium für Infrastruktur und Digitales 2022

Planungen und Maßnahmen, welche die aufgeführten Anlagen berühren, sind mit dem jeweiligen Anlagenbetreiber hinsichtlich möglicher Konsequenzen und Einschränkungen abzustimmen.

Die *ONTRAS Gastransport GmbH* wies im Zuge der Beteiligung zum FNP-Entwurf darauf hin, dass innerhalb der Schutzstreifen für die Dauer des Bestehens der jeweiligen Leitung bzw. Anlage keine baulichen Anlagen oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden dürfen, die deren Bestand und/oder Betrieb vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen können. Die Angaben zur Lage in der Planzeichnung des FNP sind so lange als unverbindlich zu betrachten, bis die tatsächliche Lage in der jeweiligen Örtlichkeit unter Aufsicht des zuständigen Betreibers festgestellt ist.

Durch die *MITNETZ Gas mbH* erfolgte im Rahmen der Beteiligung der Hinweis, dass bei einer Konkretisierung von Planvorhaben entsprechende Bestandspläne hinsichtlich ihres Leitungsbestands einzuholen sind. Ist eine Einhaltung von Mindestabständen oder Schutzstreifen nicht möglich, dann sind die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen mit *MITNETZ Gas* abzustimmen. Erforderliche Suchschachtungen sind durch den jeweiligen Antragssteller bzw. das jeweilige Bauunternehmen in Handschachtung auf eigene Kosten durchzuführen. Machen geplante Baumaßnahmen Veränderungen am Leitungssystem erforderlich, so sind die damit einhergehenden Kosten – wenn nicht vertraglich anders geregelt – durch den Verursacher zu tragen.

Die *GASCADE Gastransport GmbH* wies im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum FNP-Entwurf darauf hin, dass die Lage ihrer Leitungen in Absprache mit dem hausinternen Pipeline-Service durch Suchschachtungen zu prüfen ist. Im Vorfeld von Baumaßnahmen sind der *GASCADE* detaillierte Planungen über das Vorhaben vorzulegen. Im Plangebiet des FNP befinden sich Markierungspfähle der *GASCADE*, an denen teilweise Messeinrichtungen vorhanden sind. Entlang der Leitungen verlegte Drainagen müssen in ihrer Funktion erhalten bleiben. Jede Bebauung im Abstand von 20m zur Leitungsachse ist mit diesem Anlagenbetreiber abzustimmen. Eine Zugänglichkeit zu Anlagen der *GASCADE* ist jederzeit zu gewährleisten. Eine Überbauung des in Abbildung 44 benannten Schutzstreifens ist unzulässig. Änderungen an bestehenden Überdeckungen durch Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen nur nach gesonderter Antragsstellung übernommen werden. Größere Niveauveränderungen bedürfen einer Prüfung durch einen Sachverständigen. Der Schutzstreifen ist grundsätzlich von Pflanzenwuchs freizuhalten. Die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen innerhalb dieser Flächen ist daher unzulässig. Bei der Errichtung von Freiflächen-PVA ist zu beachten, dass keine Anlagen(-teile) von Solarmodulen in die unter Abbildung 44 benannten Schutzstreifen hineinragen. Bohr- und Rammarbeiten in einer Entfernung von weniger als 10m zum Leitungsrohr sind unzulässig. Bei Windenergieanlagen muss ein Mindestabstand von 35m (gemessen vom Mastfuß) zu den Anlagen der *GASCADE* einhalten werden. Eine Überbauung des Schutzstreifens ist hier ebenfalls unzulässig. Im Bereich der Absperrstationen sind mindestens 240m einzuhalten. Sind bei der Errichtung von Freiflächen-PVA oder Windenergieanlagen Erdkabelverlegungen erforderlich, so ist die *GASCADE* im Rahmen der Bauausführung und Erdkabelverlegung zu beteiligen.

Elektrizität

Im Geltungsbereich des FNP Elsteraue verlaufen die in nachstehender Tabelle aufgeführten Hochspannungsfreileitungen. Sie werden in der Planzeichnung als oberirdische Hauptversorgungsleitungen dargestellt.

Eigentümer	Art der Leitung/ Anlage	Bezeichnung	Schutzstreifen
50Hertz Transmission GmbH	380-kV-Freileitung Pulgar-Vieselbach (Mast-Nr. 38-62)	589/590	35 m beidseitig
Mitteldeutsche Energie AG	110-kV-Freileitung Phönix-Altenburg		28 m beidseitig
Mitteldeutsche Energie AG	110-kV-Freileitung Großdalzig-Phönix		28 m beidseitig
Mitteldeutsche Energie AG	110-kV-Freileitung Großdalzig-Phönix, Abzweig Meuselwitz		28 m beidseitig
Mitteldeutsche Energie AG	110-kV-Freileitung Großdalzig-Phönix, Abzweig Göbitz		28 m beidseitig
MIBRAG	380 kV/110 kV-Netzanschluss Kraftwerk Profen	2014.06.16	

Abbildung 45: Übersicht über die im Gemeindegebiet verlaufenden Hochspannungsfreileitungen

Quelle: FNP Elsteraue 2007

Durch die *50Hertz Transmission GmbH* erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Hinweis, dass innerhalb des oben benannten Freileitungsschutzstreifens keine baulichen oder sonstigen Anlagen errichtet werden dürfen, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Hochspannungsleitung beeinträchtigen oder gefährden. Darüber hinaus sind je nach Nutzungsart weitere Nutzungen einzuhalten. Zudem sind innerhalb dieses Schutzstreifens die Errichtung von Gebäuden sowie Grundstücksnutzung, welche zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt ist, unzulässig. Sämtliche Arbeiten, Bauvorhaben und Pflanzmaßnahmen, die im Freileitungsbereich geplant sind bzw. durchgeführt werden sollen, sind zur Prüfung und Stellungnahme bei der 50Hertz Transmission GmbH einzureichen.

Abwasser

Im Geltungsbereich des FNP verlaufen Leitungen der MIBRAG. Sie dienen der Grundwasserbeobachtung im Rahmen der Ableitung von Tagebauwasser und sind perspektivisch zu erhalten bzw. zu ergänzen. Konkret handelt es sich hierbei um:

Eigentümer	Art der Leitung/ Anlage	Bezeichnung	Schutzstreifen
MIBRAG	Wasserableitung Weiße Elster	20221/03-00019.2	

Abbildung 46: Übersicht über die im Gemeindegebiet verlaufenden Wasserableitungen

Quelle: Ministerium für Infrastruktur und Digitales 2022

Die beschriebenen Leitungen werden bei der FNP-Neuaufstellung nachrichtlich mittels Eintrags in die Planzeichnung (Planteil Nord und Süd) übernommen.

Trinkwasser

Im Geltungsbereich des FNP verlaufen Trinkwasserleitungen, die sich zum Zeitpunkt der FNP-Neuaufstellung im Besitz der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH befinden. Sie werden nachrichtlich mittels Eintrags in die Planzeichnung übernommen. Für diese Leitungen besteht – in Abhängigkeit von der Nennweite dieser Leitungen – ein Schutzstreifen von 4-10m Breite zu jeder Seite. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine Einwirkungen oder Maßnahmen vorgenommen werden, die einen ordnungsgemäßen Anlagenbetrieb sowie deren Erreichbarkeit vereiteln, beeinträchtigen oder gefährden. Dies betrifft v.a. die Errichtung baulicher sowie sonstiger Anlagen, die Modellierung des Geländes, das Anpflanzen von Bäumen oder Sträuchern und eine Ablagerung von Leitung gefährdenden Stoffen. Der benannte Leitungsträger ist daher bei zukünftigen Planungen, speziell innerhalb des Schutzstreifens, rechtzeitig in das Planverfahren einzubeziehen. Rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen ist eine Schachtgenehmigung durch die bauausführende Firma einzuholen.

Überdies verlaufen im Gemeindegebiet Elsteraue Trinkwassertransportleitungen der MIDEWA GmbH. Die benannte Leitung, als auch die Leitungen der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH werden durch die MIDEWA GmbH mit Trinkwasser beliefert. Aufgrund ihrer Bedeutung für die Trinkwasserversorgung in der Region werden diese in die Planzeichnung übernommen.

Trinkwasserversorgungsleitungen der Stadtwerke Zeitz verlaufen ebenfalls durch das Plangebiet des FNP Elsteraue. Sie sind in ihrem Bestand gleichermaßen in der Planzeichnung dargestellt.

2.6 Grünflächen

Im FNP können gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB Grünflächen, wie bspw. Parkanlagen, Dauerkleingärten, private Gärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze sowie Friedhöfe dargestellt werden. Die Formulierung des BauGB macht deutlich, dass auf Ebene der Flächennutzungsplanung weitere Zweckbestimmungen für Grünflächen vorgegeben werden können. Der FNP als vorbereitende Ebene der Bauleitplanung unterscheidet nicht nach öffentlichen und privaten Grünflächen. Die Darstellung und Abgrenzung von Grünflächen ist für die Art der Flächennutzung auf nachfolgenden Planungsstufen nicht verbindlich. Eine Ausnahme stellen gesetzlich geschützte Biotope oder Denkmale (Parks) dar. Weideflächen bzw. Flächen, auf denen Heu bzw. Gras geerntet wird, gelten im Regelfall als Flächen für die Landwirtschaft.

2.6.1 Erholung/ Badeplatz

Der bestehende FNP Elsteraue stellt am Südostufer des zukünftigen Sees, der aus dem Restloch Schwerzau entstehen soll, eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erholung/Badeplatz“ dar. Hierbei handelt es sich um eine Präzisierung der Ausweisung im Sonderbetriebsplan Natur und Landschaft für den Tagebau Profen. In diesem sowie in der zeichnerischen Darstellung (Karte 2) des TEP Profen wird der angesprochene Uferbereich als Vorranggebiet für Erholung mit der Zweckbestimmung „Intensive Erholung“ ausgewiesen. Im Rahmen der FNP-Neuaufstellung wird diese Fläche übernommen. Mit Übernahme der Zweckbestimmung wird der Kerngedanke bisheriger Planungen berücksichtigt. Diese sehen vor, für besagte Er-

holungsflächen weitere Funktionen aufzunehmen, die im Zusammenhang mit den neu entstehenden Wasserflächen stehen (z.B. Freibäder, gastronomische Einrichtungen sowie Einrichtungen für Wassersport).

2.6.2 Parkanlagen

In der Neuaufstellung des FNP Elsteraue werden die folgenden Parkanlagen dargestellt.

ORTSTEIL	PARKANLAGE
Draschwitz	Park an der Villa Schwerzauer Straße 1 (denkmalgeschützt)
Göbitz	Park am Wal/ Werbenhainer Straße
Etzoldshain	geschützter Park (Etzoldshainer Wäldchen)
Tröglitz	Parkanlage südlich der Zeitzer Straße

Abbildung 47: Übersicht über die Parkanlagen im Gemeindegebiet

Quelle: Gemeinde Elsteraue 2024 (basierend auf Angaben im Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsteraue 2007)

Das Etzoldshainer Wäldchen ist, auch wenn sein Parkcharakter kaum noch wahrnehmbar ist, weiterhin im Verzeichnis der geschützten Gebiete und Objekte des Landes Sachsen-Anhalt (Stand: 31.12.2019) als geschützter Park (GP_0018BLK) geführt. Daher wird diese Grünfläche in der Planzeichnung weiterhin als Parkanlage dargestellt.

2.6.3 Dauerkleingärten und private Gartenanlagen

Die im FNP Elsteraue dargestellten Kleingartenanlagen und privaten Gärten sind nachfolgend aufgelistet. Bei Dauerkleingärten und privaten Gärten handelt es sich im Sinne von § 1 Abs. 1 und 2 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) um sich in der Örtlichkeit ähnlich darstellende Nutzungen, die ein ausreichend städtebauliches Gewicht zur Prägung der Grünflächennutzung besitzen.

Privatgärten unterscheiden sich in ihrer Nutzung nicht von organisierten Kleingartenanlagen (wie z.B. Dauerkleingärten), da beide gleichermaßen zu nicht-kommerziellen Zwecken des Gartenbaus und der Erholung genutzt werden. In der Darstellung im FNP wird nicht zwischen den beiden Arten dieser Gartenanlagen unterschieden.

ORTSTEIL	GARTENANLAGE	BEMERKUNGEN
Bornitz	Kleingartenanlage "Elsteraue", Gartenweg 9	
Draschwitz	Kleingartenanlage "Autopark", hinter der Bahn	
Draschwitz	Kleingartenanlage "Pfarrberg", zwischen Bornitz und Draschwitz unterhalb der B 2	

ORTSTEIL	GARTENANLAGE	BEMERKUNGEN
Draschwitz	Kleingartenanlage "Am Mühlgraben", am Radweg zwischen Draschwitz und Göbitz	
Gleina	Kleingartensparte "Neuland Gleina", von Gleina in Richtung Kadischen	
Lützkewitz	Kleingartensparte "Am Tiefweg" e.V., Oberer Tiefweg	
Nißma	Kleingartenanlage	Gärten teils von der Gemeinde gepachtet sowie private Gärten
Penkwitz	östlich der Meuselwitzer Straße	Eigentum Gemeinde, Privat und Bundesfinanzverwaltung
Profen	Kleingartensparte "Glück Auf" e.V., Leipziger Straße und Bahnhofstraße	
Rehmsdorf	Kleingartenanlage "Erholung", am Naturbad	
Rehmsdorf	Kleingärten, Franz-Schubert-Straße Ortsausgang Richtung Sprossen rechts	private Gärten
Spora	Kleingartenanlage Spora e.V., Sporaer Hauptstraße 8	
Staschwitz	Kleingartenanlage I "Festwiese", gegenüber Staschwitzer Hauptstraße 28a	Gärten teils von der Gemeinde gepachtet sowie private Gärten
Staschwitz	Kleingartenanlage II "Hinter der Bahn", Ortsausgang rechts Richtung Mumsdorf	Gärten teils von der Gemeinde gepachtet sowie private Gärten
Tröglitz	Kleingartenverein "Fortschritt" Tröglitz e.K., südlich der Grenzstraße	

Abbildung 48: Übersicht über die Kleingartenanlagen im Gemeindegebiet

Quelle: Gemeinde Elsteraue 2022

2.6.4 Friedhöfe

Die im FNP Elsteraue dargestellten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof werden nachfolgend aufgelistet.

ORTSCHAFT	BEMERKUNGEN	KOMMUNAL / KIRCHLICH
Alttröglitz	Neue Dorfstraße	kommunal
Bornitz	Bornitzer Bahnhofstraße	kommunal
Reuden	Leipziger Straße	kommunal und kirchlich
Tröglitz	Grenzstraße 1	kommunal
Draschwitz	Zeitzer Straße	kirchlich

ORTSCHAFT	BEMERKUNGEN	KOMMUNAL / KIRCHLICH
Gleina	Dorfstraße	kirchlich
Langendorf	Traupitzer Weg	kirchlich
Maßnitz	Maßnitzer Dorfstraße	kirchlich
Nißma	Nißmaer Schulstraße	kirchlich
Ostrau	L 192	kirchlich
Predel	Kirchgasse	kirchlich
Profen	Leipziger Straße	kirchlich
Rehmsdorf	Techwitzer Straße	kirchlich
Spora	Sporaer Hauptstraße	kirchlich

Abbildung 49: Übersicht über kommunale und kirchliche Friedhöfe im Gemeindegebiet

Quelle: Gemeinde Elsteraue 2022

2.6.5 Sportplätze

Die im FNP Elsteraue dargestellten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz werden nachfolgend aufgelistet.

ORTSTEIL	BEMERKUNGEN
Bornitz	2 Sportplätze, Nähe Döbriser Weg
Draschwitz	Bahnstraße 7
Könderitz	2 Sportplätze am Ortsausgang Richtung Etzoldshain sowie Reitsportanlage
Profen	Straße der Jugend
Rehmsdorf	Am Bahnhof
Nißma	Nißmaer Hauptstraße 39
Tröglitz	2 Sportplätze, Am Park 1a

Abbildung 50: Übersicht über die Sportplätze im Gemeindegebiet Elsteraue

Quelle: Gemeinde Elsteraue 2022

2.7 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft und zum Hochwasserschutz

Im FNP können gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB Wasserflächen, Häfen und die für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen sowie Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind, dargestellt werden. Im Geltungsbereich befinden sich weder Häfen noch Flächen für die Wasserwirtschaft.

2.7.1 Wasserflächen

Der FNP Elsteraue stellt die folgenden Standgewässer als Wasserflächen dar:

ORTSCHAFT	GEWÄSSER	BEMERKUNG
Staschwitz	Wasserfläche östlich der Staschwitzer Hauptstraße bzw. westlich der Halde Phönix Nord	Restloch Tagebau
Profen	See im Revierpark Profen	Restloch Tagebau
Rehmsdorf	Naturbad	Restloch Tagebau
Rehmsdorf	Seen ehemaliger Tagebau Zipsendorf-Süd	Restloch Tagebau
Rehmsdorf	Paradies	Restloch Tagebau
Spora	Penkwitzer See	Restloch Tagebau
Spora	Hainbergsee	Restloch Tagebau

Abbildung 51: Übersicht über die Standgewässer im Gemeindegebiet

Quelle: Gemeinde Elsteraue 2022

Für das Restloch Staschwitz werden zum Zeitpunkt der FNP-Neuaufstellung Erkundungen durchgeführt und bodenmechanische Gutachten erstellt. Erst nach Vorliegen dieser Gutachten sind Aussagen hinsichtlich noch ausstehender Sanierungsleistungen möglich.

Die Renaturierungsbereiche des Tagebau Profen werden ebenfalls als Wasserflächen dargestellt, da deren Flutung in den nächsten Jahren erfolgen wird. Maßgeblich für die Darstellung im FNP ist der *Sonderbetriebsplan Natur und Landschaft* der MIBRAG.

Darüber hinaus existieren diverse stehende Gewässerflächen im Geltungsbereich des FNP Elsteraue, welche in der Planzeichnung dargestellt sind, jedoch hier nicht im Einzelnen aufgelistet werden. Dies betrifft u.a. Dorfteiche innerhalb einiger Ortslagen sowie kleinere natürliche Wasserflächen außerhalb von Ortslagen.

Gemäß § 3 Abs. 1 Wassergesetz [WG] für das Land Sachsen-Anhalt werden oberirdische Gewässer nach ihrer wasserwirtschaftlichen Bedeutung in Gewässer erster Ordnung und zweiter Ordnung eingeteilt. Gewässer erster Ordnung sind gemäß § 4 Abs. 1 WG Gewässer, die infolge ihrer erheblichen wasserwirtschaftlichen Bedeutung

1. Binnenwasserstraßen im Sinne des Bundeswasserstraßengesetzes sind oder
2. im Verzeichnis zum WG (Anlage 1) aufgeführt sind.

Für die Unterhaltung der Gewässer erster Ordnung ist das Land Sachsen-Anhalt, vertreten durch den Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz, zuständig.

In Anlage 1 zum WG [Verzeichnis der Gewässer mit erheblicher Bedeutung für die Wasserwirtschaft] sind folgende Gewässer, welche den Geltungsbereich des FNP Elsteraue durchlaufen, als Gewässer erster Ordnung aufgeführt:

GEWÄSSER ERSTER ORDNUNG	BEMERKUNG
Große Schnauder	nördlich entlang Oelsen, von der Gemeindegrenze (zu Zeitz) bis zur Landesgrenze des Freistaates Thüringen
Floßgraben	von der Gemeindegrenze bei Bornitz bis zum Tagebau Profen/Gemeindegrenze
Weißer Elster	von der Gemeindegrenze bei Tröglitz bis zur Landesgrenze des Freistaates Sachsen bei Beersdorf

Abbildung 52: Innerhalb des Gemeindegebietes verlaufende Gewässer erster Ordnung

Quelle: Gemeinde Elsteraue 2022

Gemäß § 5 WG LSA sind Gewässer zweiter Ordnung, die nicht zur ersten Ordnung gehörenden Gewässer. Für die Unterhaltung der Gewässer zweiter Ordnung ist im Geltungsbereich des FNP Elsteraue der Unterhaltungsverband „Weiße Elster“ mit Sitz in Zeitz zuständig.

Der FNP Elsteraue stellt die Fließgewässer erster und zweiter Ordnung in der Planzeichnung auf Basis der vom Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt übermittelten digitalen Datengrundlagen dar. Für diese Gewässer sind die Bestimmungen des § 50 WG LSA zu den Gewässerrandstreifen zu beachten:

§ 50 Abs. 1 WG LSA besagt, dass Gewässerrandstreifen im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches [...] entgegen § 38 Abs. 3 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes zehn Meter bei Gewässern erster Ordnung und fünf Meter bei Gewässern zweiter Ordnung betragen.

§ 50 Abs. 2 WG LSA besagt, dass es im Gewässerrandstreifen verboten ist, nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Wege und Plätze zu errichten. Bäume und Sträucher außerhalb von Wald dürfen nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, den Hochwasserschutz oder zur Gefahrenabwehr zwingend erforderlich ist.

Gemäß § 38 Abs. 4 WHG ist im Gewässerrandstreifen verboten:

1. die Umwandlung von Grünland in Ackerland;
2. das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern;
3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen;
4. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder die fortgeschwemmt werden können.

Überdies existieren diverse stehende Wasserflächen im Geltungsbereich des FNP, die in der Planzeichnung dargestellt sind, jedoch nicht im Einzelnen in der vorliegenden Begründung aufgelistet werden. Dies betrifft u.a. Dorfteiche innerhalb mehrerer Ortslagen sowie kleinere natürliche Wasserflächen außerhalb von Ortslagen.

2.7.2 Flächen für den Hochwasserschutz

Der FNP Elsteraue kann gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB Flächen darstellen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind.

Die Landesregierung setzt durch Rechtsverordnungen innerhalb der Risikogebiete oder der nach § 73 Abs. 5 Satz 2 Nummer 1 zugeordneten Gebiete sogenannte Überschwemmungsgebiete fest. Dies entspricht jenen Gebieten, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist oder die zur Hochwasserentlastung und Rückhaltung beansprucht werden. Diese Festsetzungen sind an neue Erkenntnisse anzupassen. Die Landesregierung kann die Ermächtigung nach Satz 1 durch Rechtsverordnung auf andere Landesbehörden übertragen (§ 76 Abs. 2 WHG).

Überschwemmungsgebiete sind Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern und sonstige Gebiete, welche bei Hochwasser überschwemmt oder durchflossen sowie für die Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden (§ 76 Abs. 1 WHG). Die Kennzeichnung dieser Flächen erfolgt mit dem Planzeichen Nr. 10.2 der Planzeichenverordnung „Umgrenzung der Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“. Mit der Darstellung dieser Flächen werden die gesetzlichen Bestimmungen aus dem Abschnitt 6 des WHG zum Hochwasserschutz nachrichtlich in den FNP übernommen. Die für den FNP maßgeblichen Bestimmungen werden nachfolgend zitiert.

Die durch den Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt festgesetzten Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG sollen nachrichtlich übernommen werden (§ 5 Abs. 4a BauGB). Dementsprechend erfolgt für die festgesetzten Überschwemmungsflächen der Weißen Elster und Großen Schnauder (HQ 100) eine nachrichtliche Übernahme im FNP mittels Eintrags in die Planzeichnung. Zusätzlich wird die Signatur Ü für die nachrichtlich übernommenen Überschwemmungsflächen vergeben.

Es gelten die Rechtsfolgen des § 76 WHG. Weiterhin sind für festgesetzte Überschwemmungsgebiete die baulichen Schutzvorschriften gemäß § 78 WHG sowie sonstige Schutzvorschriften nach § 78a WHG zu beachten.

In den definierten Überschwemmungsgebieten ist in Anlehnung an § 78 Abs. 1 WHG die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich, in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem BauGB untersagt. Außerdem ist in den festgesetzten Überschwemmungsgebieten gemäß § 78a Abs. 1 WHG untersagt:

1. die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können,
2. das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,
3. die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Anlagen,

4. das Ablagern und das nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
5. das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,
6. das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Abs. 2 entgegenstehen,
7. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
8. die Umwandlung von Auwald in eine andere Nutzungsart.

Der Burgenlandkreis ist die zuständige Behörde für Genehmigungen, die von den Verboten des § 78 WHG abweichen.

In Anlehnung an § 97 des WG LSA sind sowohl bei der Gebäudeerrichtung als auch bei der Leitungsverlegung die unter diesem Paragraphen genannten Abstände zu berücksichtigen. Können die vorgegebenen Abstände nicht eingehalten werden, so ist eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach WG LSA beim Landesverwaltungsamt des Landes Sachsen-Anhalt zu beantragen.

Hinweis:

Der FNP Elsteraue weist im Rahmen seiner Neuaufstellung innerhalb der festgesetzten Überschwemmungsflächen keine neuen Bauflächen aus. Damit werden die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes beachtet. Spezielle Einzelmaßnahmen sind gesondert mit dem Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt abzustimmen.

Des Weiteren sind Maßnahmen oder notwendige Vorhaben zum Hochwasserschutz oder zur Vermeidung von Bodenerosion in Zusammenarbeit mit dem Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung sowie unter Beachtung landwirtschaftlicher Belange zu planen und umzusetzen.

2.8 Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen

Im FNP können gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen dargestellt werden. In Anlehnung an Söfker (2018) erfordert die Darstellung von Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen – neben einer konkretisierenden Angabe zur Art des Bodenschatzes – die Angabe, ob ein obertägiger oder untertägiger Abbau vorgesehen ist²⁰.

Das im Geltungsbereich des FNP Elsteraue liegende Abbaufeld Schwerzau des Tagebaus Profen wird folglich mit einer Darstellung gemäß Pkt. 11.2 der Planzeichenverordnung (PlanZV) versehen.

Die Flächenkategorie der Flächen zum Abbau von Bodenschätzen wirkt selbstständig. Dies bedeutet, dass auf den Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen nur ausnahmsweise überlagernde Flächendarstellungen zulässig sind. Hierbei besteht ein Unterschied zwischen Flächen, die aus der *Bergaufsicht* entlassen sind und Flächen, die aus dem *Bergrecht* entlassen sind. Letztere sind der kommunalen Planungshoheit zugänglich und demnach im FNP entsprechend ihrer beabsichtigten Nutzung darzustellen. Voraussetzung

²⁰ Söfker 2018 in Kommentierung Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 130. Lfg., Rn. 51.

hierfür ist, dass für diese Flächen keine rechtlichen Vorgaben auf Grundlage des BBergG gelten. Grundsätzlich gilt, dass bis zur Beendigung der bergrechtlichen Verantwortung zu gewährleisten ist, dass noch ausstehende Verpflichtungen aus der Umsetzung von Abschlussbetriebsplänen jederzeit uneingeschränkt und ohne zusätzlichen finanziellen Aufwand durch die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV) umgesetzt werden können. Des Weiteren dürfen sich keine Gefährdungen für den Sanierungsbergbau oder Dritte ergeben.

Das Plangebiet des FNP Elsteraue umfasst die räumlichen Geltungsbereiche der Abschlussbetriebspläne (ABP)

- „Schwelerei Profen“,
- „Halde Phoenix-Nord“,
- „Groitzscher Dreieck“,
- „Holzplatz Staschwitz“,
- „Kohleverbindungsbahn“,
- „Rohrverbundsystem Flutung Südraum Leipzig“.

Durch die LMBV erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung der Hinweis, dass für diese Flächen Bergaufsicht besteht und eine Sanierung dieser Gebiete noch nicht abgeschlossen ist. So geht u.a. vom Altstandort der ehemaligen Schwelerei Profen ein Grundwasserschaden aus, welcher in Richtung Kippe Profen bis zum Abbaufeld Schwerzau reicht. Dieser wird über ein Grundwassermonitoring überwacht. Mit der perspektivischen Flutung des Tagebaues Profen wird eine Änderung der lokalen hydraulischen Verhältnisse, im Sinne einer Fließrichtungsänderung des Grundwassers in Richtung Osten, einhergehen. Als eine Konsequenz benennt die LMBV eine verstärkte Schadstoffmobilisierung. Daher erfolgt bis zum Jahr 2029 eine Ergänzung des Abschlussbetriebsplans, welcher ggf. zusätzliche Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen beinhalten wird.

Die Darstellung gewerblicher Bauflächen mit der Zweckbestimmung „Multifunktionspark“ am Nordrand des Abbaufeldes Schwerzau des Tagebaus Profen kann auf nachfolgenden Planungsebenen ggf. Konflikte zwischen den gesetzlichen Vorgaben des BauGB und BBergG mit sich bringen. Diese gilt es zwischen den beteiligten Akteuren zu klären. Nach Angaben der MIBRAG werden zukünftige planerische Zielstellungen mit dem Landesamt für Geologie und Bergwesen sowie den jeweils zuständigen Behörden abgestimmt.

Bislang liegen keine Erfahrungen hinsichtlich der Ausweisung von Bauflächen im Bereich des Tagebaus Profen vor. Jedoch weisen bereits vollzogene Planungen (z.B. Windkraftanlagen auf der Innenkippe des Tagebaus, vergleichbare Planungen der MIBRAG im Helmstedter Revier) darauf hin, dass eine rechtliche Überlagerung von Bau- und Bergrecht möglich ist. Ein geeignetes Instrument zur Regelung der Folgenutzungen auf Tagebauflächen stellt das Abschlussbetriebsplanverfahren dar. Für das Abbaufeld Schwerzau des Tagebaus Profen befindet sich ein solcher Abschlussbetriebsplan derzeit in Erarbeitung.

Des Weiteren befindet sich im Geltungsbereich des FNP die aktive Kiessandgrube Kliebe-Spora. Diese ist in der Planzeichnung mit einer entsprechenden Darstellung gemäß Pkt. 11.2 der PlanZV ebenfalls gekennzeichnet. Außerdem liegt im Plangebiet nach Aussage des Landesamtes für Geologie und Bergwesen die Potenzialfläche „Ostrau Süd“. Diese ist räumlich

zwischen den Ortslagen Ostrau, Göbitz, Könderitz und Torna zu verorten. Da es sich um eine potenzielle Fläche für den Abbau von Kiessanden handelt, erfolgt keine Übernahme dieser Fläche in die Planzeichnung des FNP.

2.9 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

2.9.1 Flächen für die Landwirtschaft

Im FNP können gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden. Es handelt sich hierbei um Flächen, die landwirtschaftlich bewirtschaftet werden. Dazu gehören auch Wiesen und Weiden zur Heugewinnung. § 201 BauGB enthält folgende Regelung zum Begriff der Landwirtschaft:

Landwirtschaft im Sinne des BauGB ist insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei sowie die berufsmäßige Binnenfischerei.

Darüber hinaus werden im FNP auch jene Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, die als Außenbereich eingestuft werden. Es gelten die Rechtsfolgen des § 35 BauGB. Vor der Neuaufstellung des FNP bestehende Gebäude im Außenbereich unterliegen dem Bestandsschutz.

Im Rahmen der Bauleitplanung bzw. auf der Ebene von Bebauungsplanverfahren ist zu beachten, dass ein stärkeres Bepflanzen der Randbereiche zwischen Wohngebieten und in landwirtschaftlicher Nutzung verbleibenden angrenzenden Flächen das zukünftige Konfliktpotenzial zwischen Wohnqualität und Ackernutzung stark herabsetzt. Dies begründet sich damit, dass Belastungen durch Staub, Lärm und Geruch deutlich gemindert werden können.

2.9.2 Waldflächen

Im FNP können gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB Waldflächen dargestellt werden. Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes Sachsen-Anhalt [LWaldG] ist jede mit Waldbäumen bestockte Grundfläche. Als Wald gelten auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäsungsplätze, Holzlagerplätze. Daneben gelten als Wald auch im Wald liegende oder mit ihm verbundene

1. Leitungsschneisen,
2. Pflanzgärten,
3. Waldparkplätze und Flächen mit Erholungseinrichtungen
4. Teiche, Weiher und andere Gewässer von untergeordneter Bedeutung,
5. Moore, Geröllfelder, Block- und Felspartien,
6. Waldränder und Waldsäume

sowie weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen (§ 2 Abs. 1 LWaldG). Waldflächen im Sinne dieses Gesetzes werden im FNP übernommen. Wie bereits beschrieben

erfolgen mit der vorliegenden FNP-Neuaufstellung auch Flächendarstellungen der Bergbaufolgelandschaft des Tagebaus Profen. Daher werden vorliegend nicht nur Waldflächen gemäß Waldkataster dargestellt, sondern auch die im Sonderbetriebsplan Natur und Landschaft der MIBRAG vorgesehenen Flächen.

Die Entwicklung des Waldbestandes unterliegt einer kontinuierlichen Dynamik. Insofern kann lediglich der aktuelle Erfassungsstand des Waldkatasters bei der Erarbeitung des FNP berücksichtigt werden. Folglich kann der FNP keine abschließende Grundlage zur Bewertung forstlicher Belange bilden.

Bei konkreten Maßnahmen, welche eine Betroffenheit im Sinne LWaldG auslösen können, ist jeweils eine Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde zu führen.

Durch die Forstbehörden sind Waldverzeichnisse zum Nachweis der Waldstruktur und ihrer Entwicklung zu führen (§ 2 Abs. 3 LWaldG). Im Rahmen der Erarbeitung der FNP-Neuaufstellung wurden Waldflächen gemäß Waldkataster beim Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt abgefragt und analog in der Planzeichnung dargestellt.

2.10 Maßnahmenflächen

Der aktuell rechtswirksame FNP der Gemeinde Elsteraue stellt gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (nachfolgend als Maßnahmenflächen bezeichnet) dar.

Der FNP bildet die vorbereitende Bauleitplanstufe ab, nach dessen Wirksamkeit die verbindliche Bauleitplanung aus den Darstellungen des FNP abgeleitet wird. Auf Ebene des FNP stellen die dort dargestellten Maßnahmenflächen ebenfalls eine planungsrechtliche Vorbereitung dar, welche die Umsetzung naturschutzrechtlicher Kompensationsmaßnahmen auf den nachfolgenden Planungsstufen sichert. Die Art und Weise der Kompensationsmaßnahmen wird auf Ebene des FNP noch nicht festgelegt.

In den gekennzeichneten Maßnahmenflächen sind auf den nachgelagerten Planungsebenen Maßnahmen zu kreieren, die eine Aufwertung der jeweiligen Biotopwertigkeit zur Folge haben. Dies können bspw. Aufforstungen, Wegebegrünungen, Gestaltung naturnaher Bachläufe oder die Sicherung hochwertiger Trockenrasen sein. Zudem kann auch die Entsiegelung von Flächen als Kompensationsmaßnahme gewertet werden.

Entsprechend den Hinweisen des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Süd im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gilt es Folgendes zu beachten:

Eine Inanspruchnahme von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen für erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie zur Umwandlung in Grünflächen, Aufforstungen usw. wird abgelehnt.

Flächenhaften Kompensationsmaßnahmen kann nur zugestimmt werden, wenn es sich um minderwertige bzw. anthropogen beeinflusste Böden sowie Rest- oder Splitterflächen handelt, die landwirtschaftlich nicht oder nur noch schwer nutzbar sind.

Bei allen Maßnahmen ist darauf zu achten, dass die agrarstrukturellen Verhältnisse nicht verschlechtert werden. Dazu zählt u.a. die Erschließung landwirtschaftlicher Flächen durch Wirtschaftswege und Feldzufahrten.

Generell ist bei der Umsetzung bei allen geplanten Bau-, Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen mit den betroffenen Landwirtschaftsbetrieben zusammen zu arbeiten.

Die im aktuell rechtswirksamen FNP formulierten Maßnahmen sind umgesetzt bzw. Bestandteil von Bebauungsplänen. Die Gemeinde Elsteraue hat sich dazu entschieden in der Neuaufstellung des FNP keine Maßnahmenflächen darzustellen.

2.11 Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetz

Der FNP weist als Flächen für Nutzungsbeschränkungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB die gewerblichen Bauflächen des Chemie- und Industrieparks Zeitz aus. Dies begründet sich aus Nutzungsbeschränkungen, die bereits im Rahmen von am Standort durchgeführten verbindlichen Bauleitplanungen festgesetzt wurden. Insofern stellen sie nachrichtliche Übernahmen dar.

2.12 Kennzeichnungen

Gemäß § 5 Abs. 3 BauGB sollen im FNP nachstehende Flächen gekennzeichnet werden:

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind;
2. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind;
3. für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

2.12.1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (Altbergbau)

Im Geltungsbereich der FNP-Neuaufstellung existieren nach aktuellem Kenntnisstand Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Hierbei handelt es sich um die nachfolgend aufgeführten Bergwerke, Abbaustellen und Bergwerksanlagen, die für die Gewinnung von Braunkohle betrieben wurden [Angaben gemäß FNP 2007 und des Landesamtes für Geologie und Bergwesen 2023]:

Draschwitzer Kohlenwerke

Abbautechnologie: Tiefbau, um 1900

Rechtsnachfolge: ohne

Zeche Ellen bei Draschwitz

Abbautechnologie: Tiefbau, 19./20. Jhd., Abbauteufe: 20m

Rechtsnachfolge: ohne

Richard

Abbautechnologie: Tiefbau, 19. Jhd., Abbauteufe: 15m
Rechtsnachfolge: ohne

Profen

Abbautechnologie: Tagebau ab 1942, Abbauteufe: 30m-100m
Rechtsnachfolge: MIBRAG mbH

Gut Glück

Abbautechnologie: Tagebau, 19./20. Jhd.
Rechtsnachfolge: ohne

Neu-Glück

Abbautechnologie: Tagebau/Tiefbau von 1862-1932, Abbauteufe: 20m
Rechtsnachfolge: ohne

Leonhard I bei Wuitz (Zipsendorf)

Abbautechnologie: Tiefbau von 1901-1910, Abbauteufe: 25m-30m
Rechtsnachfolge: ohne

Zipsendorf-West (Sedan)

Abbautechnologie: Tagebau von 1939-1952
Rechtsnachfolge: LMBV Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH,
Sanierungsbereich Sachsen-Anhalt

Zipsendorf-Süd

Abbautechnologie: Tagebau von 1948-1964
Rechtsnachfolge: ohne/LMBV Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft
mbH, Sanierungsbereich Sachsen-Anhalt

Vereinsglück III bei Spora

Abbautechnologie: Tagebau von 1859-1903/Tiefbau von 1900-1914, Abbauteufe: 18m-44m
Rechtsnachfolge: ohne

Leonhard II (z.T. Vereinsglück III)

Abbautechnologie: Tiefbau von 1899-1923, Abbauteufe: 18m-60m
Rechtsnachfolge: ohne

Vereinsglück bei Zipsendorf

Abbautechnologie: Tagebau von 1891-1928/Tiefbau von 1870-1911, Abbauteufe: 16m-35m
Rechtsnachfolge: ohne

Prehlitzgrube, Nr. 526

Abbautechnologie: Tiefbau von 1860-1932, Abbauteufe: 23m-52m
Rechtsnachfolge: ohne

Phönix-Nord

Abbautechnologie: Tagebau von 1962-1967
Rechtsnachfolge: ---

Tagebaurestlöcher zählen zum Altbergbau ohne Rechtsnachfolger.

Die Braunkohle wurde zuerst im Tiefbau nach dem Verfahren des Pfeilerbruchbaus abgebaut. Es ist dadurch charakterisiert, dass in die ausgekohlten Räume kein Versatz eingebracht wurde. Nach dem Herausnehmen des Ausbaus senkten sich die aufliegenden Gebirgsschichten ab und füllten die Abbauhohlräume aus. Die ausgekohlten Flächen der Tagebaue wurden z.T. mit Abraum aus dem Deckgebirge geländegleich bzw. über Gelände wieder verkippt.

Für die *Alttagebaue* ist festzustellen, dass die Setzungen der verkippten Massen erfahrungsgemäß abgeklungen sind. Allerdings gilt diese Feststellung nur für den unbelasteten Zustand. Bei erneuten Belastungen, bspw. durch eine Bebauung, sind weitere geringe Setzungen möglich. Aufgrund der unterschiedlichen Bodenzusammensetzungen von Tagebaukippen sowie in den Randgebieten von Kippen, im Übergangsbereich zu gewachsenen Böden können diese Setzungen ungleichmäßig ablaufen. Als Belastungen sind in diesem Sinne auch Wasserspiegelschwankungen in der Kippe zu zählen.

Im Bereich der überkippten Randböschungen können Setzungen bei Belastungen des Kippenbodens ungleichmäßig verlaufen. An unzureichend gesicherten Böschungen von Halden und Restlöchern besteht Rutschungsgefahr.

Für die Halde Phönix-Nord wird zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des FNP Elsteraue im Rahmen eines geführten Bebauungsplanverfahren ein Bodengutachten erstellt, welches die lokalen Besonderheiten des Standortes einer Hochkippe berücksichtigt. Erst nach Vorliegen dieses Gutachtens sind Aussagen hinsichtlich noch ausstehender Sanierungsleistungen möglich. Eine Bebauung von Böschungsfächen dieser Halde bzw. Hochkippe erfolgt durch dieses Bebauungsplanverfahren jedoch nicht.

Für die *Alttiefbaue* gilt, dass die großflächigen Senkungen der Tagesoberfläche als Folge des Abbaus abgeklungen sind. Bei statischen und dynamischen Belastungen ist aufgrund der Vorbelastung des Deckgebirges durch die Abbausenkungen mit zusätzlichen Senkungen zu rechnen, die ungleichmäßig verlaufen können. Das Auftreten von trichterförmigen Einbrüchen der Tagesoberfläche, sog. Tagesbrüchen, kann nicht völlig ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet des FNP Elsteraue umfasst Bereiche der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaues „Zipsendorf Süd“, welche mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung und der Flutung der Restlöcher einem nachbergbaulichen, natürlichen Grundwasserwiederanstieg unterliegen. Dieser ist in den meisten Bereichen bereits abgeschlossen, sodass er sich überwiegend auf die unmittelbaren Restloch- und Kippenbereiche bezieht. Einzelne Ortslage sind vom nachbergbaulichen, natürlichen Grundwasserwiederanstieg nicht betroffen. Durch das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt liegt im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum FNP-Vorentwurf die hierzu im Widerspruch stehende Aussage vor, dass sich die Ortslage Rehmsdorf sowie ein Bereich südöstlich davon im Einflussbereich des beschriebenen Grundwasserwiederanstiegs befinden. Konkrete Angaben zur Lage des Grundwasserspiegels sind beim Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt sowie bei der LMBV zu erfragen. Weitere Informationen zur Grundwassersituationen im Tagebaugebiet Profen können bei der MIBRAG eingeholt werden.

Sowohl für die Tagebau- als auch für die Tiefbaubereiche ist wegen der bergbaulichen Vorbeanspruchung des Deckgebirges ein zuverlässiges und langzeitstabiles Regime der Fassung und Ableitung der Oberflächenwässer unbedingt erforderlich.

Aus den vorgenannten Gründen werden die Altbergbauflächen im FNP nach § 5 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB als Flächen ausgewiesen, „bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“. Damit kommt die Gemeinde Elsteraue ihrer Hinweispflicht nach.

Aussagen zu Bergschadensfragen für die Flächen mit Rechtsnachfolge, insbesondere zur Anpassungspflicht gemäß § 110 BBergG können nur vom Rechtsnachfolger gegeben werden.

Sicherungsmaßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung von Bergschäden sollten sich nach Art und Umfang der zu erwartenden Bodenverformungen sowie der Bauart, Größe, Form und Empfindlichkeit vor Bergschäden der baulichen Anlage richten. Daher wird empfohlen, bei baulichen Veränderungen in den vom Bergbau betroffenen Gebieten vorab eine konkrete bergbauliche Stellungnahme zum geplanten Vorhaben einzuholen. Sollten bei möglichen Gründungsarbeiten Anzeichen auf das Vorhandensein bergmännischer Anlagen angetroffen werden, so ist das Landesamt für Geologie und Bergwesen umgehend zu informieren.

2.12.2 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (Flächen mit Bergbauberechtigungen)

Die Darstellung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, gilt für Flächen mit Beeinträchtigungen durch Bergbau und erfolgt nach § 5 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB. Damit kommt die Gemeinde Elsteraue ihrer Hinweispflicht nach.

Im Bundesberggesetz (BBergG) werden folgende Rechtsformen für Bergbaurechte festgelegt:

- Bewilligung
- Erlaubnis
- Bergwerkseigentum
- grundeigene Bodenschätze
- bestätigtes altes Recht.

Die im Geltungsbereich des FNP der Gemeinde Elsteraue existierenden Bewilligungsflächen und Flächen mit Bergwerkseigentum werden nachstehend durch Zitierung der entsprechenden Paragraphen des BBergG erläutert.

§ 8 Abs. 1 BBergG – Bewilligung

Die Bewilligung gewährt das ausschließliche Recht, nach den Vorschriften dieses Gesetzes

1. in einem bestimmten Feld (Bewilligungsfeld), die in der Bewilligung bezeichneten Bodenschätze aufzusuchen, zu gewinnen und andere Bodenschätze mitzugewinnen sowie das Eigentum an den Bodenschätzen zu erwerben,
2. die bei Anlegung von Hilfsbauten zu lösende oder freizusetzende Bodenschätze zu gewinnen und das Eigentum daran zu erwerben,
3. die erforderlichen Einrichtungen im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 3 zu errichten oder zu betreiben,
4. Grundabtretung zu verlangen.

§ 9 Abs. 1 BBergG – Bergwerkseigentum

Bergwerkseigentum gewährt das ausschließliche Recht, nach den Vorschriften dieses Gesetzes die in § 8 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 bezeichneten Tätigkeiten und Rechte auszuüben. Auf das Recht sind die für Grundstücke geltenden Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs anzuwenden, soweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt. § 8 Abs. 3 gilt entsprechend. Im Rahmen einer Vorabfrage beim Landesamt für Geologie und Bergwesen des Landes Sachsen-Anhalt (LAGB) werden für den Geltungsbereich des FNP Elsteraue die folgenden Flächen in der Planzeichnung dargestellt. Die Ergebnisse sind in der Planzeichnung verarbeitet und wurden im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung teilweise präzisiert:

Name	Berechtigung	Status	Bodenschatz	Rechtsinhaber
Döbitzchen	III-A-b-339/90/994	aufrechterhaltenes Bergwerkseigentum	Braunkohle	BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
Neu-Schwerzau	II-B-b-165/00	Bewilligung (§ 8 BBergG)	Braunkohle	MIBRAG mbH
Profen-SE	II-B-b-164/00	Bewilligung (§ 8 BBergG)	Braunkohle	MIBRAG mbH
Profen-D1	VI-f-888/05	grundeigene Bodenschätze (§ 3 Abs. 4 BBergG)	tonige Gesteine	MIBRAG mbH
Profen	II-A-b-67/93	Bewilligung (§ 8 BBergG)	Braunkohle	MIBRAG mbH
Profen-RPF	II-B-b-173/10	Bewilligung (§ 8 BBergG)		MIBRAG mbH
Schwerzau	III-A-b-354/90/982	aufrechterhaltenes Bergwerkseigentum	Braunkohle	MIBRAG mbH
Schwerzau-Ellen	VI-f-888/20	grundeigene Bodenschätze (§ 3 Abs. 4 BBergG)		MIBRAG mbH
Zettweil-Nord	VI-f-888/01	grundeigene Bodenschätze (§ 3 Abs. 4 BBergG)		Starkenberger Quarzsandwerke GmbH & Co. KG
Zettweil-Nordost	VI-f-888/19	grundeigene Bodenschätze (§ 3 Abs. 4 BBergG)		Starkenberger Quarzsandwerke GmbH & Co. KG

Abbildung 53: Flächen mit Bergbauberechtigungen im Gemeindegebiet

Quelle: Landesamt für Geologie und Bergwesen 2022

Die in obiger Tabelle genannten Bergbauberechtigungen räumen den Rechtsinhabern bzw. Eigentümern die entsprechenden BBergG geltenden Rechte ein. Sie stellen eine geschützte Rechtsposition gemäß Art. 14 Grundgesetz (GG) dar.

2.12.3 Altlastenverdachtsstandorte

Der FNP soll gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, kennzeichnen.

Die in der Planzeichnung dargestellten Informationen basieren auf Angaben des FIS „Bodenschutz“ des Burgenlandkreises (Sachstand: 12.07.2022).

Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, werden in § 2 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) definiert. Verdachtsflächen im Sinne von § 2 Abs. 4 dieses Gesetzes sind Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht. Bei Altlasten gemäß § 2 Abs. 5 dieses Gesetzes handelt es sich um Grundstücke:

1. stillgelegter Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und
2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Schädliche Bodenveränderungen werden im Fachinformationssystem (FIS) Bodenschutz eingetragen. Der Aufbau dieses Informationssystems wurde durch das BBodSchG vorgegeben. Zuständig für das Führen des Bodenschutz-Informationssystems sind gemäß § 9 des Ausführungsgesetzes die unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise. Die Zuständigkeit der oberen Bodenschutzbehörden bezieht sich auf gefährliche Ablagerungen, die Standortplanung von Deponien und die Abfallwirtschaftsplanung.

Gemäß § 9 Abs. 1 des BBodSchG soll die zuständige Bodenschutzbehörde die zur Ermittlung des Sachverhalts geeigneten Maßnahmen ergreifen, wenn ihr Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt.

In Anlehnung an Söfker (2018) und Gierke (2010) kommt die Kennzeichnung von Altlasten innerhalb von Bauflächen und Baugebieten sowie für Flächen, auf denen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen, in Betracht. Hierzu zählen insbesondere Anlagen der öffentlichen und privaten Infrastruktur oder Flächen, die durch Menschen intensiv genutzt werden. Dies betrifft Spiel- oder Sportplätze, Gemeinbedarfsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen oder Dauerkleingärten. Auf Flächen, die für eine bauliche Nutzung nicht vorgesehen sind (bspw. Flächen für die Landwirtschaft und Wald), kann von einer Kennzeichnung abgesehen werden²¹.

Im Plangebiet des FNP der Gemeinde Elsteraue liegen Altlastenstandorte vor. Die im Rahmen einer Vorabfrage durch den Burgenlandkreis mitgeteilten Altlastenstandorte bzw. Altlastenverdachtsstandorte werden in der beschriebenen Vorgehensweise in der Planzeichnung entsprechend der Symboldarstellung nach Pkt. 15.12 der PlanZV gekennzeichnet. Darüber hinaus sind sie der Anlage 2 zu entnehmen. Ihre Klassifizierung erfolgt nach unterschiedlichen Kategorien:

²¹ vgl. Söfker 2018 in Kommentierung Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 130. Lfg., Rn. 66 sowie Gierke 2010 in Kommentierung Brügelmann, 73. Lfg., Rn. 218.

- Kategorie 0 – Standorte sind aktuell archiviert, d.h. bei Beibehaltung der aktuellen Nutzung und keinen neuen Verdachtsmomenten besteht derzeit kein bodenschutzrechtlich begründbarer Handlungsbedarf;
- Kategorie 1 – Standorte mit Anhaltspunkten für nutzungsbezogenen (meist historischen) Altlastenverdacht in unterschiedlichen Stadien der Bearbeitung;
- Kategorie 3 – Standorte mit nachgewiesenen schädlichen Bodenveränderungen (auch Ereignisse der Bodenerosion sowie physikalische schädliche Bodenveränderungen, wie Versiegelung, Altfundamente und Altbergbau);
- Kategorie 4 – Standorte, die als Müllkippen aller Art, Deponien und Verfüllungen genutzt wurden, befinden sich in unterschiedlichen Bearbeitungsstadien, Kenntnisstand lässt i.d.R. noch keine andere Kategorisierung zu;
- Kategorie 5 – Standorte wirtschaftlicher und landwirtschaftlicher Vornutzung;
- Kategorie 6 – Standorte militärischer Vornutzung, inkl. Rüstungsaltpostenverdachtsflächen;
- Kategorie 8 – Standorte, die aufgrund des Schadens für die Schutzgüter und die sich daraus ergebenden Sanierungs- und Überwachungspflichten, eine Gefährdung des Allgemeinwohls beinhalten.

Der FNP Elsteraue stellt Altlastenstandorte dar, die in direktem Bezug zu Bauflächen bzw. von Menschen intensiv genutzten Flächen liegen. Die Tabelle in der Anlage 2 führt die bekannten Altlastenstandorte auf. Sie enthält zudem die Information, welche Standorte in der Planzeichnung dargestellt sind. Zusätzlich bildet Anlage 6 eine separate Übersichtskarte über die Altlastenstandorte im Geltungsbereich ab.

Durch die untere Bodenschutzbehörde des Burgenlandkreises erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Hinweis, dass für neu ausgewiesene Bauflächen im Bereich bestehender, eingetragener Altlasten rechtzeitig Informationen über den dort jeweils vorliegenden Altlastenverdacht einzuholen sind. In diesem Zusammenhang wurden die neu ausgewiesenen Bauflächen in den Ortsteilen Bornitz und Reuden exemplarisch benannt.

Die Lausitzer- und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV) wies im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hin, dass die Altlastenverdachtsstandorte mit den Katasternummern 00195 und 00599 dem Ökologischen Großprojekt (ehemaliges Hydrierwerk) Zeitz zu zuordnen sind. Aufgrund der Tatsache, dass sich letztgenannter Altlastenstandort (Kataster-Nr. 00559: „*Industrielle Absetzanlage (IAA) Restloch (RL) Zipsendorf-Süd*“) in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich des FNP befindet, wird diese Altlast in die Planzeichnung aufgenommen.

Nach Aussage der Landesanstalt für Altlastenfreistellung haben auf dem Gelände des „Ökologischen Großprojektes Chemiepark“ bzw. des einstigen Hydrierwerkes in Zeitz die Einwirkungen des Zweiten Weltkriegs sowie Havarien und Handhabungsverluste zu massiven Einträgen von Schadstoffen – insbesondere von Kohlenwasserstoffen (MKW und BETEX) sowie Phenolen – geführt. Ein Teil dieser Schadstoffe wurde bereits im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen beseitigt. Allerdings liegen immer noch Bodenkontaminationen bis in das Grundwasser vor, die über die Grenzen des Industrieparks hinaus verfrachtet werden. Die daraus resultierende Schadstofffahne erstreckt sich bis zu einer Entfernung von rund 500 m nordöst-

lich des Chemie- und Industrieparks und umfasst im Wesentlichen dessen potenzielle Erweiterungsfläche. Die Kontamination der benannten Flächen wird durch ein regelmäßiges Grundwassermonitoring überwacht. Eingriffe in den Boden bzw. in das Grundwasser sind im Einzelfall mit den zuständigen Behörden – insbesondere mit der Landesanstalt für Altlastenfreistellung – abzustimmen, auch da eine Nutzung des Grundwassers nur eingeschränkt möglich ist.

2.13 Nachrichtliche Übernahmen

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen sollen nachrichtlich übernommen werden (§ 5 Abs. 4 BauGB). Nachrichtliche Übernahmen betreffen somit privilegierte Fachplanungen, die auf eigener gesetzlicher Grundlage entwickelt werden, im Regelfall durch Planfeststellungsverfahren. Für den FNP relevante Fachplanungen resultieren aus dem Luftverkehrs-, Straßen-, Wasser-, Naturschutz- und Denkmalrecht.

2.13.1 Nutzungsregelungen nach Luftverkehrsrecht

Nutzungsregelungen nach Luftverkehrsrecht resultieren aus dem Luftverkehrsgesetz. Dieses bewirkt im Umfeld von Flugplätzen Baubeschränkungsgebiete bzw. Bauverbotszonen. Im Geltungsbereich des FNP Elsteraue befinden sich keine Anlagen oder Objekte in Bezug auf das Luftverkehrsrecht.

Zwischen den Ortsteilen Sprossen und Oelsen liegt der Flugplatz Sprossen. Dieser befindet sich jedoch nicht im Gemeindegebiet, sondern im Stadtgebiet Zeitz. Die FNP-Neuaufstellung weist im Umfeld dieses Flugplatzes keine neuen Bauflächen aus, sodass keine Baubeschränkungsgebiete bzw. Bauverbotszonen berührt werden.

2.13.2 Nutzungsregelungen nach Straßenrecht

Entlang von Hauptverkehrsstraßen gilt es, die straßenbaulichen Bestimmungen nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG), insbesondere des § 9 – bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen – hinsichtlich des Anbauverbotes zu beachten. Dies gilt v.a. bei Bundesautobahnen, Bundesstraßen, Landesstraßen und Kreisstraßen.

Darüber hinaus enthält § 9 Abs. 1 des FStrG nachstehende Bestimmungen:

Längs der Bundesfernstraßen dürfen nicht errichtet werden:

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zu Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

Diese Abstandsfestlegungen nach Satz 1 gelten auch für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs. Weiterhin bedürfen in Anlehnung an § 9 Abs. 2 FStrG Baugenehmigungen

oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Im Sinne weiterer Anbau- und Beschränkungszone werden in § 9 Abs. 6 FStrG Vorgaben zur Anbringung von Außenwerbung wie folgt geregelt:

Anlagen der Außenwerbung stehen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten den Hochbauten des Abs. 1 und den baulichen Anlagen des Abs. 2 gleich. An Brücken über Bundesfernstraßen außerhalb dieser Teile der Ortsdurchfahrten dürfen Anlagen der Außenwerbung nicht angebracht werden. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Bei der Errichtung baulicher Anlagen im Baubeschränkungsbereich der Bundesstraßen außerhalb von Ortsdurchfahrten ist die Genehmigung der obersten Landesstraßenbaubehörde einzuholen. Weiterhin gilt gemäß § 24 Abs. 1 des Straßengesetzes Sachsen-Anhalt (StrG LSA), dass längs der Landes- oder Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen im Sinne des Gesetzes über die Bauordnung, die über Zufahrten oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden dürfen. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt. Darüber hinaus bedürfen in Anlehnung an § 24 Abs. 2 StrG LSA Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen längs der Landes- oder Kreisstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass alle Planungen und Vorhaben entlang der Kreisstraßen mit der Straßenbaubehörde des Burgenlandkreises abzustimmen sind. Bei der Planung von Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsdienste ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu berücksichtigen. Die vorhandenen Einrichtungen des ÖPNV sind zu erhalten und bedarfsgerecht neu auszurichten. Das ÖPNV-Konzept 2020 für den Burgenlandkreis ist zu beachten.

2.13.3 Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes

Die für die Neuaufstellung des FNP relevanten Nutzungsregelungen nach Naturschutzrecht werden durch das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie ergänzend durch das Naturschutzgesetz für das Land Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vorgegeben.

Das BNatSchG definiert im Kapitel 4 – Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft – Schutzkategorien. Von jenen definierten Schutzkategorien sind im Geltungsbereich des FNP Elsteraue vorhanden:

- § 26 Landschaftsschutzgebiete
- § 28 Naturdenkmäler
- § 30 gesetzlich geschützte Biotope
- § 32 Schutzgebiete im Netz „Natura 2000“.

Die aufgeführten Schutzkategorien werden in Anlehnung an § 5 Abs. 4 BauGB als Flächen mit sonstigen Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, im FNP nachrichtlich übernommen. Hierbei werden die gesetzlich geschützten Biotope sowie Schutzgebiete im Netz „Natura 2000“ nicht in der Planzeichnung dargestellt, sondern im Umweltbericht (vgl. Kapitel Schutzgebiete im Umweltbericht) aufgeführt.

Der Geltungsbereich des FNP der Gemeinde Elsteraue berührt ausgedehnte Teile des *Landschaftsschutzgebietes* „Elsteraue“ (LSG0042BLK)²². Bei Landschaftsschutzgebieten handelt es sich gemäß § 26 Abs. 1 BNatSchG um rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten,
2. wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder
3. wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung

erforderlich ist. In einem Landschaftsschutzgebiet sind unter besonderer Beachtung des § 5 Abs. 1 und nach Maßgabe näherer Bestimmungen alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern und/ oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Das

²² Verordnung des Burgenlandkreises vom 28.06.2004.

im Geltungsbereich liegende Landschaftsschutzgebiet „Elsteraue“ wird deshalb durch Darstellung seiner Grenzen nachrichtlich in den FNP übernommen. Die Auswirkungen auf den FNP bestehen darin, dass innerhalb des Landschaftsschutzgebietes keine neuen Bauflächen dargestellt werden. Die sich aus der Landschaftsschutzgebietsverordnung (LSGVO) „Elsteraue“ vom 15.01.2004 ergebenden Verbote (§ 4) sind zu beachten.

Eine detaillierte Erläuterung des Landschaftsschutzgebietes erfolgt im Umweltbericht zur vorliegenden FNP-Neuaufstellung. In der Planzeichnung ist aufgrund des Maßstabes der Darstellung lediglich der ungefähre Verlauf der Abgrenzungen wiedergegeben. Hierbei handelt es sich nicht um grundstücksgrenzgenaue Angaben. Die Betroffenheit von Nutzungen müsste im Einzelfall durch die zuständige Naturschutzbehörde geprüft werden. So hat die Abklärung der genauen Schutzgebietsgrenze spätestens mit bzw. vor der Aufnahme einer Bebauungsplanung durch den Satzungsgeber – ggf. in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde – zu erfolgen.

Bei *Naturdenkmälern* handelt es sich gemäß § 28 Abs. 1 BNatSchG um rechtsverbindlich festgesetzte Einzelschöpfungen der Natur oder entsprechende Flächen bis zu fünf Hektar, deren besonderer Schutz aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit erforderlich ist. Die Beseitigung des Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals führen können, sind nach Maßgabe näherer Bestimmungen verboten (§ 28 Abs. 2 BNatSchG).

Die im Geltungsbereich des FNP liegenden Naturdenkmale sowie die Flächennaturdenkmale (FND) werden durch entsprechende Darstellung in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Die Auswirkungen auf die Neuaufstellung des FNP bestehen darin, dass die dargestellten Flächen in ihrem Charakter dem jeweiligen FND entsprechen. Die bestehenden FND werden im Regelfall innerhalb von Grünflächen dargestellt. Dadurch wird ihr Erhalt auf Ebene des FNP gewährleistet. Nähere Erläuterungen zu den FND erfolgen im Umweltbericht.

§ 30 des BNatSchG enthält nachfolgend aufgeführte Vorschriften für *gesetzlich geschützte Biotope*. So gilt der allgemeine Grundsatz, dass bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, gesetzlich geschützt werden. Demnach sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von Biotopen nach § 30 Abs. 2 BNatSchG führen können, verboten.

Die im Geltungsbereich des FNP liegenden geschützten Biotope werden entsprechend ihrer Lage nachrichtlich in den Umweltbericht übernommen. Die Auswirkungen auf den FNP bestehen darin, dass die Darstellungen dem Status des jeweiligen Biotops nicht widersprechen dürfen. Das innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegende FFH-Gebiet bzw. Natura 2000-Gebiet „Weiße Elster nordöstlich Zeitz“ (FFH0155LSA, DE 4839 301) ist im Kapitel Schutzgebiete des Umweltberichts dargestellt.

2.13.4 Nutzungsregelungen nach Denkmalrecht

Im FNP sollen in Anlehnung an § 5 Abs. 4 BauGB nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich übernommen werden. Das Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt legt u.a. für Mehrheiten baulicher Anlagen den Begriff des *Denkmalbereiches* fest (vgl. § 2 Abs. 2 Nr. 2 DSchG ST).

Die im Denkmalinformationssystem des Landes Sachsen-Anhalt verzeichneten Denkmalbereiche werden nachstehend für die jeweilige Ortschaft aufgeführt:

Bornitz

- Straßenzug Bornitzer Hauptstraße (Objekt-Nr. 09485653)

Draschwitz

- Häusergruppe Draschwitzer Hauptstraße (Objekt-Nr. 09485730)

Könderitz, Ortsteil Minkwitz

- Straßenzug Minkwitzer Dorfstraße 3, 5, 7 (Objekt-Nr. 09481149000000000000)
- Straßenzüge Minkwitzer Dorfstraße 10, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 29 und Minkwitzer Straße 13 (Objekt-Nr. 09481136000000000000)

Könderitz, Ortsteil Traupitz

- Straßenzug Traupitzer Str. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 7A (Objekt-Nr. 09481169000000000000)

Langendorf

- Häusergruppe Luckaer Straße (Objekt-Nr. 09486058)

Profen, Ortsteil Profen

- Mühlende 1, Straßenzug Profener Hauptstraße 5, 6, 7, 7A, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 (Objekt-Nr. 09486145000000000000)
- Markt 15, Pegauer Straße 16, 17, 18, 19 (Objekt-Nr. 09486178000000000000)
- Häusergruppe Am Kirchhof 1, 2, 3 (Objekt-Nr. 09486144000000000000)

Profen, Ortsteil Beersdorf

- Häusergruppe Beersdorf 18, 20, 21 (Objekt-Nr. 09486191000000000000)

Profen, Ortsteil Lützkewitz

- Häusergruppe Lützkewitz 28, 29, 30 (Objekt-Nr. 09486197000000000000)
- Häusergruppe Lützkewitz 26A, 26B (Objekt-Nr. 09486196000000000000)

Rehmsdorf

- Platz Ortsmitte inkl. Kirche und Kriegerdenkmal (Objekt-Nr. 09485468000000000000)

Reuden, Ortsteil Predel

- Anger Predel 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 34, 35, 36, 37, 38 (Objekt-Nr. 09486249000000000000)
- Straßenzug Predel 1, 2, 3, 4, 5, 6, 6A, 7, 9 (Objekt-Nr. 09486240000000000000)
- Straßenzug Kirchgasse 5, 6, 7, 13, 14 (Objekt-Nr. 09486228000000000000)

Reuden, Ortsteil Reuden

- Straßenzeile Alt Reuden 9, 11, 13, 15, 17 (Objekt-Nr. 09486212000000000000)

Tröglitz

- Straßenzug Burtschützer Straße 1, 2, 3, 4, 5, 5A, 6, 7, 8, 8B, 9, 9A, 10, 11, 12, 13, 14, 15 (Objekt-Nr. 09486357000000000000)

Tröglitz, Ortsteil Kadischen

- Ortskern Kadischen 1, 2, 3, 4, 5, 7 (Objekt-Nr. 09486381000000000000).

Bau- und Kleindenkmale sowie archäologische Kulturdenkmale im Plangebiet werden aufgrund ihrer Anzahl nicht in der Begründung aufgeführt und ebenso nicht in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Sie sind dem Denkmalinformationssystem Sachsen-Anhalt zu entnehmen²³.

Eine Ausnahme bildet der Standort des einstigen Konzentrationslagers „Wille“. Hierbei handelte es sich um ein Außenlager des KZ Buchenwald. 2015 wurden zwei ehemalige Häftlingsbaracken der Gedenkstätte Rehmsdorf übertragen. Bereits 1963 erfolgte die Errichtung eines Gedenksteins in unmittelbarer Nähe des Lagerareals, am Bahnhof Rehmsdorf. Das gesamte Areal, welches auch einen ehemaligen Appellplatz beinhaltet, ist im Denkmalinformationssystem Sachsen-Anhalt als Baudenkmal (Objekt-Nr. 09485451) gelistet. Aufgrund seiner historischen und touristischen Bedeutung für das Gemeindegebiet wird es in der Planzeichnung (Planteil Süd) als Gesamtanlage (Ensemble) mit dem Planzeichen Nr. 14.2 der PlanZV gekennzeichnet.

Durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie des Landes Sachsen-Anhalt werden die archäologischen Kulturdenkmale mitgeteilt sowie eine aktuelle Denkmalliste geführt. Im Rahmen einer Vorabfrage zur vorliegenden FNP-Neuaufstellung erfolgte durch das Landesamt hinsichtlich der archäologischen Belange der Hinweis, dass sich im Geltungsbereich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale befinden. Die dazugehörigen Fundstellen und Anhaltspunkte für archäologische Kulturdenkmale sind der Anlage 3 dieser Begründung zu entnehmen. Damit verbunden ist eine Informationswirkung für nachgelagerte Planungsstufen.

Es sind die Genehmigungspflichten nach § 14 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST) zu beachten.

Einer Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde bedürfen jedem Vorhaben bzw. Nutzungen, das bzw. die ein Kulturdenkmal

1. instand setzen, umgestalten oder verändern,
2. in seiner Nutzung verändern,
3. durch Errichtung, Wegnahme oder Hinzufügen von Anlagen in seiner Umgebung im Bestand und Erscheinungsbild verändern, beeinträchtigen oder zerstören,
4. von seinem Standort entfernen,
5. beseitigen oder zerstören will bzw. wollen.

Technisches Denkmal Elsterfloßgraben

Bei dem Geltungsbereich des FNP querenden Gewässer des Elsterfloßgrabens, nordwestlich der Weißen Elster gelegen, handelt es sich um ein bedeutendes technisches Denkmal. Der Floßgraben (vgl. Abb. 54), welcher heute westlich der B 2 verläuft, wurde bereits Ende des 16. Jahrhunderts (1579 bis 1586) künstlich angelegt. Der Graben diente ehemals dem Flößen und wird heute vorwiegend als Vorfluter für die angrenzenden Ortschaften genutzt.

²³ abrufbar unter: <https://lda.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem/> (letzter Abruf am 05.02.2024)

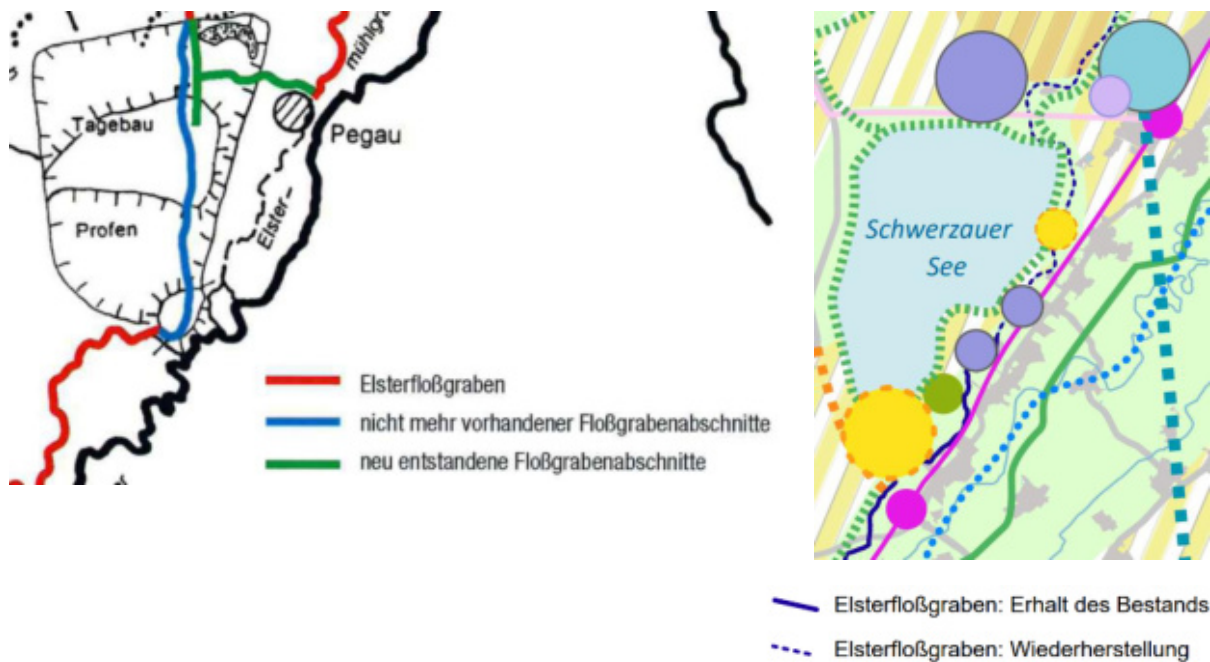


Abbildung 54: Verlaufsdarstellung des Elsterfloßgrabens in der Monographie des Burgenlandkreises (links) und im LÜREK (rechts)

Quellen: Burgenlandkreis et al. (2005) und LÜREK (2021)

Im Bereich Draschwitz-Reuden wurde sowohl der (grundsätzlich unter Schutz stehende) Grabenverlauf, als auch die Floßgrabenbrücken XXXIX, XXXVIII, XL und XLI [in der Anlage 1 des bislang wirksamen FNP] im Zusammenhang mit den Tätigkeiten im Abbaufeld Schwerzau des Braunkohlentagebaus Profen zurückgebaut bzw. überbaggert. Teilweise wurden einzelne Abschnitte wiederhergestellt. Im Jahr 2021 erfolgte die Aufnahme des Floßgrabens in die Europäische Route der Industriekultur.

2.13.5 Vorranggebiete für die Windenergie

Der FNP der Gemeinde Elsteraue ist, wie bereits erwähnt, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese sind u.a. dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP) zu entnehmen. Der REP Halle gibt bezüglich der Nutzung von Windenergie die nachstehenden, für die FNP-Neuaufstellung maßgeblichen Ziele vor:

- Ziel 5.8.1.3: Windkraftanlagen sind i.d.R. raumbedeutsame Anlagen;
- Ziel 5.8.2.1: Vorranggebiete für die Nutzung der Windenergie sind für diese raumbedeutsame Nutzung vorgesehen und schließen andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten aus, soweit sie mit der Nutzung von Windenergie nicht vereinbar sind. Die festgelegten Vorranggebiete für die Nutzung der Windenergie haben zugleich die Wirkung von Eignungsgebieten;
- Ziel 5.8.2.2.: In der Planungsregion Halle werden folgende Vorranggebiete für die Nutzung von Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten festgelegt [u.a.]:
 - XXVI. Elsteraue/ Langendorf.

In Anlehnung an § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zählt die Errichtung von Windkraftanlagen im Außenbereich zu den privilegierten Vorhaben. Diese Privilegierung kann mit den Bestimmungen des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB gesteuert bzw. eingeschränkt werden.

Darüber hinaus stehen öffentliche Belange einem Vorhaben dieser Art dann entgegen, wenn durch Darstellungen im FNP eine Ausweisung an anderer Stelle erfolgt ist. Dies bedeutet, dass im FNP die Zulässigkeit von Windkraftanlagen auf darzustellende Vorranggebiete für die Windenergienutzung eingeschränkt werden kann. In den darzustellenden Vorranggebieten muss die Errichtung von Windkraftanlagen substantziell möglich sein.

Die Darstellung von Vorranggebieten für die Windenergienutzung ist auf Ebene des FNP nur solange möglich, wie die übergeordnete Ebene der Regionalplanung von dem Darstellungsprivileg des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB keinen Gebrauch macht. Im vorliegenden Fall hat die Regionalplanung dieses Recht in Anspruch genommen, da der REP Halle innerhalb des FNP-Geltungsbereiches ein Vorranggebiet für die Nutzung von Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten (XXVI. Elsteraue/ Langendorf) ausweist.

Diese Regelung zur Nutzung der Windenergie auf Ebene der Regionalplanung ist abschließend und somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als Ziel der Raumordnung zu beachten. Aus diesem Grund hat der FNP derzeit kein Mandat, eigene Regelungen zu Standorten von Windkraftanlagen oder von Vorranggebieten zur Windenergienutzung zu treffen.

Der FNP der Gemeinde Elsteraue übernimmt das angesprochene Vorranggebiet für die Windnutzung mit der Wirkung eines Eignungsgebietes (XXVI. Elsteraue/ Langendorf) in die Planzeichnung, indem er es als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Windkraftanlage“ darstellt.

2.13.6 Nutzungsregelungen für Brand- und Katastrophenschutz

Bei Vorhaben im Geltungsbereich des FNP gilt es, die einschlägigen brandschutzrelevanten Vorschriften und Richtlinien zu berücksichtigen. So sind bei der Bereitstellung von Löschwasser u.a. die Regelwerke des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (z.B. DVGW-Arbeitsblatt W 405) sowie bei der Planung von Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsdiensten die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ des Landes Sachsen-Anhalt heranzuziehen.

2.13.7 Nutzungsregelungen nach Wasserrecht

Durch die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH erfolgte der Hinweis, dass zur Langendorfer Umfahrung ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren durchzuführen ist. Hierbei handelt es sich um ein rund 1,3 km langes, künstliches Grabenprofil südlich der Ortslage Langendorf. Dieses diente während des Regel- und Aufschlussbetriebes des Tagebaues „Groitzscher Dreieck“ einer kontinuierlichen und gefahrlosen Ableitung von Tagebauwasser und somit einer Entlastung des Gewässerlaufes der Rietzschke. Der Graben steht aktuell unter Bergaufsicht. Derzeit liegen keine Aussagen vor, ob ggf. ein Rückbau mit anschließender Renaturierung dieses Grabens erforderlich ist.

Für den Rückbau eines bestehenden (Wasser-)Ableiters in Traupitz wird zum Zeitpunkt der FNP-Neuaufstellung für zwei Teilabschnitte ein wasserrechtliches Plangenehmigungsverfahren durchgeführt.

3 Zusammenfassung des Umweltberichts

In Anlehnung an Anlage 1 zum BauGB, Ziffer 3c erfolgt an dieser Stelle eine allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts bzw. der erforderlichen Angaben gemäß Anlage 1 zum BauGB. Der vollständige Umweltbericht zur Neuaufstellung des FNP Elsteraue ist der Anlage 1 zur vorliegenden Begründung zu entnehmen.

Auf der Stufe der Flächennutzungsplanung werden die umweltrelevanten Informationen ermittelt, indem die entsprechenden Nutzungsregelungen nachrichtlich in die FNP-Neuaufstellung übernommen werden. Dies betrifft insbesondere Landschaftsschutzgebiete, Flächennaturdenkmale, geschützte Biotop sowie Überschwemmungsflächen. Die Darstellungen des FNP werden auf diese Planvorgaben ausgerichtet.

Die dargestellten Planungsflächen wurden einer überschlägigen Prüfung der potenziellen Umweltauswirkungen, bezogen auf die FNP-Ebene, unterzogen.

Die vorbereiteten Bauflächen betreffen alle Schutzgüter. Die größten Konflikte und Beeinträchtigungen entstehen bei der Ausweisung großflächiger Gewerbegebiete (Industriepark) aufgrund des hohen möglichen Versiegelungsgrades. Bei allen Vorhaben kommt es zur Versiegelung bisher unversiegelten Bodens sowie zu Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes. Jedoch bewegen sich die voraussichtlichen Beeinträchtigungen der naturräumlichen Potenziale durch die einzelnen Baugebiete in einem Rahmen, der die Vorhaben nicht grundsätzlich ausschließt. Zwei Bauflächen grenzen unmittelbar an das FFH-Gebiet „Weiße Elster nördlich Zeitz“ an. Hier sind Summationswirkungen und eine mögliche Beeinflussung im Zuge der weiteren Planung zu prüfen und zu bewerten.

Beeinträchtigungen von weiteren Schutzgebieten und geschützten Biotopen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Im Zuge der weiteren Planung sind mögliche Betroffenheiten von Schutzgebieten und geschützten Biotopen zu prüfen und neu zu bewerten.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind grünordnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass konkrete Schutz-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen festgelegt werden.

Bei den im Umweltbericht (Anlage 1) dargestellten Flächen im Bereich des Sonderbetriebsplanes Natur und Landschaft (schwarze Schraffur in Anlage 4) kann es im Vergleich zu den Darstellungen in der Planzeichnung des FNP zu geringfügigen Abweichungen kommen, da diese nicht parzellenscharf vorgenommen wurden.

4 Hinweise

4.1 Kampfmittelverdachtsflächen

Nach Aussagen des bislang wirksamen FNP der Gemeinde Elsteraue (2007) befinden sich sowohl zwischen den Ortslagen Draschwitz, Ostrau und Minkwitz als auch im Bereich der Ortschaften Gleina und Sprossen sowie der Ortschaften Alttröglitz und Rehmsdorf diverse Kampfmittelverdachtsflächen in Form von Bombenabwurfgebieten.

Folglich ist bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen speziell in den benannten Ortslagen grundsätzlich mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Betroffene Flächen sind demgemäß vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahme auf das Vorhandensein von Kampfmitteln zu überprüfen. Übersichtskarten zur Kampfmittelbelastung können bei der Gemeinde eingesehen werden.

Durch das Rechts- und Ordnungsamt des Burgenlandkreises erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Hinweis, dass innerhalb des Plangebietes Kampfmittelverdachtsflächen vorhanden sind. Aufgrund der Größe des Plangebietes wird durch das Rechts- und Ordnungsamt auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Kampfmittelbelastungskarte (nach telefonischer Vereinbarung unter 03445/ 731709) verwiesen.

Bei erdeingreifenden Maßnahmen in diesen Bereichen sind vor Beginn der Arbeiten entsprechende Einzelanfragen zur Belastung mit eventuellen Bombenblindgängern und weiteren Kampfmitteln mit Angaben zur prüfenden Flächen (Antragsteller, Liegenschafts- und Eigentümerinformationen sowie Art des Bauvorhabens) und Unterlagen (Übersichtskarte mit Kennzeichnung des Bauvorhabens sowie Detail- bzw. Flurkarte) für das Amtshilfeersuchen an den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) im Rahmen der entsprechenden Maßnahme erforderlich. Der Antrag ist beim Rechts- und Ordnungsamt des Burgenlandkreises, Schönburger Straße 41, 06618 Naumburg unter Mitteilung der I/30.32.4.2/322612-063/23 in Papierform einzureichen.

Es unterliegen sämtliche Bereiche einer kampfmitteltechnischen Prüfpflicht, die

- außerhalb der Tiefenlage von bestehenden Medienträgern liegen,
- sich außerhalb von Trassen befinden, die nach 1945 entstanden sind oder nach 1945 grundhaft ausgebaut wurden oder
- gänzlich außerhalb bestehender Medienträger oder vorhandener Trassen liegen

und für die keine Nachweise vorliegen. Da Kampfmittelfunde jeglicher Art grundsätzlich nie ganz ausgeschlossen werden können, wird auf die Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) in der geltenden Fassung verwiesen.

4.2 Archäologische Kulturdenkmale

Im Denkmalinformationssystem des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie des Landes Sachsen-Anhalt sind für die Ortschaften Göbitz, Etzoldshain und Traupitz archäologische Kulturdenkmale registriert. Bei Erdarbeiten (außerhalb der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung) in den gekennzeichneten Bereichen für archäologische Fundstellen bedarf es der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde.

Da eine Entdeckung weiterer, bislang unbekannter archäologischer Kulturdenkmale jederzeit

möglich ist, gilt bei unerwartet freigelegten archäologischen Kulturdenkmalen grundsätzlich die Meldepflicht gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST).

4.3 Telekommunikation/ Richtfunk

Durch das Plangebiet verlaufen Telekommunikationslinien sowie eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG. Letztere wird nachrichtlich in die Planzeichnung der FNP-Neuaufstellung übernommen. Der Bestand und Betrieb der Telekommunikationslinien (von regionaler und überregionaler Bedeutung) muss gewährleistet bleiben.

Bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen im Geltungsbereich des FNP Elsteraue ist die Bundesnetzagentur bei den nach BauGB vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren prinzipiell zu beteiligen. Bei einer zulässigen Höhe baulicher Anlagen von über 20 Metern Höhe über Gelände können die Belange von Richtfunkstrecken betroffen sein. Der Betreiber der Richtfunkstrecke ist als Träger öffentlicher Belange (TöB) zu beteiligen.

4.4 Flurbereinigungs- und Bodenordnungsverfahren

Zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des FNP wurde ein Flurbereinigungsverfahren durchgeführt, welches teilweise Flächen der Gemeinde Elsteraue tangiert (Flur 3 der Gemarkung Bornitz). Hierbei handelt es sich um die Unternehmensflurbereinigung Theißen (OU Zeitz) nach § 87 FlurbG (Verfahrensnummer: 611/141 BLK 004). Es wurde mit Beschluss der 10. Änderungsanordnung vom 25.02.2016 durch die obere Flurbereinigungsbehörde angeordnet²⁴.

Das Verfahrensziel liegt in einer Minimierung der Auswirkungen des Planfeststellungsverfahrens zum Bau der Ortsumfahrungen (OU) Zeitz und Theißen auf das Grundeigentum, die Bewirtschaftungsverhältnisse und die allgemeine Landeskultur. Dies soll u.a. über eine Verteilung des Landesverlustes auf einen größeren Kreis von Eigentümern, eine Neuordnung ländlicher Grundstücke, eine Verbesserung der ländlichen Infrastruktur sowie die Stärkung der Ökologie und des Naturhaushaltes erreicht werden. Was den aktuellen Verfahrensstand betrifft, so fand im Februar 2023 eine Wertermittlung der betroffenen Grundstücke statt.

Weiterhin wird im Geltungsbereich der Neuaufstellung des FNP Elsteraue das Bodenordnungsverfahren Spora-Würchwitz (Az. 611/42 BLK 347) durchgeführt. In diesem Bodenordnungsverfahren ist die Ausführungsanordnung seit 01.01.2019 bestandskräftig. Seither gilt der neue Rechtszustand mit den neuen Flurstücken und den jeweiligen Eigentümern. Ein Antrag auf Grundbuchberichtigung ist – mit Stand vom August 2023 – gestellt. Ein Antrag für Katasterberichtigung war für das Jahr 2023 vorgesehen.

²⁴ Quelle: Ämter für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten des Landes Sachsen-Anhalt (2023)

Quellen

- Ämter für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten des Landes Sachsen-Anhalt (2023): Unternehmensflurbereinigung Theißen (OU Zeitz). <https://alff.sachsen-anhalt.de/alff-sued/flurneuordnung/flurbereinigung-burgenlandkreis/fbv-theissen-ou-zeitz/> (05.02.2024).
- Burgenlandkreis, CJD e.V., MIBRAG mbH, Pro Leipzig e.V. (Hg.) (2005): Der Elsterfloßgraben: Geschichte und Gestalt eines technischen Denkmals.
- Gemeinde Elsteraue (2007): Flächennutzungsplan, Genehmigungsfassung Mai 2007.
- Gemeinde Elsteraue (2018): Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK), März 2018.
- Gemeinde Elsteraue (2006): Landschaftsplan, Entwurfsfassung Oktober 2006.
- Gemeinde Elsteraue (2022): Wohnbauflächenpotenzialanalyse.
- Ingenieurbaubüro Jörg Reinsberger (2012): Situationsbeschreibung von Flächen zur möglichen Entwicklung von Photovoltaikanlagen (Anlagen zur Erzeugung von Solarenergie) für zukünftige sonstige Sondergebiete auf dem Territorium der Gemeinde Elsteraue.
- Metropolregion Mitteldeutschland (2021): Länderübergreifendes Regionales Entwicklungskonzept für die Bergbaufolgelandschaft Profen (LÜREK).
- Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt (2024): Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes. <https://mid.sachsen-anhalt.de/infrastruktur/raumordnung-und-landesentwicklung/neuaufstellung-des-landesentwicklungsplanes/> (05.02.2024).
- Mitteldeutsche Braunkohlengesellschaft mbH (MIBRAG) (2021): Sonderbetriebsplan Natur und Landschaft, 1. Fortschreibung (2021).
- Projektinformationssystem (PRINS) zum Bundesverkehrswegeplan 2030 (2023): Teilprojekt B 7 OU Meuselwitz. https://www.bvwp-projekte.de/strasse/B7_B180-G10-TH-ST-SN-T6-TH-ST/B7_B180-G10-TH-ST-SN-T6-TH-ST.html (05.02.2024)
- Regionale Planungsgemeinschaft Halle (2024): Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle. Planänderung. <https://www.planungsregion-halle.de/seite/175884/plan%C3%A4nderung-rep-halle-2023.html> (05.02.2024).

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GEMEINDE ELSTERAU NEUAUFSTELLUNG

Umweltbericht

Entwurf

Bearbeitung:



WENZEL & DREHMANN PEM GMBH
Jüdenstraße 31
06667 Weißenfels
Tel. 034 43 - 28 43 90
Fax 034 43 - 28 43 99
Email: info@wenzel-drehmann-pem.de

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung.....	5
1.1 Inhalte und Ziele des Flächennutzungsplans.....	5
1.2 Geplante Bauflächen.....	6
1.3 Umweltschutzziele in Fachgesetzen und Fachplänen.....	8
1.4 Übergeordnete Planungen.....	10
1.5 Methodik und Vorgehensweise.....	10
2 Bestandsaufnahme.....	11
2.1 Naturräumliche Einordnung.....	11
2.2 Geomorphologie.....	12
2.3 Geologie.....	12
2.4 Schutzgebiete.....	13
2.5 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.....	15
2.5.1 Potenziell natürliche Vegetation.....	15
2.5.2 Flora.....	16
2.5.3 Fauna.....	18
2.6 Boden/Fläche.....	22
2.7 Gewässer.....	25
2.8 Klima.....	29
2.9 Landschaftsbild und Erholung.....	30
3 Umweltauswirkungen auf die geplanten Bauflächen.....	32
3.1 Blattschnitt Nord 1.....	33
3.2 Blattschnitt Mitte 2 Draschwitz/Göbitz/Bornitz.....	47
3.3 Blattschnitt Süd 3 Rehmsdorf/Tröglitz.....	56
3.4 Blattschnitt Ost 4 Langendorf.....	63
3.5 Blattschnitt Südost 5 Spora/Nißma.....	65
4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	69
5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Um- weltauswirkungen.....	69
6 Monitoring.....	70
7 Zusammenfassung.....	70

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Landschaftseinheiten.....	11
Abbildung 2 Schutzgebiete.....	13
Abbildung 3 Arten der Fauna FFH IV Vogelschutzrichtlinie.....	21
Abbildung 4 Boden.....	24
Abbildung 5 Oberflächengewässer.....	27
Abbildung 6 Übersicht Blattschnitte.....	32
Abbildung 7 Blattschnitt Nord 1	33
Abbildung 8 Blattschnitt Mitte 2 Draschwitz/Göbitz/Bornitz.....	47
Abbildung 9 Blattschnitt Süd 3 Rehmsdorf/Tröglitz.....	56
Abbildung 10 Blattschnitt Ost 4 Langendorf.....	63
Abbildung 11 Blattschnitt Südost 5 Spora/Nißma.....	65

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Flächennutzungsplans

Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde Elsteraue in den Grundzügen darzustellen. Mit der Flächennutzungsplanung erfüllt die Gemeinde Elsteraue die Aufgabe und nutzt gleichzeitig die Möglichkeit, die eigenen Belange der Flächennutzung städtebaulich zu ordnen.

Die Gemeinde Elsteraue legt mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans fest, wie die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen erfolgen soll. Er ist für alle Stellen der Gemeinde hinsichtlich der Entwicklung von Bebauungsplänen bindend.

Sofern während ihrer Beteiligung im Verfahren der Neuaufstellung kein Widerspruch erfolgte, haben die Behörden und sonstigen Einrichtungen, die Träger öffentlicher Belange sind, ihre Fachplanungen dem Flächennutzungsplan entsprechend anzupassen. Ein Widerspruch zum Flächennutzungsplan setzt voraus, dass die für die abweichende Planung geltenden Belange gegenüber den städtebaulichen Belangen deutlich überwiegen (§ 7 BauGB).

Eine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber dem Bürger besteht durch den Flächennutzungsplan nicht. Die darin dargestellten Nutzungsziele unterliegen der Planungshoheit der Gemeinde Elsteraue. Sie können jederzeit im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung geändert werden, ohne dass sich daraus ein Entschädigungsanspruch ableiten lässt.

Die Gemeinde Elsteraue sieht infolge des Strukturwandels (Beendigung des aktiven Braunkohlentagebaues sowie Bereitstellung neuer Industrie- und Gewerbeflächen) und vor dem Hintergrund des demographischen Wandels eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans als erforderlich an. Der Gemeinderat der Gemeinde Elsteraue hat daher in seiner Sitzung am 24.06.2021 den Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue gefasst. Der Beschluss ist im Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Elsteraue am 23.07.2021 bekannt gemacht worden.

Die im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (Bekanntmachung der Genehmigung vom 23.11.2007) formulierten Grundsatzziele gelten für die Neuaufstellung des FNP fort.

Darüber hinaus sollen neue Betrachtungsweisen zu Fragen des Natur- und Umweltschutzes sowie für eine nachhaltige Nutzung erneuerbarer Energien in die FNP-Neuaufstellung einfließen. Außerdem ist eine zukunftsfähige Betrachtung bei der Ausweisung von Bauflächen durchzuführen, die sich am Bedarf unter Berücksichtigung strukturwandelbedingter Ziele orientiert.

Im Einzelnen sind das:

- Bereitstellung von Flächen zu Kompensation des absehbaren Verlustes von Industriearbeitsplätzen im Montansektor;
- Sicherung der Daseinsvorsorgen, insbesondere in Schwerpunkttorten;
- Orientierung von Bauflächenausweisungen mit baulichem Entwicklungspotenzial im Einzugsbereich leistungsfähiger Infrastrukturachsen;
- Qualifizierte Nutzungsoptionen im Bereich des neu entstehenden Sees;

- Landesraumvernetzung;
- Nutzungsoptionen für erneuerbare Energien.

1.2 Geplante Bauflächen

Nachfolgende Bauflächen sollen laut Planung neu ausgewiesen werden und werden deshalb im Umweltbericht geprüft. Geplante Flächen, für welche ein Bebauungsplan und eine Bebauung vorliegt werden nicht mit geprüft. Umwandlungen von Gebieten z.B. Mischgebiet in Wohngebiet werden ebenfalls nicht überprüft. Reduzierte Bauflächen werden separat dargestellt.

Neuausgewiesene Bauflächen

Bornitz

Bornitz	nördlich Bornitzer Mühlenweg/ östlich Zeitzer Straße	Neuausweisung Wohnbaufläche	1,97 ha
---------	---	-----------------------------	---------

Draschwitz

Draschwitz	südlich Draschwitzer Hauptstraße	Neuausweisung Wohnbaufläche	0,7 ha
Draschwitz	südlich Ziegeleistraße	Neuausweisung gewerbliche Baufläche	0,55 ha

Profen

Beersdorf/ Lützkewitz	nördlich oberer Tiefweg	Neuausweisung Wohnbaufläche	1,23 ha
Beersdorf/ Lützkewitz	Lützkewitz / Am Berg	Neuausweisung Wohnbaufläche	0,28 ha
Profen	Straße zur Freiheit / westlich der Bahnanlage	Neuausweisung Sonderbaufläche	8,05 ha

Rehmsdorf

Rehmsdorf	westlich Restloch Zipsendorf-Süd	Sonderbaufläche Solarenergie	8,48 ha
-----------	----------------------------------	------------------------------	---------

Reuden

Predel	nördlich Feldstraße	Neuausweisung gemischte Baufläche	0,44 ha
Reuden	südlich Gutsweg	Neuausweisung Wohnbaufläche	0,71 ha
Reuden	westlich Zeitzer Straße	Neuausweisung gemischte Baufläche	1,75 ha

Spora

Nißma	westlich Geiersberg	Sonderbaufläche Solarenergie	12,50 ha
-------	---------------------	------------------------------	----------

Tröglitz

Tröglitz	westlich der Grenzstraße	Neuausweisung Wohnbaufläche	0,76 ha
----------	--------------------------	-----------------------------	---------

Überplant nachrichtliche Übernahme (vorhandener Bebauungsplan)

Draschwitz

Draschwitz	südlich Draschwitzer Hauptstraße	Neuausweisung Wohnbaufläche	0,68 ha
Draschwitz	nordöstlich Am Floßgraben	Sonderbaufläche Solarenergie	8,03 ha

Langendorf

Langendorf	Halde Phoenix-Nord	Sonderbaufläche Solarenergie	84,70 ha
Staschwitz	südlich bzw. östlich Restloch Staschwitz	Sonderbaufläche Solarenergie	12,06 ha

Göbitz

Göbitz	Ostrauer Weg	Bestehende Wohnbaufläche	0,45 ha
Göbitz	im Nordosten, südlich der L193/ Industriepark Erweiterung	Neuausweisung gewerbliche Baufläche	115,5 ha

Rehmsdorf

Sprossen	östlich von Gleina	Sonderbaufläche Solarenergie	3,30 ha
----------	--------------------	------------------------------	---------

Reuden

Reuden	westlich Zeitzer Straße/ B2	Neuausweisung Sonderbaufläche	0,66 ha
--------	-----------------------------	-------------------------------	---------

Spora

Prehlitz-Penkwitz	Teichweg	Neuausweisung Wohnbaufläche	0,80 ha
-------------------	----------	-----------------------------	---------

Tröglitz

Alttröglitz	südlich der L193	gewerbliche Baufläche	1,60 ha
Stocksdorf	östlich Stocksdorf/ nördlich Gleina	Sonderbaufläche Solarenergie	2,33 ha
Tröglitz-Burtschütz	südlich Burtschützer Straße	Wohnbaufläche und Sonderbaufläche	1,78 ha
Tröglitz-Techwitz	östlich Ortslage Techwitz	Sonderbaufläche Solarenergie	2,68 ha
Tröglitz	südöstlich der Dr. Pier Straße	gewerbliche Baufläche	0,22ha
Tröglitz	nördlich der Bereitschaftssiedlung Rehmsdorf	gewerbliche Baufläche	9,3 ha
Tröglitz-Techwitz	südlich der L192/Industriepark Erweiterung	Neuausweisung gewerbliche Baufläche	6,2 ha
Tröglitz-Techwitz	nördlich der Techwitzer Teich- straße/ Industriepark Erweiterung	Neuausweisung gewerbliche Baufläche	20,5 ha

Reduzierung von Bauflächen

Könderitz

Etzoldshain	Südosten der Ortslage	Reduzierung Wohnbauflächen	0,17 ha
Könderitz	nördlicher Ortsrand	teilweise Reduzierung gemischte Baufläche	0,73 ha

Profen

Beersdorf/ Lützkewitz	westlich Hauptstraße Lützkewitz	Reduzierung gemischte Bauflächen	0,53 ha
--------------------------	---------------------------------	----------------------------------	---------

Reuden

Ostrau	südwestlicher Ortsrand	Reduzierung gemischte Baufläche	0,32 ha
Ostrau	östlicher Ortsrand	Reduzierung gemischte Baufläche	0,26 ha
Predel	nordwestlicher Ortsrand	Reduzierung gemischte Baufläche	0,98 ha
Predel	nordöstlicher Ortsrand	Reduzierung gemischte Baufläche	1,07 ha
Reuden	nordöstlich der Leipziger Straße/ Am Kirchplatz	Reduzierung gemischte Baufläche	0,32 ha

Spora

Spora	östlich Sporaer Schulstraße	Reduzierung Wohnbauflächen	ca. 5,00 ha
-------	-----------------------------	----------------------------	-------------

In die Betrachtung fließen nicht die geplanten Bauflächen im Bereich des Rahmenbetriebsplans der MIBRAG ein. Diese Flächen werden über den Sonderbetriebsplan weiterentwickelt und überplant.

1.3 Umweltschutzziele in Fachgesetzen und Fachplänen

Die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sind darzustellen. Die Beschreibung, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, erfolgt nach der Bewertung der Umweltauswirkungen, der Darstellung möglicher Ausgleichsmaßnahmen und nach der Abwägung. Einschlägige Fachgesetze sind

- Bundesnaturschutzgesetz,
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt,
- Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie,
- Vogelschutzrichtlinie,
- Wasserhaushaltsgesetz,
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt,
- Bundesbodenschutzgesetz,
- Bundesimmissionsschutzgesetz,
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt,
- Bundesberggesetz,
- Landschaftsplan der Gemeinde Elsteraue.

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung normiert keine Umweltqualitätsziele, sondern schreibt die Durchführung von Umweltprüfungen bei bestimmten Vorhaben vor. Das Naturschutzgesetz Sachsen-Anhalt vom 10.12.2010 normiert folgende Ziele des Umweltschutzes:

- naturnah geprägte Räume haben einen Eigenwert, sie sollen in ihrem Bestand geschützt, gepflegt, entwickelt und soweit erforderlich wiederhergestellt werden,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Naturhaushaltes soll in ihrem Umfang erhalten bleiben,
- die Tier- und Pflanzenwelt soll in ihren Lebensräumen nicht beeinträchtigt werden.

Gemäß § 2 (Grundsätze) Absatz (1) Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt sind Gewässer so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und dem Nutzen einzelner dienen. Die physikalische, chemische und biologische Beschaffenheit des Wassers soll nicht schädlich verändert werden.

- Maßnahmen, die zu einer nachhaltigen Verschlechterung der Gewässergüte führen, sind unzulässig,
- das Allgemeinwohl erfordert das verfügen über eine ausreichende Menge an Wasser, die öffentliche Wasserversorgung darf nicht gefährdet werden,
- das Abschwemmen von Boden und Auswaschungen von Nährstoffen sollen verhindert werden,
- landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen entwässert werden können,
- Gewässer sollen vor Verunreinigungen geschützt werden,
- die Bedeutung der Gewässer und ihrer Uferbereiche als Lebensstätte für Tiere und Pflanzen sowie das Landschaftsbild soll berücksichtigt werden,
- das Wasserrückhaltevermögen und die Selbstreinigungskraft der Gewässer soll gesichert bzw. wiederhergestellt werden.

Das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 gibt folgende umweltrelevanten Ziele vor:

- Bodenfunktionen sollen gesichert oder wiederhergestellt werden,
- schädliche Bodenveränderungen sollen abgewehrt werden,
- Altlasten und aus ihnen resultierende Gewässerverunreinigungen sollen saniert werden,
- bei Eingriffen in den Boden soll die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen und des Zeugniswertes des Bodenaufbaues so weit als möglich vermieden werden.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Elsteraue definiert allgemein nachfolgende Ziele an die Flächennutzung:

- Erhalt, Sicherung und Pflege der vorhandenen und ökologisch bedeutsamen Biotope,
- Entwicklung eines Biotopverbundsystems,
- Schutz des Bodens, des Wassers und des Klimas und Maßnahmen zur Verbesserung dieser Schutzgüter,
- Renaturierungsmaßnahmen sowie Anlage von Gewässerschonstreifen an Fließgewässern,
- Minimieren des Flächenverbrauches und der Flächenversiegelung,
- Minimieren der von Straßen und Bahnanlagen ausgehenden Barrierewirkung

1.4 Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen - Anhalt – Neuaufstellung 2010.

Regionaler Entwicklungsplan Halle – 2010.

Regionaler Entwicklungsplan Halle (REP Halle) – Fortschreibung.

Landschaftsplan der Gemeinde Elsteraue – Acerplan 2006.

1.5 Methodik und Vorgehensweise

Die Bauleitplanung ist ein mehrstufiger Planungsprozess. Für jede Planungsebene fordert das Baugesetzbuch eine Umweltprüfung, die auf die relevanten Wirkungen des Planes abzielt. Dabei sind Aussageschärfe und Detaillierungsgrad dem jeweiligen Planungsmaßstab anzupassen.

Die Umweltprüfung auf Ebene des Flächennutzungsplans (vorbereitende Bauleitplanung) schätzt die Risiken erheblicher Umweltauswirkungen der Festsetzungen im Plangebiet ab. Auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans (verbindliche Bauleitplanung) werden konkrete Festsetzungen getroffen, deren Umweltauswirkungen in der Umweltprüfung der Bebauungsplanebene detailliert ermittelt und geprüft.

Entsprechend sind für die Umweltprüfung des Flächennutzungsplans Daten zur Risikoabschätzung zu verwenden. Grundlagenerhebungen, wie z.B. Kartierung der Fauna und Flora oder die Erstellung von Gutachten sind auf dieser Planungsebene nicht vorgesehen, vor allem, weil ein Flächennutzungsplan einen längeren Zeithorizont berücksichtigt. Innerhalb dieses Zeithorizontes können sich Biotope weiterentwickeln und zur Erstellung eines konkreten Bebauungsplanes eine Aktualisierung der Datenerhebung erforderlich machen. Um solche Doppelerhebungen zu vermeiden, stützt sich die Umweltprüfung der vorbereitenden Bauleitplanung auf bereits vorhandene Datengrundlagen.

Zur Erstellung des Umweltberichts wurden im Wesentlichen die Daten des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt genutzt (CIR-Luftbild-Interpretationsdaten, Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie in Sachsen-Anhalt, einschließlich Biotope und Nutzungen im kartierten Bereich, Potenziell natürliche Vegetation, Landschaftsgliederung, Arten, Auszug aus Vorläufige Daten des Ökologischen Verbundsystems/Biotopverbundplanung). Eigene Aufnahmen aus Geländebegehungen sowie Daten aus verfügbarer Literatur und Karten ergänzen den Datenbestand.

In der Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan werden die durch die Planungen entstehenden voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und in tabellarischer Form bewertet.

Eine stärkere Differenzierung der Aussagen zu den Entwicklungen der einzelnen Schutzgüter und des Umweltzustands kann erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen, wenn Art und Ausmaß der baulichen Maßnahmen konkret festgelegt werden. Bis dahin bleibt die Analyse und abschätzende Bewertung der Auswirkungen relativ allgemein und verbal argumentativ.

2 Bestandsaufnahme

2.1 Naturräumliche Einordnung

Entsprechend der naturräumlichen Gliederung Sachsens-Anhalts gliedert sich die Gemeinde Elsteraue in fünf großräumige Naturraumeinheiten: Im Nordwesten in die Tagebauregion Zeitz/Weißenfels/Hohenmölsen, im Zentrum liegt das Tal der Weißen Elster, dieses wird von der Lützen-Hohenmölsener Platte östlich und westlich eingerahmt. Östlich, im Übergang zum Freistaat Sachsen liegt die Tagebauregion Meuselwitz. Der südliche und südöstlich Bereich wird dem Zeitzer Buntsandsteinplateau zugerechnet.

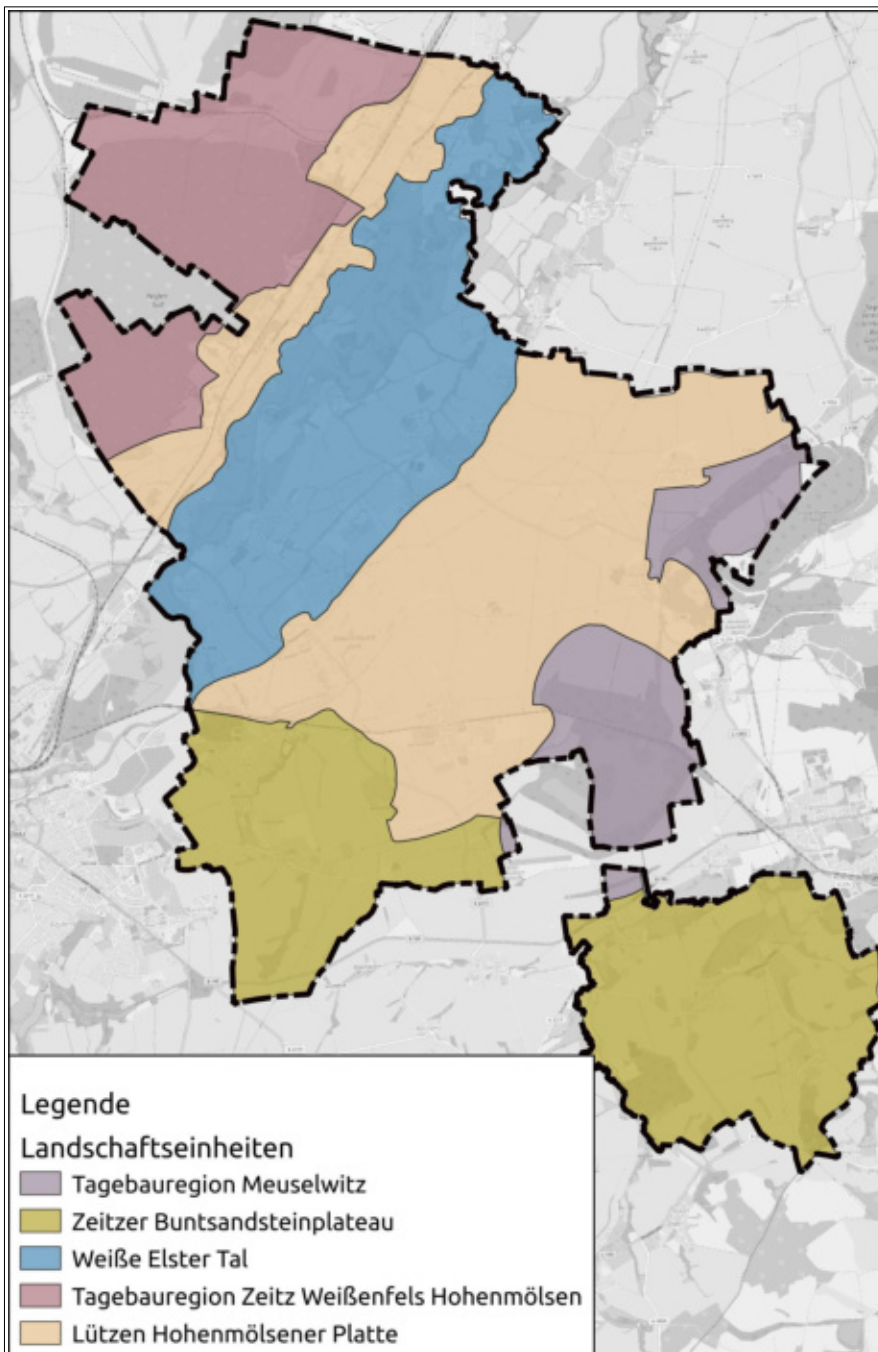


Abbildung 1 Landschaftseinheiten

2.2 Geomorphologie

Die nachstehenden Ausführungen folgen dem Landschaftsplan der Gemeinde Elsteraue (Acerplan 2006).

Das Gemeindegebiet der Elsteraue ist hinsichtlich der Morphologie differenziert zu betrachten. Prägend für den Raum ist das Tal der Weißen Elster, die das Gemeindegebiet im nördlichen Bereich von Südwest nach Nordost quert. Dabei fällt die Niederung an der Gemeindegrenze bei Maßnitz von 142,0 m ü. NN bis zur Gemeindegrenze nordöstlich von Profen auf 131,0 m ü. NN ab. Westlich wird die Niederung durch eine Terrassenkante begrenzt, die teilweise Höhen von 150 m ü. NN erreicht. In südöstlicher Richtung ist der Übergang zu den stark eingeebneten Endmoränen der Saalekaltzeit fließend ausgebildet.

Westlich und östlich der Elsterniederung ist das Relief flachwellig ohne markante Höhenzüge ausgeprägt. Eine höhere Reliefdynamik erreicht das Gemeindegebiet südlich von Gleina sowie um Spora. Ein von der Bundesstraße B 180 in nördlicher Richtung nach Gleina fließender Bach schneidet hier tief in das Gelände ein. An der B 180 werden in diesem Bereich Höhen von 255,0 m ü. NN erreicht.

Um Spora ist das Gelände sehr stark reliefiert. Die Schnauder und ein Bach, der von Nißma nach Norden fließt, bilden wichtige Talzüge. Die größte Höhe des Gemeindegebietes wird am Geyersberg, südlich von Spora an der Gemeindegrenze gelegen, mit 253,8 m ü. NN erreicht. Zum Schnaudertal hingegen fällt das Gelände bis auf Höhen von 185,0 bis 181,0 m ü. NN ab.

Darüber hinaus ist die Morphologie in Teilbereichen durch den Braunkohlenbergbau und den Lehmbau überprägt. Aktiver Bergbau wird auch künftig, insbesondere westlich der Bundesstraße B 2 zu einer weiteren Überformung der Landschaft beitragen.

2.3 Geologie

Die nachstehenden Ausführungen folgen dem Landschaftsplan der Gemeinde Elsteraue (Acerplan 2006).

Die großflächige Buntsandsteinplatte wird im nördlichen Teil der Gemeinde von mächtigen quartären und tertiären Lockergesteinsdecken verhüllt. Während des Tertiärs lagerten sich lokal Braunkohleflöze ab, die zunächst im Tiefbau, später im Großtagebau gewonnen wurden. Während des Quartärs wurde das Gebiet von der Elster- und teilweise auch von der Saalekaltzeit überformt. Durch die Gletschervorstöße kam es immer wieder zur Bildung großer Eisstauseen, in denen sich Bändertone und andere Beckentone ablagerten.

Im Ergebnis der äolischen Prozesse in der Weichselkaltzeit ist die verbreitete, nach Süden zunächst in ihrer Mächtigkeit wachsende, aber südlich von Zeitz ausklingende Lößdecke, die mit ihrem karbonatischen Substrat die Bodenbildung bestimmt hat, entstanden.

In die Buntsandsteinplatte schneiden sich die Fließgewässer, insbesondere die Weiße Elster, beträchtlich ein. Diese Taleinschnitte haben die Buntsandsteinplatte in einzelne Teile zerlegt.

2.4 Schutzgebiete

Nationale Schutzgebiete

- LSG Elsteraue.
- geplante NSG im Bereich Elsteraue, Restloch Zipsendorf-Süd, Halde Phönix Nord.

NATURA 2000

- FFH-Gebiet 0155 „Weiße Elster nordöstlich Zeitz“.

Flächennaturdenkmal

- innerhalb des Gemeindegebietes sind 24 Naturdenkmäler ausgewiesen.

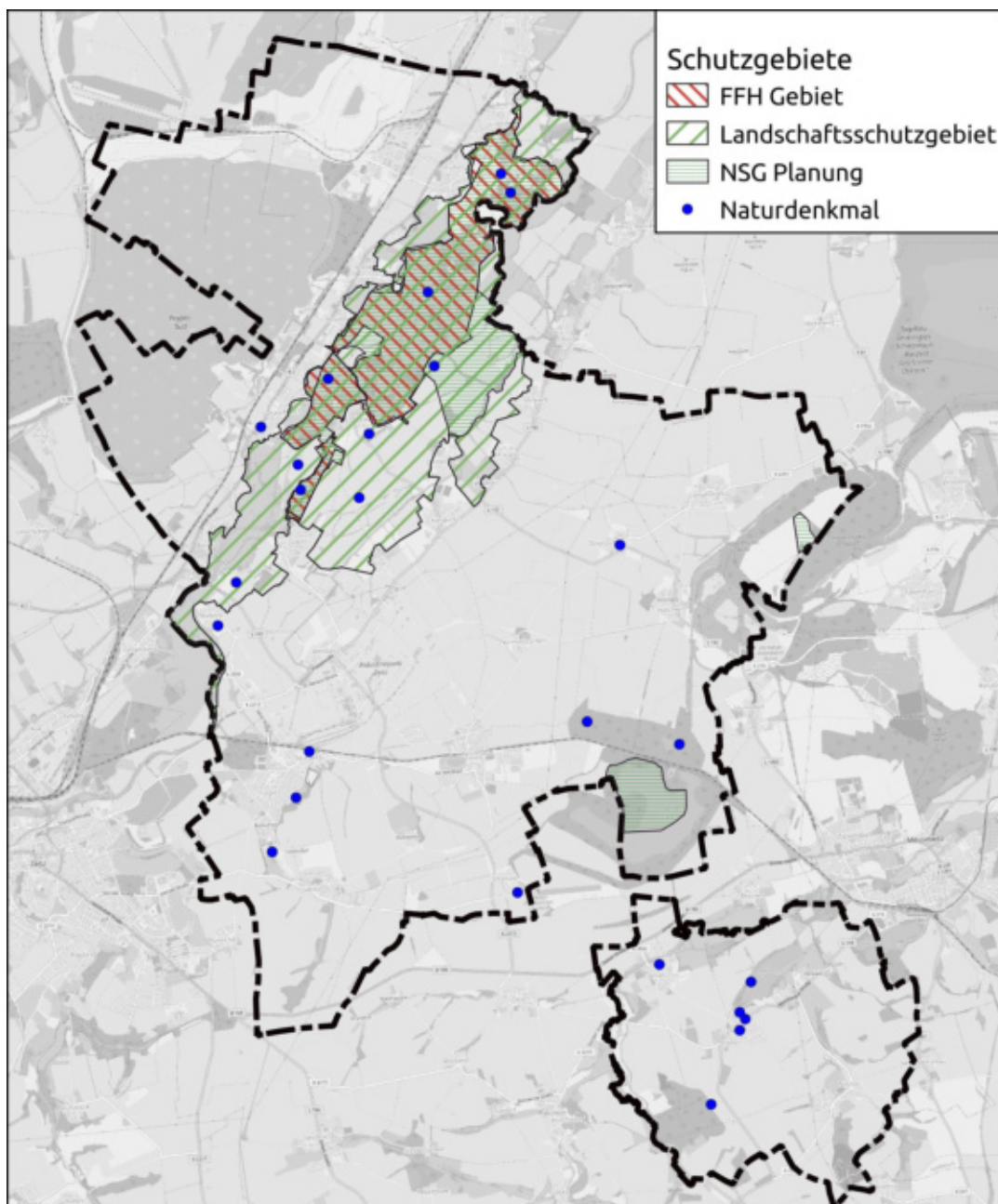


Abbildung 2 Schutzgebiete

Bei allen geplanten Bauflächen ist, aufgrund ihrer räumlichen Lage von keiner Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgebietskategorien auszugehen. Es befindet sich keine Baufläche innerhalb einer der Schutzgebietskategorien.

Beeinträchtigungen und Summationswirkungen sind, bei unmittelbar angrenzenden NATURA 2000 Gebieten, in nachgelagerten Verfahren nach dem BauGB zu prüfen. Dies betrifft nachfolgende Flächen:

- B 1.2 OT Lützkewitz Am Berg
- B 1.7 OT Reuden Gutsweg

Zum allgemeinen Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten unterstehen außerdem einige Biotoptypen einem Pauschalschutz. Gemäß § 30 BNatSchG und § 22 NatSchG LSA sind Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung folgender Biotope führen können:

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm- und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,
5. offene Felsbildungen, Höhlen sowie naturnahe Stollen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,
6. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich,
7. magere Flachland-Mähwiesen und Berg-Mähwiesen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG, Streuobstwiesen, Steinriegel und Trockenmauern.

Das NatSchG des Landes Sachsen-Anhalt definiert weitergehende Biotopstrukturen:

1. temporäre Flutrinnen in Überschwemmungsgebieten und Auen,
2. hochstaudenreiche Nasswiesen,
3. planar-kolline Frischwiesen,
4. naturnahe Bergwiesen,
5. Halbtrockenrasen,
6. natürliche Höhlen, aufgelassene Stollen und Steinbrüche,
7. Streuobstwiesen,

8. Hecken und Feldgehölze außerhalb erwerbsgärtnerisch genutzter Flächen sowie
9. Reihen von Kopfbäumen.

Im Geltungsbereich des FNP kommen entlang von Verkehrswegen und Feldwegen einseitige Baumreihen und Alleen vor, die gemäß § 21 NatSchG LSA geschützt sind. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderungen führen können, sind verboten.

Die Planungen des Flächennutzungsplans betreffen die Schutzgebiete in nur wenigen Fällen durch eine Überlagerung mit einer relevanten Funktions- bzw. Nutzungsänderung. Die Auswirkungen auf die durch die Planung betroffenen Gebiete werden in der Einzelbetrachtung der Flächen näher untersucht.

2.5 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

2.5.1 Potenziell natürliche Vegetation

Die nachstehenden Ausführungen folgen dem Landschaftsplan der Gemeinde Elsteraue (Acerplan 2006).

Die potentiell natürliche Vegetation stellt die sich herausbildende Vegetationsdecke dar, die sich ohne den Einfluss des Menschen unter den gegebenen Standortbedingungen auf den Flächen entwickeln würde. Mit dem Sesshaftwerden der Menschen etwa 8000 Jahre v. u. Z. begann die Einflussnahme auf die Pflanzendecke. Die Nutzung der Landoberfläche erfolgte über die Jahrhunderte mit verschiedenen Intensitäten und hat zur Folge, dass heute nur wenige Bereiche mit der natürlichen Vegetation bedeckt sind.

Das Gebiet der Gemeinde Elsteraue ist in Anlehnung an die Landschaftsgliederung pflanzengeografisch 3 Bereichen zuzuordnen. In dem Bereich, der dem Weiße-Elster-Tal zuzurechnen ist, würden sich aufgrund der natürlichen Lebensbedingungen andere Pflanzengesellschaften als im Bereich der Lützen-Hohenmölsener Platte oder dem Zeitzer Buntsandsteinplateau entwickeln. Ausgenommen von dieser Betrachtung sind die Bergbaulandschaften, deren Entwicklung nicht zur Herausbildung einer eigenen potentiell natürlichen Vegetation führen würde. In den jeweiligen Regionen würden sich unter Berücksichtigung der Boden- und Wasserverhältnisse die Pflanzengesellschaften des umgebenden Landschaftsraumes einstellen.

*Die potentiell natürliche Vegetation der Aue der Weißen Elster wird auch heute noch auf den überfluteten Standorten vom Hartholzauwald in seiner typischen und in Senken und Flutrinnen in der feuchten Ausbildung eingenommen. Dabei kennzeichnet den Oberlauf, zu dem das Plangebiet gehört, eine submontan-kolline Ausbildung mit Berg-Ulme (*Ulmus glabra*), Hirsch-Holunder (*Sambucus racemosa*) sowie Türkenbund-Lilie (*Lilium martagon*). Die Weichholzaue wäre nur sehr kleinflächig ausgebildet. Die eingedeichten Auen werden von Eschen-Stieleichen-Hainbuchenwälder auf den trockeneren Vegastandorten und Flatterulmen-Erlen-Eschenwälder in den Senken eingenommen.*

Traubeneichen-Hainbuchen-Wälder mit einem hohen Winterlinden-Anteil stellen die potentiell natürlich Vegetation der Lützen-Hohenmölsener Platte dar. In den Tallagen sind Ziest-Stieleichen-Hainbuchenwälder und Schwarzerlen-Eschenwälder verbreitet.

Innerhalb des Zeitzer Buntsandsteinplateaus würden sich auf den staunassen Lößstandorten über Buntsandstein bodensaure Buchenwälder ausbreiten. Bedeutend sind die Vorkommen des typischen Hainsimsen-Buchenwaldes, der unter stärkerer Staunässewirkung von Rasenschmielen-Buchenwälder abgelöst wird. Die Parabraunerden werden dagegen von Linden-Buchenwälder eingenommen, die den Übergang zu den Traubeneichen-Hainbuchenwälder der nördlich an die Landschaftseinheit grenzenden Schwarzerdestandorte herstellen.

2.5.2 Flora

Gut ausgebildete Hartholzauenwälder finden sich im Gemeindegebiet nur noch in Relikten aufgebaut aus Eschen und Hainbuchen, denen Stiel-Eiche, Winterlinde, Feld-Ahorn sowie vereinzelt auch Feld-Ulme beigemischt sind. Die Strauchschicht wird dominiert von Holunder, Hasel, Weißdorn und Hartriegel. Die Krautschicht bildet im Frühjahr Blühaspekte mit Scharbockskraut, Moschuskraut und Busch-Windröschen. Weiterhin bestimmen Hohe Primel, Aronstab, Lungenkraut, Hoher Lerchensporn und Vielblütige Weißwurz das Bild.

Flächige Bestände der Weichholzaue sind im Gemeindegebiet nicht mehr anzutreffen. Potenzielle Standorte werden häufig von nitrophilen Saumgesellschaften, Rohrglanzgraswiesen sowie Pappelkulturen eingenommen. Wichtigste Vertreter sind Brennessel-Seiden-Zaunwinden-Gesellschaften, Dominanzbestände des Drüsigen Springkrautes sowie insbesondere an unbeschatteten Uferböschungen der Weißen Elster die Brennessel-Rauhhaarweidenröschen-Flur. Weiterhin sind kennzeichnend für die nitrophilen Gebüsch- und Waldsäume die Brennessel-Giersch-Säume sowie Knollen- und Taumelkälberkropf-Säume.

Entlang der Böschungen der Bahndämme sowie entlang von Feldwegen und Gräben konnten verschiedenartige Gebüschstrukturen kartiert werden. Häufigste Begleiter sind Weißdorn- und Rosen-Arten, Brombeere und Schwarzer Holunder. Eingestreut sind häufig Feld-Ahorn und Stiel-Eiche. Standorttypische Gehölze sind oft nur noch in verarmter Ausprägung vorzufinden. Dazu gehören Holunder-Gebüsche oft als Reste ehemaliger Baumbestände und artenarme Schlehengebüsche mit Liguster oder Holunder. Als Ersatzgesellschaften der Weichholzaue sind insbesondere die Restbestände der Mandelweiden-Korbweidengebüsche zu nennen.

Zwischen dem Wasserwerk des Chemie- und Industrieparks und dem Abzweig des Mühlgrabens südlich von Bornitz befindet sich ein relativ naturnaher Abschnitt der Weißen Elster. Lokal haben sich kleinere Abbruchhänge gebildet. Zwischen Bornitz und Ostrau ist das Ufer der Weißen Elster auf einer Länge von ca. 4 km durch Steinschüttungen stabilisiert. In diesem Bereich fehlen auch überwiegend flussbegleitende standortgerechte Gehölze, bzw. sind durch nitrophile Uferstaudenfluren, kleinflächige Weidengebüsche und Pappelforste ersetzt worden.

Beispielhaft für naturnahe Gräben sei hier der Mühlgraben zwischen Maßnitz und Ostrau genannt, der bereits im Mittelalter angelegt wurde. Ihn kennzeichnen ein bedingt naturnaher Bewuchs mit bachbegleitendem Baumbestand aus Weiden und Erlen. Uferstaudenfluren konnten sich nur fragmentarisch bilden. Lediglich in den Ortslagen von Göbitz und Ostrau ist das Ufer stärker verbaut.

Die Senken in der Aue bei Göbitz stellen eine der wenigen dauerhaft wasserführenden Altwässer im Gemeindegebiet dar. Charakteristische Arten sind Stumpfbblätteriger Ampfer, Froschlöffel und Wasserschwaden.

Dominierende Nutzungsform der Aue ist Grünland. Die meisten Bestände im Untersuchungsgebiet sind artenarm und werden von Obergräsern wie Wiesen-Fuchsschwanz, Gemeiner und Wiesen-Rispe, Wiesen-Schwingel und Knaulgras dominiert. Ursache dieser relativen Artenarmut ist die hohe Nutzungsintensität. Das wird noch unterstrichen durch das häufige Auftreten von nitrophytischen Störungszeigern wie Stumpflättriger Ampfer und Großer Brennessel sowie Überdüngungs- und Übernutzungszeigern wie Acker-Kratzdistel und Gemeiner Quecke. Blühaspekte ergeben sich nur durch Gemeinen Löwenzahn, Wiesen-Labkraut und Kriechenden, vereinzelt auch Scharfen Hahnenfuß.

Nur selten trifft man auf Feuchtezeiger wie Kohl-Kratzdistel, Mädesüß, Sumpf-Storchschnabel und Kuckucks-Lichtnelke. Häufiger treten diese Arten im Bereich feuchtnasser Staudenfluren auf. Wechselfrische Ausprägungen des Grünlandes sind gekennzeichnet durch das Auftreten von Schlangen-Knöterich und Großem Wiesenknopf. Diese Wiesen gehören im Gemeindegebiet zu den artenreichsten, kommen aber nur noch kleinflächig vor.

Eine trockene Variante der Glatthaferwiesen ist im Gemeindegebiet durch Wilde Möhre, Acker-Witwenblume, Glatthafer, Knollen-Hahnenfuß, Gemeinem Hornklee, Wiesen-Salbei sowie Knöllchen-Steinbrech gekennzeichnet. In ihrer Bestandszusammensetzung ähneln die meisten Bestände auf den Deichen den trockenen Glatthaferwiesen. Hier treten Arten der Trespenrasen wie Furchen-Schwingel, Schmalblättrige Wicke, Dunkles Hornkraut und Kleiner Storchschnabel sowie Magerkeitsanzeiger wie Hainsimse und Kleines Habichtskraut auf.

Die großflächigen Ackerbereiche im Gemeindegebiet sind in der Regel von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Ackerunkrautfluren kommen nur randlich oder auf zeitweise aufgelassenen Flächen vor. Bemerkenswerte oder seltene Arten fehlen.

Innerhalb der Gemeinde sind zahlreiche Streuobstwiesen zu verzeichnen, die aufgrund ihres Pflegezustandes unterschiedlich ausgebildet sind. Überwiegend sind die Streuobstwiesen noch in Nutzung, einige nach Nutzungsaufgabe ruderalisiert. Vorherrschende Obstarten sind Zwetschge (*Prunus domestica*), Apfel (*Malus domestica*) und Süßkirsche (*Prunus avium*). Vereinzelt sind auch Birnen (*Pyrus communis*) beigemischt. Die Vegetation unter den Bäumen kann als „Schatten-Glatthaferwiese“ beschrieben werden. Lichtbedürftige Wiesenarten sind zurückgetreten, nährstoffliebende Hochstauden treten dagegen verstärkt in Erscheinung. Es kommen Giersch (*Aegopodium podagraria*) und Brennessel (*Urtica dioica*) vor. Innerhalb des ruderalisierten Bestandes sind zahlreiche Obstbäume bereits abgängig und stellen im Bestand als Totholz neue Lebensräume (z.B. für Insekten) dar.

Die Gräben im Gemeindegebiet werden überwiegend von nitrophilen Staudenfluren begleitet, Gehölze sind zumeist nicht vorhanden. Insbesondere die Vegetation entlang des Rehmsdorfer Grabens widerspiegelt den Einfluss des Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinsatzes auf den angrenzenden Ackerflächen. Zeigerpflanzen sind Große Brennessel (*Urtica dioica*), Klettenlabkraut (*Galium aparine*) und Rainfarn (*Tanacetum vulgare*).

Die Ortsteile stellen, aufgrund ihrer dörflichen Struktur einen Siedlungsbiotop mit einem älteren Bestand an heimischen Laubbäumen und halb- bis hochstämmigen Obstbäumen dar. Charakteristische Gehölze dieser Siedlung sind Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Vogel-Kirsche (*Cerasus avium*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*) und Trauerweide (*Salix 'Tristis'*).

Für das Grünland in der Aue sind besonders die Vorkommen von Wiesen-Knöterich und Großem Wiesenknopf zu nennen, die früher sicherlich eine weitere Verbreitung hatten. Bemerkenswert sind weiterhin die Vorkommen typischer Arten der wechselfeuchten Wiesen, wie Wiesen-Schaumkraut, Herbst-Zeitlose und Wiesen-Silge, die nur noch an wenigen Standorten vorkommen.

Das Eisenkraut und das Aufrechte Mastkraut besiedeln magere Rohböden, wie sie beispielsweise auch innerhalb des Chemie und Industrieparks anzutreffen sind. Regional sind diese Arten aufgrund der Häufigkeit dieser Standorte jedoch weit verbreitet. Darüber hinaus sind auch Beeinträchtigungen der Flora durch das Ausbreiten des Springkrautes zu verzeichnen.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Ort	RL LSA
Wiesen-Schaumkraut	Cardamine pratensis	Grünland	V
Herbst-Zeitlose	Colchicum autumnale	Grünland	3
Schwarz-Pappel	Populus nigra	Auebereich	2
Zwerg-Laichkraut	Potamogeton panormitanus	Gewässer	3
Großer Wiesenknopf	Sanguisorba officinalis	Grünland	3
Wiesen-Silge	Silaum silaus	Grünland	V
Eisenkraut	Verbena officinalis	Ruderalflur	3
Armleuchteralge	Chara contraria	Restloch Zipsendorf, Hainbergsee	3

Tabelle 1 Rote-Liste Arten LSA in der Gemeinde Elsteraue

Vorbelastungen

Vorbelastungen sind durch die intensive agrarische Nutzung sowie den bestehenden und historischen Bergbau gegeben. Innerhalb der agrarischen Nutzflächen, außerhalb der Elsteraue führt dies zu einem Rückgang der natürlichen Standortbedingungen für die Flora. Potenziell sind nur in der Elsteraue typische Vegetationskomplexe entwickelt. Innerhalb der bergbaulich genutzten Flächen sind die natürlichen Standortverhältnisse teilweise nicht mehr vorhanden. Abgrabungen und Aufschüttungen führen zu einem veränderten Standort für die Flora. In den Bereichen bilden sich Sekundärbiotope mit teilweise trockenheitsliebenden Pflanzen, welche für den Landschaftsraum nicht typisch sind.

Der überwiegende Teil der bedrohten Pflanzenarten kommt im Bereich der Elsteraue vor. Die Grünländer, Gewässer und Auenbereiche sowie feuchte Grünlandbereiche sind der prioritäre Verbreitungsschwerpunkt.

2.5.3 Fauna

Der Landschaftsplan der Gemeinde Elsteraue stellt die einzelnen Naturräume in ihr Verhältnis zu den vorkommenden Tierarten.

Die großen ausgeräumten Ackerflächen bieten nur wenigen Tieren Lebens- und Nahrungsraum. Kleinsäuger, wie z.B. verschiedene Mausarten und Kaninchen sind hier anzutreffen. Diese sind dann auch Nahrungsgrundlage für Raubvögel (Habicht, Rotmilan und Schwarzmilan). Für alle vorkommenden Säugetierarten ist kennzeichnend, dass sie sehr anpassungsfähig sind und auch mit Kleinstrukturen in der weithin offenen Kulturlandschaft auskommen.

Insgesamt kann im Hinblick auf die Vögel eingeschätzt werden, dass diese die Ackerflächen als Nahrungsraum aufsuchen. Lebens- und Bruträume sind hingegen die Grünbereiche an den Ortsrändern bzw. größere Gehölzstrukturen beispielsweise in den Alltagsbaubereichen. Insgesamt sind 60 Brutvogelarten erfasst. Von denen sind z.B. Graumammer, Rotmilan, Schleiereule und Wachtel in der Roten Liste Sachsen-Anhalts geführt.

Lebensräume für Amphibien stellen die Gräben dar. Die vorhandenen Gräben werden nur teilweise von Gehölzsäumen begleitet. Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Gräben stark eutrophiert. Von daher stellen die Gräben in der Gemeinde nur bedingt aquatische Lebensräume dar. Es konnten Vorkommen von Laubfrosch, Erdkröte, Grasfrosch, Teichmolch und Knoblauchkröte erfasst werden.

Die Elsteraue stellt aufgrund ihrer Ausstattung ein sehr wertvolles Lebens- und Nahrungshabitat dar. Insbesondere aufgrund der zahlreichen zum Teil stark bedrohten Brutvogelvorkommen ist die Elsteraue für Arten der reich strukturierten Kulturlandschaft regional bedeutsam.

Insbesondere im Bereich der Altwässer kommen bedrohte Amphibienarten vor. So wurden an den Saulöchern in Ostrau der Kammolch sowie die Knoblauch- und die Wechselkröte kartiert, die auch an anderen Altwässern angetroffen wurden. Darüber hinaus ist auch die Kreuzkröte zu nennen.

In den nachfolgenden Tabellen werden die im Gemeindegebiet erfassten und in der Datenbank des Landesamtes für Umweltschutz geführten Arten aufgeführt. Die nachfolgende Karte stellt die räumlichen Hauptvorkommen der Arten nach FFH IV und Vogelschutzrichtlinie Anhang I dar.

Avifauna

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Ort	NATURA 2000	Jahr
Rotmilan	Milvus milvus		VSRL	2012, 2013, 2021
Fischadler	Pandion haliaetus	Döbitzchen, Nißma	VSRL	2020,2021
Kranich	Grus grus	Mummsdorf	VSRL	2020
Große Rohrdommel	Botaurus stellaris	Tagebaurestloch	VSRL	2010
Zwergdommel	Ixobrychus minutus	Tagebaurestloch	VSRL	2010

Käfer

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Ort	NATURA 2000	Jahr
Hirschkäfer	Lucanus cervus	Tröglitz Hydrierwerk, Ostrau Elsteraue	FFH II	1983, 2000

Amphibien/Reptilien

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Ort	NATURA 2000	Jahr
Zauneidechse	Lacerta agilis	Tröglitz, Staschwitz, Profen, Nißma	FFH IV	1989, 1995, 1996, 1997, 2000, 2005, 2006, 2008
Nördlicher Kammolch	Triturus cristatus	Rehmsdorf, Tröglitz, Profen	FFH II IV	1995, 1997
Knoblauchkröte	Pelobates fuscus	Staschwitz, Profen, Tröglitz	FFH IV	1989, 1995, 1997, 2010, 2013
Kreuzkröte	Bufo calamita	Profen, Tröglitz, Rehmsdorf	FFH IV	1989, 1995, 1997, 2008
Wechselkröte	Bufo viridis	Tröglitz, Langendorf, Profen, Staschwitz, Rehmsdorf,	FFH IV	1989, 1995, 1996, 1997, 2005, 2010, 2013
Laubfrosch	Hyla arborea	Tröglitz	FFH IV	1989, 1995, 1996, 1997, 2010, 2011

Säugetiere

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Ort	NATURA 2000	Jahr
Feldhamster	Cricetus cricetus	Tröglitz, Traupitz, Minkwitz		1987, 1988, 1989, 1995
Fischotter	Lutra lutra	Krimmlitz	FFH II IV	2010

Fledermäuse

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Ort	NATURA 2000	Jahr
Großes Mausohr	Myotis myotis	FFH Weiße Elster, Penkwitz, Nißma	FFH II IV	1996, 1998, 2012, 2013, 2021
Mopsfledermaus	Barbastella barbastellus	FFH Weiße Elster	FFH II IV	2012
Abendsegler	Nyctalus noctula	FFH Weiße Elster	FFH IV	2012
Bartfledermaus	Myotis mystacinus et brandtii	FFH Weiße Elster	FFH IV	2012
Braunes Langohr	Plecotus auritus	Minkwitz, Halde Predel, OT Predel	FFH IV	2018
Breitflügelfledermaus	Eptesicus serotinus	FFH Weiße Elster, Spora	FFH IV	1985, 2012
Fransenfledermaus	Myotis nattereri	Predel	FFH IV	2017, 2018, 2019
Große Bartfledermaus	Myotis brandtii	FFH Weiße Elster	FFH IV	2012
Rauhautfledermaus	Pipistrellus nathusii	FFH Weiße Elster	FFH IV	2012
Wasserfledermaus	Myotis daubentonii	FFH Weiße Elster	FFH IV	2012
Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	FFH Weiße Elster	FFH IV	2012

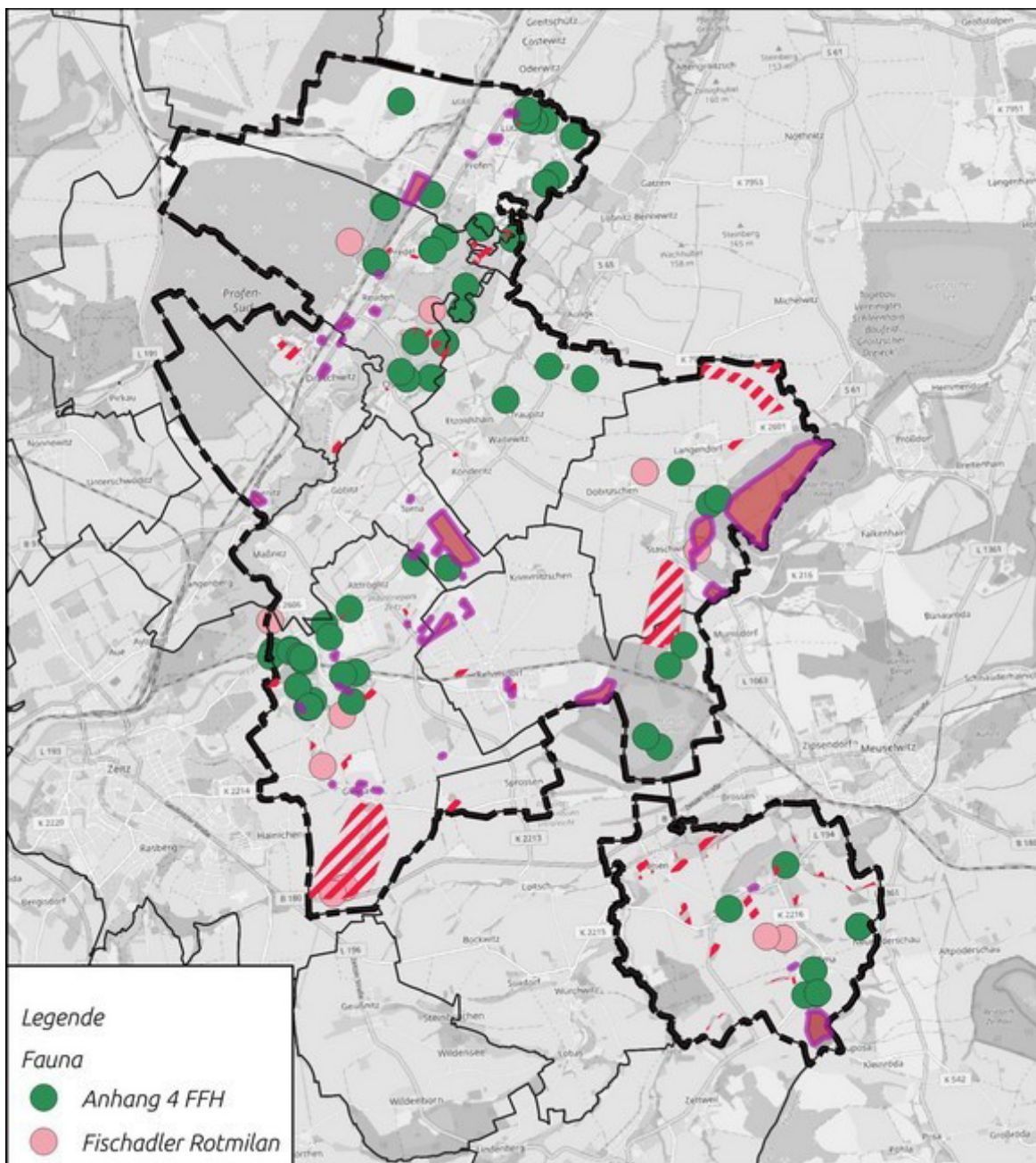


Abbildung 3 FFH IV Arten und Vogelschutzrichtlinie

Schmetterlinge

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Ort	NATURA 2000	Jahr
Dunkler Wiesenknopf Ameisenbläuling	Phengaris nausithous	Beersdorf	FFH II IV	1947,1948
Heller Wiesenknopf- Ameisenbläuling	Phengaris teleius	Beersdorf	FFH II IV	1947,1948
Eschen-Scheckenfalter	Euphydryas maturna	Beersdorf	FFH II IV	1947,1948

Libellen

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Ort	NATURA 2000	Jahr
Grüne Flußjungfer	Ophiogomphus cecilia	Minkwitz, Ostrau, Predl, Profen, Weiße Elster	FFH II IV	2011, 2002, 2012, 2016

Fische

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Ort	NATURA 2000	Jahr
Bitterling	Rhodeus amarus	Ostrau, Elsteraue, Krimmlitz	FFH II	2007, 2011, 2017

Vorbelastungen

Vorbelastungen der Fauna gehen von den verschiedenen Nutzungen im Landschaftsraum aus. So führt die intensive Bewirtschaftung der Ackerflächen und die damit verbundenen großen Schläge zu einem Rückgang der Feldgehölze, die Lebensraum für Vögel und Kleinsäuger sind. Die intensive Bodenbearbeitung führt zu einem Rückgang der Feldhamsterpopulationen.

2.6 Boden/Fläche

Die Bodenverhältnisse im Untersuchungsgebiet sind an die standörtlichen Bedingungen gebunden. So bestimmen das Ausgangsmaterial und die Umweltfaktoren die vorkommenden Bodentypen.

Das Gebiet der Gemeinde Elsteraue ist daher hinsichtlich der Bodenverhältnisse sehr differenziert zu betrachten. Grundlage der nachfolgenden Betrachtungen bildet die Bodenübersichtskarte (VBK50) des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt und die Ausführungen des Landschaftsplanes der Gemeinde Elsteraue (Acerplan 2006).

Das Tal der Weißen Elster zeichnet sich hinsichtlich der Bodenverhältnisse deutlich vom umgebenden Landschaftsraum ab. In diesem Bereich dominiert die Auenlehm-Vega. Auenlehm-Vegas sind braune, humose, teilweise grundwasserbeeinflusste Böden aus Auenlehm bis Auenschluff. Sie sind mäßig frisch bis grundfrisch und weisen ein sehr hohes Ertragspotenzial, eine sehr hohe Austauschkapazität sowie ein sehr hohes Bindungsvermögen für Schadstoffe auf.

Weitere Auenböden haben sich im Bereich der Schnauder ausgebildet. Diese stellen sich hier als Auenlehm-Gley dar. Diese Böden sind grundwasserbestimmt aus Auenlehm über Sand und Schotter ausgebildet. Sie sind grundfeucht und weisen gute bis mittlere Bodeneigenschaften auf.

Westlich der Weißen Elster sind überwiegend Schwarzerden ausgebildet. Schwarzerden sind sehr fruchtbare Böden. Über einem karbonathaltigen Untergrund hat sich ein mächtiger Mull-Humus-Horizont entwickelt. Schwarzerden zeichnen sich durch ein poröses Krümelgefüge aus. Bei einem Gesamtporenvolumen von 50 % sind etwa 40 % Grob- und Mittelporen,

nur ca. 10 % sind zu den feinen Poren zu rechnen. Die Böden sind sehr gut durchwurzelbar, Lufthaushalt und Wasserkapazität sind optimal. Schwarzerden können 20 mm Niederschlag je dm Bodenschicht pflanzenverfügbar speichern. Die Vegetationsdecke kann daher auch über eine längere Trockenperiode mit Wasser versorgt werden. Östlich der Weißen Elster und im Bereich um Spora dominieren Parabraunerden, in die auch Fahlerden eingebettet sind. Parabraunerden stehen in der Dynamik der Bodenentwicklung in einem fortgeschrittenen Stadium. Durch Tonverlagerungsprozesse in tiefere Schichten entstehen dort verdichtete Horizonte. In den Randzonen der mitteldeutschen Schwarzerdegebiete haben sich die Parabraunerden zum Teil durch Degradation aus den Schwarzerden gebildet. Parabraunerden können je nach Ausgangsgestein und Verwitterungsgrad recht hohe Nährstoffreserven aufweisen. Allerdings neigen Löß-Parabraunerden zur Verschlammung und werden in Hanglagen leicht erodiert.

Fahlerden sind durch Entkalkung des Bodens und eine starke Texturdifferenzierung gekennzeichnet. Dieser Bodentyp gehört, wie die Parabraunerden, zu den meist verbreiteten Bodentypen Europas.

Im Bereich südlich von Gleina entlang des Gleinaer Grabens ist ein Berglehmstandort ausgebildet, der den Verwitterungsböden zuzurechnen ist.

Darüber hinaus sind großflächig auch Überprägungen der natürlichen Bodenverhältnisse durch den Bergbau zu verzeichnen. Im Bereich westlich von Profen befindet sich der aktive Braunkohlenbergbau mit dem Tagebau Profen-Süd.

Im Meuselwitzer Revier, das sich im östlichen Gemeindegebiet befindet, ist der aktive Bergbau beendet. Teilflächen werden hier dennoch als Tagebauflächen gekennzeichnet, da die Bodenbildungsprozesse längere Zeiträume für eine sichtbare Bodenentwicklung benötigen.

Allgemein ist festzuhalten, dass die Böden im Gemeindegebiet aus ackerbaulicher Sicht zu meist gut bewirtschaftbare Ackerböden mit einem guten bis sehr guten Ertragsniveau sind. Die Ackerzahlen erreichen im Durchschnitt 70 Bodenpunkte und die Grünlandzahlen liegen bei durchschnittlich 60 Bodenpunkten.

Vorbelastungen

Da der Boden zu den wichtigen abiotischen Faktoren des Naturhaushaltes gehört und nur in begrenztem Umfang zur Verfügung steht, sind Belastungen und Störungen als besonders schwerwiegend zu werten und nach Möglichkeit zu vermeiden. Gegenwärtig ergeben sich durch unterschiedliche Nutzungsansprüche folgende Beeinträchtigungen der Böden im Gemeindegebiet:

- Großflächige Zerstörung natürlicher Bodengesellschaften durch den Kohleabbau. Verbesserung der Böden für die Landwirtschaft durch nachfolgende Rekultivierung.
- Überformung von Böden durch die Anlage von Siedlungs-, Bau- und Verkehrsflächen; völlige Veränderung und Zerstörung des ursprünglichen Bodens.
- Gefährdungen und Beeinträchtigungen des Bodens durch Wind- und Wassererosion; gefährdet sind insbesondere die Schwarzerden durch großflächig ackerbaulich genutzte Flächen mit einem hohem Schluff- und Feinsandanteil, Böden ohne ganzjährige Vegetationsbe-

deckung infolge ackerbaulicher Bewirtschaftung und große Ackerflächen mit wenigen Grünstrukturen.

- Verdichtung von Ober- und Unterboden durch den Einsatz schwerer landwirtschaftlicher Maschinen und Transportfahrzeuge.
- Zerstörungen der Grasnarbe durch Viehtritt, z.B. an Gewässerrändern.
- Eintrag von Stoffen über Luft und Gewässer sowie Direkteintrag; zu den gefährdenden Stoffen zählen Streusalze, Dünge- und Pflanzenschutzmittel, Schadstoffe aus Altablagerungen und Altstandorten.

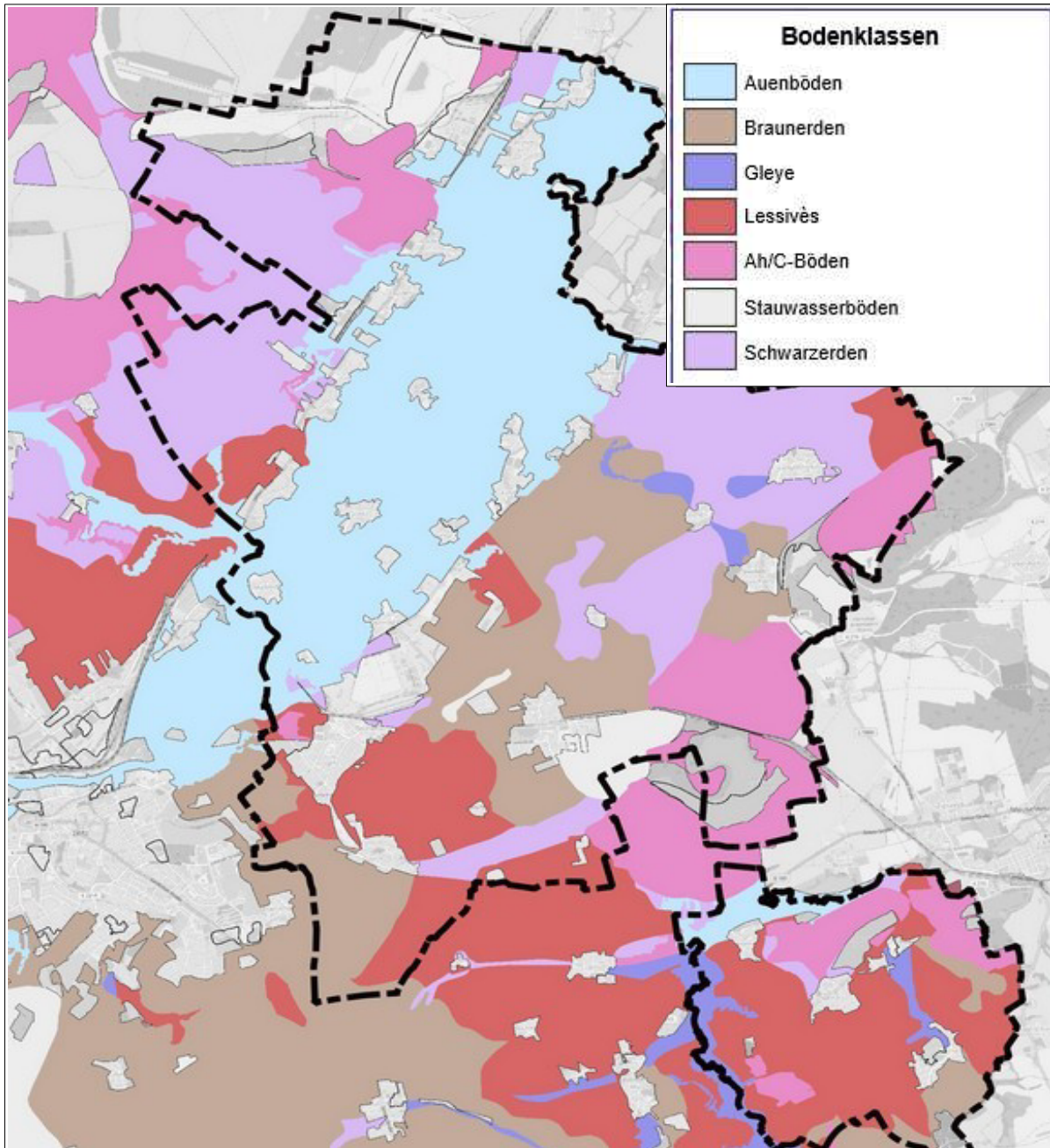


Abbildung 4 Boden

2.7 Gewässer

Fließgewässer

Das Gemeindegebiet gehört zum Einzugsgebiet der Weißen Elster. Die Weiße Elster, die Große Schnauder, und der Floßgraben sind Gewässer erster Ordnung, der Maibach ist ein Gewässer zweiter Ordnung. Neben den genannten Fließgewässern wird das Gemeindegebiet noch vom Ostrauer (Göbitzer) Mühlgraben, dem Mühlgraben bei Profen, dem Maibach, der Schwennigke, der Rietzschke und mehreren Entwässerungsgräben sowie (temporären) Altwasser entwässert. Die Lage von Gewässern und dem Überflutungsbereichen der Weißen Elster und Schnauder sind der Abbildung 5 zu entnehmen.

Die Weiße Elster durchzieht die Gemeinde von Südwest nach Nordost. Sie tritt nördlich von Maßnitz in das Gemeindegebiet ein und fließt südöstlich von Bornitz, Reuden und Predel, um bei Profen das Gemeindegebiet wieder zu verlassen. Innerhalb des Gemeindegebietes weist die Weiße Elster noch einen weitgehend natürlich mäandrierenden Verlauf auf. Die nachfolgenden Flussabschnitte, außerhalb der Gemeinde, sind hingegen ausgebaut und auch in großen Abschnitten umverlegt. Von daher ist der Abschnitt der Weißen Elster im Gemeindegebiet in der vorhandenen Ausprägung besonders wertvoll und schutzwürdig. Der Fluss weist hier eine freie Laufdynamik mit Ausbildung von Prall- und Gleithängen sowie Uferanrissen und eine natürliche Sohlenbeschaffenheit auf. Ergänzt wird die naturraumtypische Morphologie durch das nur gering durch Melioration beeinträchtigte Mikrorelief der Flussaue.

Die Große Schnauder tangiert das Gemeindegebiet im Bereich Spora. Die Schnauder ist ein rechter Nebenfluss der Weißen Elster. Die Schnauder ist durch ein weitgehend naturnahes Bachbett gekennzeichnet, das überwiegend von Ufergehölzen mit einer standortgerechten Zusammensetzung begleitet wird. Lediglich nördlich von Oelsen erfolgte eine Begradigung mit Sohlenausbau.

Der Floßgraben befindet sich nordwestlich der Weißen Elster. Der Floßgraben ist künstlich angelegt worden und diente in früheren Zeiten dem Flößen. Heute wird er als Vorfluter der angrenzenden Flächen genutzt.

Die Schwennigke ist ein rechter Nebenfluss der Weißen Elster. Sie entspringt im Bereich Gleina und fließt östlich der Ortslage Tröglitz in Richtung Norden. In diesem Abschnitt ist sie relativ naturnah und wenig ausgebaut. Im Bereich des Chemie und Industrieparks ist der Bachlauf begradigt und durch das Fehlen von Ufergehölzen der ökologische Wert auch gering. Im weiteren Verlauf durchzieht die Schwennigke die Ackerflächen parallel zur Weißen Elster und verlässt nördlich von Minkwitz das Gemeindegebiet.

Die Rietzschke bildet ein wenig verzweigtes flaches Talsystem aus. Ihr ursprüngliches Quellgebiet, östlich von Langendorf gelegen, wurde durch den Braunkohlentagebau trocken gelegt. Die Hauptspeisung erfolgt gegenwärtig durch Sümpfungswasser und durch Sickerwasser aus dem Kippenfuss. Sie durchfließt die Ackerebene westlich von Langendorf und mündet nördlich von Etzoldshain in die Schwennigke.

Der Maibach tritt südlich von Bornitz in das Gemeindegebiet ein und fließt östlich der Ortschaft Bornitz in nördliche Richtung, um zwischen Bornitz und Draschwitz in die Weiße Elster zu münden.

Der Mühlgraben zwischen Maßnitz und Ostrau und der Mühlgraben bei Profen zeichnen sich durch eine relativ hohe Naturnähe aus. Die Ufer sind nur mäßig durch Steinwurf festgelegt und sind mit uferbegleitenden Gehölzen bestanden. Der Mühlgraben bei Profen zeigt eine sehr starke Mäandrierung, die zu einer fast durchbrechenden Schleife geführt hat.

Zahlreiche weitere Gräben sind im Gemeindegebiet vorhanden, die als Vorfluter bzw. zur Entwässerung der angrenzenden Ackerflächen dienen. Teilweise führen diese Gräben nur temporär Wasser.

- Weiterhin sind in der Aue der Weißen Elster Altwasser vorhanden, die sehr unterschiedlich ausgeprägt und beschaffen sind. Die Saulöcher bei Ostrau, das Altwasser bei Predel und das Altwasser bei Göbitz sind naturnah entwickelt. Das Altwasser am Ausfluss des Mühlgrabens hingegen ist anthropogen überformt.

Standgewässer

In der Gemeinde Elsteraue sind aufgrund der Lage im Mitteldeutschen Trockengebiet keine natürlichen Stillgewässer vorhanden. Größere Seen sind in den Tagebaurestlöchern entstanden. Zu den typischen Ausstattungselementen innerhalb dörflich geprägter Siedlungen gehören Teiche.

Größere Gewässerflächen sind in den ehemaligen Tagebaugebieten bei Langendorf, Rehmsdorf und Spora sowie bei Profen entstanden:

- Hainbergsee,
- Naturbad,
- Paradies,
- Penkwitzer See,
- See im Revierpark Profen,
- Wasserfläche bei Staschwitz, westlich Halde Phönix Nord und
- Zipsendorf-Süd.

Grundwasser

Die Hydrologie eines Gebietes wird neben den Parametern Niederschlag und Verdunstung im entscheidenden Maß von den geologischen Verhältnissen bestimmt. Das Gemeindegebiet ist mehrmals von den pleistozänen Eiszeiten überformt worden, so dass Lockersedimente, wie Ton, Schluff, Lehm, Sand, Kies und Geschiebe, abgelagert wurden. Grundwasserstauer sind dabei Substrate mit kleinen Porenvolumen (Ton, Schluff und Lehm), Grundwasserleiter weisen hingegen einen größeren Porendurchmesser auf (Schotter, Kies und Sand). Sowohl im tertiären als auch im pleistozänen Schichtenverband wechseln mehrfach wasserundurchlässige tonige bis lehmige Bildungen mit mehr oder wenig leicht wasserdurchlässigen sandigen und kiesigen Ablagerungen. Bedingt durch die Wechsellagerung dieser Schichten konnten sich mehrere Grundwasserstockwerke ausbilden.

Das Gemeindegebiet befindet sich in der Grundwasserlandschaft „Saale-Elster-Steinplatte“, in der die Grundwasserführung und –neubildung in Abhängigkeit von Bedeckung und Gesteinsklüftigkeit des Deckgebirges mit mäßig bis gut eingeschätzt wird.

Im Bereich der Elsteraue sind am Aufbau des über der Braunkohle lagernden Deckgebirges vor allem mächtige und durchgehend ausgebildete Schotterkörper beteiligt. Die Aue wird von holozänen Flussschottern und die Mittel- und Hochterrasse von pleistozänen Schottern, die untereinander in Verbindung stehen, aufgebaut. In dem von Südwest nach Nordost verlaufenden Schotterstrang bewegt sich entsprechend dem natürlichen Gefälle ein ergiebiger Grundwasserstrom. Daneben finden sich unter der Lößablagerung, wenn darunter Geschiebemergel liegt, lokal ausgebildete Grundwasserhorizonte von geringerer Ergiebigkeit.

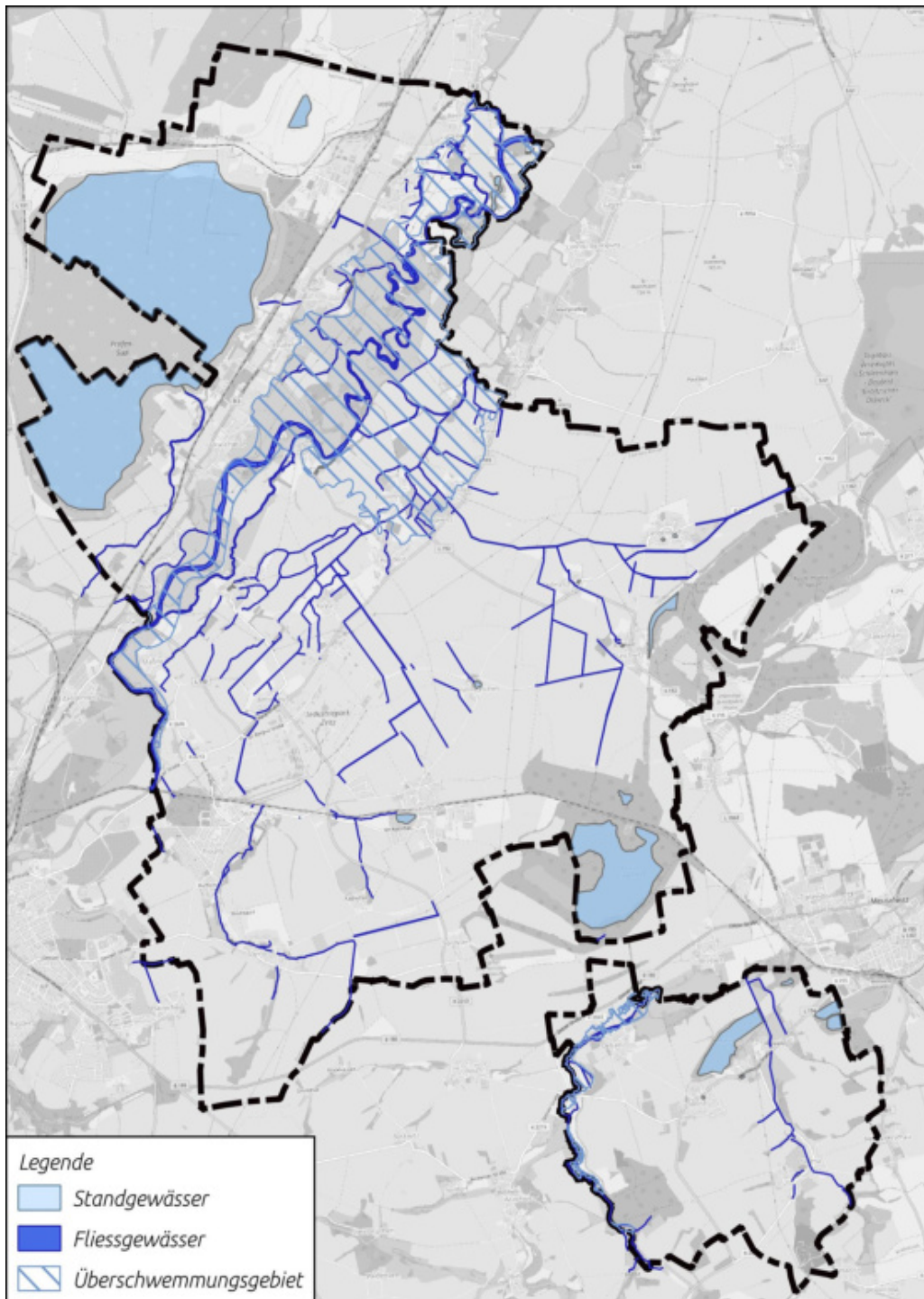


Abbildung 5 Oberflächengewässer

In den Bereichen außerhalb des Elstertales sind nur kleine, lokal begrenzte Grundwasservorkommen, die an kiesige bis sandige Einlagerungen gebunden sind, anzutreffen. Teilweise ist auch im Bereich der oberen verlehnten Schicht des saalekaltzeitlichen Geschiebemergels, der von Löß überlagert wird, ein flacher Grundwasserhorizont von sehr geringer Ergiebigkeit nachzuweisen.

Im Plangebiet existieren lokal verbreitet Schmelzwassersande, die bei entsprechendem Niederschlagsdargebot temporär wasserführend sein können, aber saisonalen Schwankungen unterliegen.

Hinsichtlich der Grundwasserneubildung ist einzuschätzen, dass diesbezüglich günstige Verhältnisse im Elstertal zu erwarten sind. Die pleistozänen Kiese und Schotter, die zwar großflächig mit Lößlehm und Auenlehm überlagert sind, bieten günstige Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlag. Dazu kommt die Uferfiltration und eine verstärkte Versickerung bei Hochwasserständen. Trotz der hohen Evapotranspiration im Elstertal sind somit günstige Bedingungen zur Grundwasserneubildung gegeben. Im Bereich der angrenzenden Flächen ist nur eine geringe Grundwasserneubildung festzustellen. Das ist auf die mächtigen Lößablagerungen zurückzuführen, die anfallenden Niederschlag speichern und über die Evapotranspiration wieder abgeben. Lediglich in den Talgründen, in denen teilweise ältere Gesteinsschichten angeschnitten sind, sind die Versickerungsverhältnisse günstiger zu bewerten.

Auch die bergbaulich überprägten und bereits rekultivierten Bereiche können aufgrund der Verkipfung von unterschiedlich bindigen Material auf engstem Raum unterschiedliche Versickerungsbereiche aufweisen, die jedoch nicht immer einheitliche Grundwasserhorizonte ausbilden.

Vorbelastungen

Die Oberflächengewässer im Gemeindegebiet werden überwiegend durch bauliche Veränderungen wie z.B. Uferbefestigung, Begradigung oder Verrohrung beeinträchtigt. Die intensive Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen in Gewässernähe oder im Auenbereich führt ebenfalls zu negativen Veränderungen infolge von übermäßigem Düngemittel- bzw. Pestizideinsatz.

Ursachen für die Beeinträchtigung und Gefährdung der Gewässer werden nachfolgend aufgezählt:

- wasserbauliche Maßnahmen am Bett der Fließgewässer - Kanalisierung, Verrohrung, Überbauung,
- Aufschüttung, Verbauung und Eindeichung der ehemals großflächigen Auen,
- Absenkung des Grundwasser in Folge der bergbaulichen Tätigkeiten,
- intensive Landwirtschaft in den Grünlandbereichen.

Die natürlichen Grundwasserverhältnisse sind in den Bereichen des Braunkohlebergbaus erheblich gestört. Da beim Bergbaubetrieb grundwasserführende Schichten angeschnitten wurden, unterliegen diese Gebiete einer großflächigen künstlichen Entwässerung. Das betrifft neben den Altbergbaugebieten bei Spora, Rehmsdorf und Langendorf auch das Gebiet mit aktuellem Bergbau um Profen. Durch die Beseitigung ehemaliger grundwasserführender

Schichten sowie die Verfüllung und Flutung der Restlöcher hat sich in den ehemaligen Abbaugebieten ein kompliziertes Grundwasserregime ausgebildet. Im Raum Profen ist das Grundwasser immer noch abgesenkt. Das Sumpfungswasser dient vor allem der Flutung der Restseen im Leipziger Südraum und wird außerdem über mehrere Ableiter abgeführt. Nach dem Abschluss der Bergbautätigkeit wird es zu einem Wiederanstieg des Grundwassers kommen, auch einer Veränderung der chemischen Beschaffenheit ist in diesem Zuge zu erwarten. Dies ist vor allem auf der nächsten Planungsebene (verbindliche Bauleitplanung) bei der Ausweisung von Baugebieten auch prognostisch zu berücksichtigen.

In Gebieten mit Vorkommen von Schmelzwassersanden, die temporär wasserführend sind, treten Schwankungen der Grundwasserstände auf, die nicht im Zusammenhang mit dem Grundwasseranstieg infolge der Beendigung der Bergbautätigkeit in der Region stehen.

Das Grundwasser im Plangebiet unterliegt lokal auch stofflichen Belastungen: Auf dem Gelände des ehemaligen Hydrierwerkes in Zeitz, insbesondere im nordöstlichen Teil (Altwerk), kam es infolge von Kriegseinwirkungen, Havarien und Handhabungsverlusten während der Nutzungsperiode des Hydrierwerkes zu massiven Einträgen von Schadstoffen, insbesondere Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) und Phenolen. Ein Teil der Schadstoffe wurde im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen bereits beseitigt. Allerdings bedingen Restbelastungen in Boden und Grundwasser eine Schadstofffahne, die auch die für den Chemie- und Industriepark Zeitz vorgesehene Erweiterungsfläche betrifft. Die Kontaminationssituation wird durch ein regelmäßiges Grundwassermonitoring überwacht. Aufgrund der im Chemie- und Industriepark verbliebenen Restbelastungen sind Nutzungen des Grundwassers eingeschränkt und im Einzelfall mit den zuständigen Behörden (LAF, untere Wasserbehörde des Burgenlandkreises) abzustimmen.

2.8 Klima

Regionalklimatisch ist der Untersuchungsraum dem Binnenlandklima zuzuordnen. Dem maritimen, zumeist regnerischen Frühjahr und Sommer stehen der kontinentale, warme sowie trockene Spätsommer und Herbst gegenüber. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,5°C. Als wärmster Monat wird der Juli mit 17,9 °C, als kältester der Januar mit -0,4 °C angegeben. Vorwiegend sind es die West- bis Südwestwinde, die das Klima in diesem Raum bestimmen. Der Wind weht mit einer mittleren Windstärke von 3,0 Bft. Durch die Lage im Regenschatten des Harzes liegen die Jahresniederschläge nur etwa bei 595 mm. Damit zählt der Raum noch zum Mitteldeutschen Trockengebiet.

Insbesondere die Reliefbedingungen sowie die Nutzungs- und Vegetationsstrukturen führen kleinräumig zur Modifizierung der Mesoklimaverhältnisse und bestimmen die lokalklimatischen Wirkungen (Leistungsfähigkeit). Unter klimatologischer Leistungsfähigkeit wird das Regenerationsvermögen verstanden, durch lokale Wind-/Luftaustauschprozesse klima- und lufthygienischen Belastungen entgegenzuwirken. Eine große Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang dem Erhalt und der Entwicklung der potenziellen Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete sowie der entsprechenden Abflussbahnen zu. Eine Betrachtung der Entwicklung und Beeinflussung der Frischluftentstehungsgebiete und Abflussbahnen ist pauschal für den gesamten Geltungsbereich des Flächennutzungsplans nicht sinnvoll. Vielmehr bedarf es einer Einzelfallbetrachtung der Auswirkung von Änderungen der Flächennutzung, insbesondere der Bebauung, auf der nächsten Planungsebene (verbindliche Bauleitplanung) für das

jeweils betroffene Gebiet, da erst dann Art und Ausmaß der baulichen Maßnahmen konkret festgelegt werden. Dabei sind nicht nur Effekte auf lokale Luftströmungen zu betrachten, sondern es sollten auch mögliche Auswirkungen auf regionale Luftbewegungen geprüft werden.

Vorbelastungen

Beeinträchtigungen und Veränderungen der klimatischen Verhältnisse lassen sich im Wesentlichen auf folgende Faktoren zurückführen:

- Unterbrechung der gerichteten Kalt- bzw. Frischluftströmen im Bereich der Weißen Elster durch Hindernisse wie Gebäude, Straßen- und Eisenbahndämme oder Baumgruppen,
- Aufheizung vegetationsloser Offenlandbereiche während des Sommers,
- Aufheizung verdichteter Siedlungsflächen im Sommer, Störung des freien Luftaustausches mit der Umgebung, erhöhte Wärmespeicherung.

2.9 Landschaftsbild und Erholung

In Anlehnung an die Landschaftsräume könne die nachfolgenden Landschaftsbildeinheiten abgegrenzt werden (vgl. Abb. 1):

- Weiße-Elster-Tal,
- Lützen-Hohenmölsener Platte,
- Zeitzer Buntsandsteinplateau,
- Tagebauregion Zeitz/Weißenfels/Hohenmölsen und
- Tagebauregion Meuselwitz.

Im Bereich der Zeitzer Buntsandsteinplatte ist das Tal der Weißen Elster tief eingeschnitten. Die dadurch entstandenen Hänge bilden einen reizvollen Kontrast zur Flussaue. Die Aue wird in diesem Bereich überwiegend aus Grünland gebildet. Teile sind jedoch auch in Ackerland umgewandelt worden. Insgesamt muss eingeschätzt werden, dass die Aue bis auf wenige Auengehölze waldfrei ist. Der landschaftliche Reiz wird durch das Relief hervorgerufen. Zum einen unterstreichen die Siedlungsansichten von Bornitz, Profen und Predel noch die markant ausgebildete Terrassenkante. Zum anderen ist die Aue selbst kleinteilig strukturiert. Altwasser, das teilweise auch trocken gefallen ist, und ausgeprägte Mäander der Weißen Elster (von Ostrau bis Profen) zeichnen das Landschaftsbild aus. Der Übergang zur Lützen-Hohenmölsener Platte ist im Südosten fließend ausgebildet.

Das Landschaftsbild der Lützen-Hohenmölsener Platte wird durch ausgedehnte Ackerlandschaften geprägt. Die Landschaft ist waldfrei und überwiegend gehölzarm, so dass strukturierende Elemente fehlen. Lediglich Gräben oder Bäche gliedern die Ackerflächen. Häufig werden diese jedoch von Gehölzstreifen begleitet. In die Agrarlandschaft sind die Ortslagen eingebettet. Die Ortsränder werden durch Hausgärten, Obstwiesen oder Kleingartenanlagen gebildet.

Der Bereich westlich des Weiße-Elster-Tals wird durch die sich entlang der Bundesstraße B 2 aufgereihten Ortslagen einschließlich der vorhandenen Gewerbeflächen geprägt.

Innerhalb dieser Landschaftseinheit ist der Chemie- und Industriepark aufgrund seiner Ausdehnung sehr dominant. Im Bereich Langendorf beeinträchtigen Windkraftanlagen das Landschaftsbild.

Charakteristisch für das Zeitzer Buntsandsteinplateau ist die Hügellandschaft. Ein großer Reichtum verschiedenartiger Landschaftsbilder beherrscht den Landschaftsraum. Größere Flächen sind waldfrei und landwirtschaftlich genutzt. Zahlreiche Feldgehölze und Hangrestwälder durchsetzen das Gebiet. Der Bereich um Tröglitz wird durch den Einschnitt der Gleinaer Quelle geprägt.

Um Spora schneiden sich die Schnauder und ihre Zuflüsse in die Landschaft ein. Ergänzt wird die Ausstattung hier durch die Restseen der ehemaligen Tagebaue (z.B. Hainbergsee, Penkwitzer See). Diese sind durch uferbegleitende Gehölze harmonisch in die Landschaft eingebettet.

Tagebaulandschaften lassen sich aus Sicht des Landschaftsbildes als eigene Landschaftseinheit abgrenzen. Insbesondere durch den Braunkohlenabbau haben gravierende Veränderungen des Landschaftsbildes stattgefunden und werden im westlichen Gemeindegebiet noch stattfinden.

Die Tagebauregion Zeitz/Weißenfels/Hohenmölsen wird im Gemeindegebiet durch den Tagebau Profen dominiert. Dieser geht derzeit westlich von Profen um und überformt die Ackerslandschaft. Im Ergebnis des Abbaus entstehen neue landschaftsprägende Reliefformen.

Die Tagebauregion Meuselwitz stellt ein Altbergbauggebiet dar. Hier hat bereits eine Landschaftsgestaltung stattgefunden bzw. fand durch das Fluten der Restlöcher statt. Halden und Böschungen sind mit Gehölzen und Waldflächen bestanden, so dass sich bereits ein eigenes Landschaftsbild herausgebildet hat. Im Kontrast zu den westlich angrenzenden, ausgeräumten Ackerfluren stellen diese Flächen eine landschaftliche Aufwertung dar.

Erholungsrelevant sind in diesen Landschaftsräumen die Aue der Weißen Elster, Kleingärten, Hausgärten, der Park in Etzoldshain und das Gelände am ehemaligen Naturbad in Rehmsdorf. Viele der ausgewiesenen Gewässer haben darüber hinaus eine Bedeutung als Angeltgewässer. Hinsichtlich der Erschließung der Landschaft ist der Elster-Radweg zu benennen.

3 Umweltauswirkungen auf die geplanten Bauflächen

Im Bearbeitungsgebiet sind innerhalb der Ortslagen und in den Gemeindeteilen geplante Bauflächen vorgesehen. Die Bereiche sind das Ergebnis aus einem Abstimmungsprozess, während der Erarbeitungsphase des Flächennutzungsplan-Entwurfs zwischen der Gemeinde und dem Planungsbüro.

Die im Rahmen der Umweltprüfung zu betrachtenden neu geplanten Wohn-, Gewerbe- und Sondergebietsflächen werden im Folgenden in einer Übersicht hinsichtlich der betroffenen Naturraumpotenziale und -funktionen dargestellt sowie die voraussichtliche Beeinträchtigung erläutert. Abschließend erfolgt eine Einschätzung der geplanten Nutzungen hinsichtlich möglicher Maßnahmen zur Minderung und Kompensation.

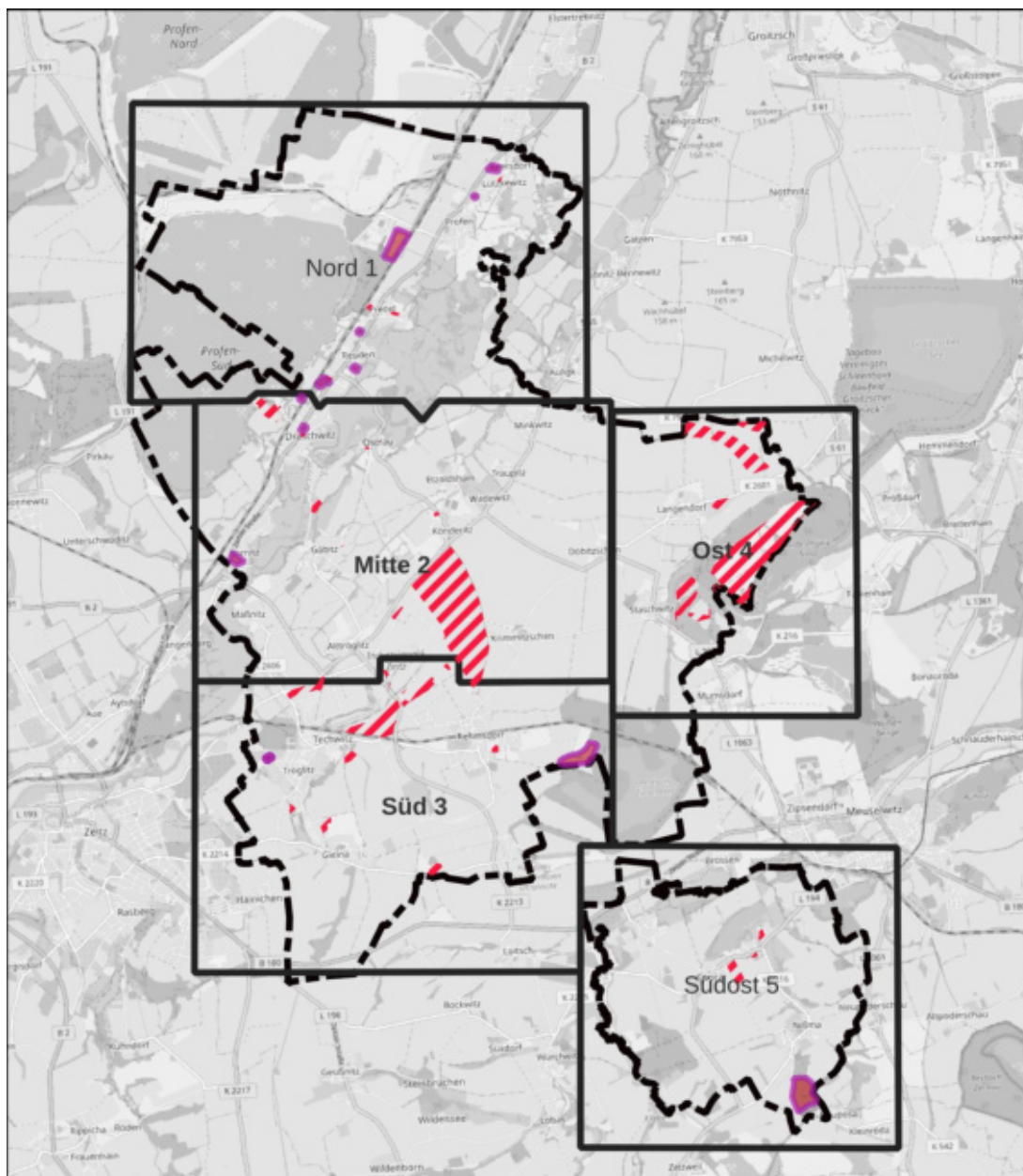


Abbildung 6 Übersicht Blattsschnitte

3.1 Blattschnitt Nord 1

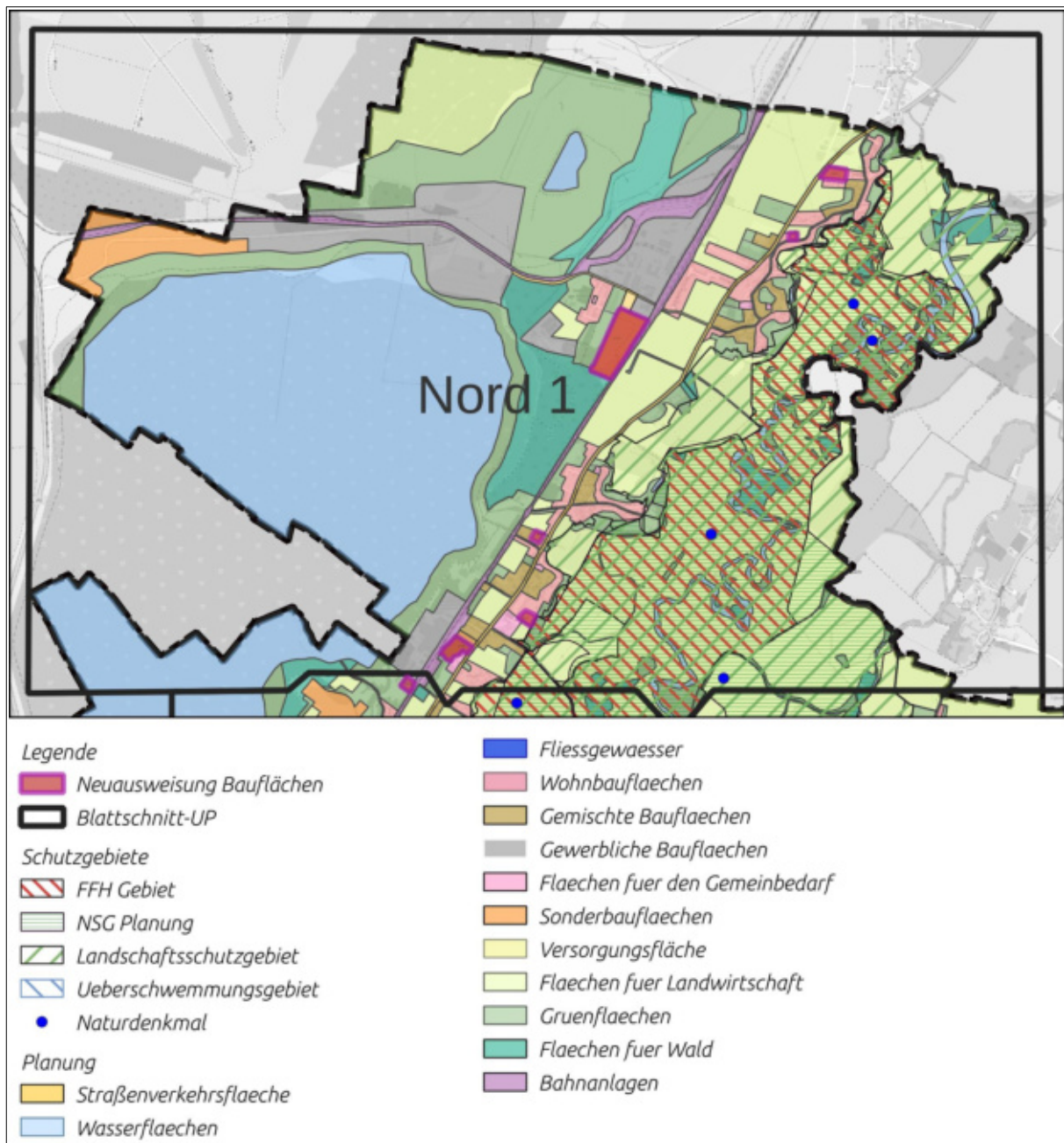
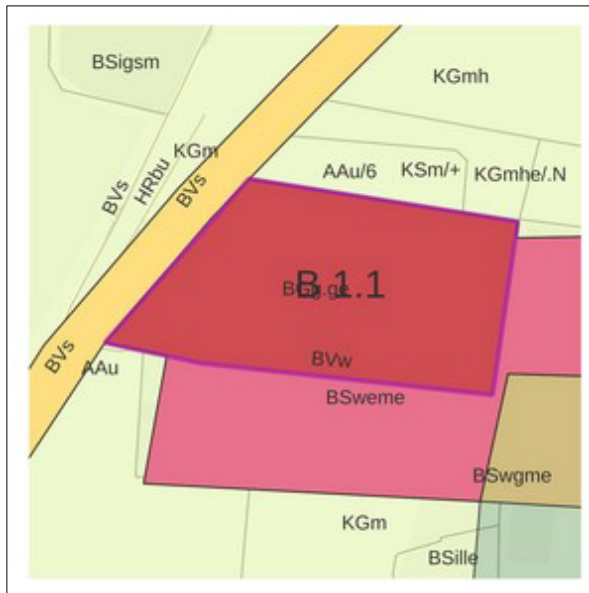


Abbildung 7 Blattschnitt Nord 1

Ortsteil Profen – Beersdorf B 1.1

Plangebiet Tiefweg	Flächengröße 12.300 qm
Geplante Flächennutzung: Wohnbaufläche	Bestehende Flächennutzung: Kleingartenanlage

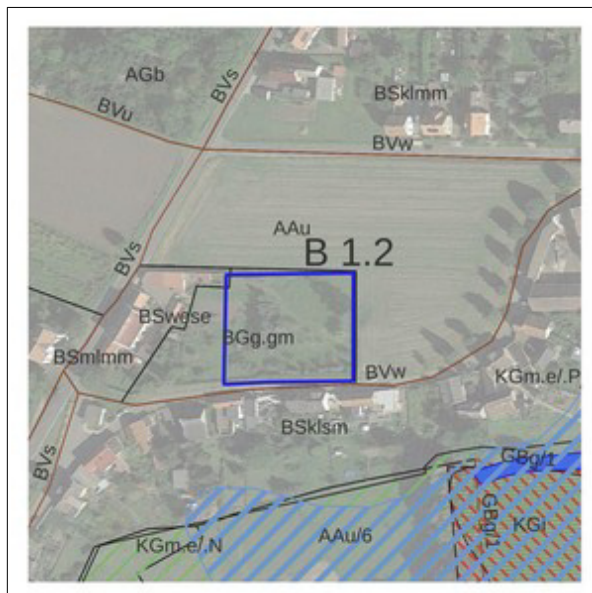
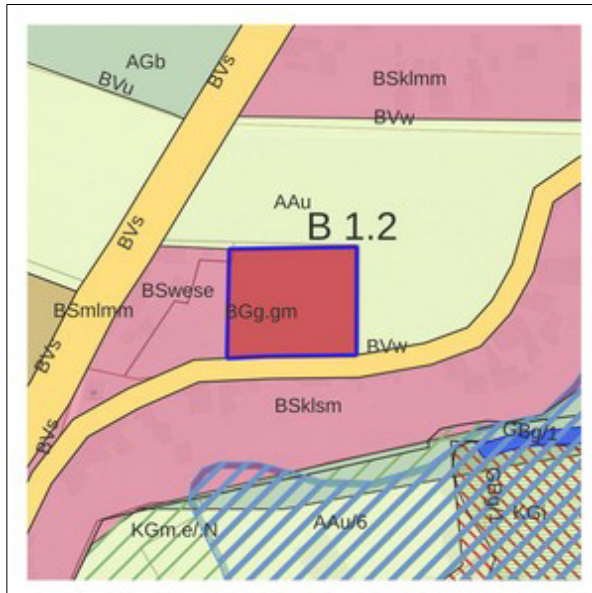


Betroffene Schutzgüter	
Biotope:	Das Gebiet ist durch eine bestehende Kleingartenanlage geprägt. Nördlich schließen sich eine Ruderalflur und Ackerflächen an. Südlich und östlich schließt sich eine Wohnbebauung an. Westlich verläuft die Bundesstraße 2. In den Garten-, Ruderal- und Wohnflächen stehen einzelne Bäume und Strauchgruppen.
Boden:	Boden aus Auenlehm (Vega-Gley) im unmittelbaren Umfeld. Der Bodentyp weist eine mittlere bis hohe Ertragsfähigkeit auf. Die Böden sind durch die gärtnerische Nutzung überformt.
Wasser:	Im Gebiet gibt es keine Oberflächengewässer. In einem Abstand von 190 m östlich und durch eine Wohnbebauung getrennt, verläuft der Profener Elsterfloßgraben. Das Überschwemmungsgebiet der Weißen Elster verläuft bis zum Elsterfloßgraben. Das Gebiet liegt in keinem Überflutungsbereich.
Klima:	Die Grünflächen des Gebietes gehören zu potenziellen Kaltluftentstehungsflächen. Ein Einfluss auf die Ortslage ist nur bedingt gegeben. Die Kaltluftmassen strömen primär durch das Niederungsgebiet der Weißen Elster.
Schutzgebiete:	Liegen 190 m östlich, getrennt durch Bebauung im Bereich der Elsteraue: <ul style="list-style-type: none"> • FFH 0155 „Weiße Elster nördlich Zeitz“ • LSG Elsteraue. • geplantes NSG im Bereich der Elsteraue. • Überschwemmungsgebiet Weiße Elster
Landschaftsbild/Erholung:	Als Randabschluss zwischen der B 2 und der Ortslage Beersdorf von Bedeutung für das Ortsbild. Die Flächen weisen, eingeschränkt im Bereich der Kleingartenanlage eine Erholungsfunktion, welche durch die B 2 gestört ist, auf.
Kultur- und Sachgüter:	Im gesamten Gebiet der Gemeinde sind archäologische Kulturdenkmale anzutreffen. Betroffenheiten von Sachgütern sind nicht ableitbar.

Mensch:	Mit der Wohnbebauung am Ortsrand zwischen der B 2 und der Ortslage Beersdorf kommt es zu keiner weiteren erheblichen Beeinflussung des Menschen in Bezug auf Schallemissionen, Luftschadstoffe oder Geruch. Visuell wird das Landschaftsbild des Ortsrandes beeinflusst.
Besonderheiten/Hinweise:	
Bewertung	
Nullvariante:	Die bisherige Kleingartennutzung würde fortgeführt werden. Die Gehölzflächen würden sich weiter entwickeln und die Wertigkeit für den Naturhaushalt steigen.
Beeinträchtigungen:	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Lebensraum mittlerer Bedeutung. • Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch Neuversiegelung. • Verkleinerung des Kaltluftentstehungsgebietes. • Veränderung des Ortsrandbildes. • Summationswirkungen mit Schutzgebieten können ausgeschlossen werden.
Eignung der Fläche:	<p>Vorschläge zur Minderung und Kompensation:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausbildung eines begrünten Randstreifens. • Geringere GRZ zur Minimierung der Versiegelung. • Erhalt von Gehölzen und Verwendung standortgerechter Gehölze.

Ortsteil Profen – Lützkewitz B 1.2

Plangebiet Am Berg	Flächengröße 2.800 qm
Geplante Flächennutzung: Wohnbaufläche	Bestehende Flächennutzung: Kleingarten, Acker



Betroffene Schutzgüter	
Biotope:	Das Gebiet ist durch einen Garten und angrenzende agrarische Nutzung geprägt. Nördlich, südlich und östlich schließt sich eine Wohnbebauung an. Westlich verläuft die Bundesstraße 2. In den Garten- und Wohnflächen im weiteren Umfeld stehen einzelne Bäume und Strauchgruppen. Weiter östlich sind die Grünländer der Elsteraue.
Boden:	Boden aus Auenlehm (Vega-Gley) im unmittelbaren Umfeld. Der Bodentyp weist eine mittlere bis hohe Ertragsfähigkeit auf. Der Auenlehm unterliegt keiner Entwicklung mehr. Der Boden liegt auf einem nicht überfluteten, grundwasserfernen Standort. Die Böden sind durch die gärtnerische und agrarische Nutzung überformt.
Wasser:	Im Gebiet gibt es keine Oberflächengewässer. In einem Abstand von 50 m östlich und durch eine Wohnbebauung getrennt, verläuft der Profener Elsterfloßgraben. Das Überschwemmungsgebiet der Weißen Elster verläuft bis zum Elsterfloßgraben. Das Gebiet liegt in keinem Überflutungsbereich.
Klima:	Die Grün- und Ackerflächen des Gebietes gehören zu potenziellen Kaltluftentstehungsflächen. Ein Einfluss auf die Ortslage ist nur bedingt gegeben. Die Kaltluftmassen strömen primär durch das Niederungsgebiet der Weißen Elster.
Schutzgebiete:	Liegen 50 m östlich, getrennt durch Bebauung im Bereich der Elsteraue: <ul style="list-style-type: none"> • FFH 0155 „Weiße Elster nördlich Zeitz“ • LSG Elsteraue. • geplantes NSG im Bereich der Elsteraue. • Überschwemmungsgebiet Weiße Elster
Landschaftsbild/Erholung:	Als Randabschluss zwischen der B 2 und der Ortslage, in Folge der agrarischen Nutzung von geringer Bedeutung für das Ortsbild. Die Flächen weisen eingeschränkt, im Bereich der Kleingartenanlage eine Erholungsfunktion, welche durch die B 2 gestört ist, auf.

Kultur- und Sachgüter:	Im gesamten Gebiet der Gemeinde sind archäologische Kulturdenkmale anzutreffen. Betroffenheiten von Sachgütern sind nicht ableitbar.
Mensch:	Mit der Wohnbebauung am Ortsrand zwischen der B 2 und der Ortslage kommt es zu keiner weiteren erheblichen Beeinflussung des Menschen in Bezug auf Schallemissionen, Luftschadstoffe oder Geruch. Visuell wird das Landschaftsbild des Ortsrandes beeinflusst.
Besonderheiten/Hinweise:	
Bewertung	
Nullvariante:	Die bisherige Garten- und agrarische Nutzung würde fortgeführt werden. Die Gehölzflächen würden sich weiter entwickeln und die Wertigkeit für den Naturhaushalt steigen.
Beeinträchtigungen:	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Lebensraum geringer-mittlerer Bedeutung. • Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch Neuversiegelung. • Verkleinerung des Kaltluftentstehungsgebietes. • Veränderung des Ortsrandbildes. • Summationswirkungen mit Schutzgebieten können ausgeschlossen werden.
Eignung der Fläche:	<p>Vorschläge zur Minderung und Kompensation:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausbildung eines begrünten Randstreifens. • Geringere GRZ zur Minimierung der Versiegelung. • Erhalt von Gehölzen und Verwendung standortgerechter Gehölze.

Ortsteil Profen – Profen S 1.4

Plangebiet Straße des Aufbaus	Flächengröße 80.500 qm
Geplante Flächennutzung: Sonderbaufläche Solar-energie	Bestehende Flächennutzung: Grünland, Gehölze

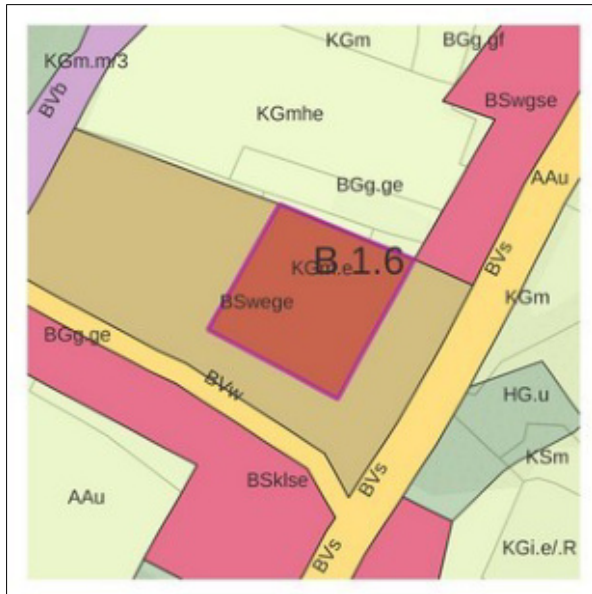


Betroffene Schutzgüter	
Biotope:	Das Gebiet ist durch eine Grünlandmahdfläche geprägt. Innerhalb der Fläche stehen einzelne Gehölze. Der Süd- und Ostrand wird durch Bäume und Gehölze eingesäumt. Innerhalb der Flächen verlaufen Gräben zur Entwässerung. Südlich schließen sich Waldflächen an.
Boden:	Boden aus Auenlehm (Vega-Gley) im unmittelbaren Bereich. Der Bodentyp weist eine mittlere bis hohe Ertragsfähigkeit auf. Der Auenlehm unterliegt keiner Entwicklung mehr. Der Boden liegt auf einem nicht überfluteten, grundwasserfernen Standort. Die Böden sind durch industrielle und agrarische Nutzung überformt.
Wasser:	Im Gebiet gibt es Oberflächengewässer in Form von Grabensystemen. In einem Abstand von 650 m östlich und durch eine Wohnbebauung getrennt, verläuft die Weiße Elster. Das Überschwemmungsgebiet der Weißen Elster verläuft bis zum Ortsrand Profen. Das Gebiet liegt in keinem Überflutungsbereich.
Klima:	Die Grünflächen des Gebietes gehören zu potenziellen Kaltluftentstehungsflächen. Ein Einfluss auf die Ortslagen ist nur bedingt gegeben. Die Kaltluftmassen strömen primär durch das Niederungsgebiet der Weißen Elster.
Schutzgebiete:	Liegen 750 m östlich, getrennt durch Bebauung im Bereich der Elsteraue: <ul style="list-style-type: none"> • FFH 0155 „Weiße Elster nördlich Zeitz“ • LSG Elsteraue. • geplantes NSG im Bereich der Elsteraue. • Überschwemmungsgebiet Weiße Elster
Landschaftsbild/Erholung:	Die Fläche ist von einem Grüngürtel aus Gehölzen umgeben. Die Flächen weisen, eingeschränkt eine Erholungsfunktion auf, welche durch die B 2, die agrarische Nachbarnutzung und den Tagebau gestört ist, auf.

Kultur- und Sachgüter:	Im gesamten Gebiet der Gemeinde sind archäologische Kulturdenkmale anzutreffen. Betroffenheiten von Sachgütern sind nicht ableitbar.
Mensch:	Mit der Sondergebietsfläche auf Grünland zwischen der B 2 und dem Tagebau kommt es zu keiner weiteren erheblichen Beeinflussung des Menschen in Bezug auf Schallemissionen, Luftschadstoffe oder Geruch. Visuell wird das Landschaftsbild durch Bebauung beeinflusst.
Besonderheiten/Hinweise:	Vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung notwendig.
Bewertung	
Nullvariante:	Die bisherige Grünlandmahdfläche würde fortgeführt werden. Die Gehölzflächen würden sich weiter entwickeln und die Wertigkeit für den Naturhaushalt steigen.
Beeinträchtigungen:	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Lebensraum mittlerer Bedeutung. • Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch Neuversiegelung. • Verkleinerung des Kaltluftentstehungsgebietes. • Veränderung des Landschaftsbildes. • Summationswirkungen mit Schutzgebieten können ausgeschlossen werden.
Eignung der Fläche:	<p>Vorschläge zur Minderung und Kompensation:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausbildung eines begrünten Randstreifens. • Geringere GRZ zur Minimierung der Versiegelung. • Erhalt von Gehölzen und Verwendung standortgerechter Gehölze.

Ortsteil Reuden – Predel B 1.6

Plangebiet Feldstraße	Flächengröße 4.400 qm
Geplante Flächennutzung: gemischte Baufläche	Bestehende Flächennutzung: Grünland

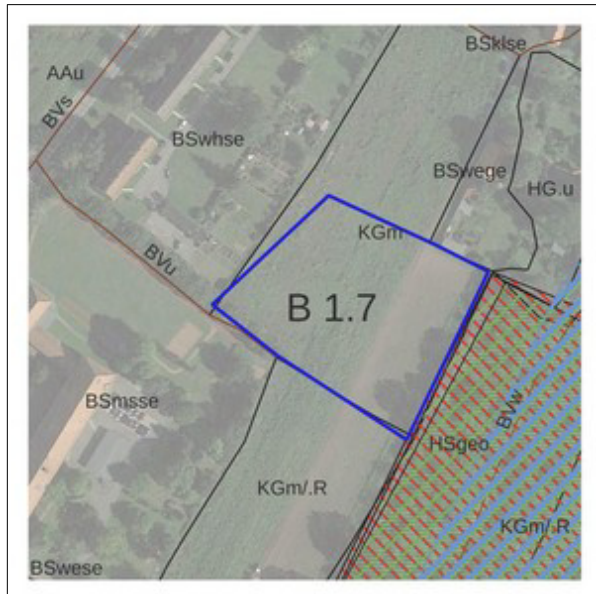
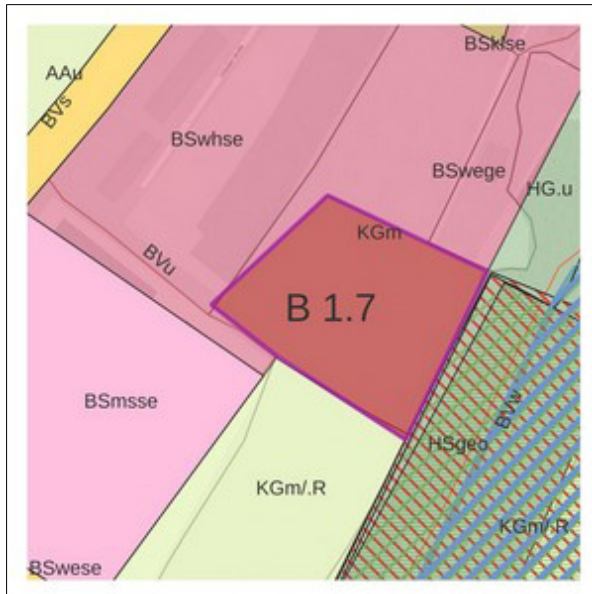


Betroffene Schutzgüter	
Biotope:	Das Gebiet ist durch einen Garten und agrarische Nutzung geprägt. Das Gebiet ist von Wohnbebauung umgeben. Nördlich schließt sich ein Grünland an. Östlich verläuft die Bundesstraße 2. In den Garten- und Wohnflächen im weiteren Umfeld stehen einzelne Bäume und Strauchgruppen. Weiter östlich sind die Grünländer der Elsteraue.
Boden:	Boden aus Auenlehm (Vega-Gley) im unmittelbaren Umfeld. Der Bodentyp weist eine mittlere bis hohe Ertragsfähigkeit auf. Der Auenlehm unterliegt keiner Entwicklung mehr. Der Boden liegt auf einem nicht überfluteten, grundwasserfernen Standort. Die Böden sind durch die gärtnerische und agrarische Nutzung überformt.
Wasser:	Im Gebiet gibt es keine Oberflächengewässer. In einem Abstand von 100 m östlich und durch eine Wohnbebauung getrennt, verläuft das Überschwemmungsgebiet der Weißen Elster. Das Gebiet liegt in keinem Überflutungsbereich.
Klima:	Die Grün- und Ackerflächen des Gebietes gehören zu potenziellen Kaltluftentstehungsflächen. Ein Einfluss auf die Ortslage ist nur bedingt gegeben. Die Kaltluftmassen strömen primär durch das Niederungsgebiet der Weißen Elster.
Schutzgebiete:	Liegen 50 - 300 m östlich, getrennt durch Bebauung im Bereich der Elsteraue: <ul style="list-style-type: none"> • FFH 0155 „Weiße Elster nördlich Zeitz“ • LSG Elsteraue. • geplantes NSG im Bereich der Elsteraue. • Überschwemmungsgebiet Weiße Elster
Landschaftsbild/Erholung:	Als Randabschluss zwischen der B 2 und der Ortslage, in Folge der agrarischen Nutzung von geringer Bedeutung für das Ortsbild. Die Flächen weisen, eingeschränkt im Bereich des Gartens eine Erholungsfunktion, welche durch die B 2 gestört ist, auf.

Kultur- und Sachgüter:	Im gesamten Gebiet der Gemeinde sind archäologische Kulturdenkmale anzutreffen. Betroffenheiten von Sachgütern sind nicht ableitbar.
Mensch:	Mit der Wohnbebauung am Ortsrand zwischen der B 2 und der Ortslage kommt es zu keiner weiteren erheblichen Beeinflussung des Menschen in Bezug auf Schallemissionen, Luftschadstoffe oder Geruch. Visuell wird das Landschaftsbild des Ortsrandes beeinflusst.
Besonderheiten/Hinweise:	
Bewertung	
Nullvariante:	Die bisherige Grünlandnutzung würde fortgeführt werden. Die Gehölzflächen würden sich weiter entwickeln und die Wertigkeit für den Naturhaushalt steigen.
Beeinträchtigungen:	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Lebensraum geringer-mittlerer Bedeutung. • Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch Neuversiegelung. • Verkleinerung des Kaltluftentstehungsgebietes. • Veränderung des Ortsrandbildes. • Summationswirkungen mit Schutzgebieten können ausgeschlossen werden.
Eignung der Fläche:	<p>Vorschläge zur Minderung und Kompensation:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausbildung eines begrünten Randstreifens. • Geringere GRZ zur Minimierung der Versiegelung. • Erhalt von Gehölzen und Verwendung standortgerechter Gehölze.

Ortsteil Reuden – Reuden B 1.7

Plangebiet Gutsweg	Flächengröße 7.100 qm
Geplante Flächennutzung: Wohnbaufläche	Bestehende Flächennutzung: Grünland, Acker

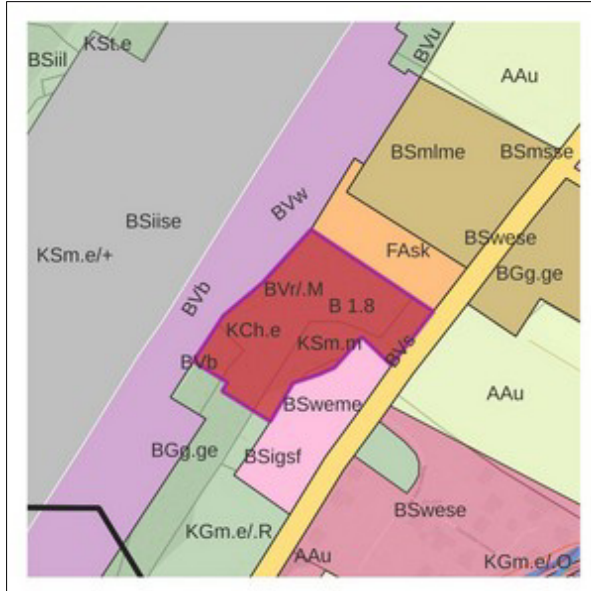


Betroffene Schutzgüter	
Biotope:	Das Gebiet ist durch einen Grünlandbereich und agrarische Nutzung geprägt. Südlich und nördlich schließen weitere Grünländer an. Westlich liegen Gärten von Wohnbebauungen. Östlich verläuft ein Gehölzstreifen, an welchen sich die Grünländer der Elsteraue anschließen.
Boden:	Boden aus Auenlehm (Vega-Gley) im unmittelbaren Umfeld. Der Bodentyp weist eine mittlere bis hohe Ertragsfähigkeit auf. Der Auenlehm unterliegt keiner Entwicklung mehr. Der Boden liegt auf einem nicht überfluteten, grundwasserfernen Standort. Die Böden sind durch die gärtnerische und agrarische Nutzung überformt.
Wasser:	Im Gebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Unmittelbar östlich und durch einen Gehölzstreifen getrennt, verläuft das Überschwemmungsgebiet der Weißen Elster. Das Gebiet liegt in keinem Überflutungsbereich.
Klima:	Die Grün- und Ackerflächen des Gebietes gehören zu potenziellen Kaltluftentstehungsflächen. Ein Einfluss auf die Ortslage ist nur bedingt gegeben. Die Kaltluftmassen strömen primär durch das Niederungsgebiet der Weißen Elster.
Schutzgebiete:	Schutzgebiete schließen sich unmittelbar östlich an: <ul style="list-style-type: none"> • FFH 0155 „Weiße Elster nördlich Zeitz“ • LSG Elsteraue. • geplantes NSG im Bereich der Elsteraue. • Überschwemmungsgebiet Weiße Elster
Landschaftsbild/Erholung:	Als Randabschluss zwischen der Elsteraue und der Ortslage, in Folge der agrarischen Nutzung von geringer Bedeutung für das Ortsbild. Die Flächen weisen eine eingeschränkte Erholungsfunktion auf.
Kultur- und Sachgüter:	Im gesamten Gebiet der Gemeinde sind archäologische Kulturdenkmale anzutreffen. Betroffenheiten von Sachgütern sind nicht ableitbar.

Mensch:	Mit der Wohnbebauung am Ortsrand zwischen der B 2 und der Elsteraue kommt es zu keiner weiteren erheblichen Beeinflussung des Menschen in Bezug auf Schallemissionen, Luftschadstoffe oder Geruch. Visuell wird das Landschaftsbild des Ortsrandes beeinflusst.
Besonderheiten/Hinweise:	
Bewertung	
Nullvariante:	Die bisherige Grünlandnutzung würde fortgeführt werden. Die Gehölzflächen würden sich weiter entwickeln und die Wertigkeit für den Naturhaushalt steigen.
Beeinträchtigungen:	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Lebensraum geringer-mittlerer Bedeutung. • Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch Neuversiegelung. • Verkleinerung des Kaltluftentstehungsgebietes. • Veränderung des Ortsrandbildes. • Summationswirkungen mit Schutzgebieten können nicht ausgeschlossen werden, da dass FFH-Gebiet „Weiße Elster nördlich Zeitz“ unmittelbar östlich angrenzt.
Eignung der Fläche:	<p>Vorschläge zur Minderung und Kompensation:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausbildung eines begrünten Randstreifens. • Geringere GRZ zur Minimierung der Versiegelung. • Erhalt von Gehölzen und Verwendung standortgerechter Gehölze.

Ortsteil Reuden – Reuden B 1.8

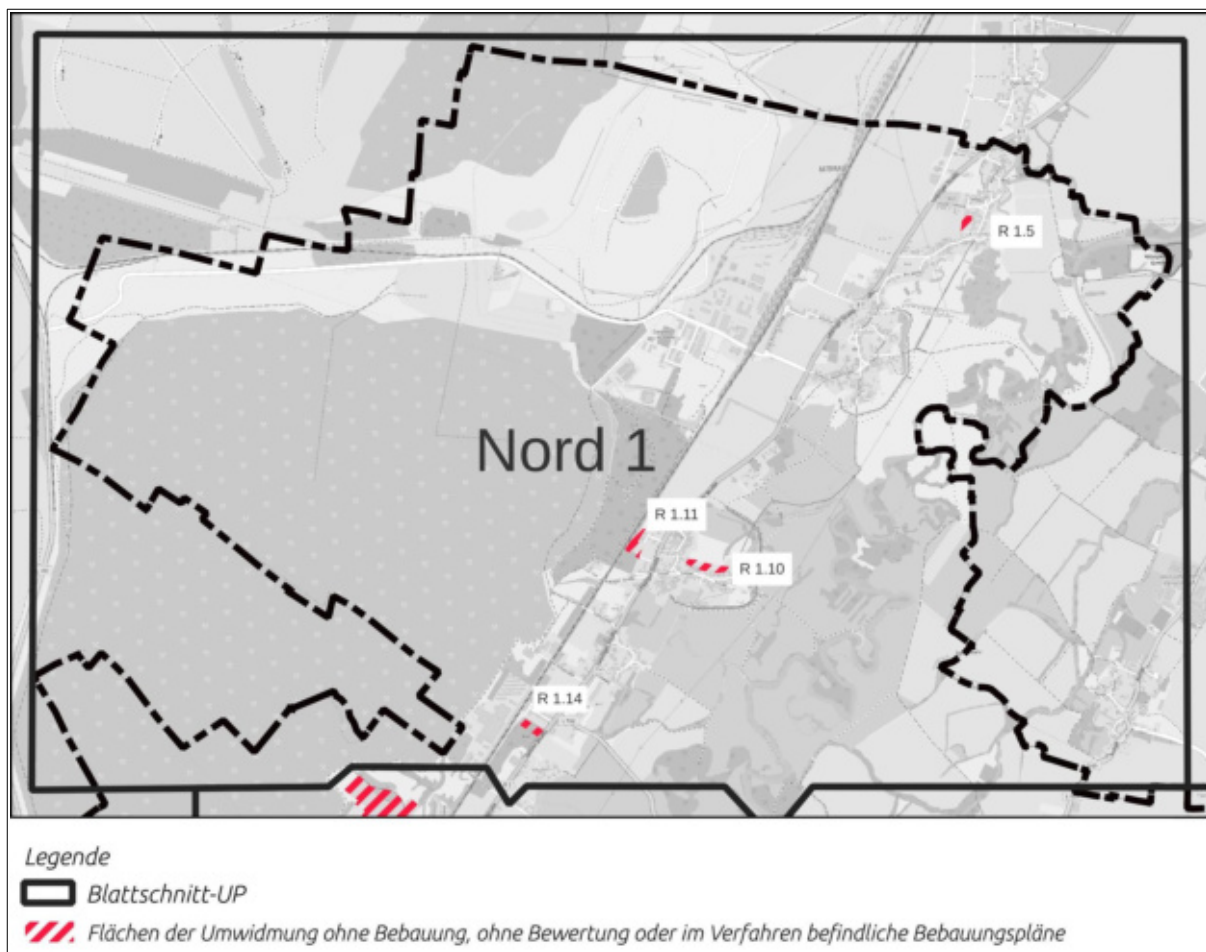
Plangebiet B 2 Zeitzer Straße	Flächengröße 17.500 qm
Geplante Flächennutzung: gemischte Baufläche	Bestehende Flächennutzung: Gehölzfläche



Betroffene Schutzgüter	
Biotope:	Das Gebiet ist durch Gehölzbereiche geprägt. Südlich und nördlich schließen Gehölze und Bebauungen an. Westlich, nach einer Bahnlinie liegt ein Gewerbegebiet. Östlich verläuft die B 2 und in ihrem Anschluss liegen agrarische Nutzflächen.
Boden:	Boden aus Auenlehm (Vega-Gley) im unmittelbaren Umfeld. Der Bodentyp weist eine mittlere bis hohe Ertragsfähigkeit auf. Der Auenlehm unterliegt keiner Entwicklung mehr. Der Boden liegt auf einem nicht überfluteten, grundwasserfernen Standort. Die Böden sind durch die gärtnerische und agrarische Nutzung überformt.
Wasser:	Im Gebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Unmittelbar östlich, in einer Entfernung von 250 m verläuft das Überschwemmungsgebiet der Weißen Elster. Das Gebiet liegt in keinem Überflutungsbereich.
Klima:	Die Gehölzflächen des Gebietes gehören zu potenziellen Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen. Ein Einfluss auf die Ortslage ist nur bedingt gegeben. Die Kaltluftmassen strömen primär durch das Niederungsgebiet der Weißen Elster.
Schutzgebiete:	Schutzgebiete schließen sich östlich in einer Entfernung von 250 m an: <ul style="list-style-type: none"> • FFH 0155 „Weiße Elster nördlich Zeitz“ • LSG Elsteraue. • geplantes NSG im Bereich der Elsteraue. • Überschwemmungsgebiet Weiße Elster
Landschaftsbild/Erholung:	Als Randabschluss zwischen der Bahnlinie und der Ortslage von geringer Bedeutung für das Ortsbild. Die Flächen weisen eine eingeschränkte Erholungsfunktion auf. Das Gelände ist eingezäunt und wurde ehemals gewerblich genutzt.

Kultur- und Sachgüter:	Im gesamten Gebiet der Gemeinde sind archäologische Kulturdenkmale anzutreffen. Betroffenheiten von Sachgütern sind nicht ableitbar.
Mensch:	Mit der Wohnbebauung am Ortsrand zwischen der B 2 und der Elsteraue kommt es zu keiner weiteren erheblichen Beeinflussung des Menschen in Bezug auf Schallemissionen, Luftschadstoffe oder Geruch. Visuell wird das Landschaftsbild des Ortsrandes beeinflusst.
Besonderheiten/Hinweise:	
Bewertung	
Nullvariante:	Die vorhandenen Gehölzbestände würden sich weiter entwickeln und die Wertigkeit für den Naturhaushalt steigen.
Beeinträchtigungen:	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Lebensraum mittlerer Bedeutung. • Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch Neuversiegelung. • Verkleinerung des Kaltluftentstehungsgebietes. • Veränderung des Ortsrandbildes. • Summationswirkungen mit Schutzgebieten können ausgeschlossen werden.
Eignung der Fläche:	<p>Vorschläge zur Minderung und Kompensation:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausbildung eines begrünten Randstreifens. • Geringere GRZ zur Minimierung der Versiegelung. • Erhalt von Gehölzen und Verwendung standortgerechter Gehölze.

Flächen der Umwidmung ohne Bebauung und ohne Bewertung sowie Flächen mit bestehenden oder im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen



	Bisherige Planung	Neuplanung	Fläche	Aktueller Bestand
R 1.5	Mischgebiet	Grünfläche	5.300 qm	Garten
R 1.10	Mischgebiet	Grünfläche	10.700 qm	Grünland, Garten
R 1.11	Mischgebiet	Grünfläche	9.800 qm	Grünfläche, Garten
R 1.14	Wald, Gemeinbedarf	Sonderbaufläche	6.600 qm	Gehölz Baumgruppe, BBP im Verfahren

3.2 Blattschnitt Mitte 2 Draschwitz/Göbitz/Bornitz

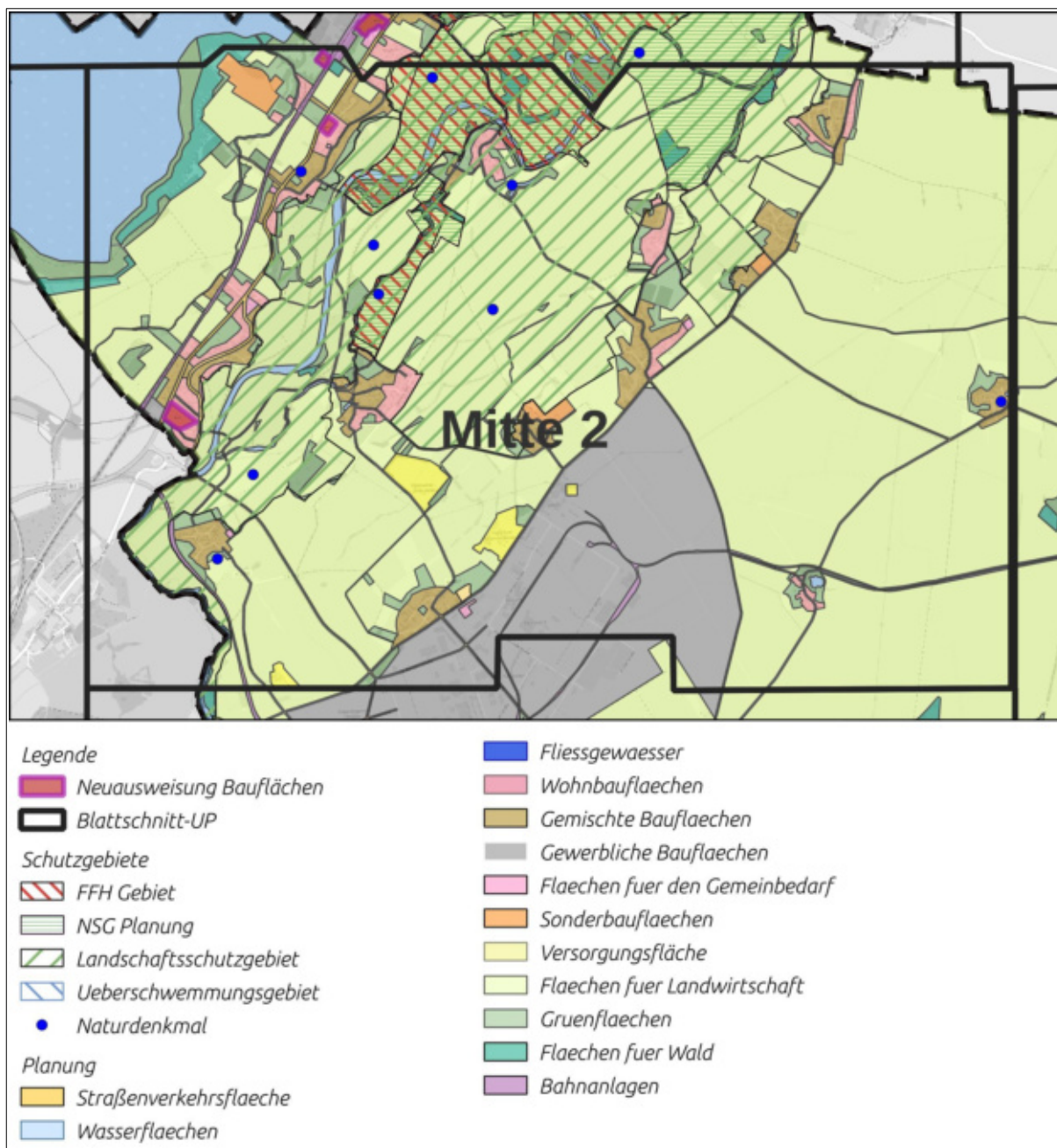
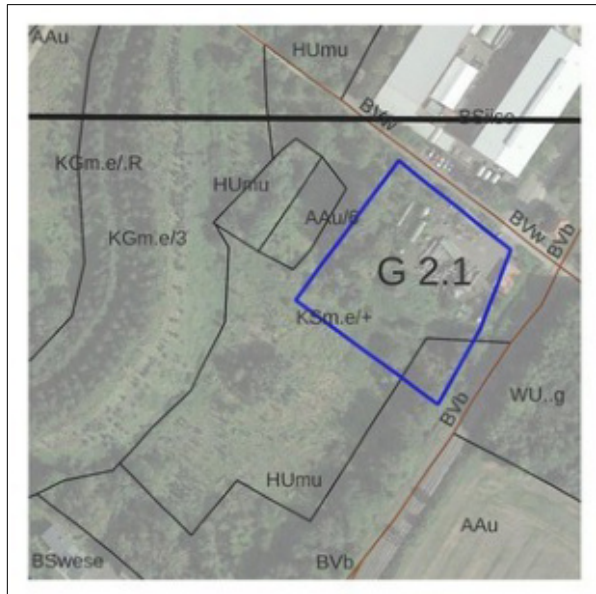
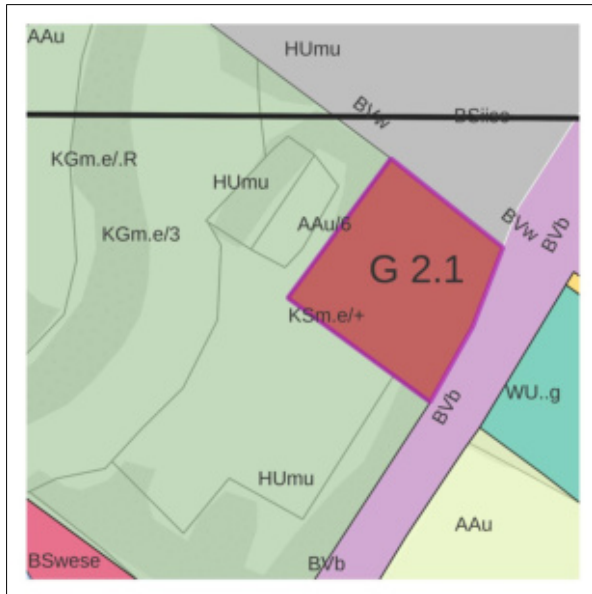


Abbildung 8 Mitte 2 Draschwitz/Bornitz/Göbitz

Ortsteil Draschwitz – Draschwitz G 2.1

Plangebiet Ziegeleistraße	Flächengröße 5.550 qm
Geplante Flächennutzung: gewerbliche Baufläche	Bestehende Flächennutzung: Gewerbe, Gehölze

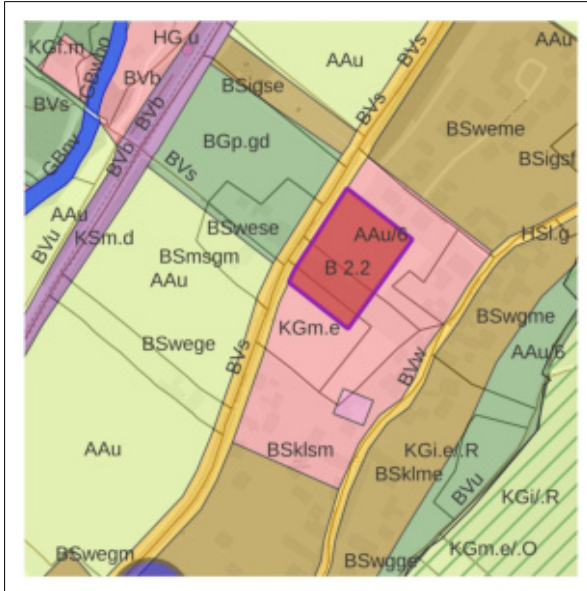


Betroffene Schutzgüter	
Biotope:	Das Gebiet ist durch ruderalisierte Flächen sowie gewerbliche Nutzung und Gehölzflächen in den Randbereichen geprägt. Sie setzen sich aus krautiger und Gehölzvegetation zusammen. Im westlichen Bereich folgt der Tagebau, östlich schließt sich eine Bahntrasse an.
Boden:	Boden aus Auenlehm (Vega-Gley) im unmittelbaren Umfeld. Der Bodentyp weist eine mittlere bis hohe Ertragsfähigkeit auf. Der Auenlehm unterliegt keiner Entwicklung mehr. Der Boden liegt auf einem nicht überfluteten, grundwasserfernen Standort. Die Böden sind durch die gärtnerische und agrarische Nutzung überformt.
Wasser:	Im Gebiet gibt es keine Oberflächengewässer.
Klima:	Die Grünflächen des Gebietes gehören zu potenziellen Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen. Ein Einfluss auf die Ortslagen ist nur bedingt gegeben.
Schutzgebiete:	Schutzgebiete befinden sich in einer Entfernung von 400 m östlich: <ul style="list-style-type: none"> • FFH 0155 „Weiße Elster nördlich Zeitz“ • LSG Elsteraue. • geplantes NSG im Bereich der Elsteraue. • Überschwemmungsgebiet Weiße Elster
Landschaftsbild/Erholung:	Als Splitterfläche zwischen dem Tagebaubereich und der Bahn, mit seinen baulichen Vorbelastungen ist das Gebiet aktuell ohne große Wertigkeit für das Landschaftsbild. Die Flächen weisen eine eingeschränkte Erholungsfunktion auf, welche durch den angrenzenden Tagebau gestört ist.
Kultur- und Sachgüter:	Im gesamten Gebiet der Gemeinde sind archäologische Kulturdenkmale anzutreffen. Betroffenheiten von Sachgütern sind nicht ableitbar.

Mensch:	Mit der gemischten Baufläche auf Ruderalflächen, bebauten Flächen und Bahnanlagen kommt es zu keiner weiteren erheblichen Beeinflussung des Menschen in Bezug auf Schallemissionen, Luftschadstoffe oder Geruch. Visuell wird das Landschaftsbild durch Bebauung beeinflusst.
Besonderheiten/Hinweise:	
Bewertung	
Nullvariante:	Die bisherige Ruderalfluren und Gehölze würden sich weiterhin entwickeln und die Wertigkeit für den Naturhaushalt steigen.
Beeinträchtigungen:	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Lebensraum mittlerer Bedeutung. • Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch Neuversiegelung. • Verkleinerung des Kaltluftentstehungsgebietes. • Veränderung des Landschaftsbildes. • Summationswirkungen mit Schutzgebieten können ausgeschlossen werden.
Eignung der Fläche:	<p>Vorschläge zur Minderung und Kompensation:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausbildung eines begrünten Randstreifens. • Geringere GRZ zur Minimierung der Versiegelung. • Erhalt von Gehölzen und Verwendung standortgerechter Gehölze.

Ortsteil Draschwitz – Draschwitz B 2.2

Plangebiet Draschwitzer Hauptstraße, Zeitzer Str.	Flächengröße 7.000 qm
Geplante Flächennutzung: Wohnbaufläche	Bestehende Flächennutzung: Gewerbe, Gehölze

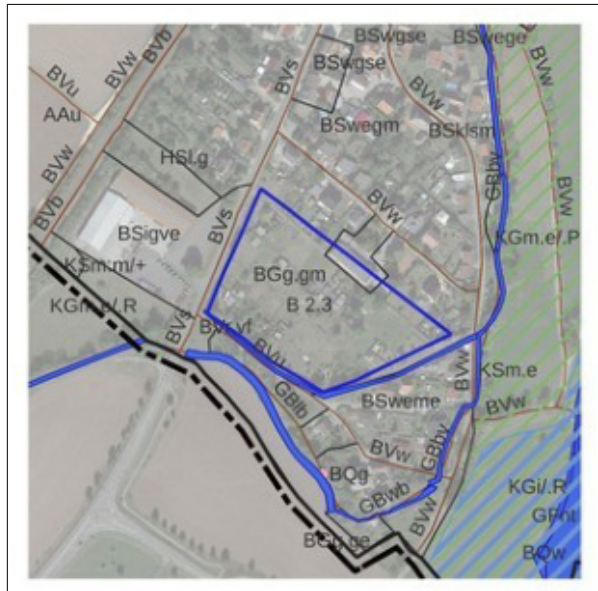
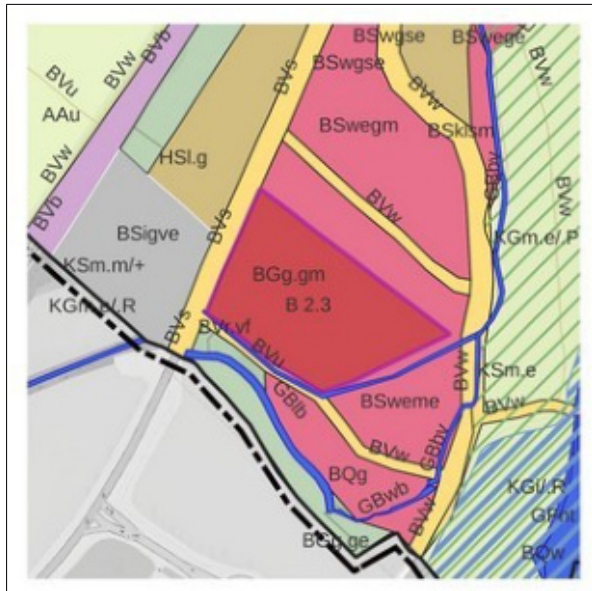


Betroffene Schutzgüter	
Biotope:	Das Gebiet ist durch agrarische Nutzung mit teilweisen Grünlandanteil und Wohnbebauungen mit Gartenflächen geprägt. Am Westrand verläuft die B 2. Nach Norden, Süden und Osten schließen sich Wohnbebauungen mit Gartenland an.
Boden:	Der Boden ist ein Braunerde-Tschernosem und gehört zu den Schwarzerden. Der Boden liegt auf einem grundwasserfernen Standort. Die Böden sind durch die gärtnerische und agrarische Nutzung überformt.
Wasser:	Im Gebiet gibt es keine Oberflächengewässer.
Klima:	Die agrarischen Nutzflächen des Gebietes gehören zu potenziellen Kaltluftentstehungsflächen. Ein Einfluss auf die Ortslagen ist nur bedingt gegeben. Der Hauptkaltluftstrom verläuft durch die Elsterniederung 200 m östlich.
Schutzgebiete:	Schutzgebiete befinden sich in einer Entfernung von 100 m östlich: <ul style="list-style-type: none"> • LSG Elsteraue, • sowie 400 m östlich: • geplantes NSG im Bereich der Elsteraue. • Überschwemmungsgebiet Weiße Elster. • FFH 0155 „Weiße Elster nördlich Zeitz“
Landschaftsbild/Erholung:	Als Splitterfläche zwischen der B 2 und den angrenzenden Siedlungen, im Bereich einer teilweise überformten Ackerlandschaft mit seinen Vorbelastungen, ist das Gebiet aktuell ohne große Wertigkeit für das Landschaftsbild. Die Flächen weisen, eine eingeschränkte Erholungsfunktion auf, welche durch den angrenzenden Tagebau und die B 2 gestört ist. Landschaftlich wertvollere Erholungsbereiche befinden sich östlich im Bereich der Weißen Elster.
Kultur- und Sachgüter:	Im gesamten Gebiet der Gemeinde sind archäologische Kulturdenkmale anzutreffen. Betroffenheiten von Sachgütern sind nicht ableitbar.

Mensch:	Mit der Wohnbaufläche auf agrarisch genutzten Schlägen, bebauten Flächen und angrenzenden Straßen kommt es zu keiner weiteren erheblichen Beeinflussung des Menschen in Bezug auf Schallemissionen, Luftschadstoffe oder Geruch. Visuell wird das Landschaftsbild durch Bebauung beeinflusst.
Besonderheiten/Hinweise:	
Bewertung	
Nullvariante:	Die bisherige agrarisch genutzten Flächen würden weiterhin einer agrarischen Nutzung oder Grünlandnutzung unterliegen.
Beeinträchtigungen:	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Lebensraum mittlerer bis geringer Bedeutung. • Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch Neuversiegelung. • Verkleinerung des Kaltluftentstehungsgebietes. • Veränderung des Landschaftsbildes. • Summationswirkungen mit Schutzgebieten können ausgeschlossen werden.
Eignung der Fläche:	<p>Vorschläge zur Minderung und Kompensation:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausbildung eines begrünter Randstreifens. • Geringere GRZ zur Minimierung der Versiegelung. • Erhalt von Gehölzen und Verwendung standortgerechter Gehölze.

Ortsteil Bornitz – Bornitz B 2.3

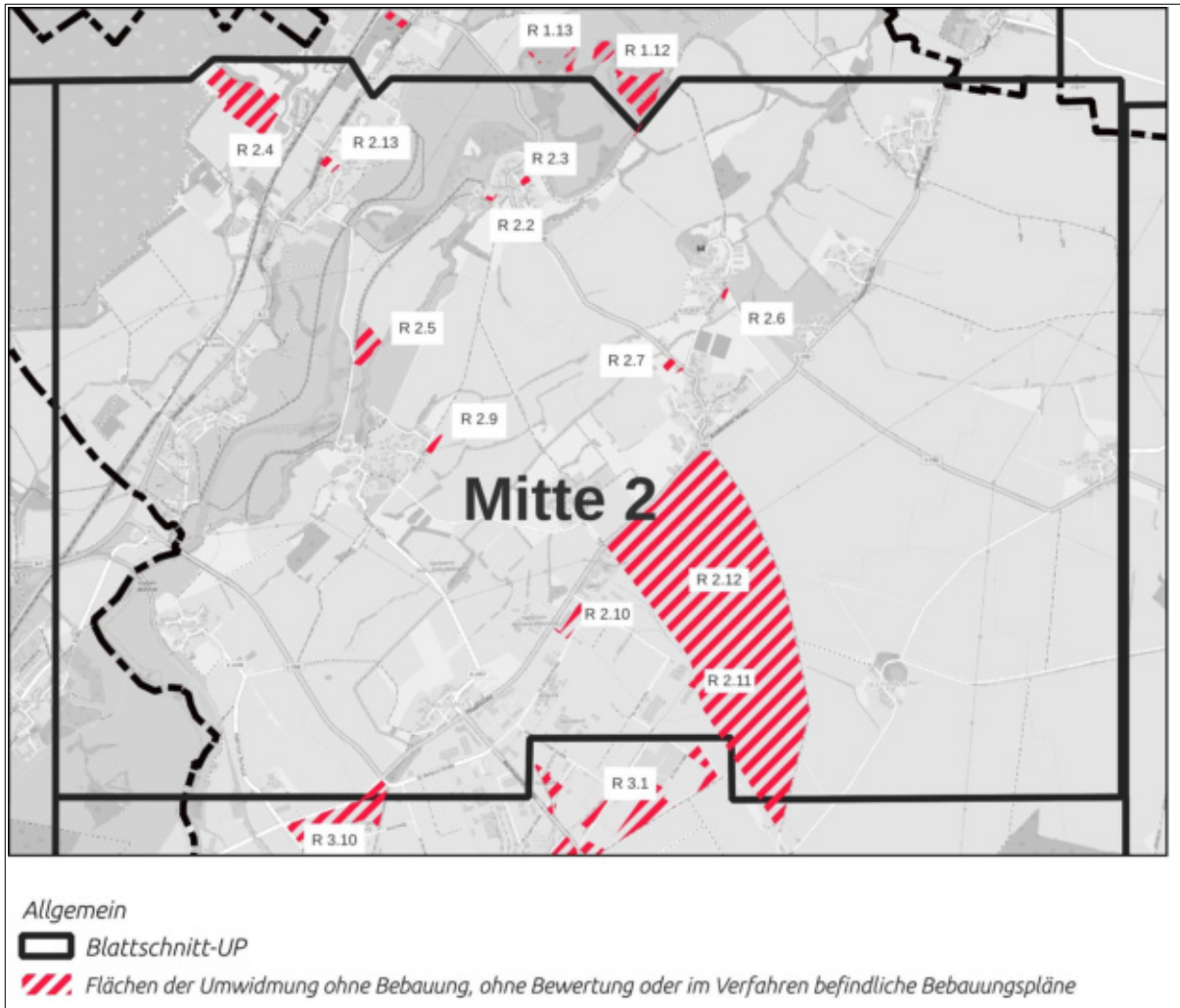
Plangebiet Bornitzer Mühlenweg	Flächengröße 19.700 qm
Geplante Flächennutzung: Wohnbaufläche	Bestehende Flächennutzung: Kleingartenanlage teilweise brachgefallen



Betroffene Schutzgüter	
Biotope:	Das Gebiet ist durch Kleingartenflächen, welche teilweise brachgefallen sind geprägt. Innerhalb der Fläche stehen wenige Bäume. Am Westrand verläuft die B 2. Nach Norden, Süden und Osten schließen sich Wohnbebauungen mit Gartenland an.
Boden:	Boden aus Auenlehm (Vega-Gley) im unmittelbaren Umfeld. Der Bodentyp weist eine mittlere bis hohe Ertragsfähigkeit auf. Der Auenlehm unterliegt keiner Entwicklung mehr. Der Boden liegt auf einem nicht überfluteten, grundwasserfernen Standort. Die Böden sind durch die gärtnerische Nutzung überformt.
Wasser:	Im Gebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Am südlichen und östlichen Rand verläuft unmittelbar der Maibach. Die Weiße Elster verläuft 130 m östlich. Die Fläche liegt nicht im Überflutungsgebiet der Weißen Elster.
Klima:	Die brachgefallenen Kleingärten des Gebietes gehören zu potenziellen Kaltluftentstehungsflächen. Ein Einfluss auf die Ortslagen ist nur bedingt gegeben. Der Hauptkaltluftstrom verläuft durch die Elsterniederung 100 m östlich.
Schutzgebiete:	Schutzgebiete befinden sich in einer Entfernung von 30 m östlich: <ul style="list-style-type: none"> • LSG Elsteraue, • Überschwemmungsgebiet Weiße Elster, sowie 1.300 m nordöstlich: • geplantes NSG im Bereich der Elsteraue. • FFH 0155 „Weiße Elster nördlich Zeit“

Landschaftsbild/Erholung:	Als Splitterfläche zwischen der B 2 und den angrenzenden Siedlungen, im Bereich einer brachgefallenen Kleingartenanlage mit seinen Vorbelastungen ist das Gebiet aktuell ohne große Wertigkeit für das Landschaftsbild. Die Flächen weisen eingeschränkt eine Erholungsfunktion auf, welche durch die B 2 und die vorhandenen Einzäunungen gestört ist. Landschaftlich wertvollere Erholungsbereiche befinden sich östlich im Bereich der Weißen Elster.
Kultur- und Sachgüter:	Im gesamten Gebiet der Gemeinde sind archäologische Kulturdenkmale anzutreffen. Betroffenheiten von Sachgütern sind nicht ableitbar.
Mensch:	Mit der Wohnbaufläche auf einem teilweise ruderalisierten Kleingartenpachtland und angrenzenden Straßen kommt es zu keiner weiteren erheblichen Beeinflussung des Menschen in Bezug auf Schallemissionen, Luftschadstoffe oder Geruch. Visuell wird das Landschaftsbild durch Bebauung beeinflusst.
Besonderheiten/Hinweise:	
Bewertung	
Nullvariante:	Das Gebiet würde weiterhin einer Nutzungsaufgabe der Kleingärten unterliegen. Die Flächen würden ruderalisieren und sukzessive naturräumlich höherwertige Strukturen ausbilden.
Beeinträchtigungen:	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Lebensraum mittlerer Bedeutung. • Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch Neuversiegelung. • Verkleinerung des Kaltluftentstehungsgebietes. • Veränderung des Landschaftsbildes. • Summationswirkungen mit Schutzgebieten können ausgeschlossen werden.
Eignung der Fläche:	<p>Vorschläge zur Minderung und Kompensation:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausbildung eines begrünten Randstreifens. • Geringere GRZ zur Minimierung der Versiegelung. • Erhalt von Gehölzen und Verwendung standortgerechter Gehölze.

Flächen der Umwidmung ohne Bebauung und ohne Bewertung sowie Flächen mit bestehenden oder im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen



	Bisherige Planung	Neuplanung	Fläche	Aktueller Bestand
R 2.2	Mischgebiet	Grünfläche	3.200 qm	Grünfläche
R 2.3	Mischgebiet	Grünfläche	2.600 qm	Grünfläche
R 2.4	Landwirtschaft	Sonderbaufläche Solarenergie	80.300 qm	Sondergebiet PVA, bestehender BBP
R 2.5	Landwirtschaft	Grünfläche	22.100 qm	Kleingarten
R 2.6	Wohnbebauung	Grünfläche	1.700 qm	Grünland, Gehölze
R 2.7	Mischbaufläche	Grünfläche	7.300 qm	Wohnbebauung, Grünland
R 2.9	Landwirtschaft	Wohnbaufläche	4.500 qm	Landwirtschaft, Baufläche, bestehender BBP

R 2.10	Landwirtschaft	Gewerbliche Baufläche	16.000 qm	Baufläche, bestehender BBP
R 2.11	Landwirtschaft	Gewerbliche Baufläche	2.200 qm	Baufläche, bestehender BBP
R 2.12	Landwirtschaft	Gewerbliche Baufläche	1.155.000 qm	Landwirtschaft, BBP im Verfahren
R 2.13	Grünfläche	Wohnbaufläche	6.600 qm	Baufläche, bestehender BBP

3.3 Blattschnitt Süd 3 Rehmsdorf/Tröglitz

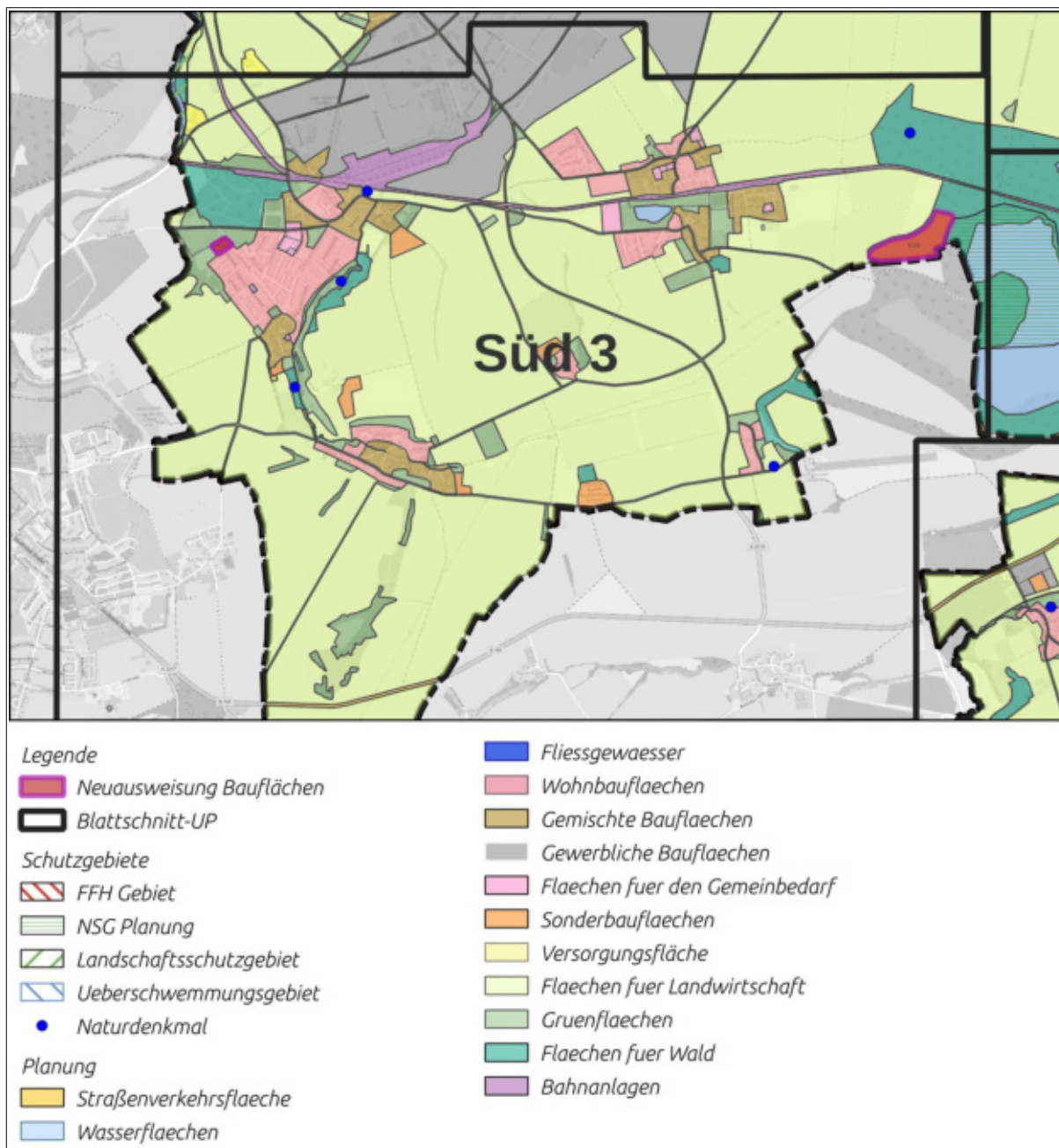
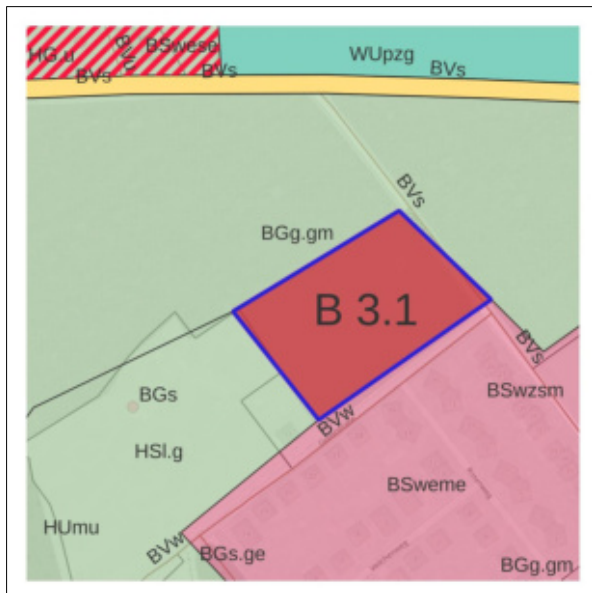


Abbildung 9 Blattschnitt Süd 3 Rehmsdorf/Tröglitz

Ortsteil Tröglitz B 3.1

Plangebiet Grenzstraße	Flächengröße 7.600 qm
Geplante Flächennutzung: Wohnbaufläche	Bestehende Flächennutzung: Kleingartenanlage

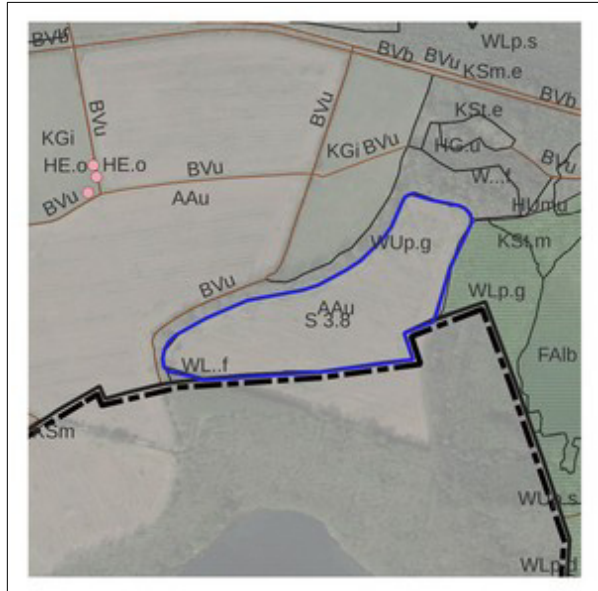


Betroffene Schutzgüter	
Biotope:	Das Gebiet befindet sich am Nordwestrand von Tröglitz. Die Flächen besteht aus Gartenland. Nördlich und östlich schließen sich Kleingartenanlagen an. Südlich schließt die Wohnbebauung der Ortslage an.
Boden:	Als Bodentyp ist eine Braunerde entwickelt. Der Bodentyp weist eine mittlere Bodenfruchtbarkeit aus. Durch die bestehende Isolierung und Kleinräumigkeit erfolgt keine weitere Beeinflussung. Die Böden liegen auf einem nicht überfluteten, grundwasserfernen Standort. Die Böden sind durch die Ortslage und die kleingärtnerische Nutzung überformt.
Wasser:	Westlich des Gebietes verläuft ein Graben. Weitere Gräben sind in den angliedernden landwirtschaftlichen Nutzflächen angelegt. Der Überflutungsbebereich liegt 900 m nördlich.
Klima:	Die Kleingartenanlage mit ihren Grünstrukturen gehören zu potenziellen Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen. Ein Einfluss auf die Ortslagen ist nur bedingt gegeben. Der Hauptkaltluftstrom verläuft im Bereich der freien Feldflur nördlich und westlich.
Schutzgebiete:	Schutzgebiete sind 900 m nördlich: <ul style="list-style-type: none"> • LSG Elsteraue • FFH 0155 „Weiße Elster nördlich Zeitz“.
Landschaftsbild/Erholung:	Als Randfläche der Ortslage Techwitz, mit seiner bisherigen Nutzung und Bebauung spielt das Gebiet eine untergeordnete Rolle für das Landschaftsbild. Als Erholungsgebiet ist es als Kleingartenanlage für die Pächter geeignet, steht aber nicht der öffentlichen Nutzung zur Verfügung. Landschaftlich wertvollere Erholungsbereiche befinden sich nördlich im Bereich der Weißen Elster.

Kultur- und Sachgüter:	Im gesamten Gebiet der Gemeinde sind archäologische Kulturdenkmale anzutreffen. Betroffenheiten von Sachgütern sind nicht ableitbar.
Mensch:	Mit dem geplanten Wohngebiet auf einer Splitterfläche innerhalb des bestehenden Bebauung kommt es zu keiner weiteren erheblichen Beeinflussung des Menschen in Bezug auf Schallemissionen, Luftschadstoffe oder Geruch. Visuell wird das Landschaftsbild durch die vorhandene Bebauung beeinflusst.
Besonderheiten/Hinweise:	
Bewertung	
Nullvariante:	Das Gebiet würde weiterhin kleingärtnerisch genutzt und/oder ruderalisieren. Die Gehölze sich weiterhin entwickeln und somit den Landschaftsraum kleinräumig aufwerten.
Beeinträchtigungen:	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Lebensraum mittlere Bedeutung. • Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch Neuversiegelung. • Verkleinerung des Kaltluftentstehungsgebietes. • Veränderung des Landschaftsbildes. • Summationswirkungen mit Schutzgebieten können ausgeschlossen werden.
Eignung der Fläche:	<p>Vorschläge zur Minderung und Kompensation:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausbildung eines begrünten Randstreifens. • Geringere GRZ zur Minimierung der Versiegelung. • Erhalt von Gehölzen und Verwendung standortgerechter Gehölze.

Ortsteil Rehmsdorf – Rehmsdorf S 3.8

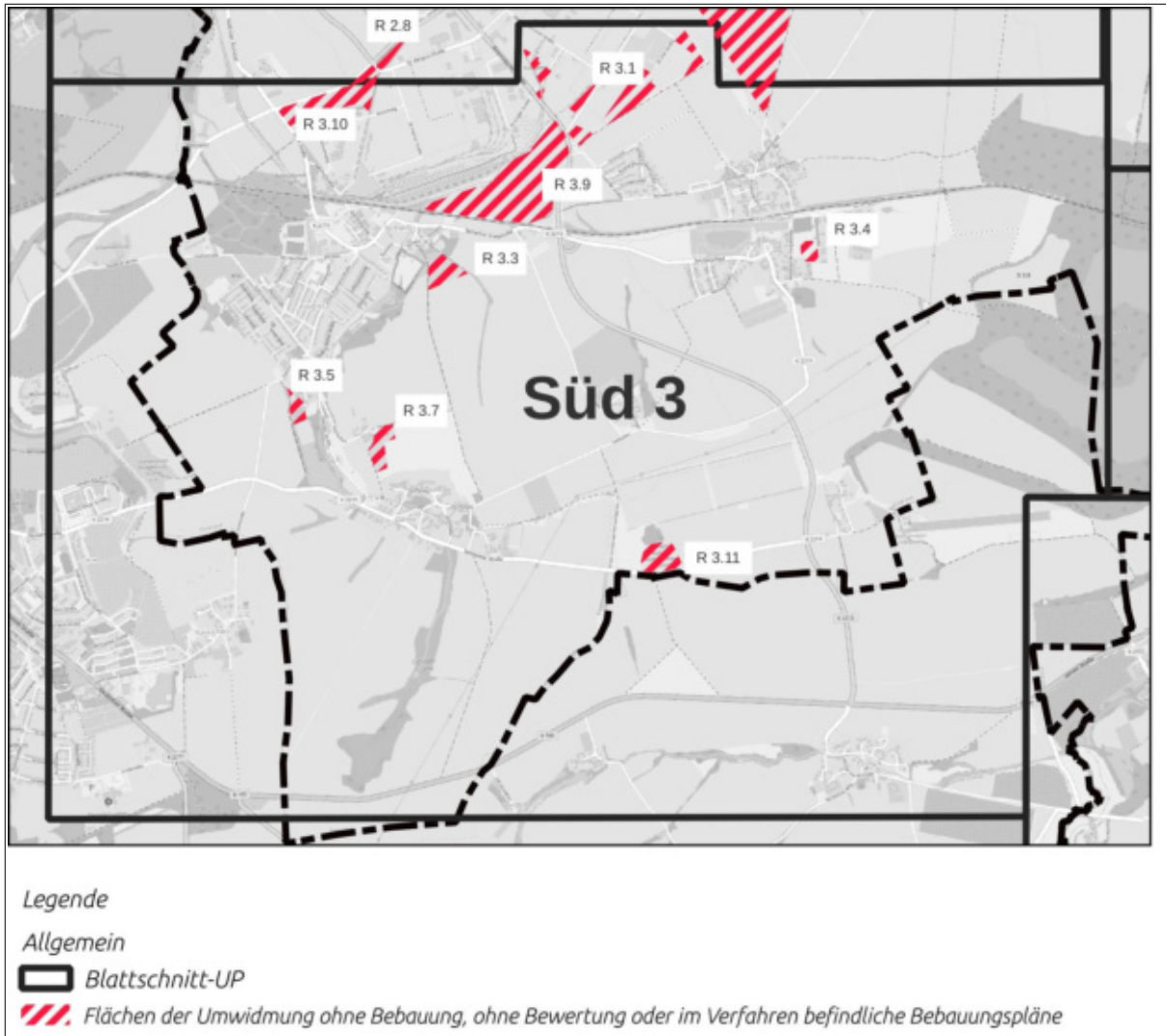
Plangebiet Restloch Zipsendorf-Süd	Flächengröße 84.800 qm
Geplante Flächennutzung: Sonderbaufläche Solar-energie	Bestehende Flächennutzung: Landwirtschaft, Gehölze



Betroffene Schutzgüter	
Biotope:	Das Gebiet befindet sich westlich des Restloch Zipsendorf. Die Fläche ist landwirtschaftlich geprägt und mit Gehölzen gesäumt. Östlich, südlich und nördlich schließen sich Waldflächen und das Zipsendorfer Restloch an. Westlich folgen agrarische Nutzflächen
Boden:	Der Boden im unmittelbaren Bereich ist den Pararendzinen zuzurechnen. Es handelt sich um gekippten Schluff mit einer A/C Horizontierung. Der Bodentyp weist eine geringe bis mittlere Ertragsfähigkeit auf. Die Böden sind gekippte Böden der Tagebaunachnutzung.
Wasser:	Im Gebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Restloch Zipsendorf ist 300 m entfernt. Die Flächen liegen nicht in einem Überflutungsgebiet.
Klima:	Die agrarischen Nutzflächen gehören zu potenziellen Kaltluftentstehungsflächen. Ein Einfluss auf die Ortslagen ist nur bedingt gegeben. Der Hauptkaltluftstrom verläuft im Bereich der freien Feldflur westlich und südlich im Bereich des Restloches.
Schutzgebiete:	Im Bereich des Restloches und seiner Wälder ist ein NSG geplant. Das Gebiet schließt sich am Ostrand unmittelbar an das geplante NSG an.
Landschaftsbild/Erholung:	Als landwirtschaftliche Nutzfläche spielt das Gebiet eine untergeordnete Rolle für das Landschaftsbild. Als Erholungsgebiet ist es ungeeignet. Landschaftlich wertvollere Erholungsbereiche befinden sich östlich und nördlich im Bereich der Wälder und Gehölze des Restloches Zipsendorf.
Kultur- und Sachgüter:	Auf Grund der beeinflussten Böden sind keine archäologischen Kulturdenkmale zu erwarten. Betroffenheiten von Sachgütern sind nicht ableitbar.

Mensch:	Mit dem geplanten Sondergebiet kommt es zu keiner weiteren erheblichen Beeinflussung des Menschen in Bezug auf Schallemissionen, Luftschadstoffe oder Geruch. Visuell wird das Landschaftsbild durch die mögliche Bebauung beeinflusst. Mit den Gehölz- und Waldflächen ist das Gebiet nach außen geschirmt.
Besonderheiten/Hinweise:	Vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung notwendig.
Bewertung	
Nullvariante:	Das Gebiet würde weiterhin agrarisch genutzt. Die randlichen Gehölze sich weiterhin entwickeln und somit den Landschaftsraum kleinräumig aufwerten.
Beeinträchtigungen:	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Lebensraum geringer-mittlerer Bedeutung. • Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch Neuversiegelung. • Verkleinerung des Kaltluftentstehungsgebietes. • Veränderung des Landschaftsbildes. • Summationswirkungen mit Schutzgebieten können nicht ausgeschlossen werden (geplantes NSG).
Eignung der Fläche:	<p>Vorschläge zur Minderung und Kompensation:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausbildung und Erhalt eines begrünten Randstreifens. • Geringere GRZ zur Minimierung der Versiegelung. • Erhalt von Gehölzen und Verwendung standortgerechter Gehölze.

Flächen der Umwidmung ohne Bebauung und ohne Bewertung sowie zu Flächen mit bestehenden oder im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen



	Bisherige Planung	Neuplanung	Fläche	Aktueller Bestand
R 3.1	Grünfläche	Gewerbliche Baufläche	93.000 qm	Gewerbegebiet, bestehender BBP
R 3.2	Wohnbebauung	Landwirtschaft	6.000 qm	Landwirtschaft
R 3.3	Landwirtschaft	Sonderbaufläche Solarenergie	26.800 qm	Sondergebiet PVA, bestehender BBP
R 3.4	Mischbaufläche	Grünfläche	11.300 qm	Grünfläche
R 3.5	Kleingarten	Gemischte Baufläche, Sonderbaufläche	17.800 qm	Wohngebiet, Sondergebiet, bestehender BBP
R 3.7	Landwirtschaft	Sonderbaufläche Solarenergie	23.300 qm	Sondergebiet PVA, bestehender BBP
R 3.9	Landwirtschaft	Gewerbliche Baufläche	205.000 qm	BBP im Verfahren

R 3.10	Landwirtschaft	Gewerbliche Baufläche	62.000 qm	BBP im Verfahren
R 3.11	Landwirtschaft	Sonderbaufläche Solarenergie	33.000 qm	BBP im Verfahren

3.4 Blattschnitt Ost 4 Langendorf

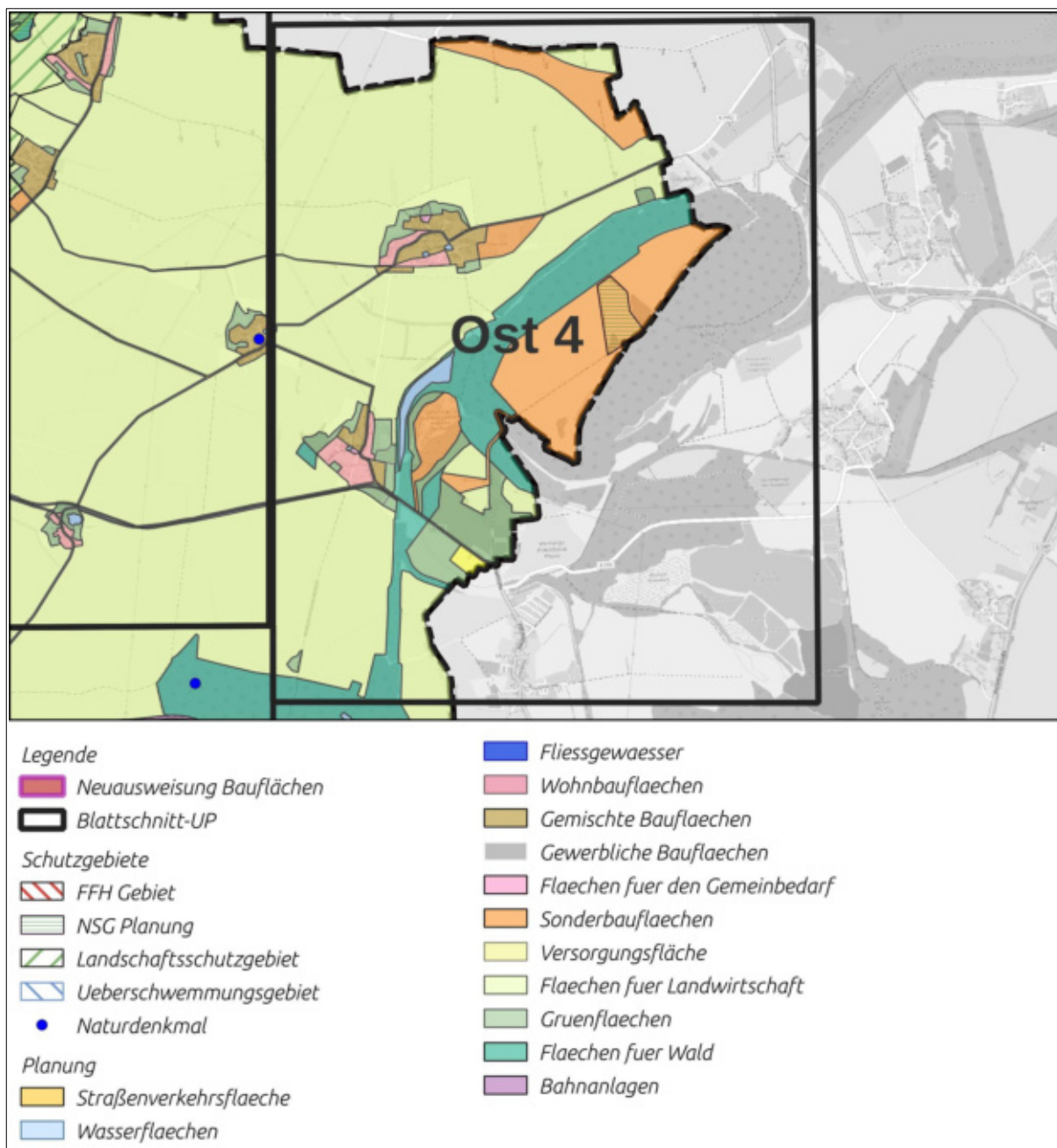
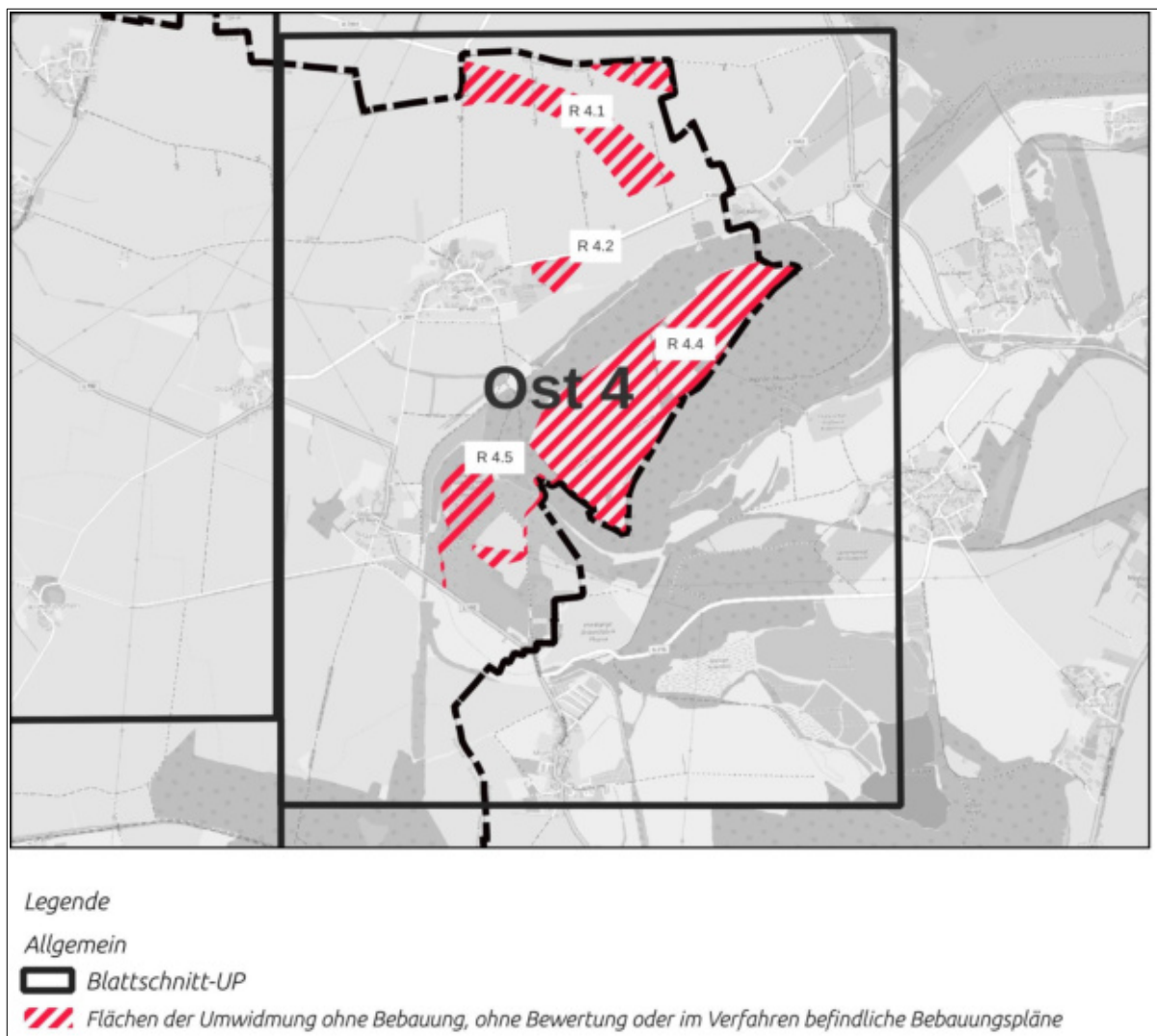


Abbildung 10 Blattschnitt Ost 4 Langendorf

Flächen der Umwidmung ohne Bebauung und ohne Bewertung sowie Flächen mit bestehenden oder im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen



	Bisherige Planung	Neuplanung	Fläche	Aktueller Bestand
R 4.1	Sondergebiet Windkraft	Verkleinertes Windvorranggebiet, entsprechend Ausweisung des REP Halle, Flächen für Landwirtschaft	Reduktion um 328.100 qm	Sondergebiet Windkraft
R 4.2	Landwirtschaft	Sonderbaufläche	39.600 qm	Sondergebiet Landwirtschaft
R 4.4	Sondergebiet PVA	Sonderbaufläche Solarenergie	847.000 qm	BBP im Verfahren
R 4.5	Sondergebiet PVA	Sonderbaufläche Solarenergie	120.600 qm	BBP im Verfahren

3.5 Blattschnitt Südost 5 Spora/Nißma

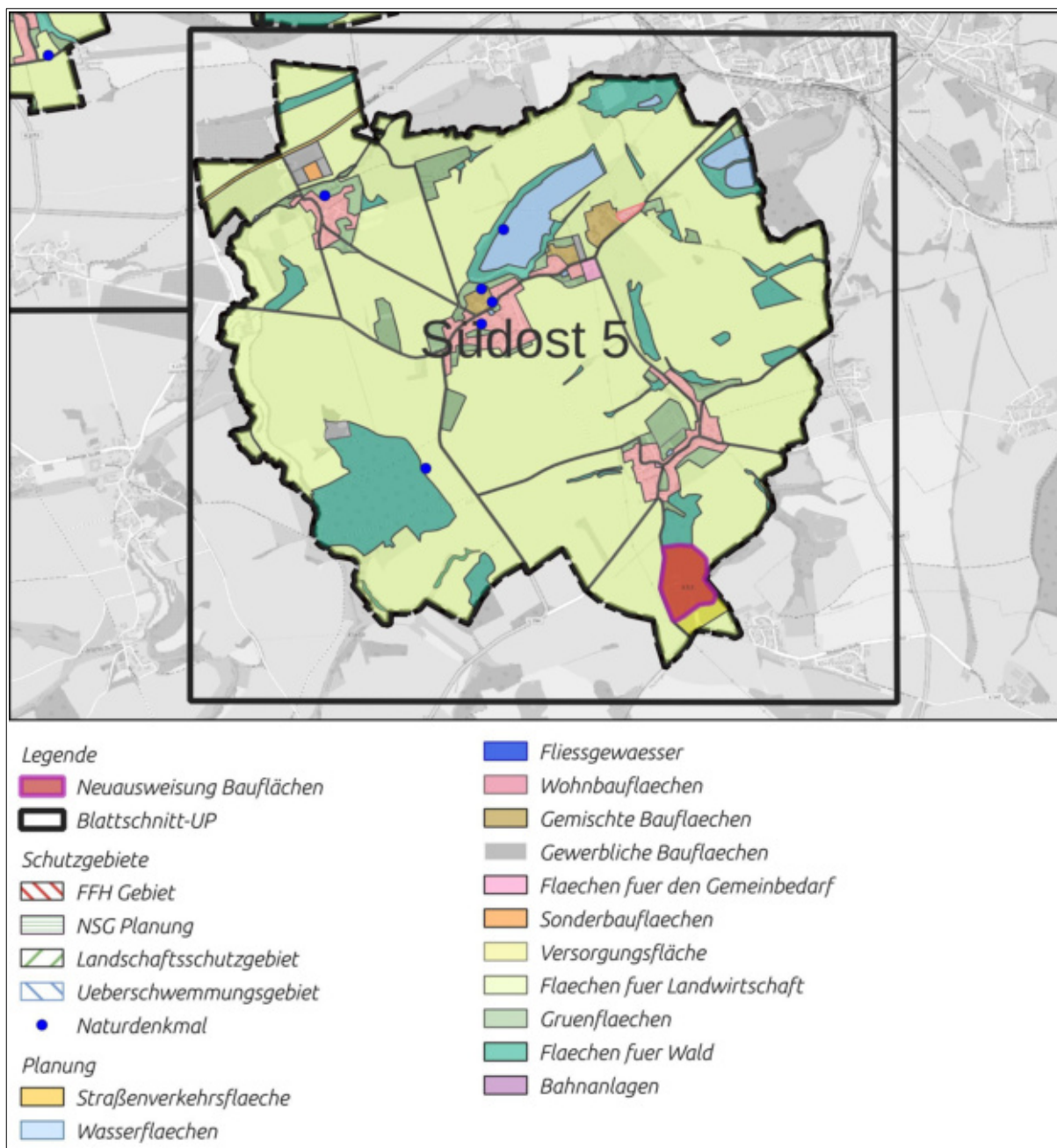
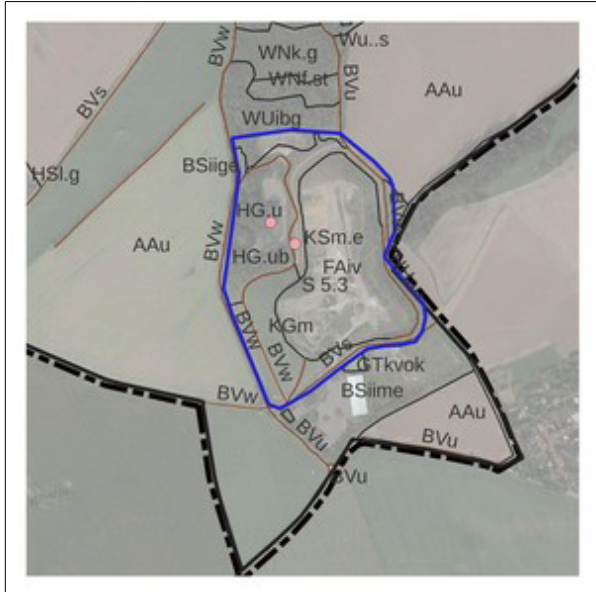
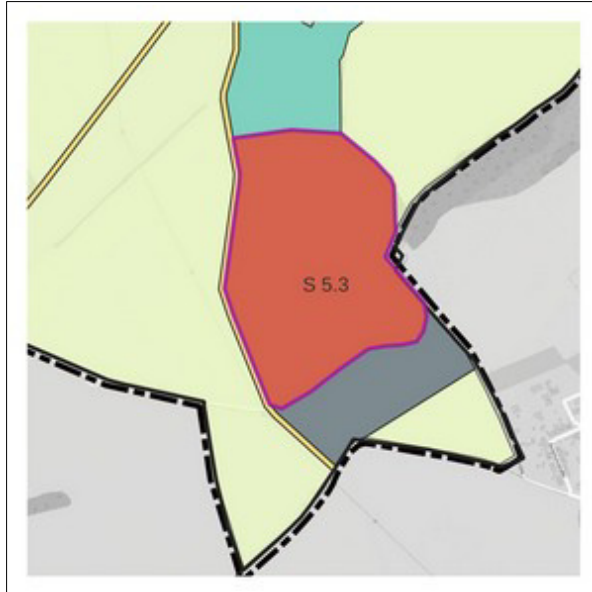


Abbildung 11 Blattschnitt Südost 5 Spora/Nißma

Ortsteil Spora – Nißma S 5.3

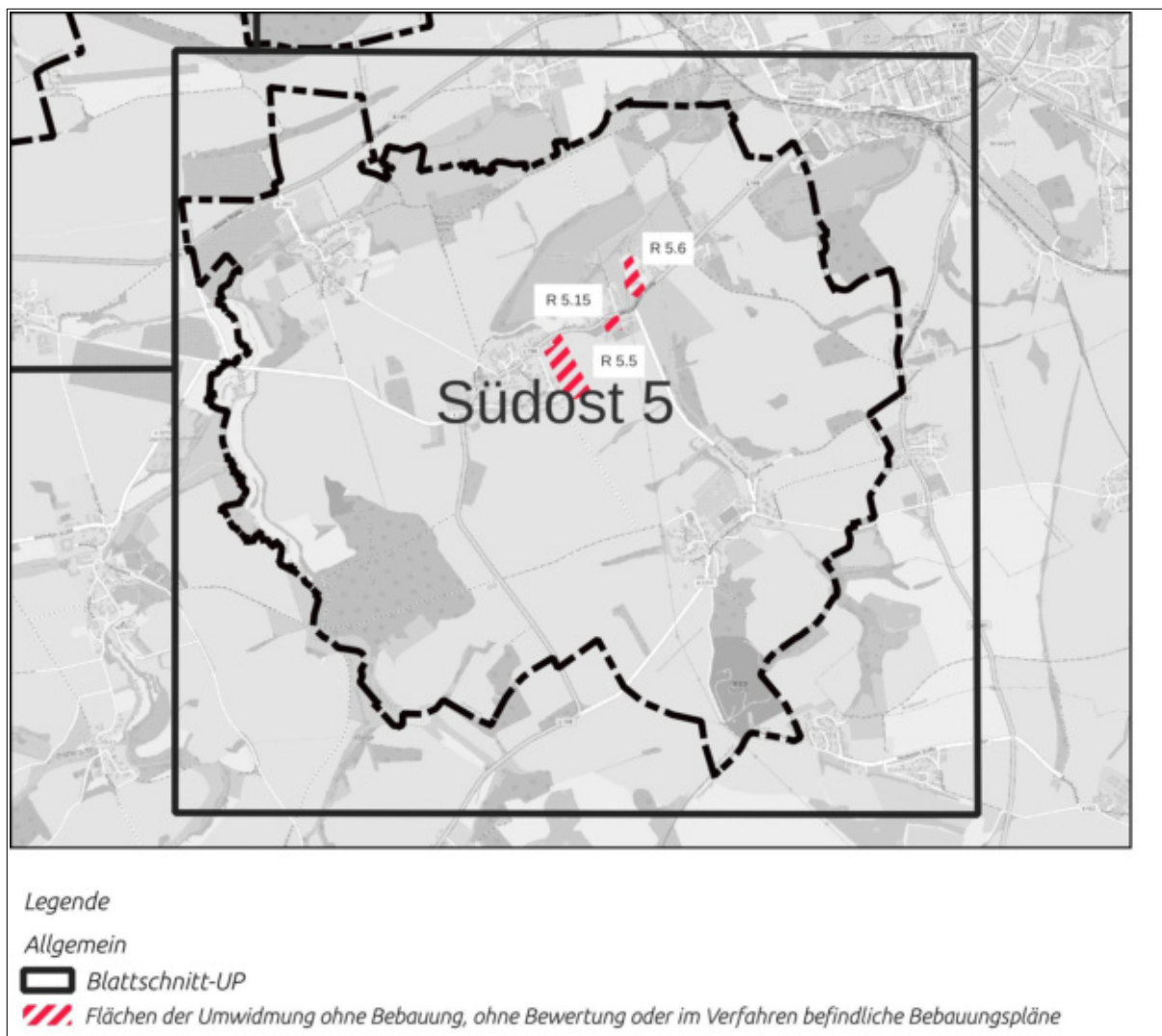
Plangebiet Deponie Nißma		Flächengröße 125.000 qm	
Geplante Flächennutzung:	Sonderbaufläche Solar-energie	Bestehende Flächennutzung:	Deponie, Gehölze, Scherrasen



Betroffene Schutzgüter	
Biotope:	Der Standort befindet sich im Bereich der Deponie Nißma. Der Nordwestliche Bereich besteht aus Gehölzen. Im Zentrum der Fläche befindet sich die Deponie. Nach Osten folgen Ruderalfluren und nach West Scherrasenflächen des abgedeckten Deponiekörpers.
Boden:	Die VBK 50 weist die NW Bereiche, welche mit Gehölzen bestockt sind als Braunerden aus. Die Böden liegen auf einem nicht überfluteten, grundwasserfernen Standort. Alle anderen Deponiebereiche sind auf Grund der verkippten Flächen als Kultusole anzusehen. Diese weisen keine besonderen Bodeneigenschaften auf.
Wasser:	Im Gebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden.
Klima:	Der Raum weist, auf Basis der versiegelten Flächen und der Deponie keine klimaspezifischen Eigenschaften auf.
Schutzgebiete:	Es gibt keine Schutzkategorien.
Landschaftsbild/Erholung:	Das Gebiet weist keine spezifischen Erholungs- und Landschafts- und Erholungsfunktionen auf.
Kultur- und Sachgüter:	Im Bereich der Deponie sind keine archäologischen Kulturdenkmale zu erwarten, außer in den nicht beeinflussten Gebiet der Braunerden im NW. Betroffenheiten von Sachgütern sind nicht ableitbar.
Mensch:	Mit dem geplanten Sondergebiet kommt es zu keiner weiteren erheblichen Beeinflussung des Menschen in Bezug auf Schallemissionen, Luftschadstoffe oder Geruch. Visuell wird das Landschaftsbild durch die mögliche Bebauung beeinflusst.
Besonderheiten/Hinweise:	Vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung notwendig.

Bewertung	
Nullvariante:	Das Gebiet würde weiterhin aufgefüllt und gemäht werden. Die Gehölze sich weiterhin entwickeln und somit den Landschaftsraum kleinräumig aufwerten. Die versiegelten Flächen bleiben erhalten.
Beeinträchtigungen:	<ul style="list-style-type: none">• Verlust von Lebensraum geringer Bedeutung.• Verkleinerung des Kalt- und Frischluftentstehungsgebietes.• Veränderung des Landschaftsbildes Sichtbarkeit auf dem Deponiekörper).• Summationswirkungen mit Schutzgebieten können ausgeschlossen werden.
Eignung der Fläche:	Vorschläge zur Minderung und Kompensation: <ul style="list-style-type: none">• Ausbildung und Erhalt eines begrünten Randstreifens.• Geringere GRZ zur Minimierung der Versiegelung.• Erhalt der nordwestlichen Gehölzstrukturen.• Erhalt von Gehölzen und Verwendung standortgerechter Gehölze.

Flächen der Umwidmung ohne Bebauung und ohne Bewertung sowie zu Flächen mit bestehenden oder im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen



	Bisherige Planung	Neuplanung	Fläche	Aktueller Bestand
R 5.5	Wohnbebauung	Landwirtschaft	ca. 50.000 qm	Landwirtschaft
R 5.6	Landwirtschaft	gemischte Baufläche	18.200 qm	Gewerbe, Grünland, Bestandsübernahme
R 5.15	Grünfläche	Wohnbaufläche	8.200 qm	BBP im Verfahren

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Ausweisung von Bauflächen sichert der Gemeinde Elsteraue die Möglichkeit der Entwicklung. Die Entwicklungspotenziale der einzelnen Ortsteile sind unterschiedlich zu bewerten. In den meisten ländlich geprägten Ortslagen bleiben die Bestandssicherung und die Erhaltung der bestehenden Ortsstruktur im Vordergrund. Die hauptsächliche städtebauliche Entwicklung konzentriert sich auf den Kernbereich von Tröglitz und Profen. Insbesondere die weitere Entwicklung größerer Gewerbeflächen erfolgt im Bereich verkehrsgünstiger Lagen.

Von besonderer Bedeutung für die künftige Entwicklung der gewerblichen Infrastruktur im Gemeindegebiet ist die Ausweisung von neuen potenziellen Entwicklungsflächen für zu erwartende neue Gewerbeansiedlungen.

Ohne neue Bauflächen kann nicht auf die im Flächennutzungsplan prognostizierte Entwicklung der Bevölkerung und den Bedarf an neuen Wohnbauflächen reagiert werden.

Für die Menschen und die Entwicklung der Gemeinde Elsteraue hätte ein Verzicht der Planung negative Auswirkungen. Stehen in Zukunft für Gewerbe- und Industrie sowie Wohnbauflächen keine Erweiterungsflächen zur Verfügung, so ist dies nachteilig für die Entwicklung der Gemeinde und für deren Bewohner.

Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes sind alle Baumaßnahmen Beeinträchtigungen. Der Flächenverbrauch beeinträchtigt Böden und verändert somit den Wasserhaushalt, Lebensräume von Tieren und Pflanzen gehen verloren. Gebäude und andere Bauflächen verändern das Landschaftsbild. Dies ist nicht ausschließlich negativ zu werten, entscheidend ist die Größe der ausgewiesenen Gebiete, deren Typ und das Maß der Baukörper. Gut begrünte Freiflächen können unter Umständen den ästhetischen Wert steigern.

Insgesamt kann für das Gemeindegebiet konstatiert werden, dass bei einer Nichtrealisierung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die überplanten Räume würden in ihrer jetzigen Struktur erhalten bleiben. Es käme zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen.

5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Elsteraue, erfolgt die Ausweisung neuer Bauflächen. Diese Ausweisung führt zu einem Eingriff in die biotischen und abiotischen Naturraumpotentiale. Der Gesetzgeber formuliert ein allgemeines Prinzip der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Daraus lassen sich folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung ableiten:

- Minimierung des Versiegelungsgrades der befestigten Flächen;
- Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken;
- Vorhalten von Flächen für die Reinigung des Niederschlagswassers;
- Erhalt und Integration vorhandener Gehölzstrukturen in nachgelagerten Planungen;

- Gehölzrodungen sind nur vom 01.10 bis 28.02 durchzuführen;
- Festlegung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern;
- Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen;
- Ortsrandeingrünung zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild;
- Rekultivierung von Böden;
- im Rahmen von Gebäuderückbauungen, sind diese auf das Vorkommen von Arten der Fauna zu prüfen;
- versiegelte, nicht genutzte Flächen sind zurückzubauen;
- Im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen ist, im Außenbereich eine Ausgleichsbilanzierung nach dem Modell von Sachsen-Anhalt durchzuführen.

6 Monitoring

Die Gemeinden und Städte überwachen nach Rechtswirksamkeit des FNP die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Flächennutzungsplanes entstehen. Insbesondere sollen die unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, damit durch geeignete Maßnahmen Abhilfe ergriffen werden kann [§ 4 c BauGB]. Der Umweltbericht enthält gemäß Ziffer 3b der Anlage 1 zum BauGB eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.

7 Zusammenfassung

Der Umweltbericht enthält gemäß Anlage 1 zum BauGB, Ziffer 3c eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben gemäß Anlage 1 zum BauGB.

Der FNP der Gemeinde Elsteraue ermittelt auf der Stufe der Flächennutzungsplanung die umweltrelevanten Informationen, indem die entsprechenden Nutzungsregelungen nachrichtlich in den FNP übernommen werden. Das betrifft insbesondere die Landschaftsschutzgebiete, die Flächennaturdenkmale, die geschützten Biotop sowie die Überschwemmungsflächen. Die Darstellungen des FNP werden auf diese Planungsvorgaben ausgerichtet.

Die dargestellten Planungsflächen wurden einer überschlägigen Prüfung der potenziellen Umweltauswirkungen, bezogen auf die FNP- Ebene unterzogen.

Die vorbereiteten Bauflächen betreffen alle Schutzgüter. Die größten Konflikte und Beeinträchtigungen entstehen bei den großflächigen Gewerbegebieten (Industriepark) aufgrund des hohen möglichen Versiegelungsgrades. Bei allen Vorhaben kommt es zur Versiegelung bisher unversiegelten Bodens und zur Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes.

Die voraussichtlichen Beeinträchtigungen der naturräumlichen Potenziale durch die einzelnen Baugebiete sind jedoch in einem Rahmen, der die Vorhaben nicht grundsätzlich ausschließt. Zwei Bauflächen grenzen unmittelbar an das FFH Gebiet „Weiße Elster nördlich Zeitz“ an. Hier sind Summationswirkungen und eine mögliche Beeinflussung im Zuge der weiteren Planung zu prüfen und zu bewerten.

Beeinträchtigungen von weiteren Schutzgebieten und geschützten Biotopen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Im Zuge der weiteren Planung sind mögliche Betroffenheiten von Schutzgebieten und geschützten Biotopen zu prüfen und neu zu bewerten.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind grünordnerischen Maßnahmen so zu gestalten, dass konkrete Schutzmaßnahmen, Minimierungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen festgelegt werden.

Anlage 2 Tabellarische Übersicht Altlastenverdachtsstandorte

Kat.	Kataster-Nr.	Standort	Status	Bemerkung	im Plan dargestellte Nutzung
0	00018	ehemalige Brikettfabrik Draschwitz	Sanierung (Dekontamination)	abgebaggert	Wasserfläche
0	00020	ehemaliges Chemiewerk Coswig/ BT Draschwitz	Sanierung (Sicherung)	PVA- keine Entsiegelung und untertägiger Bergbau	Sonderbaufläche Solarenergie
0	00065	Silo Göbitz	Erhebung	beräumt, Grünanlage	gewerbliche Baufläche
0	00067	Kläranlage Göbitz	Sanierung (Sicherung)	alte Anlage durch Anlage nach Stand der Technik ersetzt	Versorgung/Entsorgung
0	00181	LPG Tankstelle Lützkewitz	Sanierung (Sicherung)	rückgebaut	gemischte Baufläche
0	00192	Ablagerung Draschwitz	Sanierung (Sicherung)	Böschung bleibt Restrisiko	Wohnbaufläche
0	00195	Müllkippe Zipsendorf Süd	Sanierung (Sicherung)	Altbergbaugesamt, Böschungsinstabilität	
0	00196	Lagerplatz/Asphaltanlage Sprossen	Sanierung/Überwachung	rückgebaut, saniert	Sonderbaufläche Solarenergie
0	00208	Sickergrube Reuden	Erhebung	Neubau	Landwirtschaftsfläche
0	00209	Tankstelle Reuden	Sanierung (Dekontamination)	unklar	Wohnbaufläche
0	00210	Hausmülldeponie südl. Tagebau Profen	Sanierung (Dekontamination)	überbaggert	
0	00211	Tgb. Profen, Kohleausfahrt, Hausmülldeponie	Sanierung (Dekontamination)	überbaggert	
0	00217	Müllkippe Nißma An der Molkerei	Erhebung	bewaldet	
0	00223	LPG-Tankstelle Prehlitz	Sanierung (Sicherung)	rückgebaut, teilsaniert, bei Eingriffen tiefer - 1,30m Neubewertung	Wohnbaufläche
0	00239	Park Tröglitz	Erhebung	-	Grünfläche Parkanlage
0	00240	Müllkippe Tröglitz hinter dem Bauhof	Sanierung (Sicherung)	abgedeckt, PVA- Kittel	Sonderbaufläche Solarenergie
0	00252	Tankstelle vor Hydrierwerk	Sanierung (Sicherung)	Ökologisches Großprojekt	
0	00456	Mülldeponie Sprossen neben Asphaltmischanlage	Sanierung (Sicherung)	Ökologisches Großprojekt	Sonderbaufläche Solarenergie

Kat.	Kataster-Nr.	Standort	Status	Bemerkung	im Plan dargestellte Nutzung
0	00459	Müllkippe Draschwitz	Sanierunguntersuchung/-plan	abgebaggert	
0	00470	Kuhstall Rehmsdorf	Sanierung (Dekontamination)	tlw. Rekonstruktion, Altbergbaugebiet	Landwirtschaftsfläche
0	00549	RL Bf Profen auf Kippe 1092	Sanierung (Sicherung)	Altbergbau	
0	00626	Industriepark Zeitz-Südhalde	Sanierung (Sicherung)	Ökologisches Großprojekt	
0	00636	ÖGP-Solarpark Elsteraue	Sanierung (Sicherung)	Ökologisches Großprojekt	Gewerbliche Baufläche
0	01007	Tanklager Profen; liegt in Sachsen	Erhebung	-	
0	03027	Trübeklärböden BF Draschwitz	Sanierung (Dekontamination)	abgebaggert	
0	03316	Müllkippe Schwerzauer Weg	Sanierung (Dekontamination)	abgebaggert	
0	00004	Rinderstall Bornitz	Sanierung	rückgebaut	Landwirtschaftsfläche
0	00182	ARAL-Tankstelle Profen	Erhebung	komplett zurückgebaut	Gemischte Baufläche/ Verkehrsfläche
1	00189	Restloch Staschwitz-Phönix-West	Sanierung (Sicherung)	Altbergbau	
1	00635	ÖGP-Bereich Fackel-Giegold Elektro GmbH	Orientierende Untersuchung	Ökologisches Großprojekt	Gewerbliche Baufläche
1	00750	Grube Neu-Glück Rehmsdorf	Erhebung	Altbergbau	Private Grünfläche
1	00751	Grube Leonard I	Erhebung	Altbergbau	
1	00752	Tagebau Leonhard I und Wuitz	Erhebung	Altbergbau	
1	00753	Tagebau Leonard II	Erhebung	Altbergbau	
1	00754	Tagebau Sedan	Erhebung	Altbergbau	
1	00755	Grube und Tagebau Vereinsglück I-III	Erhebung	Altbergbau	
1	00757	Tagebau Phönix-Nord	Erhebung	Altbergbau	Waldfläche
3	00620	ÖGP-Industriepark Zeitz-Radici-Werk	Sanierung (Dekontamination)	Ökologisches Großprojekt	Gewerbliche Baufläche

Kat.	Kataster-Nr.	Standort	Status	Bemerkung	im Plan dargestellte Nutzung
3	00621	ÖGP-KEG, Lokwerkstatt B 35, Gleis	Detailuntersuchung	Ökologisches Großprojekt	Gewerbliche Baufläche
3	00622	ÖGP-lfN-Institut für Neuwertwirtschaft	Detailuntersuchung	Ökologisches Großprojekt	Gewerbliche Baufläche
3	00623	Münzing (alt Deurex)	Detailuntersuchung	Ökologisches Großprojekt	Gewerbliche Baufläche
3	00624	ÖGP-JOWAT Klebstoffe GmbH	Detailuntersuchung	Ökologisches Großprojekt	Gewerbliche Baufläche
3	00627	ÖGP-Industriepark Zeitz-WEBER Rohrleitungsbau	Detailuntersuchung	Ökologisches Großprojekt	Gewerbliche Baufläche
3	00628	ÖGP-Puralube	Detailuntersuchung	Ökologisches Großprojekt	Gewerbliche Baufläche
3	00630	ÖGP-Industriepark Zeitz-Progas Gesellschaft (Shellgas)	Sanierungsuntersuchung/-plan	Ökologisches Großprojekt	Gewerbliche Baufläche
3	00632	ÖGP-Puralube Raffinerie 3 GmbH	Sanierungsuntersuchung/-plan	Ökologisches Großprojekt	Gewerbliche Baufläche
3	00633	ÖGP-Food Retail and Produktion CS GmbH-Stärkefabrik	Sanierung (Sicherung)	Ökologisches Großprojekt	Gewerbliche Baufläche
3	00634	ÖGP-Industriepark Zeitz-GuD Zeitz GmbH	Sanierung (Sicherung)	Ökologisches Großprojekt	Gewerbliche Baufläche
3	00768	Biohof Scholle	Orientierende Untersuchung	Nutzungsbeschränkungen	Private Grünfläche
3	00769	Tagebaurestloch Prehlitz-Penkwitz	Erhebung	Altbergbau	
3	00801	Vernässung	Erhebung	Vernässung/Erosion	
4	00021	Schlammdeponie Draschwitz	Erhebung	Tagebaugebiet	Private Grünfläche
4	00057	Abflußgraben v. ZAB Hyzet und Ostrau	Erhebung	ÖGP	
4	00059	verfüllter Teich	Erhebung	-	Gemischte Baufläche
4	00060	Müllkippe an der ehem. Betonmischanlage	Orientierende Untersuchung	ÖGP, keine Kampfmittelfreigabe	
4	00061	Abwassereinleiter	Erhebung	keine weiteren Angaben	Gemischte Baufläche
4	00062	verfüllter Teich	Erhebung	abgedeckt, begrünt	
4	00063	Müllkippe Maßnitz	Erhebung	Grünfläche	Private Grünfläche

Kat.	Kataster-Nr.	Standort	Status	Bemerkung	im Plan dargestellte Nutzung
4	00064	verfüllter ehemaliger Teich Maßnitz	Erhebung	abgedeckt, Bolz-Festplatz	Wohnbaufläche
4	00127	Müllkippe Könderitz	Erhebung	unklar, Neubebauung	Gemischte Baufläche
4	00128	Müllkippe Könderitz	Erhebung	-	
4	00129	Müllkippe Könderitz	Erhebung	möglicherweise falsche Lage, ggf. 143/1 und 277/141	
4	00130	verfüllter Teich Minkwitz	Erhebung	abgedeckt, keine weiteren Angaben	Private Grünfläche
4	00131	Müllkippe	Erhebung	keine weiteren Angaben	
4	00148	OT Staschwitz, komm. Abwassergraben	Erhebung	keine weiteren Angaben	
4	00179	Müllkippe an der Elsterbrücke	Sanierung (Sicherung)	abgedeckt und gesichert, Zuordnung offen	
4	00180	Müllkippe Aschehalde Profen	Erhebung	Grünland, nichts Näheres bekannt	Landwirtschaftsfläche
4	00186	Phenolwasserschluckbrunnen Schwelerei Profen	Erhebung	Altbergbau	Private Grünfläche
4	00187	Brifa Profen, Trübeklärbecken + 140	Erhebung	Altbergbau	
4	00188	Klärteich, Tgb. Profen-Süd Bereich Ü4	Erhebung	Altbergbau	
4	00190	Holzplatz Stw.18, Klärteich Profen	Erhebung	Altbergbau	Gewerbliche Baufläche
4	00198	Indust. Absetzanlage Zipsendorf-West, inkl. Bergbauebiet	Erhebung	Altbergbau	
4	00200	Müllkippe-Poststraße / ehem. BHG Reuden	Sanierung (Sicherung)	gesichert	Private Grünfläche
4	00201	wilde Müllkippe Reuden	Erhebung	keine weiteren Angaben	Waldfläche
4	00202	Müllkippe Reuden	Erhebung	wahrscheinlich verfüllter Teich	
4	00203	Müllkippe Reuden	Erhebung	keine weiteren Angaben	
4	00213	Müllkippe Absenkungstrichter Tagebau Spora	Erhebung (Sicherung)	Böschungssicherung LMBV	
4	00214	Müllkippe Spora	Sanierungsuntersuchungs/-plan	Böschungssicherung LMBV	Waldfläche

Kat.	Kataster-Nr.	Standort	Status	Bemerkung	im Plan dargestellte Nutzung
4	00216	Zentraldeponie Nißma, Teil A	Sanierung (Sicherung)	Zentraldeponie	Versorgung/Entsorgung
4	00218	wilde Müllkippe Nißma	Erhebung	abgedeckt, keine weiteren Angaben	
4	00219	wilde Müllkippe Oelsen	Erhebung	abgedeckt, keine weiteren Angaben	Private Grünfläche
4	00220	wilde Müllkippe Oelsen	Erhebung	abgedeckt, keine weiteren Angaben	
4	00222	Ascheverfüllungen Oelsen	Erhebung	abgedeckt, keine weiteren Angaben	
4	00238	Müllkippe Tröglitz	Erhebung	unklar	Wohnbaufläche
4	00241	wilde Müllkippe Tröglitz	Erhebung	Acker, Teilung durch Techwitzer Straße	
4	00242	wilde Müllkippe Tröglitz	Erhebung	Acker, Teilung durch Techwitzer Straße	
4	00243	Müllkippe Tröglitz	Erhebung	Acker	
4	00244	Müllkippe Tröglitz	Erhebung	unklar	
4	00245	Altablagerung/ 2 Silos Kadischen	Erhebung	Grünland, nichts Näheres bekannt	
4	00246	Deponie, Gartenanlage Tröglitz	Erhebung	nichts Näheres bekannt	Private Grünfläche
4	00247	Bergehalde Tröglitz	Erhebung	Aushub aus Hydrierwerk, tlw. heutiger Sportplatz bis hin zur verlängerten Thälmannstr.	
4	00248	Müllkippe Tröglitz	Erhebung	Auskiesung, Verfüllung, Industriemüll Hyzet	
4	00427	Müllkippe Bornitz	Erhebung	Ausdehnung unbekannt, Ablagerungen beim Kreiselausbau angetroffen	Private Grünfläche
4	00438	wilde Müllkippe Nißma	Erhebung	nichts Näheres bekannt	Private Grünfläche
4	00439	wilde Müllkippe Nißma	Erhebung	ehemalige Kiesgrube, nichts Näheres bekannt	Landwirtschaftsfläche
4	00445	wilde Müllkippe Oelsen	Erhebung	tlw. ausgeräumt, Landschaftsgarten	
4	00458	Halde Predel	Erhebung	Altbergbau	
4	00460	wilde Müllkippe Bornitz	Erhebung	nichts Näheres bekannt	
4	00463	wilde Müllkippe Prehlitz	Erhebung	Grünfläche	
4	00468	Schwelereiabteiler Profen	Erhebung (Untersuchung)	Phenolbelastung	

Kat.	Kataster-Nr.	Standort	Status	Bemerkung	im Plan dargestellte Nutzung
4	00477	wilde Kippe Predel	Erhebung	Tagebaubereich	
4	00539	ehem. Lehmgrube Ziegelwerke Reuden	Erhebung	Tagebaubereich	
4	00540	ehem. Lehmgrube Ziegelwerke Reuden	Erhebung	Tagebaubereich	
4	00561	ehem. Teich Könderitz	Historische Erkundung	verfüllter Teich	Wohnbaufläche
4	00572	Kiesgrube Rehmsdorf (unterhalb Bereitschaftssiedlung)	Orientierende Untersuchung	erste Hinweise, aber nichts Genaueres	
4	00221	wilde Müllkippe Oelsen	Erhebung	nur im Luftbild von 1992 sichtbar, heute Bebauung	
4	0003	Sandgrube Bornitz	Erhebung	abgedeckt	Grünfläche, Sportplatz
5	00017	Kläranlage Draschwitz	Erhebung	keine weiteren Angaben	Landwirtschaftsfläche
5	00019	LPG-Tankstelle Draschwitz	Erhebung	derzeit innerhalb Bodenordnungsverfahren vor Rückbau	Gemischte Baufläche
5	00056	Abwasserteich Göbitz	Erhebung	keine weiteren Angaben	Gemischte Baufläche
5	00058	Pflegestützpunkt mit Tankstelle	Erhebung	keine weiteren Angaben	Sonderbaufläche Landwirtschaft
5	00066	Gülleausfluß Göbitz	Erhebung	keine weiteren Angaben	
5	00068	Tankstelle Torna	Erhebung	keine weiteren Angaben	Gemischte Baufläche
5	00132	Tankstelle Könderitz Etzoldshainer Str.	Erhebung	keine weiteren Angaben	Verkehrsfläche
5	00133	Stallanlagen Liebmann Etzoldshain	Erhebung	Nachnutzung aber keine Abklärung	
5	00134	Schweinezucht Könderitz	Erhebung	Nachnutzung aber keine Abklärung	
5	00135	Tankstelle Könderitz	Erhebung	unklar, im Zusammenhang mit 00134	
5	00143	Rittergut Langendorf	Erhebung	Zwangsversteigerungsverfahren 2021 wegen Todesfall, nichts weiter bekannt	Gemischte Baufläche
5	00144	Stallanlage Langendorf	Erhebung	in Betrieb, keine Abklärung der Altanlagen	Sonderbaufläche Landwirtschaft

Kat.	Kataster-Nr.	Standort	Status	Bemerkung	im Plan dargestellte Nutzung
5	00145	Stallanlagen Staschwitz	Erhebung	wurden abgerissen, allerdings keine Kenntnisse, ob auch Tiefenberäumung	Private Grünfläche
5	00146	Siloanlage Döbitz-schen	Erhebung	In artfremder Nutzung	
5	00147	LPG-Tankstelle Staschwitz und Stellflächen	Erhebung	aktuell nicht mehr nachvollziehbar, keine Abklärung	Landwirtschaftsfläche
5	00183	Tankstelle Profen	Erhebung	unklar	Grünfläche, Dauerkleingärten
5	00184	Tankstelle Profen	Erhebung	nichts näher bekannt	Gewerbliche Baufläche
5	00191	Brifa/ Heizhaus und Tankstelle Profen	Sanierung (Sicherung)	nichts näher bekannt	Gewerbliche Baufläche
5	00193	H. v. chem. Grundstoffen Beersdorf	Erhebung	nichts näher bekannt	
5	00194 ²⁵	Maschinenbau Rumsdorf	Erhebung	Bauhof der Gemeinde	Gemischte Baufläche
5	00197	AsEOL-Schmierfettfabrik Rumsdorf/ Camet	Orientierende Untersuchung	herrenloses Grundstück	Gemischte Baufläche
5	00199	OT Rumsdorf Tankstelle	Erhebung	Rückbau erfolgt, aber keine Nachweise	Gemischte Baufläche
5	00204	Floßgrabeneinleitung Predel	Erhebung	Nachweis von MKW und Phenolbelastungen	Wasserfläche, Graben
5	00205	Sickerteich OT Ost-rau	Erhebung	keine weiteren Angaben	
5	00206	Sickerteich Reuden	Erhebung	keine weiteren Angaben	Landwirtschaftsfläche
5	00207	Sickergrube Reuden	Erhebung	keine weiteren Angaben	Landwirtschaftsfläche
5	00215	Tankstelle Spora	Erhebung	oberirdisch demontiert	Wohnbaufläche/ Verkehrsfläche
5	00224	Brifa Zipsendorf II Spora/ Altbergbau-gebiet	Sanierung (Sicherung)	Altbergbau, Sachlage Baron von Donop	
5	00225	Stallanlage Spora	Erhebung	Ausgang des anhängigen Bodenordnungsverfahren ist nicht bekannt	
5	00229	Stallanlagen Bri-kettfabrik Z 4	Historische Erkundung	zugehörig mit 00554, abgerissen	

²⁵ Hinweis: Im FIS „Bodenschutz“ des BLK sind die beiden Altlastenverdachtsstandorte mit den Kataster-Nr. 00194 und 00199 räumlich vertauscht. Die Gemeinde Elsteraue hat eine entsprechende Korrektur vorgenommen.

Kat.	Kataster-Nr.	Standort	Status	Bemerkung	im Plan dargestellte Nutzung
5	00249	Wäscherei Tröglitz Bahnhof	Erhebung	keine chemische Reinigung, diverse Ansiedlungsversuche, Müllablagerungen	Gemischte Baufläche
5	00465	Kläranlage/ ZAB Hyzet	Orientierende Untersuchung	Ökologisches Großprojekt	Versorgung/Entsorgung
5	00550	Brikettf. Zipsendorf I (Mumsdorf/ Zeitz)	Sanierung (Sicherung)	abgerissen, Altbergbau, Böschungsinstabilität, Wasseranstieg	
5	00551	Holz- und Schrottplatz Staschwitz/ Kraftwerksbereich	Orientierende Untersuchung	siehe auch 00556	
5	00554	Brifa Zipsendorf IV (Vereinsglück II)	Erhebung	Altbergbau, abgerissen, keine Tiefenberäumung, Abrissablagerungen	
5	00556	Südboden Staschwitz	Erhebung	Altbergbau, Ruinen, Tankstelle, diverse meist unseriöse Ansiedlungsversuche	Sonderbaufläche Solarenergie
5	00563	Grundstück Merseburger Traupitz	Historische Erkundung	ehem. Autoverwertung Merseburger, Zwangsversteigerung, keine aktuellen Angaben	Gemischte Baufläche
5	00564	Kfz-Drischmann	Erhebung	illeg. Kfz-Werkstatt mit typischen Schadstoffumgang, keine aktuellen Angaben	Gemischte Baufläche
5	00625	Industriepark Zeitz Neuwerk-KEG-Gleise	Sanierung (Sicherung)	Ökologisches Großprojekt	Bahnanlage
5	00629	ÖGP-SITA / Otto Kunststoff Service GmbH	Historische Erkundung	Ökologisches Großprojekt	Gewerbliche Baufläche
5	00631	Bioraffinerie	Orientierende Untersuchung	Ökologisches Großprojekt	Gewerbliche Baufläche
5	00637	ÖGP-Neuwerk-Bioerdgas / Schmack	Orientierende Untersuchung	Ökologisches Großprojekt	Gewerbliche Baufläche
6	00650	Flakstellung Am Hund/ Elsterblick	Erhebung	keine weiterführenden Kenntnisse	Grünfläche, Dauerkleingärten
6	00651	Flakstellung Hund/ Elsterblick	Erhebung	keine weiterführenden Kenntnisse	Private Grünfläche
8	00185	Schwelerei Profen	Sanierung (Sicherung)	Bodensanierung bis in eine Tiefe von ca. 4 m + aktive Grundwasseranierung beendet	Sonderbaufläche Solarenergie

Kat.	Kataster-Nr.	Standort	Status	Bemerkung	im Plan dargestellte Nutzung
8	00250	Ökologisches Großprojekt Chemiepark	Überwachung	Ökologisches Großprojekt	Gewerbliche Baufläche
8	00559	IAA Zipsendorf Süd-Aschehalde	Orientierende Untersuchung	Ökologisches Großprojekt	---
8	00761	Altbergbaugebiet "Naturbad Rehmsdorf"/ Müllkippe	Sanierung (Sicherung)	Nutzungsbeschränkung	Wasserfläche

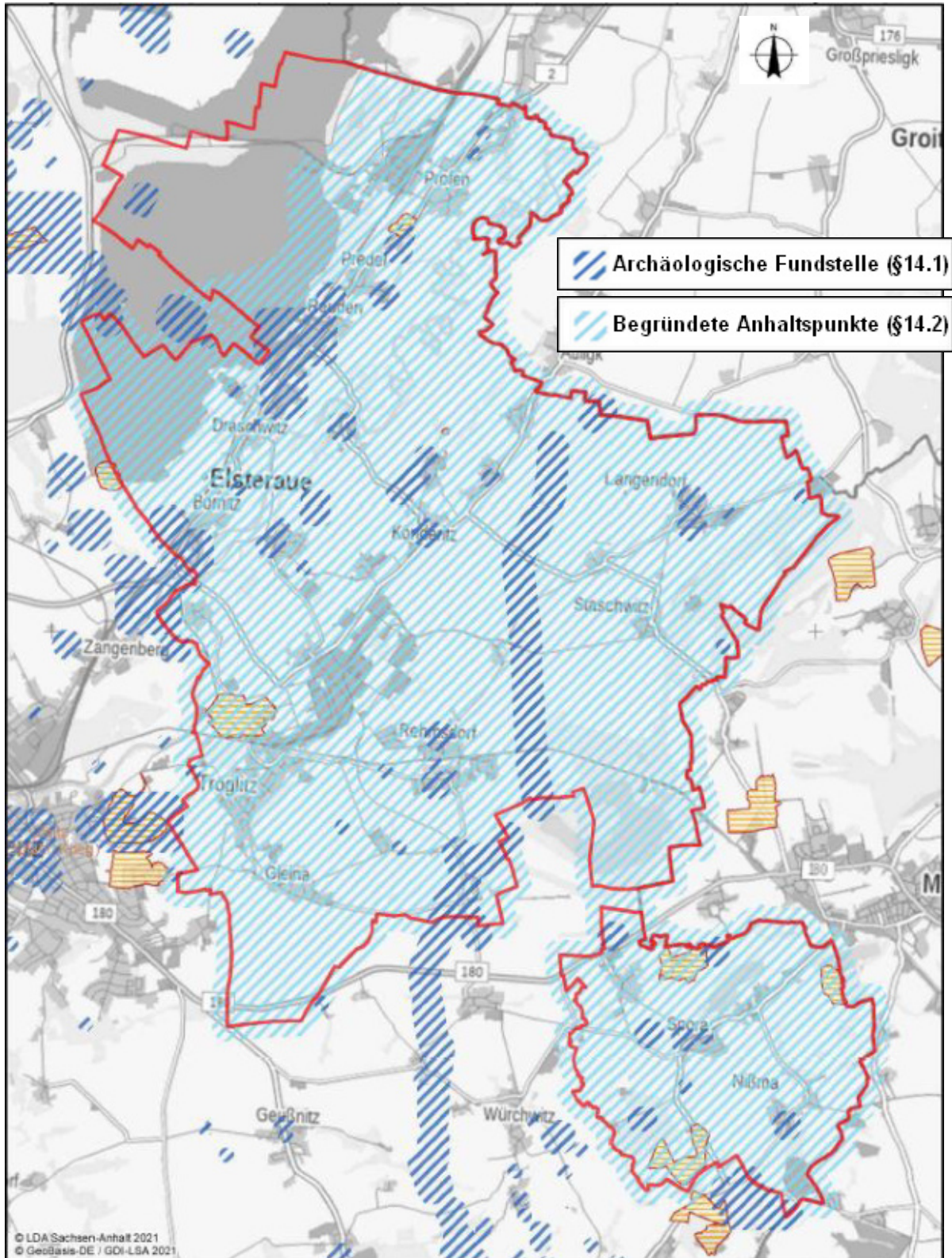
Quellen: untere Bodenschutzbehörde des Burgenlandkreises 2022 und LMBV 2023

Hinweis:

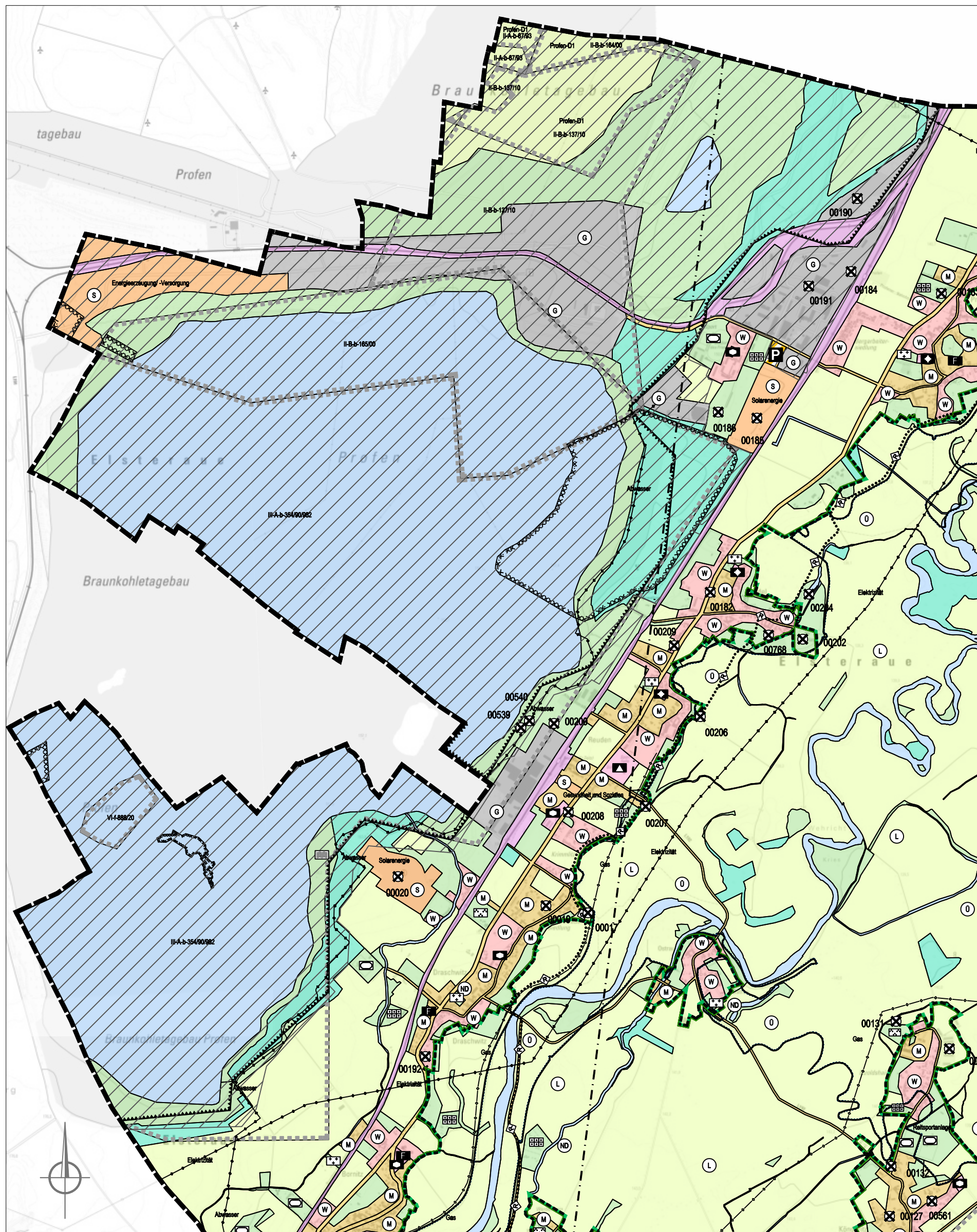
Die Lausitzer- und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV) wies im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum FNP-Vorentwurf darauf hin, dass die Altlastenverdachtsstandorte mit den Katasternummern 00195 und 00599 dem Ökologischen Großprojekt (ehemaliges Hydrierwerk) Zeitz zu zuordnen sind. Aufgrund der Tatsache, dass sich letztgenannter Altlastenstandort (Kataster Nr. 00559: „*Industrielle Absetzanlage (IAA) Restloch (RL) Zipsendorf-Süd*“) in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich des FNP befindet, wird diese Altlast in die vorliegende Planung aufgenommen.

Anlage 3

Fundstellen und Anhaltspunkte archäologischer Kulturdenkmale im Geltungsbereich des FNP



Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt 2022



Gemeinde Elsteraue - Flächennutzungsplan Neuaufstellung Entwurf

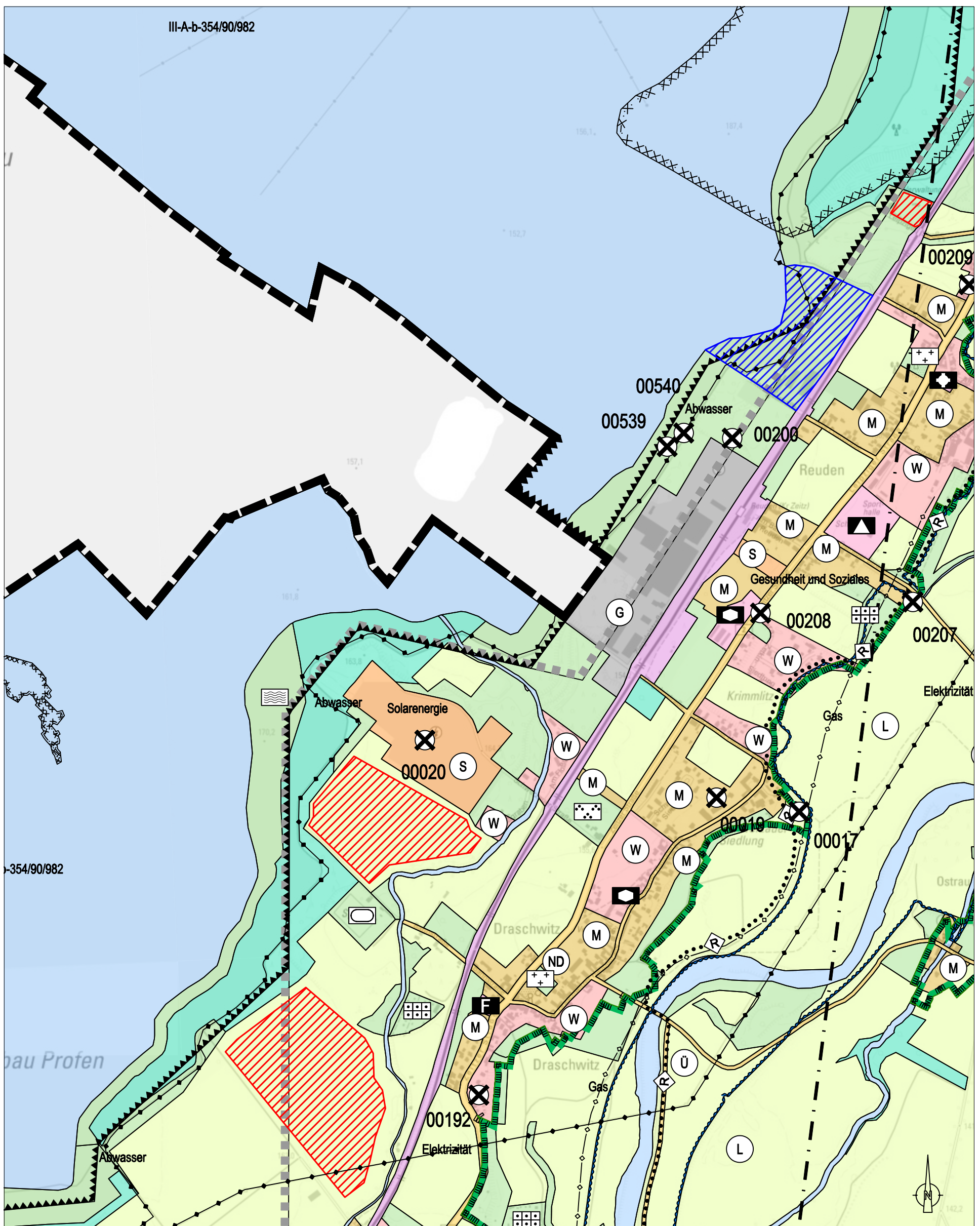
Anlage 4

Darstellung Geltungsbereich Sonderbetriebsplan Natur und Landschaft MIBRAG (schwarze Schraffur)

Maßstab: 1 : 20.000 (im Originalformat DIN A3)

Beschluss vom 26.09.2024

Planung: WENZEL & DREHMANN PEM GmbH



**Gemeinde Elsteraue - Flächennutzungsplan Neuaufstellung
Entwurf**

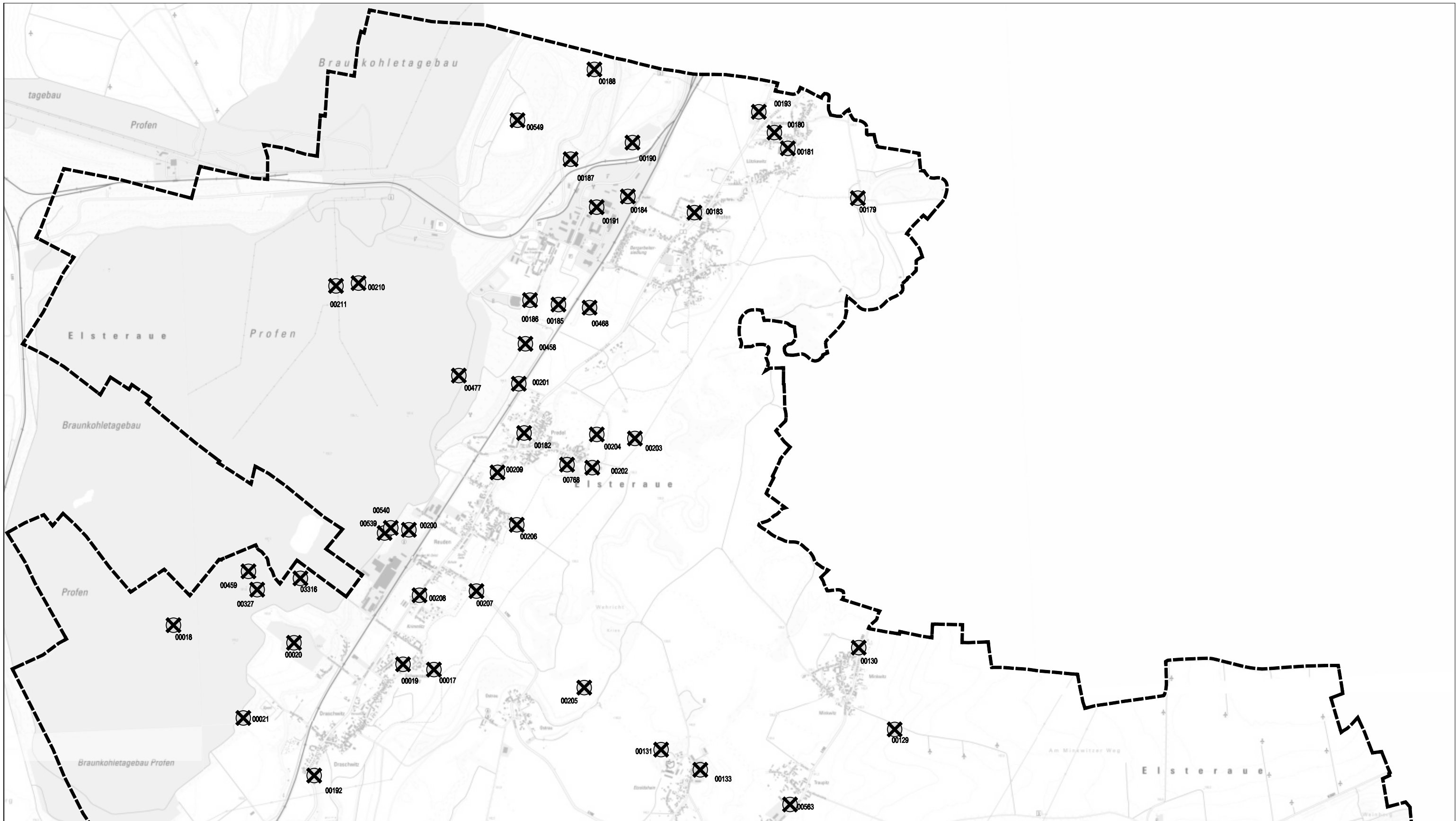
Anlage 5

Potenzialflächen zur perspektivischen Ausweisung von Freizeit- und Erholungsnutzungen (dunkelblau) sowie Wohnbauflächen (rot)

Maßstab: 1 : 10.000 (im Originalformat DIN A 3)

Beschluss vom 26.09.2024

Planung: WENZEL & DREHMANN PEM GmbH



Gemeinde Elsteraue - Flächennutzungsplan Neuaufstellung - Entwurf

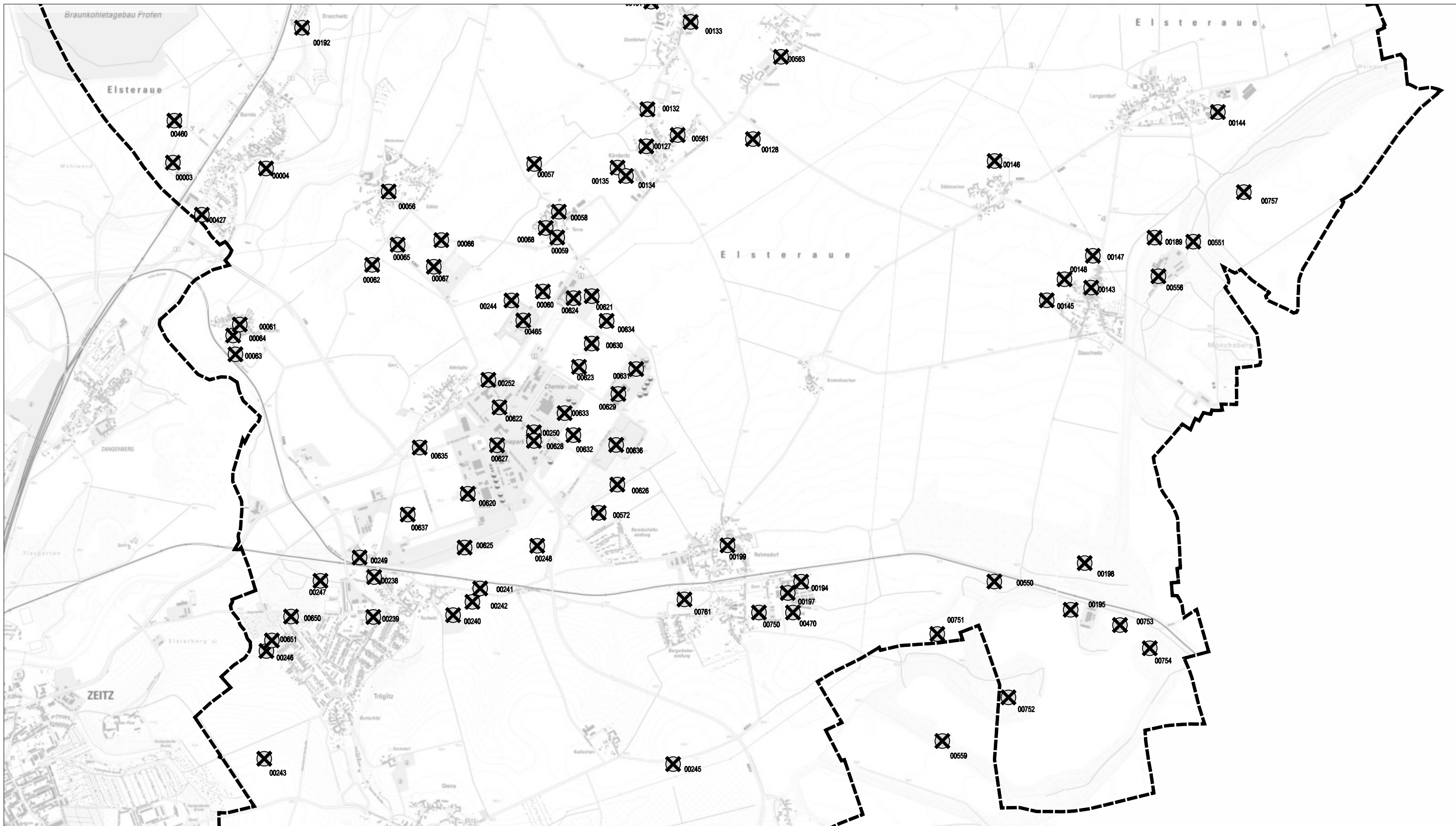
Anlage 6

Übersicht Altlastenverdachtsstandorte - kartographische Darstellung (Planteil Nord)

Maßstab: 1 : 25.000 (im Originalformat DIN A 3)

Beschluss vom 26.09.2024

Planung: WENZEL & DREHMANN PEM GmbH



Gemeinde Elsteraue - Flächennutzungsplan Neuaufstellung - Entwurf

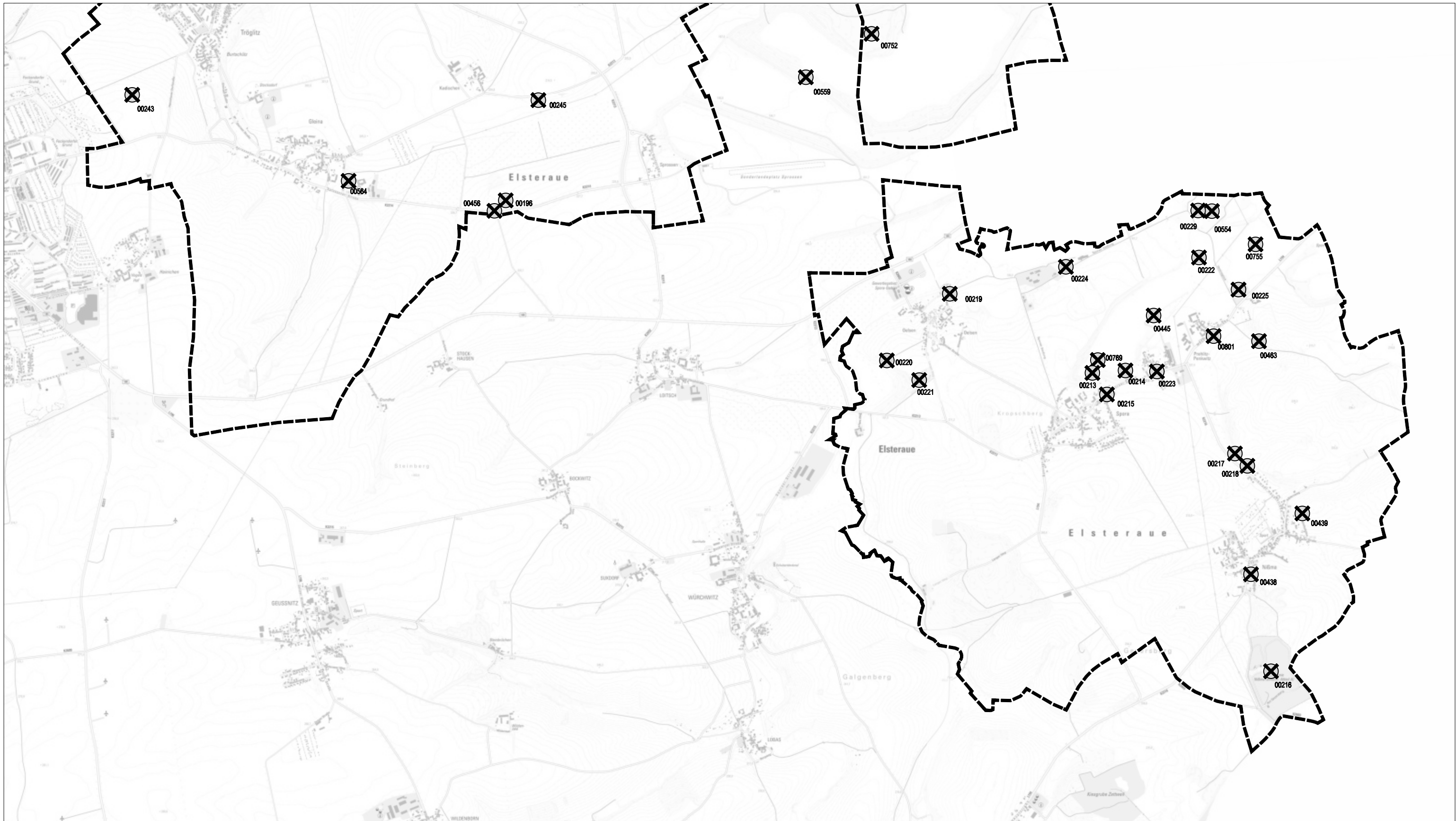
Anlage 6

Übersicht Altlastenverdachtsstandorte - kartographische Darstellung (Planteil Mitte)

Maßstab: 1 : 25.000 (im Originalformat DIN A 3)

Beschluss vom 26.09.2024

Planung: WENZEL & DREHMANN PEM GmbH



Gemeinde Elsteraue - Flächennutzungsplan Neuaufstellung - Entwurf

Anlage 6

Übersicht Altlastenverdachtsstandorte - kartographische Darstellung (Planteil Süd)

Maßstab: 1 : 25.000 (im Originalformat DIN A 3)

Beschluss vom 26.09.2024

Planung: WENZEL & DREHMANN PEM GmbH