

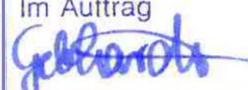
# STADT ALSLEBEN

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG ZUR GENEHMIGUNG

ALLGEMEINER TEIL

BESCHLUSS DES STADTRATES AM 21.11.2007

|  |
|--|
| Hat zur Genehmigung<br>vom: 08.07.2008<br>Az.: 204-21101/SLK/005<br>vorgelegen.<br>Im Auftrag<br><br>LVWA |
|--|

BÜRO STADT+DORF  
C. SENULA  
AUGUSTINERN 39  
06484 QUEDLINBURG  
TEL/FAX 03946 / 52 66 32

AUSFERTIGUNG: 18.12.2007

## Flächennutzungsplan Alsleben

| Inhaltsverzeichnis der Begründung |  | Seite     |
|-----------------------------------|--|-----------|
| <b>1.</b>                         | <b>Einleitung .....</b>                                  | <b>4</b>  |
| 1.1                               | Planungsanlass .....                                     | 4         |
| 1.2                               | Funktion und Inhalt des Flächennutzungsplans .....       | 4         |
| 1.3                               | Planwerk .....   | 5         |
| 1.4                               | Ziele und Zwecke .....                                   | 5         |
| 1.5                               | Geltungsbereich .....                                    | 5         |
| 1.6                               | Lage im Raum .....                                       | 6         |
| 1.7                               | Verfahrensvermerke .....                                 | 7         |
| <b>2.</b>                         | <b>Leitgedanken zur Planung .....</b>                    | <b>8</b>  |
| 2.1                               | Rechtsgrundlagen .....                                   | 8         |
| 2.2                               | Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....            | 8         |
| 2.3                               | Hinweise aus dem Raumordnungskataster .....              | 10        |
| 2.4                               | Landschaftsprogramm und Landschaftsplan .....            | 10        |
| 2.5                               | Verbindliche Bauleitpläne und weitere Planungen .....    | 12        |
| 2.6                               | Historische Entwicklung Alslebens .....                  | 14        |
| <b>3.</b>                         | <b>Bestand Alsleben (Realnutzung) .....</b>              | <b>15</b> |
| 3.1                               | Flächennutzung / Besiedelte Bereiche .....               | 15        |
| 3.1.1                             | Stadt Alsleben / Dorf Alsleben / Ortsteil Gnölbzig ..... | 15        |
| 3.1.2                             | Wohnbauflächen .....                                     | 16        |
| 3.1.3                             | Gemischte Bauflächen .....                               | 16        |
| 3.1.4                             | Gewerbliche Bauflächen .....                             | 17        |
| 3.1.5                             | Sonderbauflächen .....                                   | 17        |
| 3.1.6                             | Flächenbilanz .....                                      | 18        |
| 3.2                               | Natürliche Bedingungen .....                             | 18        |
| 3.2.1                             | Naturraum und Oberflächenrelief .....                    | 18        |
| 3.2.2                             | Boden .....  | 18        |
| 3.2.3                             | Grundwasser .....  | 19        |
| 3.2.4                             | Oberflächengewässer .....                                | 19        |
| 3.2.5                             | Wald und geschützte Biotope .....                        | 20        |
| 3.2.6                             | Innerstädtische Grünflächen .....                        | 21        |
| 3.2.7                             | Luft und Klima .....                                     | 21        |
| 3.3                               | Verkehr .....  | 22        |
| 3.3.1                             | Straßenverkehrsnetz .....                                | 22        |
| 3.3.2                             | Bahnlinien .....   | 22        |
| 3.3.3                             | Rad- und Wanderwege .....                                | 22        |
| 3.4                               | Landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft .....       | 23        |
| 3.5                               | Bergbau und Bodenschätze .....                           | 23        |
| <b>4.</b>                         | <b>Entwicklungskonzept .....</b>                         | <b>24</b> |
| 4.1                               | Bevölkerungsentwicklung .....                            | 25        |
| 4.2                               | Bevölkerungsprognose .....                               | 27        |
| 4.3                               | Wohnungsbedarf .....                                     | 27        |
| 4.4                               | Wirtschaftsentwicklung .....                             | 30        |
| 4.4.1                             | Wirtschaftsstruktur Alsleben .....                       | 30        |
| 4.4.2                             | Gewerbeflächenbedarf .....                               | 32        |

| Inhaltsverzeichnis der Begründung   | Seite     |
|---|-----------|
| <b>5. Darstellungen des Flächennutzungsplanes</b> .....   | <b>35</b> |
| 5.1 Wohnbauflächen .....  | 35        |
| 5.2 Gemischte Bauflächen .....  | 35        |
| 5.3 Gewerbliche Bauflächen .....  | 35        |
| 5.4 Sonderbauflächen .....  | 36        |
| 5.5 Verkehrsflächen .....   | 36        |
| 5.5.1 Überörtliches Straßenverkehrsnetz .....   | 36        |
| 5.5.2 Örtliches Straßenverkehrsnetz .....   | 36        |
| 5.5.3 Flächen für den ruhenden Verkehr .....  | 37        |
| 5.5.4 Rad- und Wanderwege .....   | 37        |
| 5.5.5 Bahnlinien .....  | 37        |
| 5.6 Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen .....  | 37        |
| 5.7 Technische Ver- und Entsorgung .....  | 38        |
| 5.7.1 Stromversorgung .....   | 38        |
| 5.7.2 Gasversorgung .....   | 38        |
| 5.7.3 Wasserversorgung .....  | 39        |
| 5.7.4 Entwässerung .....  | 39        |
| 5.7.5 Telekommunikation .....   | 40        |
| 5.8 Grün- und Freiflächen .....   | 41        |
| 5.8.1 Kleingartenflächen .....  | 41        |
| 5.8.2 Friedhöfe .....   | 41        |
| 5.8.3 Sportflächen .....  | 41        |
| 5.8.4 Freizeit- und Erholungsflächen .....  | 41        |
| 5.8.5 Sonstige Grünflächen .....  | 42        |
| 5.9 Wasserflächen .....   | 42        |
| 5.10 Flächen für die Landwirtschaft und für Wald .....  | 43        |
| 5.11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung<br>von Natur und Landschaft ..... | 43        |
| <b>5.12 Kennzeichnungen</b> .....   | <b>44</b> |
| 5.12.1 Hochwasserschutz .....   | 44        |
| 5.12.2 Altlastenverdachtsflächen .....  | 45        |
| 5.12.3 Altbergbaugebiet .....   | 45        |
| 5.12.4 Bauflächen ohne zentrale Abwasserbeseitigung .....   | 46        |
| <b>5.13 Nachrichtliche Übernahme</b> .....  | <b>46</b> |
| 5.13.1 Denkmalschutz/Bodendenkmalschutz .....   | 46        |
| 5.13.2 Landschaftsschutz/Naturschutz .....  | 48        |
| 5.13.3 Landwirtschaft .....   | 49        |
| 5.13.4 Saale als Bundeswasserstraße .....   | 50        |
| 5.13.5 Trasse Verlängerung A 71 .....   | 50        |
| <b>5.14 Vernerke</b> .....  | <b>50</b> |
| 5.14.1 Naturschutzgebiete (geplant) .....   | 50        |
| 5.14.2 Windkraftanlagen .....   | 50        |
| 5.15 Sonstige Darstellung .....   | 50        |
| Hinweise .....  | 51        |
| Quellenverzeichnis .....  | 53        |

#### Anlagen

Plan 1 M. 1:10.000 Gemarkung Alsleben

Plan 2 M. 1: 5.000 Ausschnitt Innenstadt Alsleben

#### Thematische Karten und Pläne im Text

|            |   |               |
|------------|---|---------------|
| - Anlage 1 | Übersichtskarte - Gemarkung Alsleben mit Nachbargemeinden | M. 1: 40.000  |
| - Anlage 2 | Karte - Lage im Raum                                      | M. 1: 400.000 |
| - Anlage 3 | Karte der Altlastenverdachtsflächen (informativ)          | M. 1: 40.000  |
| - Anlage 4 | Karte der Bodendenkmale                                   | M. 1: 40.000  |

**Umweltbericht** als gesonderter Teil der Begründung

## Flächennutzungsplan Alsleben - Begründung

### 1. Einleitung

Gem. Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) ist dem FNP nach § 5 Abs. 5 eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB beizufügen. Das sind:

- Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans
- Umweltbericht mit den nach Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes

#### 1.1 Planungsanlass

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gem. § 1 Abs. 2 BauGB sind das der Flächennutzungsplan (FNP, vorbereitender Bauleitplan) u. d. Bebauungsplan (B-Plan, verbindlicher Bauleitplan).

Bereits mit dem Beschluss vom 24.01.1991 hat der Stadtrat der Stadt Alsleben die Notwendigkeit der Aufstellung des FNP wegen der Bedeutung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung bestimmt. Mit gewissen Unterbrechungen wurde seitdem an der Aufstellung des FNP gearbeitet.

Das BauGB beinhaltet für Bauleitpläne u.a. auch generelle Verfahrens- u. Anwendungsverfügungen, wie:

- Umweltauswirkungen der Planung sind im Rahmen einer Umweltprüfung zu prüfen und abzuwägen (§ 2 Abs. 4 BauGB), so dass Umweltbelange ausreichend gewürdigt werden.
- Verbindliche Bauleitpläne (B-Pläne) bedürfen bei ihrer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (§ 10 Abs. 2 BauGB), was für künftige Bauleitplanverfahren eine Vereinfachung bedeuten kann, wenn der FNP rechtsgültig ist.

Entsprechend § 233 Abs. 1 in Verbindung mit § 244 Abs. 1 BauGB werden Verfahren, ... die nach dem 20.07.2006 abgeschlossen werden, nach den Vorschriften des neuen BauGB zu Ende geführt. Der am 24.01.1991 begonnene FNP Alsleben folgt dieser Festlegung.

#### 1.2 Funktion und Inhalt des Flächennutzungsplans

Gem. § 5 Abs. 1 BauGB stellt der Flächennutzungsplan (FNP) für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Er ist an die Ziele der Raumordnung anzupassen. (§ 1 Abs. 4, § 5 Abs. 1 BauGB)

Der FNP ist damit als vorbereitender Bauleitplan das grundlegende, kommunale Planungsinstrument der Gemeinde. Er soll nach § 1 Abs. 5 BauGB beitragen, zur Sicherung

- einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung
- einer sozialgerechten Bodennutzung, die dem Wohl der Allgemeinheit dient
- einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen

und bietet die Grundlage zur Vorbereitung der verbindlichen Bauleitpläne gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

Der FNP ist basierend auf Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG (kommunale Selbstverwaltungsaufgabe) zugleich Ausdruck der Planungshoheit für das gesamte Territorium der Gemeinde, an dem sich andere Planungen wenigstens informieren müssen.

Öffentliche Planungsträger haben ihre Planungen dem FNP anzupassen, soweit sie deren Inhalt im Verfahren nicht widersprochen haben. (§ 7 BauGB)

Der Planungshorizont beträgt ca. 10 bis 15 Jahre (hier bis 2020). In dieser Zeit sollen die wesentlichen Planungsinhalte berücksichtigt und wenn möglich realisiert werden.

Der Flächennutzungsplan begründet für den einzelnen Bürger keine Rechtsverbindlichkeiten und ist allein auch keine ausreichende Grundlage für Entscheidungen nach dem Baugesetzbuch.

Er bildet jedoch die Grundlage für flächenbeanspruchende Planungen und Nutzungen der Stadt und bindet die öffentlichen Planungsträger (§ 7 BauGB).

Im Flächennutzungsplan sind nach § 5 Abs. 4 BauGB auch die Planungen und Nutzungsregelungen enthalten, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, z. B. wenn sie nach Landes- oder Bundesrecht Nutzungseinschränkungen oder beachtenswerte Hinweise enthalten.

Somit stellt die Flächennutzungsplanung das wesentliche Koordinierungsinstrument aller für das Stadtgebiet maßgeblichen Fachplanungen dar.

### 1.3 Planwerk

Der vorliegende Flächennutzungsplan Alsleben besteht aus:

- 2 zusammengehörigen Planzeichnungen (Plan 1 und Plan 2) mit Legende
- Erläuternde Begründungen und Anlagen, Umweltbericht

Plan 1: - Darstellung der gesamten Gemarkung Alsleben im Maßstab 1:10.000, mit Topographie

Plan 2: - stellt wesentliche Teile der Stadt Alsleben vergrößert im Maßstab 1:5.000 dar, um Einzelheiten im Plan besser zu kennzeichnen und die Lesbarkeit zu verbessern.

Als Plangrundlage dienen Topografische Karten M.1:10.000. Die Vervielfältigungserlaubnis des Herausgebers, Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung Sachsen-Anhalt, Halle/S. liegt vom 07.03.1996 vor (Az.: LVD/1/74/96).

Erläuterungen und Begründungen, nebst Anlagen, sind in der Begründung in textlicher Form enthalten.

Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar.

### 1.4 Ziele und Zwecke

Die Stadt Alsleben hat bereits am 24.01.1991 die Aufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen, da dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung für notwendig erachtet wurde (§1 Abs.3 BauGB). Folgende Ziele und Zwecke werden verfolgt:

- Allgemeine Entwicklungsziele nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen bei der künftigen Stadtentwicklung und somit im FNP Beachtung finden.

Insbesondere:

- Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen mittels Ausweisung realistischer Bauflächen bis 2020.
- Bewahrung und Förderung Alslebens als Grundzentrum in der Region
- Ausweisung von Flächen und Nutzungen für ein funktionierendes Gemeinwesen.
- Erreichen von Planungssicherheit für Unternehmen zur Wirtschaftsförderung und Schutz der Umwelt

Dabei sind besonders zu beachten:

- Berücksichtigung der voraussichtlichen Einwohnerentwicklung bei der Flächennutzung
- Die veränderte verkehrliche Anbindung Alslebens soll die nördlichen Gewerbeentwicklung fördern.
- Erweiterungen der baulichen Nutzung finden nur begrenzt statt.
- Die Ausweisung von neuen Bauflächen soll umweltverträglich erfolgen

### 1.5 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst die gesamte Gemarkung Alsleben.

- **Gesamtfläche = 2.364,08 ha** (Stand: 20.01.2004) Quelle: Katasteramt Köthen v. 20.05.2005.

- Bestandteile der Gemarkung: - Alsleben = 1.866,3994 ha; - Gnölbzig = 497,6806 ha

- Bestehende Siedlungsteile: - Stadt Alsleben
- Ortsteil Gnölbzig
- z. Teil bewohnte Grundstücke u. Stallanlagen östlich von Schackstedt

Alsleben gehört ab 01.03.2005 zur Verwaltungsgemeinschaft Saale-Wipper mit Sitz in Güsten und gem. Kreisgebietsneuregelung (LKGebNRG v. 11.11.2005) ab 01.07.2007 zum Salzlandkreis.

Direkte Nachbargemeinden Alslebens sind:

- im Norden - Plötzkau mit Ortsteil Bründel
- im Osten - Könnern mit Ortsteil Mukrena, Ortsteil Trebnitz, OT Beesentaublingen
- im Süden - Könnern mit Ortsteil Nelben, Ortsteil Strenznaundorf
- im Westen - Könnern mit Ortsteil Belleben und Haus Zeitz, Gemeinde Schackstedt

Der Geltungsbereich wird im Osten hauptsächlich durch den Verlauf der Saale begrenzt.

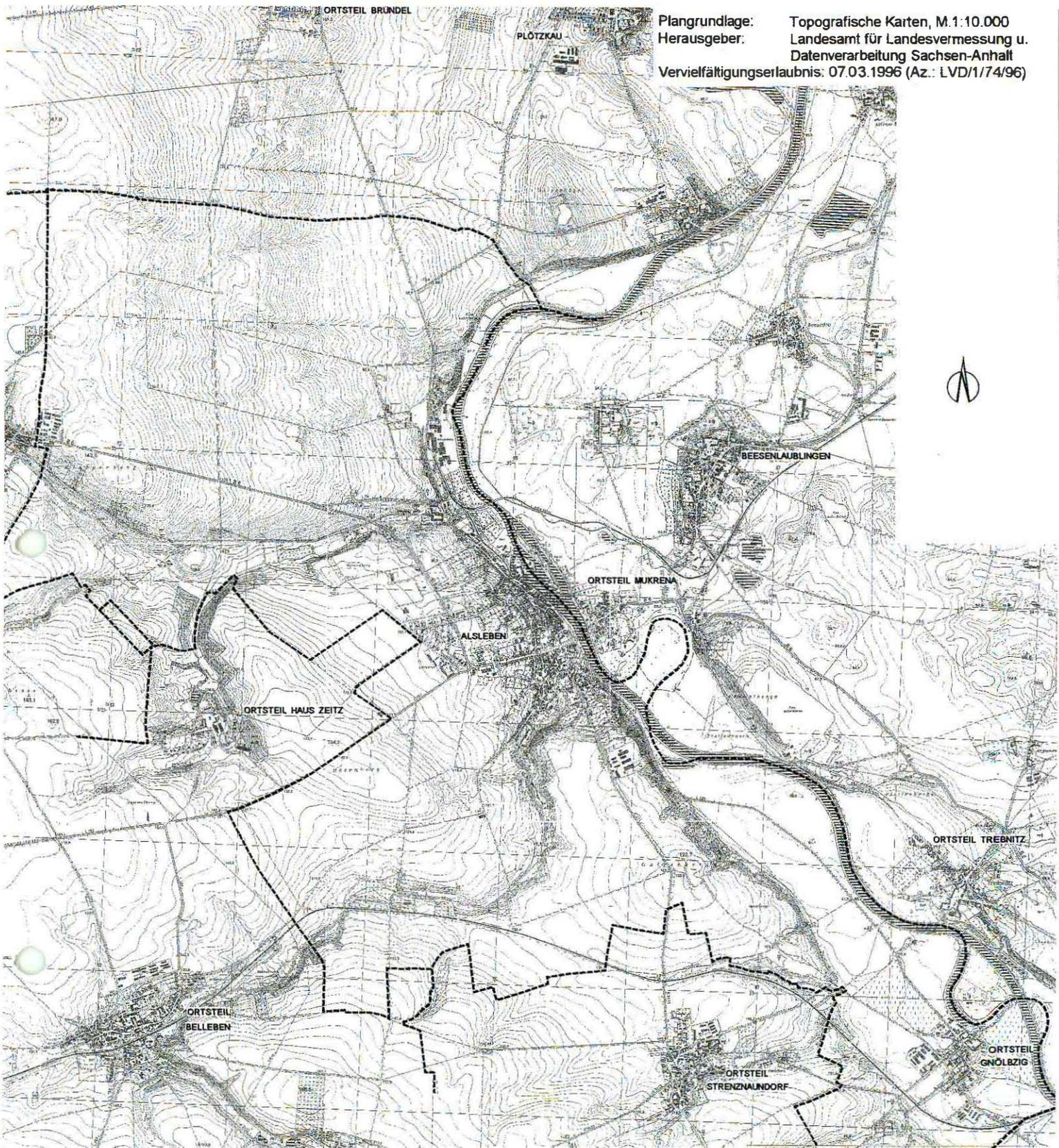
- Grenze ist meist die Flussmitte, bzw. ein mäandrierender Grenzverlauf am Fluss

- Größte Ausdehnung: - Feldflur von Nordwesten nach Südosten, ca. 11,5 km
- Geringste Ausdehnung: - Feldflur zwischen Alsleben und Ortsteil Gnölbzig, ca. 0,8 km
- am Markt Alsleben in Ost-West-Richtung, ca. 1,0 km

Anlage 1: Übersichtskarte - Gemarkung Alsleben mit Nachbargemeinden

Plangrundlage:  
Herausgeber:

Topografische Karten, M.1:10.000  
Landesamt für Landesvermessung u.  
Datenverarbeitung Sachsen-Anhalt  
Vervielfältigungserlaubnis: 07.03.1996 (Az.: LVD/1/74/96)



## Flächennutzungsplan Alsleben

Anlage 1

Übersichtskarte

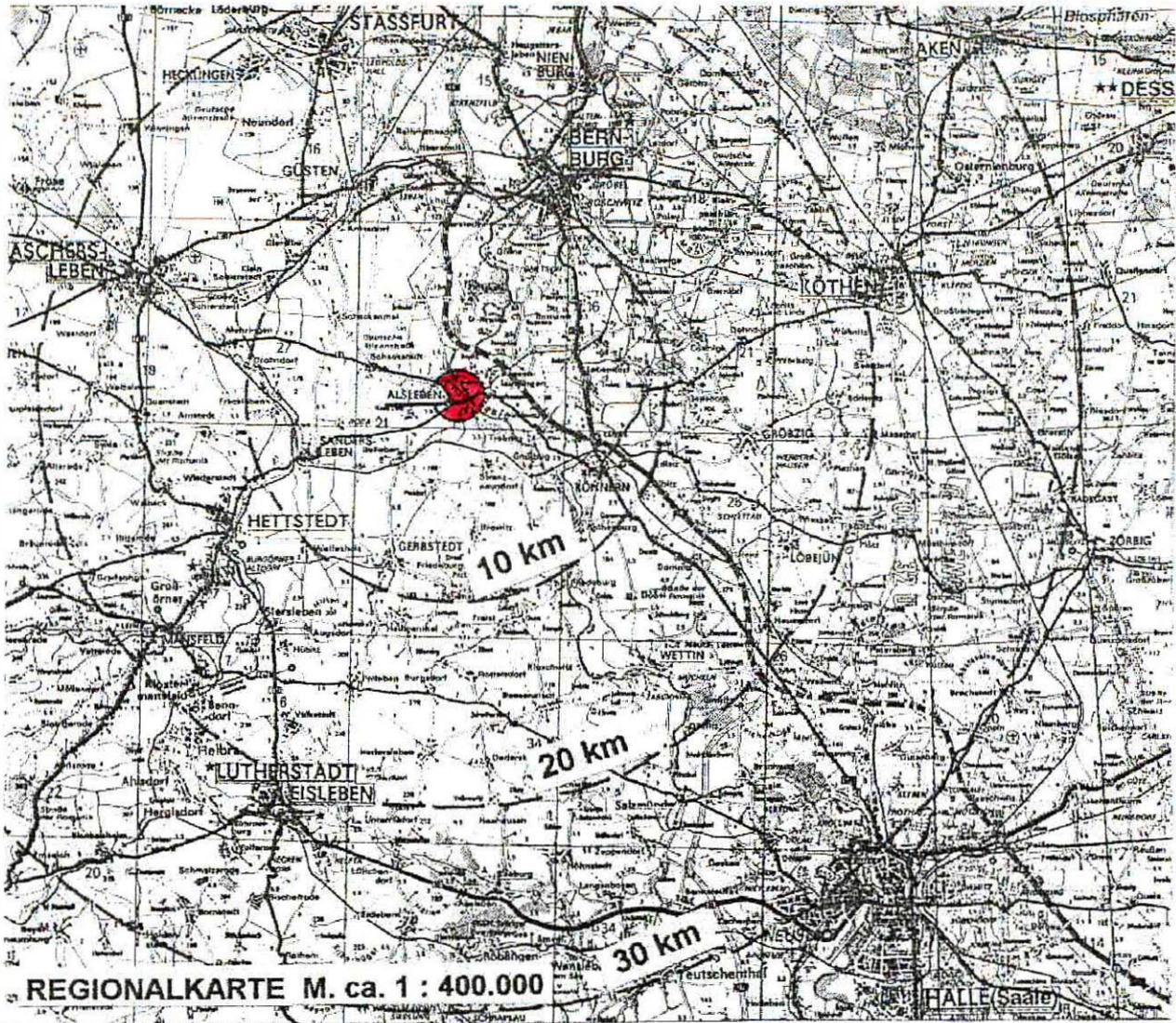
Maßstab: 1:40.000

Büro STADT+DORF, C. Senata  
Auguststr. 39  
06484 Quedlinburg

Oktober 2007



Anlage 2: Karte - Lage im Raum



1.6 Lage im Raum

Die Stadt Alsleben (Grundzentrum) liegt im ländlichen Raum, am Ufer der Saale, im räumlichen u. wirtschaftlichen Verflechtungsbereich folgender Zentren:

|   |              | Entfernung (Luftlinie) |
|---|--------------|------------------------|
| - Mittelzentren:                                | Bernburg     | ca. 12 km              |
|   | Aschersleben | ca. 15 km              |
|   | Staßfurt     | ca. 17 km              |
| - Grundzentrum (Teilfunktion Mittelzentrum)     | Hettstedt    | ca. 14 km              |
| Die Entfernung zu den Oberzentren beträgt nach: | Halle        | ca. 32 km              |
|   | Dessau       | ca. 42 km              |
| und zur Landeshauptstadt                        | Magdeburg    | ca. 50 km              |

## 1.7 Verfahrensvermerke

- **Beschluss zur Aufstellung des Flächennutzungsplans Alsleben** am 24.01.1991.
- Die öffentliche Bekanntmachung zum Aufstellungsbeschluss ist erfolgt.
- Die **Information an die Landesplanungsbehörde** ist am 15.04.1991 erfolgt. (Stellungnahme vom 06.08.1991)
- Eine **frühzeitige Bürgerbeteiligung** gemäß § 3(1) BauGB erfolgte als 1. öffentliche Auslegung vom 06.05. bis zum 20.05.1991. (Information dazu am 29.04.1991 in der Bernburger Zeitung)
- Die erste **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** erfolgte am 09.04.1991.
- Eine TöB-Vorbefragung war am 27.03.1991 nach schriftlicher Aufforderung vom 19.03.1991.
- Die erste **Abstimmung mit den Nachbargemeinden** war am 09.04.1991.
- Der **Beschluss der Stadt Alsleben über den Entwurf und die öffentliche Auslegung** der Planung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte am 23.04.1991 (Beschl.-Nr. 12/1991).
- Die **1. öffentliche Auslegung** wurde vom 06.05.1991 bis zum 20.05.1991 durchgeführt.
- Die ortsübliche Bekanntmachung dazu war am 29.04.1991 in der Bernburger Zeitung
- Der **2. Entwurfs- u. Auslegungsbeschluss** zum geänderten Entwurf erfolgte am 05.02.1992.
- Die **2. öffentliche Auslegung** zum geänderten Planentwurf erfolgte in der Zeit vom 24.02.1992 bis 28.03.1992 im Rathaus der Stadt Alsleben, Markt 1. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung war am 10.02.1992 (Bernburger Zeitung), am 13.02.1992 (Mitteldeutsche Zeitung) und vom 17.02. - 31.03.1992 (öffentlicher Aushang). Die Benachrichtigung der betroffenen Träger öffentlicher Belange erfolgte am 19.02.1992.
- Der **Änderungsbeschluss zum FNP** durch den Stadtrat erfolgte am 31.03.1993.
- Die **erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** erfolgte am 09.01.1996.
- Eine **nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** erfolgte am 12.06.1998.
- Gleichfalls erfolgte eine nochmalige Beteiligung der Nachbargemeinden am 12.06.1998.
- Der **Abwägungsbeschluss** zum präzisierten Vorentwurf wurde am 25.11.1998 gefasst.
- Der **3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss** wurde am 25.11.1998 gefasst (Beschl.-Nr.: 76/1998).
- Die **3. öffentliche Auslegung** des Entwurfs zum Flächennutzungsplan Alsleben erfolgte vom 09.12.1998 bis zum 15.01.1999 im Rathaus der Stadt, Markt 1. Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte durch öffentlichen Aushang am 01.12.1998 bis zum 19.01.1999. Die betroffenen TöB wurden am 30.11.1998 informiert.
- Die **Abwägung** des Stadtrates zum FNP Alsleben erfolgte am 17.03.1999.
- Der **Stadtratsbeschluss zur Annahme des FNP** erfolgte am 17.03.1999 (Beschl. Nr. 13/1999).
- Nach nochmaliger Korrektur des FNP, wurde der **4. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss** am 15.12.1999 gefasst (Beschl. Nr. 35/1999).
- Die **4. öffentliche Auslegung** zum FNP Alsleben erfolgte vom 26.01.2000 bis einschließlich 28.02.2000 im Rathaus der Stadt, Markt 1. Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte durch öffentlichen Aushang am 18.01.2000 bis zum 29.02.2000 Die betroffenen TöB wurden am 17.01.2000 schriftlich informiert.
- Die **Abwägung** des Stadtrates zum FNP Alsleben erfolgte am 12.07.2000.
- Der **Stadtratsbeschluss zur Annahme des FNP** erfolgte am 12.07.2000 (Beschl. Nr. 89/2000).
- Der **5. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss** wurde am 14.12.2005 gefasst. (Beschl.-Nr. 130/2005)
- Die nochmalige **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** erfolgte am 20.01.2006.
- Die **5. öffentliche Auslegung** der Planung erfolgte vom 20.02.2006 bis zum 21.03.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung dazu war am 10.02.2006 im Amtsblatt der Vgm. Saale-Wipper Nr. 2/2006. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden am 20.01.2006 von der öffentlichen Auslegung informiert.
- Nach erneuter Korrektur erfolgte die **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** am 13.04.2007.
- Der nochmalige **Entwurfs- und Auslegungsbeschluss** vom Stadtrat Alsleben wurde am 11.04.2007 gefasst. (Beschl.-Nr. 213/2007)
- Die **6. öffentliche Auslegung** zum Flächennutzungsplan Alsleben erfolgte vom 25.05.2007 bis einschließlich 26.06.2007 im Bürgerbüro der Vgm. Saale-Wipper, Alsleben, Markt 1.
- Der **Abwägungsbeschluss** zu vorgebrachten Hinweisen erfolgte am 21.11.2007. (Beschl.-Nr. 237/2007)
- Der **Abschließende Beschluss des Stadtrats Alsleben zum FNP** erfolgte am 21.11.2007. (Beschl.-Nr. 238/2007)
- Die **Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde** zum FNP erfolgte am..... (Az.-Nr.....)
- Der Stadtrat ist der Genehmigungsverfügung mit Beschluss vom ..... beigetreten.
- Die **ortsübliche Bekanntmachung** der Genehmigung des Flächennutzungsplans gemäß § 6 (5) BauGB wurde am..... durchgeführt. (Amtsblatt.....)

## 2. Leitgedanken zur Planung

### 2.1 Rechtsgrundlagen

Für die vorliegende Planung gelten besonders folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes v. 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
- Raumordnungsgesetz (ROG) v. 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch d. Gesetz v. 25.06.2005 (BGBl. I S. 1746),
- Landesplanungsgesetz (LPIG) LSA vom 28.04.1998 (GVBl. LSA S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz v. 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 804),
- Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) v. 23.08.1999 (GVBl. LSA S. 244), geändert durch Gesetz v.15.08.2005 (GVBl. LSA S. 550),
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) - Beschluss v. 07.10. 2005, in Kraft ab 24.12.2006, veröffentlicht in den Amtsblättern der Mitglieder des Zweckverbandes,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

### 2.2 Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Auf der Grundlage des Raumordnungsgesetzes stellen die Länder für ihr Gebiet übergeordnete und zusammenfassende Programme und Pläne auf. Die Ziele der Raumordnung nach § 3 Nr. 2 ROG sind im Landesentwicklungsplan (LEP) sowie im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) festgelegt. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Als konkrete Ziele der Raumordnung sind für das Plangebiet der Stadt Alsleben beachtlich:

#### A Landesentwicklungsplan

Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999, (GVBl. LSA, S. 244), zuletzt geändert am 15.08.2005 (GVBl. LSA, S. 550).

- Lage: - Alsleben liegt in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg
- Zentralörtliche Gliederung: keine Zentralität auf Landesebene, Stadt Alsleben ist nicht erfasst.
  - Grundzentren sind in den Regionalen Entwicklungsplänen...auszuweisen (Punkt 3.2.13)
- Vorranggebiet für den Hochwasserschutz: - Saale Punkt 3.3.3 Nr. 1
  - Flächen zwischen Uferlinie der Gewässer und Hochwasserdeich oder den Hochufem sowie die Ausuferungs- u. Retentionsflächen der Fließgewässer
- Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft: Punkt 3.5.1 Nr. 4
  - Gebiet um Staßfurt- Köthen-Aschersleben
- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems: Punkt 3.5.3 Nr. 13
  - Saaletal bei Könnern
- Verkehr
  - Schienennetz - Ausbau der Bahnstrecke Halle- Aschersleben-Halberstadt-Wernigerode-Vienenburg, Punkt 3.6.2.5 Nr. 2a
  - Straßennetz - Fortführung der BAB A 71 von Würzburg-Erfurt-Sangerhausen (A 38) über Hettstedt, Richtung Bemburg (A14/B6n), Punkt 3.6.3.2 Nr. 2b
  - Neu- oder Ausbau wichtiger Bundesstraßenverbindungen einschließlich zugehöriger Ortsumgehungen zur Wirtschaftsförderung sowie zur Funktionsfähigkeit, zur Erreichbarkeit und zur Entlastung von Zentralen Orten u. sonst. Siedlungsbereichen, Punkt 3.6.3.4 Nr. 2, - B6 Aschersleben-Halle-Leipzig
  - A14 Magdeburg-Halle tangiert die Gemarkung Alsleben, Punkt 3.6.3.2 Nr. 1d.
  - Wasserstraßen - Die vorh. Wasserstraßen und die Binnenhäfen sollen für einen leistungsfähigen u. bedarfsgerechten Güterverkehr erhalten u. soweit erforderlich ausgebaut u. modernisiert werden ....., Punkt 3.6.5.1

Zusätzliche Informationen aus der zeichnerischen Darstellung des LEP-LSA 1999:

- Lage:
    - ländlicher Raum,
    - Verflechtungsbereich der Mittelzentren: 

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Bernburg     | 12 km (Luftlinie) |
| Aschersleben | 15 km             |
| Staßfurt     | 17 km             |
| Hettstedt    | 14 km             |
- und des Grundzentrums mit Teilfunktion eines Mittelzentrums

- Flächennutzung:
- Gemarkung Alsleben: - Vorbehaltsgebiete, Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft
- OT Gnölbzig - Aufbau eines ökologischen Verbundsystems
- Entlang der Saale - Vorranggebiete für Hochwasserschutz
- Vorrangstandorte: - Großflächige Industrieansiedlung bei Aschersleben, Staßfurt, Hettstedt
- Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe bei Bernburg, je 12 - 17 km entfernt
- Güterverkehrszentrum Güsten, Entfernung 12 km

## **B Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W)**

Durch die Regionalversammlung wurde am 07.10.2005 der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg beschlossen. Der REP A-B-W ist nach Genehmigung vom 09.11.2005 ab 24.12.2006 mit folgenden Zielen und Grundsätzen der Raumordnung in Kraft:

- Raumstruktur Gemarkung Alsleben - Entwicklung des ländlichen Raumes nach Typ 2
  - Ländliche Räume außerhalb der Verdichtungsräume, aber mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen. Punkt 5.1.2, Nr. 2 \*
- Zentralität: Alsleben ist Grundzentrum, Nr. 5.2.3
  - Sicherung und Entwicklung der Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern u. Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft.
  - Regionalbedeutsame Standorte für Industrie u. Gewerbe sind die zentrale Orte, Nr.5.4.1.4
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft Punkt 5.3.1.2 Nr. VII, Auwald bei Plötzkau (außerhalb)
  - bis in die nördliche Gemarkung Alsleben an der Saaleniederung reichend
- Vorranggebiet für Landwirtschaft: Punkt 5.3.2 Nr. I,
  - Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben,
  - beschränkt auf den südwestlichen Teil der Gemarkung Schackstedt bis westlich von Alsleben
- Vorranggebiet für Hochwasserschutz Punkt 5.3.3.3 Nr. IV
  - Flächen zwischen den Uferlinien der Gewässer und Hochwasserdeichen oder den Hochufern sowie die Ausuferungs- u. Retentionsflächen der Saale.
  - Östliche Gemarkung Alslebens entlang der Saale
- Vorbehaltsgebiet für Tourismus u. Erholung: Punkt 5.5.2.5, Nr. 1, Saaletal mit Seitentälern
- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems: Punkt 5.5.3.4 Nr. 3
  - Unteres Saaletal
- Regionalbedeutsamer Standort für Wassersportanlagen: (Nr. 5.4.5) - Alsleben (Saale)
- Vorbehaltsgebiet f. d. Landwirtschaft: Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben, Pkt.5.5.1.2
- Vorbehaltsgebiete für Wiederbewaldung Schlackenbachtal bei Belleben (außerhalb)
- Eignungsgebiet für Windenergie: Punkt 5.7.1 Nr. 2 - Alsleben,
  - nordöstlicher Teil der Gemarkung, anteilig Gemeinden Alsleben, Schackstedt
- Verkehr:
  - Fortführung der BAB 71 von Würzburg-Erfurt-Sangerhausen (A 38) über Hettstedt in Richtung Bernburg (A 14/B 6n) ..Punkt 5.8.2.2 Nr. 2a
  - Trasse bedarf näherer Abstimmung
  - Neu- oder Ausbau wichtiger Bundesstraßenverbindungen einschließlich zugehöriger Ortsumgehungen zur Wirtschaftsförderung sowie zur Funktionsfähigkeit, zur Erreichbarkeit u. zur Entlastung von Zentralen Orten u. sonst. Siedlungsbereichen, Punkt 5.8.2.3, B 6 Aschersleben-Halle-Leipzig
  - Überregional bedeutsamer Radwanderweg, Punkt 5.8.3.2, Saale-Radwanderweg
  - Schiffbarer Fluss "Saale", Punkt 5.8.4.1, dargestellt als Bestand

\* in Verbindung mit Punkt 3.1.3 LEP-LSA muss sich die Entwicklung dieser Ländlichen Räume Typ 2 an den jeweiligen Bedingungen und der besonderen Art ihres wirtschaftlichen Wachstums orientieren. Insbesondere kommt es darauf an, die Faktoren für die Schaffung regionaler "innovativer Milieus" positiv zu beeinflussen. Dabei sind Kooperationsnetze zwischen kleinen und mittleren Unternehmen zu schaffen und ein Technologietransfer anzustreben. Telematik im ländlichen Raum ist vorrangig in diesen Gebieten auszubauen.

Die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bedeuten keine negativen Auswirkungen für die Stadt Alsleben.

## 2.3 Hinweise aus dem Raumordnungskataster

Gem. § 14 Abs. 2 LPIG erfolgt die Übernahme folgender Hinweise auf raumbedeutsame Planungen u. Maßnahmen. (Auszug aus dem Raumordnungskataster, Landesverwaltungsamt, Stand: 12.04.2006, Bilddatei):

### **Straßen/Trassen**

- Bundesstraße in landesplanerischer Abstimmung: Trasse für Zubringer A 71  
Trasse kreuzt im Nordwesten die Gemarkung Alsleben (Darstellung im FNP)  
(vergleiche LEP, REP A-B-W)

### **Überschwemmungsgebiete gem. § 96 WG LSA**

- gemäß § 96 Abs. 2 WG LSA: (nach bisherigem Recht bestimmte Überschwemmungsgebiete)
- gemäß § 96 Abs. 5 WG LSA: (bis 31.12.2012 gelten als Überschwemmungsgebiet auch Gebiete, die statistisch 1 mal in hundert Jahren überschwemmt sind)  
Dargestellt sind Niederungsflächen entlang der Saale, besonders zwischen Saale u. Böschungen am Kringel, östlich-nordöstlich von Gnölbzig, Flächen zwischen Saale und Stadtgebiet Alsleben, zwischen Saale u. Böschungskante der Florian-Geyer-Siedlung im Norden.  
Die Darstellung wurde im Vergleich mit den Arbeitskarten der Unteren Wasserbehörde des LK Bernburg nachrichtlich übernommen.  
(vergleiche LEP, REP A-B-W, Darstellung im FNP, Nachrichtliche Übernahme)

### **Naturschutz- u. Landschaftsschutzgebiete nach §§ 31, 32 NatSchG LSA**

- NSG - Planung  
Geplante Naturschutzgebiete "Drachenschwanz" (Teilfläche), "Weinberge Alsleben bei Gnölbzig", "Grube Strenznaundorf" (Teilfläche), "Saaledurchbruch bei Rothenburg" (Teilfläche), "Auwald Severin" (Teilfläche)
- LSG - rechtswirksam, verordnet  
LSG "Saale", LSG "Erweiterung des LSG Saale"  
Die Schutzgebiete wurden im Vergleich mit den Kartendarstellungen der Unteren Naturschutzbehörde des LK Bernburg übernommen.  
(Darstellung im FNP, vergleiche Vermerke, Nachrichtliche Übernahme)

### **Altlastenverdachtsflächen**

- Altlasten-Fläche - als flächige Ausweisung ehemaliger Produktionsstätten, wie Stallanlagen der Landwirtschaft, Betriebe
- Altlastenverdachtsfläche (Altstandort) - als punktuelle oder kleinflächige Darstellung ehemaliger Standorte, wie Silos der Landwirtschaft, Tankstellen

Von insgesamt ca. 40 übermittelten Flächen u. Standorten wurden nach Abstimmung in der Stadtverwaltung Alsleben und örtlicher Begutachtung mit dem LK Bernburg (Mai-August 2007) insgesamt 4 Standorte informativ in die Begründung aufgenommen. Ein Verdacht auf Erheblichkeit wurde bei der Prüfung nicht bestätigt. Die Archivierung der Flächen wird vorbereitet. (Siehe Punkt 5.12.2)

## 2.4 Landschaftsprogramm und Landschaftsplan

Für den Landkreis Bernburg wurde 1994 ein **Landschaftsrahmenplan** erstellt. Ab 1997 bis 2000 wurde für die Gemarkung Alsleben der **Landschaftsplan** erarbeitet. Aus den umfangreichen Untersuchungen ergeben sich für Alsleben in Übereinstimmung mit dem **Landschaftsprogramm** der Obersten Naturschutzbehörde folgende Grundsätze:

- Bei allen Flächen- u. Ressourcennutzungen ist der nachhaltige und ganzheitliche Schutz von Natur und Landschaft zu beachten, d.h. langfristiger Schutz des Landschaftsbildes, des Bodens, des Wassers, der Luft und des Klimas sowie der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften.
- Die Nutzung der Flächen und Ressourcen hat in einer Weise zu geschehen, die im Einklang mit Natur und Landschaft steht. Die Gewährleistung der langfristigen Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist Voraussetzung für die nachhaltige Sicherung der Lebensgrundlagen des Menschen.
- In jeder Landschaft müssen die für sie charakteristischen naturnahen Ökosysteme in einer solchen Größenordnung, Verteilung und Vernetzung geschützt, gepflegt und entwickelt werden, dass darin alle wildlebenden Pflanzen und Tiere und ihre Gesellschaften in langfristig gesicherten Populationen leben können.

- Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sind zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln und erforderlichenfalls wiederherzustellen.
- Bei den Bauleitplanungen ist zur Entwicklung des Naturhaushalts und der Freiraumstruktur im besiedelten und unbesiedelten Bereich folgendes zu beachten:
  - Berücksichtigung der vorhandenen natürlichen Bedingungen als Grundlage für die weitere natürliche Entwicklung.
  - Bei der Abwägung der öffentlichen Belange ist darauf zu achten, dass alle Schutzgüter (Landschaftsbild, Boden, Wasser, Luft und Klima, Arten u. ihre Lebensgemeinschaften) nicht beeinträchtigt werden.
  - Der Zersiedlung der Landschaft ist entgegenzuwirken. Neue Siedlungsflächen sollen möglichst im Anschluss an vorhandene besiedelte Flächen entwickelt werden.
  - Landschaftlich wertvolle Gebiete sind möglichst groß u. zusammenhängend von Bebauung freizuhalten und deren Durchschneidung durch Verkehrswege und oberirdische Versorgungsstrassen zu vermeiden.
  - Alle Gebiete mit einem naturschutzrechtlichen Status und alle weiteren schutzbedürftigen Bereiche sind grundsätzlich zu schützen. Ein ökologisches Verbundsystem ist zur weitgehend ungestörten Erhaltung und Entwicklung von Flora u. Fauna aufzubauen.
  - Die Siedlungsräume sind durch lokale und regionale Grünzüge zu gliedern, die zugleich der ökologischen Ausgleichsfunktion dienen sollen.
  - Als unverzichtbares Naturgut ist das Wasser in qualitativer u. quantitativer Hinsicht zu schützen u. sparsam zu nutzen. Grundwasser, Quellen, stehende u. fließende Gewässer sind vor Beeinträchtigungen zu bewahren, in einem einwandfreien Zustand zu erhalten oder in einen solchen zu überführen.
  - Zur Verringerung der Hochwassergefährdung für Siedlungsräume und Landschaft sind die natürlichen Überschwemmungsgebiete entlang der Gewässer zu erhalten und die Fluss- u. Bachniederungen von Hochwasserabfluss störenden Nutzungen freizuhalten.
  - Der Bodenverbrauch durch Überbauung ist auf ein unverzichtbares Maß zu beschränken, und wenn möglich, durch Rückbau versiegelter Flächen zu vermindern. Der Eintrag boden- u. wasserschädigender Substanzen ist zu verhindern.
  - Zum Schutz von Luft und Klima sind die regional- u. siedlungsklimatisch bedeutsamen Gebiete (Kaltluftentstehungs-, -abfluss- u. -sammelgebiete) nachhaltig zu sichern.
  - Die landwirtschaftliche Flur ist, soweit erforderlich, als Produktionsfläche und als wesentliche landschaftsprägende Flächennutzung zu erhalten und zu entwickeln. Die Grundsätze für eine umweltschonende Landbewirtschaftung sind zu beachten.
  - Die für Erholung und Freizeitgestaltung geeigneten Räume (Ferien- u. Naherholungsgebiete) sind unter Wahrung ihrer landschaftlichen Eigenarten zu erhalten und falls erforderlich unter ökologischer Verträglichkeit zu erschließen und fortzuentwickeln.
  - Aufsuchung, Sicherung und Gewinnung von Rohstoffen müssen im Einklang mit den Erfordernissen des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes erfolgen. Abbauflächen sind als Teile der Landschaft zu gestalten.

Als Schutzgebiete sind folgende Flächen im Landschaftsrahmenplan enthalten:

- Landschaftsschutzgebiet Saale ( ca. 5.000 ha; Unterschutzstellung 11.12.1961)  
Teile der Gemarkung befinden sich im Landschaftsschutzgebiet Saale  
Bisher besteht keine flurstücksgenaue Festlegung des Schutzgebietes
- Z. Zeit sind keine Naturschutzgebiete in der Gemarkung vorhanden, geplant sind:
  - „Saalehang von Gnölbzig nach Alsleben“ (Westhang des Saaletals)
  - „Drachenschwanz“ und „Grube Strenznaundorf“  
dabei besonders die Halbtrockenrasen und naturnahen Buschgesellschaften als Lebensraum gefährdeter Pflanzen- u. Tierarten
- Flächennaturdenkmale
  - . Weinberge Alsleben, (insgesamt ca. 1,8 ha; Unterschutzstellung 09.10.1985)
  - . Weinberg Gnölbzig, (ca. 0,6 ha; Unterschutzstellung 09.10.1985)
  - . Weinberg Gnölbzig/Erweiterung, (ca. 2,5 ha; Unterschutzstellung 15.03.1990) \*
  - . Gipsbruch Strenznaundorf, (ca. 1,0 ha; Unterschutzstellung 15.03.1990) \*

\* Kein Flächenhaftes Naturdenkmal mehr. Gebiete wurden 3/1990 einstweilig sichergestellt. Diese einstweilige Sicherstellung lief 2/1997 aus.

## 2.5 Verbindliche Bauleitpläne und weitere Planungen

Der Stadt Alsleben liegen z.Z. folgende verbindliche Bauleitpläne vor oder sind in Arbeit:

- Bebauungsplan Nr. 1/91 „Gewerbegebiet Wiesenberg“
  - Plangebiet: 20,75 ha, mit Gewerben bebaut, bzw. in Planung zu ca.70 %
  - Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO, Grundflächenzahl = 0,8
  - Der B-Plan 1/91 ist seit 24.02.1993 rechtskräftig, derzeit ist keine Änderung geplant.
- Bebauungsplan Nr. 1/92 „Eigenheimbau - Am Kringel“
  - Plangebiet: 3,06 ha, Flächen südlich von Alsleben, östlich der Straße nach Strenznaundorf.
  - Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO, Grundflächenzahl = 0,3
  - Offene Bauweise, insgesamt ca. 20-25 WE
  - Der B-Plan ist rechtskräftig, derzeit ist keine Änderung geplant.
- Bebauungsplan Nr. 2/92 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“
  - Plangebiet: 33,57 ha, Ackerfläche und teilweise Abbruchflächen der ehemaligen Zuckerfabrik, im Norden Alslebens, westlich der Straße nach Plötzkau/Bründel
  - Gewerbegebiet im Süden, Industriegebiet im Norden, Grundflächenzahl = 0,8; abweichende Bauweise, B-Plan 2/92 am 13.02.1996 genehmigt. Nach Hinweisen vom ehem. Regierungspräsidium Dessau (2000) ist eine Überarbeitung notwendig.
- Bebauungsplan Nr. 4/94 „Am Kringel - ehemalige Stallanlage“
  - Plangebiet: 5,01 ha, Abbruchfläche ehemaliger Ställe (LPG)
  - Allgemeines Wohngebiet, Grundflächenzahl 0,3, offene Bauweise
  - Der B-Plan wurde abgebrochen und wird derzeit nicht weitergeführt.
- Bebauungsplan Nr. 8 "Neue Saalemühle"
  - Plangebiet: 12,1 ha, komplexe Entwicklung zwischen Bernburger Str. und Saale
  - Industriegebiete (1,12 ha), Gewerbegebiete (6,03 ha), Mischgebiete (0,17 ha), Aktivierung am ehem. Güterbahnhof, private Grünflächen, als Ausgleich u. Ersatz, z. Teil im LSG "Saale"
  - Der B-Plan wird derzeit erarbeitet. (Entwurf 07.02.2007), liegt zur Genehmigung vor.

### Teilraumentwicklungskonzept „Saaleue Bernburg“ (Informelle Planung)

des Landkreises Bernburg, Planungs- u. Wirtschaftsförderungsamt, zur Umsetzung von Planungsvorgaben, Stand Juni 1999, mit folgenden Handlungsfeldern, Maßnahmen u. Projekten:

- Ergänzen der Ausstattung des Yachthafens u. Schaffung von Kanuverleih an der Saale
- Bau straßenbegleitender Radwege nach Belleben, Bründel, Strenznaundorf
- Reduzierung der Wind- u. Bodenerosion auf Äckern
- Schutz LSG - „Saale“ u. - „Erweiterung des LSG „Saale“
  - Naturdenkmale - Stieleiche im Severin, nordöstlich von Gnölbzig
  - Flächenhaftes Naturdenkmal - Weinberge Alsleben-Gnölbzig, 1,8 ha
    - Weinberg Gnölbzig an der Galgenschlucht
- Minimierung des Flächenverbrauchs für Neuansiedlungen von Wohnen, Gewerbe und Nutzung alter Gewerbestandorte, z.B. Zuckerfabrik

### Integriertes ländliches Entwicklungskonzept für die Region Bernburg (Stand 30.09.2006)

als interdisziplinäre, informelle Planung, unter Leitung des LK Bernburg, für Alsleben bedeutsam, u.a.:

- Ab 01.07.2007 - Zugehörigkeit der Stadt Alsleben zum Landkreis Salzland, Sitz Bernburg (ehem. LK Bernburg, LK Aschersleben/Staßfurt, LK Schönebeck)
- Allgemeine Leitprojekte für die Region:
- Naherholung u. Tourismusentwicklung durch Qualität u. Vernetzung - z.B. Naturpark "Unteres Saaletal"
  - Ausbau verkehrlicher Infrastruktur (B 6n, Binnenwasserstraße Saale) für Unternehmensansiedlung u. Standortsicherung

### Flächennutzungspläne der Nachbargemeinden

(Auswertung vorliegender Unterlagen)

An der Gemarkungsgrenze zu Alsleben fast ausschließlich ackerbauliche Nutzung vorhanden und künftig vorgesehen. Schwerpunkte der jeweiligen Gemeindeentwicklung sind:

#### Plötzkau mit OT Bründel (FNP am 10.11.1997 genehmigt)

- Trassenführung der Bundesautobahn A 14, Trassenführung der Bundesfernstraße B 6 n (Nordvariante, Südvariante) nach Raumordnungsverfahren mit Anschluss K 108 ab Knoten B 6n nach Alsleben.
- Umverlegung der Landstraße L 74 im Kurvenbereich
- Altlastenverdachtsfläche am Galgenhügel

- Landschaftsschutzgebiet „Saale“
- Grundwasserschutzzone westlich, südwestlich Plötzkau u. nordwestlich von Bründel
- Plötzkau Wohnbauflächen im Westen des Ortes „Mischgebiet am Dorfe“
- Bründel Wohnbauflächen im Süden des Ortes

**Könnern mit OT Strenznaundorf** (FNP am 06.08.1997 genehmigt)

- mehrere archäologische Fundstellen ausgewiesen, Erhaltungsbereich gekennzeichnet
- Wasserschutzgebiet im Süden ausgewiesen
- Kompaktes Dorfgebiet als gemischte Bauflächen ausgewiesen
- Wohnbauflächen im Norden des Ortes bestehend
- Beschränkungsgebiet Bergbau entlang der Schachtberge

**Schackstedt** (FNP am 16.10.1995 genehmigt)

- 2 größere Gewerbliche Bauflächen im Norden des Ortes
- Wohnbaufläche im Süden des Ortes, nahe dem Hopfenberg
- Eine begonnene Überarbeitung infolge Windenergieanlagen wurde abgebrochen.

**Könnern mit OT Belleben, Haus Zeitz, Piesdorf** (FNP z. Zeit in Bearbeitung)

- Sonderbaufläche (Bestand u. Erweiterung) für Kartbahn im Norden Bellebens, nördlich der Kippe
- OT Piesdorf geschützte Parkanlage, Obstplantage im Norden des Ortes
- OT Haus Zeitz gesamter östlicher Ortsteil als Denkmalschutz-Ensemble

**Könnern mit OT Beesenlaublingen, Mukrena**

- Trasse der A 14 durchquert die Gemarkung
- Flächennaturdenkmal im Südosten
- östlich der Saale ausgedehnte Überflutungsflächen
- Wohnbauflächen im Westen von Beesenlaublingen, nördlich der Bahnlinie
- Wohnbauflächen im Osten von Beesenlaublingen, westlich der Bahnlinie
- Gewerbegebiet im Süden, nahe der B 6, nördlich der Saline
- Industriegebiet im Nordosten, südlich an der A14-Trasse
- OT Mukrena Wohnbauflächen im Osten, südlich B 6

**Könnern mit OT Nelben und Trebnitz**

- Sondergebiet mit Schiffsanlegeplatz am Saaleufer in Trebnitz
- Ort Trebnitz gemischte Bauflächen
- Geschützter Biotop mit Landschaftspflege zwischen Saale-Altarm und Saale, nahe Gnölbzig
- Kläranlage zwischen Bahnlinie und Georgsburg
- Wanderweg an der Ostseite der Saale
- Gemischte Bauflächen im gesamten OT Nelben
- Trinkwasseranlage (Brunnen) an der Landstraße zwischen Gnölbzig und Nelben
- Geschützter Biotop am Kirschberg, westlich von Nelben

**Dorferneuerungsplan Gnölbzig**

Erarbeitet zu Beginn der Dorferneuerung Gnölbzig 1997 - 2001. Inhalt sind Empfehlungen zur Erhaltung und Sanierung wichtiger Einzelobjekte und Ensembles im Ort.

Auslauf der Förderung zur Dorferneuerung 12/2006.

Festlegungen und Empfehlungen sind dennoch für Investitionen im OT zu beachten.

**Wegekonzept Land Sachsen-Anhalt**

2002 im Auftrag des damaligen Ministeriums für Raumordnung Landwirtschaft u. Umwelt flächendeckend für das Land Sachsen-Anhalt erarbeitet.

- Maßnahmen zum Ausbau, Erhaltung, Pflege, Förderung
- Touristische Besonderheiten, Verlauf von Rad- und Wanderwegen, z.B. Saale-Radwanderweg
- Laufendhaltung durch: Ingenieurbüro für Verkehrs- u. Wasserwirtschaftsplanung (IVW) Magdeburg, Calbische Str. 17, Postfach 1825, 39008 Magdeburg.

In der Gemarkung Alsleben ist der Ausbau mehrerer Wege geplant.

**Abwasserbeseitigungskonzept** des Wasserzweckverbandes "Saale-Fuhne-Ziethe",  
Beschluss der Versammlung, 5/2005.

- keine dauerhaft, zentrale abwassertechnische Erschließung aller Grundstücke der Gemarkung
- In der Bernburger Str. erfolgt die vollbiologische Klärung der Abwässer für 40 Einwohner. Die übrigen Grundstückseigentümer haben bis 31.12.2009 die vollbiologische Klärung auf ihrem Grundstück sicherzustellen.

- 29 Grundstücke werden dezentral entwässert:

|                |               |                        |                |
|----------------|---------------|------------------------|----------------|
| Am Kringel     | 2 Grundstücke | Florian-Geyer-Siedlung | 10 Grundstücke |
| Bemburger Str. | 9 Grundstücke | Mühlbergstraße         | 1 Grundstück   |
| Am Gelben Berg | 5 Grundstücke | Schaperallee           | 2 Grundstücke  |

- Die Abstimmung für den OT Gnölbzig zum Anschluss an die zentrale Abwasseranlage im Planzeitraum ist noch nicht abgeschlossen. Ziel der Stadt Alsleben ist der mittelfristige Anschluss des OT Gnölbzig, da eine Hauptentwässerungsleitung zur KA Könnern nahe am OT Gnölbzig verläuft.

## 2.6 Historische Entwicklung Alslebens

Der thüringische Ritter Alo hatte am linken Saale-Ufer eine Burg. Als die Thüringer von den Sachsen und Franken um 531 geschlagen wurden, flüchtete der Thüringerkönig Irmenfried auf Alo's Burg. Die Sachsen sollen die Burg gestürmt haben, wobei Alo's Mannen vernichtet und die Burg in Schutt und Asche gelegt wurde. Der Name Alsleben stammt demnach wohl von des Ritters Alo Besitz „Aloleben“ ab.

- 941 soll das älteste deutsche Mühlenwehr bei Alsleben gestanden haben
- 973 wurde Alsleben in einer Tauschurkunde erstmals erwähnt
- 979 erhielt das auf dem Klosterberg erbaute Benediktinerinnenkloster v. Kaiser Otto II u. Papst Benedikt VII die Reichsunmittelbarkeit (nur Kaiser und Reich unterstellt)
- Vor 1126 war die „Grafschaft Alsleben“ im Besitz der Grafen von Stade.
- Ab 1128 kauften die Erzbischöfe von Magdeburg die Gegend um Alsleben mit dem Kloster auf.
- 1212 Bau der Pregelmühle am Mühlenwehr
- 1366 entstand bei Alsleben eine aus Holz gebaute Schleuse an der Saale
- 1419 Alsleben ist im Magdeburger Lehnsbrief erstmals als Stadt erwähnt
- 1583 erste regelmäßig verkehrende Frachtroute auf der Saale - Kurfürst August v. Sachsen ließ Kupfersteine aus Sangerhausen nach Alsleben schaffen und von hier mit dem Schiff auf Saale und Elbe nach Dresden transportieren.
- 1589 - 1718 verschiedene Stadtbrände dezimierten die Bausubstanz erheblich
- 1674/97 Neubau einer steinernen Schleuse in Alsleben
- 1698 Schlossbau (2-geschossiger Rechteckbau) auf dem Klostergelände, im 18.Jh. Umbau, vor 1990 FDGB-Bezirksschule, derzeit Leerstand
- 1775 Erstmalige Erwähnung einer Schiffbauerei im Nelbener Kirchenbuch
- 18. Jh. Saale-Schifffahrt u. Getreidemühle sind wesentliche Wirtschaftsfaktoren  
Alsleben hat eine Wehrmauer mit 4 Stadttoren, die Ausdehnung ist etwa identisch mit dem heutigen Sanierungsgebiet „Alsleben - Stadtkern“.
- 1816 In Alsleben gibt es 20 Schiffer und Steuerleute sowie 75 Schiffsknechte
- 19. Jh. Alsleben entwickelt sich zur Schifferstadt, über 100 Kähne beheimatet „Klein-Hamburg“
- 1842 Eröffnung einer Schiffsbauerei in Alsleben
- 1850-1991 Zuckerfabrik an der Bernburger Str., 1992 nach Könnern verlagert
- 1867 Bau einer Pontonbrücke über die Saale zwischen Alsleben und Mukrena, Tragfähigkeit 6 t.
- 1880/81 Rathausbau in hanseatischer Bauweise
- 1884 Gründung der „Elbe & Saale Dampfschleppschiffahrtsgesellschaft“, Sitz Alsleben
- 1893 Zusammenschluss „Dorf Alsleben“ mit dem übrigen Stadtgebiet
- 1908 Anschluss an das Reichsbahnnetz Könnern-Bernburg mit Kleinbahnstrecke Bebitz-Alsleben
- 1916 Bau des Wasserturms auf dem Kringel, 110 m ü NN, Höhe 15 m, bis 1996 in Funktion
- 1919 Bau einer Schiffswerft in Alsleben
- 1928 Einweihung der Spannbetonbogenbrücke über die Saale
- 1935 Bau der Chaussee zwischen Alsleben u. Gnölbzig vom Reichsarbeitsdienst
- 1937 Wanderwege u. Aussichtsplattformen am Kringel angelegt, 6.000 Bäume angepflanzt
- 1945 Alsleben gehört zur sowjetischen Besatzungszone, nur noch 19 Schiffseigner ansässig
- Bis 1950 gehört Alsleben zum Mansfelder Seekreis, Kreishauptstadt war Eisleben
- 1956 Ausbau der Sanderslebener Straße zur Fernverkehrsstraße
- 1957 Neugründung eines Schiffer-Vereins
- Am 28.1.1958 brannte die Schiffswerft von Wilhelm Vopel in Alsleben nieder
- 1992 Aufnahme der Stadt Alsleben in das städtebauliche Erneuerungsprogramm  
„Städtebauförderung im Ländlichen Bereich“, Beginn der Stadtsanierung
- 1995/96 Bau der neuen Saalemühle
- 1997/2000 Sanierung der Saalebrücke
- 1997-2001 Dorferneuerung Gnölbzig, Dorferneuerungsplan erarbeitet und z.T. realisiert.
- 2003/2004 Umgestaltung Markt, Teilsanierung der alten Saalemühle
- 2005/2006 Bau von 35 Windkraftanlagen auf Ackerflächen zwischen Alsleben und Schackstedt

### 3. Bestand Alsleben (Realnutzung)

#### 3.1 Flächennutzung / Besiedelte Bereiche

Die Stadt Alsleben befindet sich am westlichen Saaleufer, an der Stelle, an der der Fluss durch ein Mühlenwehr zu einer größeren Breite aufgestaut wurde und wo der Saaleübergang mit der historischen Handelsstraße Leipzig-Braunschweig verläuft.

- Bandartige Entwicklung der Stadt durch die Ufertopographie entlang der Saale, zentrale Schlossanlage.
- Wichtiger Saaleübergang durch die Saalebrücke
- Stadtgebiet durch den Verlauf der Bundesstraße B 6 fast mittig gegliedert in 2 Stadtteile:
  - Stadt Alsleben                                      nördlich der B 6
  - Dorf Alsleben                                        südlich der B 6

Weitere Siedlungsteile sind:

- Ortsteil Gnölbzig im Süden, nahe der Saale, 1993 eingemeindet.
  - Entfernung ca. 4 km von Alsleben
  - erreichbar durch die entlang der Saale verlaufende Landstraße (L 153)
  - Busverbindung mehrmals täglich
- Landwirtschaftsgehöfte bei Schackstedt
  - auf dem Territorium der Gemarkung Alsleben, an westlicher Gemarkungsgrenze, an der B 6, städtebaulich zum Dorf Schackstedt gehörig
  - einzelne Wohngrundstücke mit landwirtschaftlichen Bauten, Lager
  - leerstehende Stallanlage, nördlich der B 6, z.T. Nachnutzung, Wohnung, Lager

#### 3.1.1 Stadt Alsleben

Die Stadt Alsleben kann städtebaulich wie folgt charakterisiert werden:

- Kleinstädtischer Siedlungskörper mit unregelmäßigen Quartieren, bandartig entlang der Saale, den Hangkanten der Flussbegrenzung folgend
- überwiegend geschlossene Blockrandbebauung im Zentrum, nach Norden sich verjüngende Siedlungsbreite, außerhalb des Zentrums zunehmend dörfliche und offene Bebauung
- z. Teil enge, unregelmäßige Straßen, die entsprechend der Topografie den Hängen der Saaleniederung folgen und z. Teil ein recht starkes Gefälle aufweisen
- 2-3-geschossige Häuser in der Innenstadt, überwiegend massiv, 18.-20. Jh., am Stadtrand 1-2-geschossig, 19.-20. Jh., 2 Kirchen
- mehrere Plätze und angerartige Aufweitungen im Straßenverlauf,
- Geschäftsbereich Mühlenstraße, Burgstraße, Am Markt, Fischerstraße, Neue Torstraße u.a.
- vorwiegend kleinere Läden, Dienstleistungen, Waren des gehobenen Grundbedarfs in mehreren Verbrauchermärkten nahe der B 6.
- Fläche des Siedlungskörpers ca. 60 ha, ca. 650 WE, überwiegend Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen.
- Industrie und Gewerbe im Norden u. Westen, z.T. angrenzend Wohnbebauung
- neuere Siedlungsteile, Paracelsusstr., nördlich der B 6 und im Westen, Th.-Müntzer-Siedl., ca. 200 WE
- Städtebauliche Sanierung im ländlichen Bereich seit 1992, Sanierungsgebiet-Innenstadt ca. 14 ha
- An der Saale, im Norden u. Süden der Stadt sind Grünbereiche, Kleingärten, Sport- u. Freizeitnutzung

#### Dorf Alsleben

- unmittelbar südlich der B 6 gelegen, nahe der Hauptstraße z.T. kleinstädtisch, nach Süden schnell dörflich werdend, überwiegend Wohnbebauung mit Nebengelass, z.T. landwirtschaftlichen Ursprungs, (heute kaum Landwirtschaft), aber z. Teil Kleintierhaltung, Hausgärten
- Z. Teil geschlossene Quartiere um das Schloss (nahe B 6, leerstehend), die Kirche (mittig gelegen) und das ehemalige Gut (im Süden, Sanierung/Wohnungsbau) gruppiert. Am Rande des Dorfes, folgt der Siedlungskörper den Tallagen mit Straßenbebauung
- wenig Geschäfte und Dienstleistungen, einfacher Grundbedarf, Baustoffhandel
- Südliches Hanggelände und westlich "Am Kringel" mit Einfamilienhäusern besiedelt
- größere Erholungs- u. Freizeitfläche am ehem. Gut wurde neu gestaltet
- insgesamt ca. 45 ha Siedlungskörper, Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen, ca. 350 WE, 1-2-geschossige Gebäude, trauf- und giebelständig.

### Ortsteil Gnölbzig

- Kompakter dörflicher Siedlungskörper mit größeren landwirtschaftlichen Anlagen an den Ausfallstraßen, teilweise stillgelegt
- Kirche in der Dorfmitte
- Überwiegend Wohnbebauung mit landwirtschaftlicher Tradition, heute Kleintierhaltung, Hausgärten
- Straßenbegleitende, z.T. geschlossene Bauzeilen, 1-2-geschossig, viele Neben- u. Hintergebäude
- kaum Läden/Dienstleistung, wöchentlich ambulanter Handel,
- Touristenstation im ehem. Gutshaus, Begrünter Verweilplatz am Feuerlöschteich
- insgesamt ca. 19 ha Siedlungskörper, darunter ca. 7 ha landwirtschaftliche Anlagen
- ca. 150 WE, ca. 240 Einwohner

#### 3.1.2 Wohnbauflächen (Bestand insgesamt ca. 48,59 ha)

In der Stadt Alsleben sind Wohnbauflächen entsprechend der historischen Stadtentwicklung und in Abhängigkeit von der Topographie häufig gemischt mit gewerblichen Nutzungen anzutreffen. Während im nördlichen Siedlungsbereich verstärkt gemischte Bauflächen (Wohnen und Gewerbe) mit Zentrumsbildung und z.T. kleiner Geschäftszone vorhanden sind, konzentrieren sich Wohnbauflächen, häufig mit landwirtschaftlicher Teilnutzung im Dorf Alsleben, südlich der B6.

Verstärkte Wohnnutzung ist u.a. im Norden der Stadt, zwischen Bernburger Straße und Pulverberg, im Rosental, an der Lehmstraße sowie an relativ neuen Wohnstandorten, westlich der B6 (Th.-Müntzer-Siedlung) und nördlich der B6 bis zur (Paracelsusstraße) anzutreffen.

Die vorhandenen Wohnbauflächen konzentrieren sich auch in kleinstädtisch/ländlichen Randgebieten um den zentralen Siedlungskern.

- meist mehrgeschossige Häuser, massiv, traufständig und oft mit Torwegen oder Durchfahrten
- teilweise enge Straßen und Gassen verdeutlichen noch historische Strukturen
- hinter geschlossenen Häuserzeilen der Straßenbebauung sind häufig ausgedehnte Gärten, z.B. Gartenstraße bzw. als Abschluss der Stadt zur Saale u. zur Feldflur (Bernburger Straße).

Im südlichen Dorf Alsleben sind Wohnbauflächen verstärkt entlang der Tallagen von Schlackenbach und Nebental, z.B. an der Breite. Nach Südwesten wandelt sich die geschlossene Wohnbebauung der städtischen Quartiere in eine offenen Straßenrandbebauung.

- Hier leicht ansteigende Pflasterstraßen in Richtung Feldflur
- Wohnbauflächen liegen entlang der Hangflächen zum Kringel (Einfamilienhausgebiete)
- beachtliche Wohnraumsanierungen auch an der Gutsstraße.

#### 3.1.3 Gemischte Bauflächen (Bestand insgesamt ca. 43,48 ha)

An den vorhandenen innerstädtischen Strukturen der Stadt (oft mit Lagergebäuden und allseitig umbauten Grundstücken) ist an vielen Standorten die Tradition privater, kleingewerblicher Nutzung, vermischt mit dem Wohnen ablesbar. Der kleinstädtische Charakter mit Läden und Dienstleistungen in der Umgebung des Marktes wird dabei unterstützt durch zahlreiche Gewerbehöfe und Lagergebäude entlang der Uferstraßen der Saale, wie Fischerstraße, Burgstraße.

- keine exakte Zentrumsbildung, Haupteinkaufsstraßen oder Fußgängerzonen fehlen
- Vorhandene Läden und Dienstleistungen verteilen sich auf die gesamte Innenstadt, besonders im Nordteil der Stadt, hauptsächlich zwischen B6 und Markt.
- Gemischte Bauflächen liegen auch mehrfach an der B6 (ehem. Kulturhaus)
- Z.T. Fluktuation bei Gewerben u. Dienstleistungen am Markt,
- zwischen Poststraße und Saale mehrere leerstehende Läden u. Gewerbeflächen in der Innenstadt

Entlang der B 6 ist die Wohnnutzung teilweise wegen ehem. Verkehrsbelastungen in benachbarte, ruhigere Quartiere, abseits der Durchgangsstraße, abgedrängt.

Im Dorf Alsleben finden sich einzelne Läden und Dienstleistungen, vorwiegend zwischen Breite (Baustoffhandel) und Pulverhofstraße.

- Mischnutzung von Wohnen mit Gewerbe mit Tendenz zum Wohnen
- vielfach Kleingewerbe im privaten Wohngrundstück, Tierhaltung
- vorhandener Einzelhandel zur Deckung der Grundversorgung, nur teilweise spezialisiertes Angebot.

### 3.1.4 Gewerbliche Bauflächen (Bestand insgesamt ca. 21,57 ha)

Gewerbliche Nutzungen konzentrieren sich an mehreren Standorten der Stadt, wobei historisch gewachsene größere Gewerbeflächen im innerstädtischen Bereich z.T. ohne Nutzung sind (Stadtmühle). 1996 wurde die neue Saalemühle im Norden Alslebens, östlich der Bernburger Straße, in Betrieb genommen. Die Hochbauten (Silos) des modernen Betriebes setzten deutliche Zeichen in das Umland. Der Standort beinhaltet ca. 7,1 ha gewerbliche Bauflächen. (B-Plan ist in Bearbeitung /11/).

Westlich der neuen Saalemühle befinden sich Abbruchflächen der ehemaligen Zuckerfabrik.

- Pionierbewuchs seit mehreren Jahren, damit zunehmend ruderal Grünbereiche
- keine gewerbliche Entwicklung angestrebt
- im westlichen Teil Wohnnutzung

Ab 1992 wurde das Gewerbegebiet Wiesenberg, westlich der B 6 mit ca. 18,5 ha Fläche geschaffen.

- heute mehrere Gewerbe angesiedelt, (Auslastung ca. 50 %)
- überwiegend Gewerbe des Fachhandels sowie eine Tankstelle mit Waschanlage
- Erschließungsstraßen, Grünflächen für Ausgleich u. Ersatz

Entlang der Sanderslebener Straße (B 6), zwischen Abzweig nach Sandersleben und der Saalebrücke bestehen gewerbliche Nutzungen.

- 2 Verbrauchermärkte am Abzweig Sanderslebener Str.
- Weitere Nutzer sind vorgesehen.

Das bereits geplante Gewerbegebiet Nord (bisher nicht erschlossen), westlich der Bernburger Str. wurde auf Empfehlung des Landkreises im Rahmen dieses FNP deutlich reduziert. (ehem. ca. 34,0 ha, neu in der Planung ca. 7,14 ha)

Im Dorf Alsleben bestehen keine größeren produzierenden Gewerbe. Strukturell herausragend sind hier:

- Baustoffhandel Priczkat in der Breite 1, mit großen Lager- u. Freiflächen, wenig störend, deshalb (Bestand in Gemischten Bauflächen)
- ehem. Elektroinstallation Kiefer mit leerstehenden Gewerbebauten am Mühlbach, stillgelegt (keine Darstellung als Gewerbliche Baufläche)

Landwirtschaftliche Produktionsstätten und Betriebsteile der Agrargenossenschaft Gnölbzig sind außerhalb gewerblicher Bauflächen, vorwiegend an folgenden Standorten:

|                        |                          |                       |
|------------------------|--------------------------|-----------------------|
| - Lindenhof            | Sanderslebener Straße    | Produktion u. Verkauf |
| - Alte Stallanlagen    | Am gelben Berg           | leerstehend           |
| - Alte Stallanlagen    | östl. von Schackstedt    | leerstehend           |
| - Alte Stallanlagen    | Gnölbzig (südl. vom Ort) | leerstehend           |
| - Produktion und Lager | Gnölbzig, 2 Standorte    | Produktion            |

### 3.1.5 Sonderbauflächen (Bestand insgesamt ca. 272,66 ha)

Östlich der B 6 befinden sich in Höhe zum Gewerbegebiet "Wiesenberg" größere Gartenbau- u. Gewächshausanlagen mit Gartenmarkt (Alslebener Saaletal eG).

Die Fläche bildet im Stadtgefüge eine großflächige Sondernutzung mit besonderen baulichen Strukturen, deren Erhalt beabsichtigt ist. Fläche ca. 3,48 ha

In der westlichen Feldflur, Richtung Schackstedt, wurde 2005/2006 nördlich der B 6 ein Windpark gebaut.

- ca. 35 Anlagen entlang neu errichteter Schotterwege
- Grundlage ist das Eignungsgebiet für Windenergie gem. REP "Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg"
- Ackerflächen mit weitergeführter landwirtschaftl. Nutzung, Einschränkungen durch Erschließungswege
- Gesamtfläche Windpark ca. 270 ha (in der Gemarkung Alsleben).

### 3.1.6 Flächenbilanz

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes zur Bodenfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung zum 31.12.2005, bestehen in Alsleben folgende Flächenanteile:

**Gemarkung Alsleben insgesamt (einschl. OT Gnölbzig) 2.364 ha 100 %**

| Nutzungsart                     | Fläche (ha)  | Anteil (%) |
|---------------------------------|--------------|------------|
| Gebäude- u. Freifläche          | 98           | 4,1        |
| Verkehrsfläche                  | 101          | 4,3        |
| Erholungsflächen                | 78           | 3,3        |
| Landwirtschaftliche Nutzflächen | 1.872        | 79,2       |
| Wald                            | 170          | 7,2        |
| Gewässer                        | 40           | 1,7        |
| Sonstige Flächen                | 5            | 0,2        |
| <b>Summe</b>                    | <b>2.364</b> | <b>100</b> |

Quelle: Landkreis Bernburg, Planungs- u. Wirtschaftsförderungsamt, Stellungnahme vom 11.05.2007

## 3.2 Natürliche Bedingungen

### 3.2.1 Naturraum und Oberflächenrelief

Alsleben liegt am Nordrand der Halle-Hettstedter Gebirgsbrücke, an den östlichen Ausläufern des nördlichen Harzvorlandes.

Naturräumlich werden Stadtgebiet und Gemarkung Alsleben durch das in Nord-Süd-Richtung verlaufende Saaletal mit seinen westlichen Seitentälern, dem Wiesenbachtal nördlich und dem Schlackenbachtal südlich der Stadt geprägt.

An den Rändern der Tallagen von Saale und der Bachläufe verlaufen z.T. steile Böschungen.

- Mischwaldgebiete mit hohem Niederholzanteil entlang der Böschungsbereiche
- in steilen Lagen nur aufwendig zu bewirtschaften, naturnahe Vegetationsflächen
- gute Rückzugsgebiete für Wild
- teilweise Hinweise auf frühe menschliche Siedlungen

Auf den die Stadt umgebenden Hochplateaus bestehen ausgedehnte Ackerflächen (über 80 % des Territoriums).

In der Gemarkung sind große Höhendifferenzen anzutreffen. Ausgewählte Höhen (HN):

|   |               |
|---|---------------|
| Nordwestliche Gemarkungsgrenze                      | 141,2 m       |
| Südwestliche Gemarkungsgrenze                       | 147,4 m       |
| Hasenberg, nördlich der Straße nach Sandersleben    | 144,2 m       |
| Galgenberg, an der Straße nach Strenznaundorf       | 123,0 m       |
| Saale bei Gnölbzig                                  | 64,8 m        |
| Saale bei Alsleben, Schleuse (Oberlauf - Unterlauf) | 64,4 - 61,2 m |

### 3.2.2 Boden

Die Böden der Alslebener Hochflächen weisen besonders im Norden und Süden der Stadt einen hohen Anteil an Löß/Schwarzerde auf, der für die landwirtschaftliche Nutzung bedeutend ist. Mittlere Ackerzahlen zwischen 70 und 75 sind die Regel und schaffen die Voraussetzung für weiträumige, ackerbauliche Nutzung.

(Siehe Punkt 2.2 B - Vorranggebiet für Landwirtschaft)

Im Schlackenbachtal und an den Hängen zum Krinkel herrschen Berglehm mit kiesigen Beimengungen vor. Abbaufelder zur Gewinnung von Bodenschätzen bestehen in Alsleben nicht mehr. In LEP und REP sind keine Abbaugelände vorgesehen.

An geneigten Ackerflächen besteht bei Starkregen die Gefahr auf Bodenerosion.

Die ausgeräumte Agrarlandschaft bietet auf großen Schlägen zudem Angriffspunkte für Winderosion.

### 3.2.3 Grundwasser

Bis 1997 bestand nördlich der Innenstadt ein Trinkwasserschutzgebiet mit Wasserfassungen nahe den Gleisanlagen des alten Güterbahnhofs. Gleichfalls war im OT Gnölbzig ein altes Trinkwasserschutzgebiet. Beide Schutzgebiete wurden im Juni 1997 aufgehoben. Dennoch ist der ausreichende Schutz des Grundwassers vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen zu berücksichtigen.

Empfindlichkeiten bestehen in den Bereichen der ehem. Abbauflächen von Sanden und Kiesen, z.B. am Galgenberg, am gelben Berg (Wiesenbachtal) sowie in den Niederungen der Saaleaue und Bäche. Größere Grundwasserabstände sind auf den Hochflächen der umgebenden Feldflur.

### 3.2.4 Oberflächengewässer

#### - Fließgewässer

**Die Saale** ist das größte Fließgewässer in der Gemarkung. (Fließrichtung von Süden nach Norden)

- Alsleben liegt zwischen den Flusskilometern 56,6 im Südosten und 47,9 im Norden der Gemarkung.
- Saale ist Gewässer 1. Ordnung, Bundeswasserstraße, Gemarkungsgrenze verläuft häufig in Flussmitte
- z.T. begradigte Uferzonen, geringen Gefälles u. geringe Fließgeschwindigkeit (max.0,6 m/s).
- Flussbreite zwischen 40 - 60 m, 125 m an der breitesten Stelle (Fischerstraße) durch Aufstauungen im Bereich der Saale-Mühle mit ca. 3,1 m-Staustufe, parallele Schleusenanlage
- Schiffsschleuse außerhalb der Gemarkung (1 Schleusenbecken, 104 m lang; 12 m breit; 3,5 m tief)
- in den letzten Jahren verbesserte Wasserqualität, Gewässergüteklasse II-III, kritisch belastet (2000).

Quelle: Biologische Gewässergütekarte Sachsen-Anhalt 2000

Dringende Anliegen sind daher:

- Schutz des Bodens u. einmündender Fließgewässer im Wassereinzugsgebiet vor Schadstoffeinleitung
- Abführung und Reinigung der Siedlungsabwässer

Sämtliche Maßnahmen an der Saale, wie z.B. die Errichtung von Entnahme- u. Einleitungsbauwerken, Sportbootanlagen, Anlegestellen usw. sind nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz genehmigungspflichtig. Neben der strom- u. schiffahrtspolizeilichen Genehmigung sind auch wasserrechtliche Genehmigungen nach § 93 WG LSA bei der unteren Wasserbehörde erforderlich. Bei Maßnahmen an der Saale ist das Wasser- und Schifffahrtsamt Magdeburg rechtzeitig, bereits in der Planungsphase, zu beteiligen.

**Der Wiesenbach** - von Westen (Schackstedt) kommend durchfließt die Gemarkung nach Osten bis zur Saale auf ca. 3,8 km Länge,

- in großen Teilen naturnahes Fließgewässer, Gewässer 2. Ordnung
- durchfließt dann Siedlungsflächen mit typischen Verbauungen u. bachbegleitenden Eschen
- entsprechend seines Einzugsbereichs saisonal beachtliche Wasserführung
- etliche private Anlieger (Gefahr des Einleitens von Abwässern)

**Der Schlackenbach** - von Südwesten kommend durchfließt die Gemarkung in einem relativ stark begrünten Talabschnitt von Dorf Alsleben, im Süden, bis zur Mündung in die Saale, südlich der Saalebrücke. Gesamtlänge in der Gemarkung ca. 4 km.

- Gewässer 2. Ordnung, z. Teil starke Verkräutung (Auswirkung von Nährstoffeintrag)
- Gewässergüte: II-III, kritisch belastet(1994/95)
- außerhalb der Siedlungsflächen weitgehend bedingt naturnah
- im Stadtgebiet Abschnitt mit starker technischer Verbauung, naturfern

**Der Strenznaundorfer Flutgraben (Salzbach)** - 0,7 km langer Verlauf im Plangebiet, von Westen kommend, nördl. Gnölbzig Richtung Saale fließend, Wasser leicht salzig

- z.T. technisch ausgebaut, weitgehend fehlende Ufergehölze, naturfern
- Gewässergüte: II-III, kritisch belastet(1994/95)

**Grubetalbach** - Von der Strenznaundorfer Grube von Westen kommend, Richtung Nordost durch Gnölbzig zur Saale fließend

- Im Oberlauf recht naturnaher Verlauf mit bachbegleitenden alten Gehölzen
- zusätzliche Speisung durch mehrere Quellen
- Mittlerer Verlauf begradigt (bedingt naturnah)
- Im Ortsbereich von Gnölbzig technisch ausgebauter Abschnitt, naturfern

An den Fließgewässern sind Gewässerschonstreifen nach § 94 Wassergesetz (WG LSA) von jeglicher Bebauung in folgender Breite freizuhalten:

- Gewässer 1. Ordnung (Saale) beiderseits 10 m ab Oberkante Böschung
- Gewässer 2. Ordnung (andere Fließgewässer) beiderseits 5 m ab Oberkante Böschung

### - Stillgewässer

In der Gemarkung befinden sich mehrere Altarme der Saale mit ihren natürlichen Niederungs- u. Feuchtgebieten und weitere kleine Wasserflächen. Sie sind z.T. Refugien für Wasservögel u. Lurche.

**Altgewässer bei Gnölbzig** - Durch Saalebegradigung (30-er Jahre des 20. Jh.) entstandene Abschnürung der Saaleschlinge

- Wasserfläche ca. 18.900 m<sup>2</sup> (anteilig in der Gemarkung Alsleben)
- Uferöhrichtgürtel mit Ruderalflur, Feuchtbiotop

**Teich am Kringel** - Teil der ehem. Saaleschlinge, östlich d. L 155

- Wasserfläche ca. 8.900 m<sup>2</sup> (anteilig in der Gemarkung Alsleben)
- Uferabschnitte mit Röhricht und Wasserpflanzengesellschaften, Angelgewässer

**Teich am Wiesenbach** - westliche Verlängerung der Straße "Am Gelben Berg"

- künstlich angelegter See, vom Wiesenbach gespeist, Wasserfläche ca. 1.200 m<sup>2</sup>
- Angelgewässer, Laichgewässer

**Molchteich** - in der nordwestlichen Feldflur

- Abtragungsgewässer im bergbaulichen Restloch, Wasserfläche ca. 150 m<sup>2</sup>
- röhrichtbestandene Ufer, recht naturnaher Zustand, nährstoffreiches Wasser

Die vorhandene Ufervegetation der Stillgewässer sollte vor störenden Einflüssen geschont werden. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Rechtsvorschriften, besonders §§ 163-169 WG LSA, zu beachten. Verschmutzungen im Nahbereich der Gewässer sind zu vermeiden.

Über die Erlaubnisfähigkeit von Gewässerbenutzungen entscheidet die Untere Wasserbehörde des Salzlandkreises.

### 3.2.5 Wald und geschützte Biotope

In der Gemarkung Alsleben werden gemäß § 2 Landeswaldgesetz (WaldG LSA) mehrere Waldflächen bewirtschaftet.

**"Der Kringel"** ist die auffälligste, forstlich eingerichtete Waldfläche der Stadt Alsleben

- Lage auf dem Kamm und am Hang des gleichnamigen Höhenzuges südlich von Alsleben
- Fläche 6,59 ha
- Laubwaldgebiet mit überwiegend Hartholzanteil und dichtem Unterholz
- durch Wanderwege erschlossenes, nach Südosten langgestrecktes Waldgebiet parallel zur Saale
- Auwald- u. Buschgruppen nach Süden in Richtung Gnölbzig auslaufend
- Viel Niederholz, z.T. ausgeprägte Strauch- u. Krautzone (gute Rückzugsmöglichkeiten für die Fauna).

Der Übergang zur freien Landschaft ist besonders im Süden über mehrere Niedergehölzstufen und Ödlandbereiche (alte Gruben, Senken und Hanglagen) als besonders schützenswert anzusehen.

- Waldanteil entlang der südlichen Ausläufer des "Kringel", Richtung Gnölbzig ca. 15,12 ha
- Im Schlackenbachtal sind 16,97 ha eingerichteter Wald nahe der Bahnlinie.
- An d. Straße nach Strenznaundorf sind 2,8 ha aufgeforstet. (Erweiterungen von ca. 2,7 ha sind geplant)

Weitere Auwaldbereiche und mit z.T. Verbuschung vernetzte Hanggelände finden sich häufig, und sind dort sehr ausgeprägt und naturnah, wo Fließgewässer in ihrem Bachbett außerhalb von Siedlungen und ohne gärtnerische Nutzung existieren.

- Schlackenbachtal nördlich der Bahnlinie bis zum Dorf Alsleben
- Wiesenbachtal östlich Schackstedt bis zu B 6-Brücke, westlich von Alsleben
- Gruben- u. Hanggelände zwischen Strenznaundorf und Gnölbzig
- Nördliche Handkanten des Grübischer Berges, südlich von Gnölbzig

Schutzgebiete siehe Punkt 5.13.2

### 3.2.6 Innerstädtische Grünflächen

Neben zahlreichen Gärten und Ödlandflächen am Rande Alslebens sind innerstädtische Grünflächen oft inselartig und entsprechend der bandartigen Stadtstruktur vorrangig entlang der Saale vorhanden. Daneben existieren häufig private Grünflächen, wie Obstgärten im Hinterland der Wohngrundstücke. Größere öffentliche innerstädtische Grünflächen sind:

- Nordfriedhof: insgesamt ca. 2,9 ha, Bestand an großkronigen, alten Laubbäumen, ehemals am westlichen Stadtende, inzwischen fast vollständig umbaut
- Südfriedhof: insgesamt ca. 1,7 ha, Bestand an großkronigen, alten Laubbäumen, am westlichen Ortsende von Dorf Alsleben
- Friedhof Gnölbzig ca. 0,3 ha, Bestand an großkronigen, alten Laubbäumen am westlichen Ortsende von Gnölbzig
- Sportplatz u. Freibad insgesamt ca. 2,5 ha mit Fußballfeld, Sanitäreinrichtung und Gastronomie, Freibad mit massivem Becken, Liegewiese
- Uferzone a. d. Saale entlang der Saale, ca. 400 m lang, Rasenflächen, Wege, alte Laubbäume, Verweilplätze mit Bänken, angrenzende Parkplätze Fischerstraße, Anlegestelle für Fahrgastschiffe
- Freizeit- u. Festplatz Saaleufer, ca. 600 m südlich d. Saalebrücke an der Straße nach Gnölbzig, Rasenfläche mit Bäumen, Verweilzone, Musikpavillon
- Kleingartenanlagen besonders im Norden der Stadt, nördlich vom Sportplatz, mehrere Anlagen, ca. 7,2 ha, stark durchgrünte u. parzellierte Gärten mit Erholungsbauten, einfacher Bauart, durchschnittlich 25-40 qm,
- Grünfläche nördlich der Paracelsusstraße, z.T. Gärten ruderaler Entwicklungsstufen in einer Schlucht, Ödlandkulturen
- Mehrere örtliche Randbereiche, besonders in Dorf Alsleben, Gartenflächen, Obstanlagen, Hanggelände

### 3.2.7 Luft und Klima

Die Region um Alsleben liegt im ausklingenden Regenschattenbereich des Harzes. Es herrscht ein subkontinentales Klima vor. Ausgewählte Klimadaten sind: (Quelle Landschaftsplan, 1999)

|  |                 |               |                 |                |
|--|-----------------|---------------|-----------------|----------------|
| Lufttemperatur:                        | - in den Tälern | 9,0 °C        | - auf den Höhen | 8,5 °C         |
| (regional)                             | - Januar        | -0,2 - -0,1°C | - Juli          | 16,7 - 16,8 °C |
| (Messstellen Bernburg u. Könnern 1987) |                 |               |                 |                |

Niederschläge Alsleben (Jahresmittel) 500 mm/Jahr (Zeitweilige Messstation Belleben = 501 mm)  
 Summe für Juni, Juli u. August 190 mm  
 Winter nur 20 - 30 Tage Schnee

|   |              |        |          |        |
|---|--------------|--------|----------|--------|
| Regionale Niederschläge pro Jahr (durchschnittlich) | Aschersleben | 491 mm | Bernburg | 483 mm |
|   | Staßfurt     | 464 mm | Köthen   | 516 mm |
|   | Bitterfeld   | 521 mm |          |        |

Veröffentlichungen des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt /17/ zeigen bei Daten zwischen 1902 bis 2000 im Gebiet um Alsleben einen leicht zunehmenden Gesamtniederschlagstrend im Jahr, bei feuchteren Wintern und etwas trockneren Sommern.

Ausgewählte Messdaten des lufthygienischen Überwachungssystems Sachsen-Anhalt (LÜSA), Stadtgebietsstation Bernburg: (Quelle: www.mu.sachsen-anhalt.de/lau/luesa, 20.03.2006, \* 18.07.2007)

| Analyse (Jahresdurchschnitt)           | 1997 | 2000 | 2002 | 2004 | 2006 * |
|--|------|------|------|------|--------|
| SO <sub>2</sub> (µg/m <sup>3</sup> )   | 10   | 4,8  | 2,1  | 2,1  | 2,1    |
| NO (µg/m <sup>3</sup> )                | 47   | 45   | 15   | 14   | 15     |
| NO <sub>2</sub> (µg/m <sup>3</sup> )   | 35   | 32   | 22   | 21   | 21     |
| CO (mg/m <sup>3</sup> )                | 0,7  | 0,4  | 0,3  | 0,5  | 0,4    |
| Schwebstaub/PM 10 (µg/m <sup>3</sup> ) | 57   | 39   | 27   | 27   | 29     |

Die Luftbelastung in der Region ist durch Stilllegung verschiedener Emittenten sowie durch Heizungsumstellung und Filtereinbau seit 1997 stark zurückgegangen.

### 3.3 Verkehr

#### 3.3.1 Straßenverkehrsnetz

Das Straßenverkehrsnetz in der Gemarkung Alsleben ist wie folgt klassifiziert:

- Bundesstraße B 6 zwischen Aschersleben u. Könnern, von Westen aus Schackstedt kommend, durch Alsleben, über die Saalebrücke nach Osten Richtung Halle, 2-spurig, Bitumenbelag, Die Ortsdurchfahrt trennt etwa mittig die Stadt in Nord- u. Südteil.
- Landesstraße L 74 aus nördlicher Richtung, vom Abzweig Bründel kommend, in Alsleben scharf nach Westen abbiegend, bis zum Knoten an der B 6, 2-spurig, Bitumenbelag
- Landesstraße L 151 zwischen Alsleben und Sandersleben, von der B 6, westlich Alsleben in südwestl. Richtung nach Sandersleben, 2-spurig, Bitumenbelag
- Landesstraße L 153 zwischen Alsleben und OT Gnölbzig, Richtung Nelben, 2-spurig, Bitumenbelag
- Kreisstraße K 2108 von der L 74, nördlich von Alsleben, Richtung Plötzkau und Großwirschleben in nordöstlicher Richtung abzweigend, 2-spurig, Bitumenbelag
- Kreisstraße K 2111 zwischen Alsleben und Strenznaundorf, 2-spurig, Bitumenbelag

Nächste Anschlussstellen zur A 14 sind: - bei Könnern, ca. 7 km südöstlich von Alsleben  
(Entfernung der A 14 ca. 2,2 km Luftlinie zur Stadt) - bei Plötzkau, ca. 3,5 km nördlich von Alsleben

Die A 14 (Magdeburg-Halle-Leipzig-Dresden) und die teilweise Streckenführung der B 6n (Vienenburg-Bernburg) bringen in der Ortsdurchfahrt Alsleben bereits Entlastungen auf der B 6, einschließlich Saalequerung. Weitere Entlastungen sind bis Ende 2009 durch Komplettierung der B 6n mit Trassenführung nahe der B 185 bei Ilberstedt bis zur A 14 (ca. 11 km nördlich von Alsleben) vorgesehen.

Innerstädtische Hauptsammelstraßen zur Aufnahme von Quell- und Zielverkehr sind:

- Mühlstraße
- Bernburger Straße
- Poststraße
- Schaperallee

Übrige Straßen in Alsleben haben überwiegend Anliegerfunktion. Innerörtlich besteht z.T. Naturstein- oder Beton-Pflasterbelag. Die Stadtsanierung ermöglichte ab 1992 Umpflasterungen u. Neugestaltung am Markt u. angrenzenden Bereichen.

#### 3.3.2 Bahnlinien

Die Stadt Alsleben wird nicht mehr direkt von der Deutschen Bahn AG versorgt.

- Einstellung des Bahnbetriebes auf Streckenrangierbezirk Bebitz-Alsleben mit Wirkung vom 15.08.1995
- Stilllegung u. z.T. Demontage alter Gleise u. Anlagen im Norden der Stadt (zur ehem. Zuckerfabrik)
- Sanierung u. Umnutzung alter Güterbahnhof, Eisenbahnbrücke über die Saale besteht noch

Südlich von Alsleben verläuft an der Gemarkungsgrenze die Bahnlinie Halle - Halberstadt. Die Strecke ist 2-spurig und führt topografisch bedingt z.T. im Tal, z.T. auf dem Damm.

- 2 Streckenabschnitte in der Gemarkung Alsleben
  - ca. 2,3 km Länge südlich vom Schlackenbachtal
  - ca. 2,0 km Länge südlich von Gnölbzig
- Nächster Haltepunkt ist in Belleben (neu gestalteter Haltepunkt), ca. 4,5 km südöstl. von Alsleben
- Die Bahnstrecke ist teilweise modernisiert, abschnittsweise für Geschwindigkeiten von max. 160 km/h.

#### 3.3.3 Rad- und Wanderwege

In Alsleben bestehen folgende regionalen sowie überregionalen Rad- und Wanderwege:

- „**Saale-Radwanderweg**“ - entlang der Saale, von der Quelle (Landkreis Hof/Bayern) bis zur Mündung (Barby an der Elbe), verläuft außerhalb der Gemarkung südlich Alslebens, östlich der Saale, quert über die Saalebrücke bei Alsleben und führt dann zeitweilig direkt am linken Saaleufer durch Alsleben in Richtung Bernburg. Streckenweise ist der Uferweg im nördlichen Stadtgebiet gut ausgebaut. Nördlich von Bernburg trifft er auf den Europa Fernradweg R1 (Höxter-Berlin).

- **örtliche Wanderwege** - in naturnaher Umgebung verlaufen südlich Alslebens am Kringel. Mehrere Wege beginnen an der Landstraße nach Gnölbzig und winden sich den Hang bis zum Weg entlang der Hangkrone. Hier verläuft der eigentliche Kammweg, oft sehr schmal, vom alten Wasserturm bis nördlich von Gnölbzig.

- Weg im Schlackenbachtal, ab Dorf Alsleben nahe des Baches bis zum Bahnhof Belleben

### 3.4 Landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft

Die Gemarkung Alsleben zählt zu den gegensätzlichsten Kulturlandschaften im Land Sachsen-Anhalt.

- Einerseits intensiv genutzte, großräumige Ackerflächen, wie im Nordwesten von Alsleben,
- im Wechsel mit vielen kleinräumigen u. naturnahen Landschaftsteilen, wie Bachtäler (Westen u. Südwesten).

Die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen in der Gemarkung Alsleben hat sich seit 1990 nicht wesentlich verändert. Mit ca. 1.872 ha (Stellungnahme LK Bernburg v. 11.05.2007) werden fast 80 % der Gemarkungsfläche derzeit landwirtschaftlich genutzt. Von den etwa 15 landwirtschaftl. Betrieben, die im Territorium wirtschaften, haben 7 ihren Betriebssitz in der Stadt Alsleben.

Die Böden sind durch die oberflächennahe Auelehm/Löß/Schwarzerde-Decke z.T. sehr ertragreich.

- Bonität hoch bis sehr hoch, durchschnittlich über 70.
- In Abschnitten durch z.T. oberflächlich wirksame Sande/Kiese etwas steinig
- Auf den großen, höher gelegenen Flächen entlang der B6 besteht eine exponierte Windlage, wodurch die Böden relativ schnell austrocknen.

Besonders im Südwesten sind die Ertragsflächen häufig durch naturnahe Ödlandflächen mit Buschgruppen und Magerrasen gegliedert.

- z.T. nahe der Bäche (z.B. Schlackenbach)
- z.T. ehemalige Abbaugelände mit ihren Folgelandschaften (Galgenberg, Weinberg, Kalkberg)

Im Westen und Süden Alslebens weisen die Äcker zudem teilweise eine starke Hängigkeit mit Erosionsneigung bei Starkregen auf. (siehe Umweltbericht, Anlage 1, Karte - Boden)

- südlich der Lindenhofstraße, Richtung Friedhofstraße
- südlich der Bahnlinie, nahe ehem. Haltepunkt Gnölbzig

In der nordwestlichen Feldflur ist nach dem Bau von ca. 35 Windkraftanlagen und Erschließung mit beschotterten Wegen ab 2006 die landwirtschaftliche Nutzung weiterhin möglich.

Im westlichen Stadtgebiet, nahe dem Friedhof, besteht der Gartenbaubetrieb Alslebener Saaletal eG, mit einer Produktionsfläche von ca. 3,8 ha. Davon sind ca. 1,8 ha Glasflächen. Der Betrieb wird wegen seiner besonderen Bedingungen am Standort, z.B. der Glasflächen, als Sonderbaufläche „Gärtnerei und Verkauf“ bewertet.

### 3.5 Bergbau und Bodenschätze

Zwischen B 6 und Wiesenbach liegt im Norden Alslebens ein Gebiet alter bergbaulicher Tätigkeit.

- Ehemalige Grube (Historischer Abbau) für Sandstein im Tiefbau
- Teufen um 5 bis 6 m
- Angaben zur Abbaufolge u. zum Zustand der Grubenbaue liegen nicht vor. (Bergbau ohne Rechtsnachfolger)

Besondere Maßnahmen sind nach Einschätzung des Bergamtes Halle (Stellungnahme vom 16.01.1996) nicht erforderlich. Sollten jedoch Baumaßnahmen im Bereich des Altbergbaues notwendig werden, ist unbedingt eine Abstimmung mit dem Bergamt Halle notwendig.

Im Süden Alslebens, am Galgenberg, besteht ein ehemaliges Grubengelände, Abbau sandiger Kiese.

- keine Abbautätigkeit mehr, ehem. Betreiber, die Kies- u. Erdbau GmbH Alsleben
- gem. Hauptbetriebsplan erfolgte die Rekultivierung bis 31.12.1997

Die Grube ist geschlossen, aber nicht vollständig gesichert. Bei allen Maßnahmen in der Nähe des Grubengeländes sind die notwendigen Sicherheitsabstände zum Schutz gegen Bergrutsch zu beachten.

Weitere alte Abbaustätten von Kies, Kalkstein/Gips und Reste des Altbergbaues aus dem Mansfelder Revier befinden sich in der Nähe der Bahnlinie. Die Gelände sind im Laufe der Zeit stark mit Wildwuchs überdeckt und stellen geschützte Biotop im Sinne des Natur- u. Landschaftsschutzes dar.

Bergbauberechtigungen nach § 7 ff des BergG sind nicht erteilt worden.

#### 4. Entwicklungskonzept

Das Entwicklungskonzept zum Flächennutzungsplan basiert auf der Analyse örtlicher Gegebenheiten, den vorliegenden Ergebnissen der Landes- u. Regionalplanung sowie den Vorgaben, Zielsetzungen und Planungen der Stadt Alsleben.

Bis 2020 (Zeithorizont 13 Jahre) sind u.a. folgende Bedingungen in der Stadt Alsleben zu beachten:

- Geographische Lage der Stadt an der Saale. Dadurch Zäsur auf der gesamten Ostseite zum Umland und Herausbildung einer bandartigen Stadtstruktur entlang der Saale. Ufer- und Hochwasserschutz sind vorrangige und ständige bis saisonale Schwerpunkte.
- Alsleben ist ein wichtiger Saaleübergang. Damit erfolgt bereits über Jahrzehnte eine Bündelung des Verkehrs quer durch die Stadt. Durch Verkehrsreduzierung auf der B 6 soll nach Fertigstellung der B 6n die bestehende innerörtliche Zäsur zum südlichen Ortsteil Alsleben abgebaut werden.
- Hochwertige Böden um Alsleben erfordern einen sparsamen Umgang mit landwirtschaftlich genutzten Flächen.
- Reduzierte und effektive Gewerbeflächenausweisungen sowie neue Straßenplanungen im Norden der Stadt werden den Schwerpunkt der wirtschaftlichen Entwicklung weiter nach Norden verlagern. Einer städtischen und gewerblichen Zersiedlung des nördlichen Umlands soll aber entgegengewirkt werden. Das alte Stadtzentrum (Innenstadt) wird erhalten bleiben.

Vor dem Hintergrund der bereits erfolgten Flächeninanspruchnahme für Wohnen und Gewerbe vor der Aufstellung des Flächennutzungsplanes sowie der vermutlich noch sinkenden Einwohnerzahl und der zurückhaltenden Ansiedlung von Gewerben soll langfristig eine tragfähige städtebauliche Struktur der Stadt gesichert werden.

Die konfliktarme Einbindung von nur geringfügigen, städtischen Erweiterungsflächen in die Landschaft und den Stadtorganismus sowie sparsamer Umgang mit unbebautem Grund und Boden sind dabei von höchster Priorität.

Schwerpunkte des Entwicklungskonzeptes sind:

- Ausgewogene u. ausreichende Bereitstellung von Flächen für ein intaktes städtisches Gemeinwesen mit seinen erforderlichen Funktionen u. Einrichtungen sowie zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen.
- Entwicklung des innerstädtischen Bereichs (gewachsener Siedlungsschwerpunkt) mit städtischem Zentrum, Geschäften und Dienstleistungen, unter Wahrung der Identität der Stadt Alsleben. Fortsetzung der Stadtsanierung.
- Vermeidung von Stadtrandzersiedlungen und Beschränkung auf notwendige und sinnvolle Erschließungsmaßnahmen bei sparsamer Landverwendung. Orientierung der gewerblichen Bauflächen nach Norden, zur Minimierung störender Einflüsse.
- Möglichst Revitalisierung und Umstrukturierung ehemaliger Gewerbeflächen und verlassener Standorte der Landwirtschaft.
- Verdichtung und Neustrukturierung zentrumsnaher, innerstädtischer Bauflächen,
- Erhaltung gemischter Bauflächen mit für das Wohnen nicht störenden Gewerben in der historischen Innenstadt und im Dorf Alsleben.
- Entwicklung/Förderung eines verträglichen Verkehrskonzepts auf der Basis:
  - Senkung innerörtlicher Verkehrsbelastung (Verlagerung des Durchgangsverkehrs
  - Orientierung verkehrsensitiver Nutzer an die regionale Haupteinschließung im Norden
- Schutz der vorhandenen Einbindung der Stadt in den Landschaftsraum durch Beachtung landschaftsräumlicher Grenzen und Sicherung wertvoller, naturnaher Gegebenheiten und Potentiale der Landschaft (Uferraum der Saale, Hangkanten, geschützte Biotope)
- Weiterer Ausbau touristischer Infrastruktur, des Wanderweg- u. Radwegnetzes (entlang der Saale, am Kringel bis nach Gnölbzig, und zu den Nachbarorten).

#### 4.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Alsleben ist mit knapp 3.000 Einwohnern die 5. größte Stadt im ehemaligen Landkreis Bemburg (ab 01.07.2007 Salzlandkreis) und der zweitgrößte Ort in der Verwaltungsgemeinschaft Saale-Wipper.

| Gemeinde, OT                                    | 2005 *     | 2005      | 2006     | anteilig |
|---|------------|-----------|----------|----------|
| Alsleben  | 2.692 EW ) |           |          |          |
| Alsleben, OT Gnölbzig                           | 239 EW )   | 2.931 EW  | 2.722 EW | 27,9 %   |
| Güsten  | 3.801 EW ) |           |          |          |
| Güsten, OT Osmarsleben                          | 521 EW )   | 4.322 EW  | 4.037 EW | 41,3 %   |
| Ilberstedt                                      | 1.103 EW ) |           |          |          |
| Ilberstedt, OT Bullenstedt                      | 78 EW )    |           |          |          |
| Ilberstedt, OT Cölbzig                          | 72 EW )    | 1.253 EW  | 1.191 EW | 12,2 %   |
| Plötzkau  | 959 EW )   |           |          |          |
| Plötzkau, OT Bründel                            | 256 EW )   |           |          |          |
| Plötzkau, OT Großwirschleben                    | 294 EW )   | 1.509 EW  | 1.377 EW | 14,1 %   |
| Schackstedt                                     | 480 EW     | 480 EW    | 437 EW   | 4,5 %    |
| Verwaltungsgemeinschaft Saale-Wipper, insgesamt |            | 10.495 EW | 9.764 EW | 100 %    |

\* Quelle: Meldestelle Alsleben, Stand 17.05.2005

Am 31.12.2006 hatte die Vgem. Saale-Wipper 9.764 EW. (- 7 % seit 2005) ([www.statistik.sachsen-anhalt.de](http://www.statistik.sachsen-anhalt.de))

Die Einwohnerzahl Alslebens ist seit dem Beginn der Besiedlung nicht exakt nachzuvollziehen.

- Um 1604 lebten in Alsleben bereits 1.050 Bürger
- 1683 waren es 1.276 Einwohner.
- 1820 hatte die Stadt schon 2.304 Einwohner.

Bevölkerungsentwicklung ab 1981:

| Jahr* | Einwohner | Saldo | % zu 1990    |
|-------|-----------|-------|--------------|
| 1981  | 3.833     |       | 114,4        |
| 1985  | 3.646     | - 187 | 108,8        |
| 1990  | 3.351     | - 295 | 100          |
| 1995  | 2.893     | - 458 | 86,3         |
| 2000  | 2.938     | + 45  | 87,7         |
| 2001  | 2.899     | - 39  |              |
| 2002  | 2.839     | - 60  |              |
| 2003  | 2.813     | - 26  |              |
| 2004  | 2.770     | - 43  |              |
| 2005  | 2.731     | - 39  |              |
| 2006  | 2.722     | - 9   | (- 216) 81,2 |

\* jeweils Stand 31.12. des Jahres

(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 2007)

Gegenüber der 1. Hälfte der 90-er Jahre des 20. Jh. konnte der Trend des Bevölkerungsrückgangs ab 1995 insgesamt verlangsamt werden. Zwischen 1995 und 2000 ist sogar ein Einwohnerzugang von 45 EW zu verzeichnen. Ausschlaggebend war dabei evtl. das Wohnungsangebot entlang der Paracelsusstraße. 1993 wurde der OT Gnölbzig (ca. 240 EW) eingemeindet.

Ab 1999 wird wieder ein Bevölkerungsrückgang registriert. Durchschnittlich verringerte sich die Einwohnerzahl Alslebens zwischen 2000 und 2006 jährlich um 36 EW (Tendenz sinkend).

Zusätzlich zur Abwanderung ist der erhebliche Geburtenrückgang in den neuen Bundesländern nach 1990 für das stetige Sinken der Wohnbevölkerung ausschlaggebend. Dabei weicht Alsleben nur geringfügig vom Landes- und Kreisdurchschnitt ab.

Natürliche u. räumliche Bevölkerungsentwicklung - Vergleichswerte zum Land Sachsen-Anhalt:  
(Stand zum 31.12. des Jahres)

| Territorium         | Wohnbevölkerung (Stand jeweils 31.12. des Jahres) |           |           |           | Saldo<br>2005/1990 |
|---------------------|---|-----------|-----------|-----------|--------------------|
|                     | 1990  | 1995      | 2000      | 2005      |                    |
| Land Sachsen-Anhalt | 2.873.957   | 2.738.928 | 2.615.375 | 2.469.716 | 85,9 %             |
| Kreis Bemburg       | 78.509  | 73.055    | 70.317    | 65.454    | 83,4 %             |
| Stadt Alsleben      | 3.351   | 2.893     | 2.938     | 2.731     | 81,5 %             |

Quelle: Statistisches Jahrbuch des Landes Sachsen-Anhalt 2000, Landesentwicklungsbericht Sachsen-Anhalt 2001, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 2006

Die Bevölkerungsdichte war am 31.12.2006 wie folgt:

| Gebiet           | Fläche (km <sup>2</sup> ) | Bevölkerung (EW) | EW-Dichte (EW/km <sup>2</sup> ) | 2005  |
|------------------|---------------------------|------------------|---------------------------------|-------|
| - Sachsen-Anhalt | 20.446,71                 | 2.441.787        | 119                             | (121) |
| - Kreis Bernburg | 413,63                    | 64.372           | 156                             | (158) |
| - Stadt Alsleben | 23,64                     | 2.722            | 115                             | (116) |

Dabei weisen alle Gebietseinheiten bei der EW-Dichte gegenüber 2005 leichte Rückgänge auf.

Eine Stabilisierung der Einwohnerzahl Alslebens wird u.a. von folgenden Kriterien abhängig sein:

- Zusätzliche Investitionen, verbunden mit der Schaffung von Arbeitsplätzen
- Endausbau der regionalen Verkehrsstrassen (Knoten B 6n/A 14, Zubringertrasse zur A 71)
- Stärkere Nutzung der Saale als Wasserstraße (Verknüpfung von Land- und Wasserverkehr)
- Sich entwickelnder Tourismus entlang der Saale
- Schaffung investitionsfreundlicher Rahmenbedingungen

Gewerbe- u. Industriegebiete in verkehrsgünstiger Lage sind dazu im Bestand und in Vorbereitung. Dennoch wird diese Erwartung wohl erst langfristig an den Bevölkerungszahlen spürbar werden und wahrscheinlich erst gegen Ende des Planzeitraums FNP, evtl. bis 2020 eintreten.

Für das Jahr 2020 wird nach Bewertung der Einwohnerdaten und Erwartung der weiteren Konzentration von Entwicklungen besonders auf zentrale Orte eine Bevölkerungszahl der Stadt Alsleben von 2.600 EW angenommen. (Prognose)

Allerdings wird sich im regionalen Vergleich auch in Alsleben der schon heute hohe Anteil der über 60-Jährigen an der Einwohnerzahl weiter erhöhen. Der Anteil der jungen Altersgruppen (bis 35 Jahre) ist dagegen in Alsleben noch schwächer entwickelt, als im Regionaldurchschnitt.

Altersstruktur der Bevölkerung am 31.12.2005 (Land Sachsen-Anhalt, Kreis Bemburg, Stadt Alsleben)

|                | bis 16<br>Jahre | 16 - < 25<br>Jahre | 25 - < 35<br>Jahre | 35 - < 45<br>Jahre | 45 - < 60<br>Jahre | 60 Jahre<br>und älter |
|----------------|-----------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----------------------|
| LSA            | 11,2 %          | 12,0 %             | 10,7 %             | 15,8 %             | 22,1 %             | 28,2 %                |
| LK Bemburg     | 10,8 %          | 11,6 %             | 10,2 %             | 15,9 %             | 22,0 %             | 29,5 %                |
| Stadt Alsleben | 10,3 %          | 9,9 %              | 8,6 %              | 16,3 %             | 21,6 %             | 33,3 %                |

Quelle: www.statistik.sachsen-anhalt.de, 2006

## 4.2 Bevölkerungsprognose

### Szenario 1:

Folgt man dem Trend aus Punkt 4.1 der letzten 5 Jahre, in denen sich die Wohnbevölkerung der Stadt durchschnittlich um 42 EW/Jahr verringerte, so ergibt sich bei einem Ausgangsstand vom:

- 31.12.2006 = 2.722 EW für:

|        |                          |                   |
|--------|--------------------------|-------------------|
| - 2010 | $2.722 - (36 \times 4)$  | = <b>2.578 EW</b> |
| - 2015 | $2.722 - (36 \times 9)$  | = <b>2.398 EW</b> |
| - 2020 | $2.722 - (36 \times 14)$ | = <b>2.218 EW</b> |

Gelingt es künftig, dass durch günstigere Rahmenbedingungen die Abwanderung nicht so negativ ausfällt und gleichzeitig mehr Geburten im Territorium erfolgen, könnte dieser Negativtrend in der Bevölkerungsentwicklung gebremst werden.

### Szenario 2:

Bei einer positiv beeinflussten natürlichen und räumlichen Bevölkerungsentwicklung von durchschnittlich langfristig nur etwa 25 EW/Jahr Rückgang ergibt dies:

|        |                          |                   |
|--------|--------------------------|-------------------|
| - 2010 | $2.722 - (25 \times 4)$  | = <b>2.622 EW</b> |
| - 2015 | $2.722 - (25 \times 9)$  | = <b>2.497 EW</b> |
| - 2020 | $2.722 - (25 \times 14)$ | = <b>2.372 EW</b> |

Die Einwohnerzahl Alslebens wird sich bei Bestätigung der Prognosewerte also voraussichtlich bis 2020 im Mittel der Szenarien 1 und 2 auf 2.218 EW bis 2.372 EW verringern.

### Szenario 3:

Die dargestellten Szenarien 1 und 2 wirken sich für Alsleben sehr negativ aus.

Wahrscheinlich wird sich die künftige regionale Entwicklung noch stärker als bisher auf zentrale Orte konzentrieren. Danach könnte in Alsleben (Grundzentrum) von einer schwach abnehmenden bis stabilen Tendenz der Bevölkerungsentwicklung ausgegangen werden.

Gem. Statistischem Landesamt ist die Wohnbevölkerung zwischen 31.12.2005 (2.731 EW) und 31.12.2006 (2.722 EW) fast stabil. Demnach ist derzeit von keinem nennenswerten Rückgang der Bevölkerung Alslebens auszugehen. (Quelle: www.statistik.sachsen-anhalt.de, Stand: 18.07.2007)

Die Stellungnahmen des Landkreises Bernburg vom 13.03.2006 u. 11.05.2007 bestätigen eine Prognose von 2.600 EW für Alsleben im Jahr 2020.

**Die offizielle Bevölkerungsprognose für 2020 in Alsleben beträgt demnach 2.600 EW.**

## 4.3 Wohnungsbedarf

In der Stadt Alsleben waren 1995 1.293 Wohnungen vorhanden. Gemäß offizieller Fortschreibung des Wohnungsbestandes bestanden am 31.12.2005 in Alsleben etwa 1.442 WE.

(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 08.01.2007)

Der Zustand der bewohnten Wohnungen kann überwiegend als gut bewertet werden. Seit einigen Jahren konnte der Sanierungsstau durch gezielte Maßnahmen abgebaut werden.

Im Rahmen der Städtebaulichen Sanierung im ländlichen Raum werden seit 1992 neben dem Wohnungsneubau (z.B. Paracelsusstraße) auch mehr und mehr Häuser in der Innenstadt saniert. (z.B. Burgstraße, Wörthe, Gutsstraße)

Dennoch stehen mehrere Häuser der Innenstadt wegen z.T. schlechtem Bauzustand leer (z.B. Fischerstraße/Burgstraße). 1995 wurden 97 leerstehende Wohnungen in der Stadt registriert. 2004 wurde seitens des Sanierungsträgers mit ca. 75 leerstehenden Wohnungen in der Innenstadt gerechnet.

Aus der Regionalentwicklung kann im Verflechtungsraum der Mittelzentren Aschersleben, Staßfurt, Bernburg, Köthen und Hettstedt kein direkter Wohnungsbedarf für Alsleben abgeleitet werden. Impulse zum Ansiedlungsbedarf für Gewerbe werden langfristig durch die Lage an der Saale, die zunehmend ausgebaute Verkehrsinfrastruktur sowie durch den Tourismus erwartet.

Der Wohnungsbedarf für Alsleben ergibt sich deshalb bis 2020 vorrangig aus dem Eigenbedarf:

- Bevölkerungsentwicklung
- Ersatzbedarf durch Abbruch, Umnutzung, Modernisierung
- Verringerung der Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung)

**Bevölkerungsentwicklung:**

| Einwohner | 1990  | 2000  | 2005   | 2010    | 2015    | 2020     |
|-----------|-------|-------|--------|---------|---------|----------|
| Alsleben  | 3.351 | 2.938 | 2.731* | 2.670** | 2.630** | 2.600*** |
| Saldo     |       | - 413 | - 207  | - 61    | - 40    | - 30     |

\* 31.12.2005, www.statistik.sachsen-anhalt.de, \*\* Prognose, \*\*\* Vorgabe aus 4.2

Die Vorgaben des LK Bemburg (Punkt 4.2) vorausgesetzt, wird sich nach 2010 die abnehmende Bevölkerungsentwicklung voraussichtlich beruhigen u. gegen 2020 eine Stabilisierung um 2.600 EW eintreten.

**Ersatzbedarf:**

Der Ersatzbedarf für Verschleiß, Abbruch, Umnutzung, Modernisierung u.a. (allgemein ca. 0,3 bis 0,5 % des Bestandes/Jahr) wird für Alsleben wegen des langen Prognosezeitraums fiktiv berücksichtigt:

$$\text{- Ansatz} = 0,4 \% \quad 1.442 \text{ WE} \times 0,004 \times 15 \text{ Jahre} = 87 \text{ WE}$$

Bis 2020 werden demnach ca. 87 WE vom Bestand 2005 abgehen.

**Belegungsdichte:**

Die Wohnungsbelegungsdichte wird sich bis zum Jahr 2020 weiter verringern.

Vergleichswerte u. Prognose zu Bevölkerung und Haushalten in Sachsen-Anhalt 1991 bis 2020:

| Sachsen-Anhalt            | 1990      | 2000      | 2010      | 2015      | 2020      |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Bevölkerung insgesamt     | 2.867.400 | 2.615.375 | 2.320.008 | 2.195.802 | 2.055.585 |
| Private Haushalte (HH)    | 1.200.600 | 1.222.700 | 1.126.200 | 1.076.400 | 1.017.600 |
| Personen/HH (LSA)         | 2,39      | 2,15      | 2,06      | 2,04      | 2,02      |
| Personen//HH (LK Bemburg) |           | 2,15      | 2,06      | 2,04      | 2,03      |

(Quelle: Landesentwicklungsbericht Sachsen-Anhalt 1996, 2001, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2005, 2006, Stat. Monatsheft 1/2006 des Stat. Landesamtes Sachsen-Anhalt, eigene Berechnung)

Der Landkreis Bemburg (bis 30.06.2007) weicht in der Prognose der Haushaltsgröße 2010, 2015 u. 2020 kaum vom Landesdurchschnitt Sachsen-Anhalt ab /24/.

Im Landesdurchschnitt waren 2000 ca. 0,92 Haushalte/Wohnung. Das bedeutet einen durchschnittlichen Leerstand von ca. 8 %. Gemäß Statistischem Landesamt standen 1995 in Alsleben 7,5 % der Wohnungen leer. Damit ist unter Angleichung zum Landesdurchschnitt folgende Prognose zu erwarten:

| Stadt Alsleben                                     | 1995  | 2000  | 2005  | 2010  | 2020  |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Einwohner Alsleben                                 | 2.893 | 2.938 | 2.731 | 2.670 | 2.600 |
| Private Haushalte<br>(etwa WE abzüglich Leerstand) | 1.196 | 1.326 | 1.300 | 1.303 | 1.300 |
| Personen/Haushalt                                  | 2,41  | 2,22  | 2,10  | 2,05  | 2,00  |

Der Haushaltsfaktor (Personen/Haushalt) wird in den kommenden Jahren weiter sinken. Zwischen 1995-2000 erfolgte eine Verringerung um ca. 0,038 EW/HH im Jahr (2000-2005 = 0,024).

Gerechnet wurde für 2005-2010 = 0,010 EW/HH pro Jahr (2010-2020 = 0,005).

Wegen vielfach zu erwartender 1-Pers.-Haushalte (Bürger im höheren Lebensalter, vgl. Altersstruktur Pkt. 4.1) wird ab 2010 zum Landesvergleich ein etwas geringerer Haushaltsfaktor für Alsleben verwendet.

Weniger Personen je Wohnung erfordern trotz Bevölkerungsabnahme aber etwa gleichbleibend viele Wohnungen und werden durchschnittlich evtl. geringere Einwohnerdichten im Stadtgebiet schaffen.

**Mobilitätsreserve:**

Es wird von einer Mobilitätsreserve von ca. 5 % ausgegangen, um ein attraktives Angebot an zusätzlichem Wohnraum bei Umzugs- und Renovierungsbedarf zu erreichen. Bei ca. 1300 zu erwartenden Haushalten 2020, zuzüglich 5 % Mobilitätsreserve ergibt das 1.365 WE-Bedarf.

- Nicht eingerechnet werden wohnungsmarktpolitische Regularien (evtl. zusätzlich 5 % des Bestandes), die den Marktwert von Immobilien beeinflussen und Preisstabilität erzeugen sollen.

**Wohnflächenverbrauch:**

Ende 2005 lag der Wohnflächenverbrauch (WF insgesamt = 1.150 m<sup>2</sup>) in der Stadt Alsleben laut Stat. Landesamt Sachsen-Anhalt bei 42,11 m<sup>2</sup>/EW. (2000 = 38,36 m<sup>2</sup>/EW, 1995 = 35,74 m<sup>2</sup>/EW). Damit lag Alsleben etwa im Durchschnitt der neuen Bundesländer. Laut Grafik der Mitteldeutschen Zeitung vom 27.10.2005 steigt die Wohnflächenentwicklung bis 2020 voraussichtlich auf durchschnittlich 48 m<sup>2</sup>/EW für die neuen Länder und nähert sich den alten Bundesländern (2020 = 52 m<sup>2</sup>/EW) weiter an.

**Wohnungsgröße:**

Die Größe der vorhandenen Wohnungen lag in der Stadt im Jahr 2005 bei ca. 79,75 m<sup>2</sup>/WE (1995 = 78,21 m<sup>2</sup>/WE). Für die weitere Berechnung wird vom aktuellen Stand ausgegangen.

**Wohnungsbedarf 2020:** Dementsprechend ergibt sich folgender Bedarf an Wohnungen für 2020:

| Nr.               | Bei einer Belegung von:   | für die Prognose = 2.600 EW besteht ein Wohnungsbedarf von: |
|-------------------|---|---|
| 1.                | 2,05 Pers./WE   | 1.268 WE  |
|                   | 2,00 Pers./WE   | 1.300 WE  |
|                   | 1,95 Pers./WE   | 1.333 WE  |
| 2.                | Durchschnittl. Wohnungsgröße = 79,75 m <sup>2</sup> und bei einer Wohnfläche von: |   |
|                   | 45 m <sup>2</sup> /EW   | 1.467 WE  |
|                   | 48 m <sup>2</sup> /EW   | 1.565 WE  |
|                   | 50 m <sup>2</sup> /WE   | 1.630 WE  |
| Durchschnittswert |   | = 1.427 WE  |

zuzüglich Mobilitätsreserve von 5 % = **1.498 WE = Wohnungsbedarf 2020**

Gem. Statistischem Landesamt Sachsen-Anhalt (Wohnungsbestandsfortschreibung) existierten Ende 2005 etwa 1.442 WE in Alsleben. Abzüglich der wegen baulicher Mängel leerstehenden ca. 75 WE ergibt das einen nutzbaren Bestand von 1.367 WE.

Für 2020 ist mit folgendem Baubedarf zu rechnen:

|                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| Wohnungsbedarf 2020                   | 1.498 WE      |
| - abzüglich Wohnungsbestand 2005      | 1.442 WE      |
| + zuzüglich Ersatzbedarf wegen Abgang | 87 WE         |
| <b>Wohnungs-Baubedarf bis 2020</b>    | <b>143 WE</b> |

Allerdings werden diese Wohnungen objektiv nicht alle standortwirksam.

Zur Anpassung des aktuellen Bestandes an den Bedarf 2020 sind neben dem Neubau für eine mögliche Rückgewinnung und Nutzbarmachung der abgängigen 87 WE folgende Maßnahmen notwendig:

- Sanierung weiterer WE aus dem Leerstand im Rahmen der Stadtsanierung (Größenordnung ca. 25 - 50 WE)  
Standort: Innenstadt (Ansatz ca. 35 WE)
  - Umbau von Wohnraum zu altersadäquaten Wohnungen (Größenordnung ca. 25 - 50 WE)  
Standort: Innenstadt + Randgebiete der Innenstadt (Ansatz ca. 35 WE) = 70 WE
  - Neubau und Verdichtung (mehrere Standorte) = 73 WE
- Summe = 143 WE**

### Flächenbedarf - Standorte:

Bei einer mittleren Bebauungsdichte von 20 WE/ha (Bruttofläche für Einfamilienhausgebiete, entspricht 500 qm/WE) wird für den Bedarf von 73 WE folgender Flächenbedarf notwendig:

$$- 73 \text{ WE} \quad \times \quad 500 \text{ qm/WE} \quad = \quad 36.500 \text{ qm} \quad = \quad 3,65 \text{ ha}$$

Die Bedarfsdeckung erfolgt durch:

|  |           |                  |
|--|-----------|------------------|
| <b>1. Wohnbaufläche, westlich Alter Siedlung</b>                             |           | = 1,80 ha        |
| - Brachfläche, innerörtlich, ca. 30 - 35 WE Neubau                           |           |                  |
| <b>2. Auslastung innerörtlicher Standorte in Wohnbauflächen</b>              |           |                  |
| - Wohnbaufläche "Am Kringel" (erschlossen)                                   | = 0,50 ha |                  |
| ca. 10 WE Verdichtung, Nutzung von Restflächen                               |           |                  |
| - Friedhofstraße, straßenbegleitend (teilerschlossen)                        | = 0,16 ha |                  |
| ca. 4 WE Verdichtung, Nutzung von Restflächen                                |           |                  |
| - übrige Reserveflächen im Stadtgebiet als Verdichtung                       | = 0,50 ha | = 1,16 ha        |
| ca. 10 WE  |           |                  |
| <b>3. Gemischte Baufläche An der B 6</b>                                     |           |                  |
| - An der B 6, Wiesengelände, innerörtlich, ca. 5 WE, anteilig                |           | = 0,25 ha        |
| <b>4. Auslastung innerörtlicher Standorte in Gemischten Bauflächen</b>       |           |                  |
| - Verdichtung auf Reserveflächen, z.B. bei Auslagerung                       |           |                  |
| von Gewerben bis 2020, ca. 25 WE x 250 m <sup>2</sup>                        |           | = 0,63 ha        |
| - Nachnutzung von Standorten nach Abgang                                     |           |                  |
| kein Ansatz von Flächen, da Ersatz   |           |                  |
| <b>Summe der Standorte für den Wohnungsbau (ca. 84 WE) mit Flächenbedarf</b> |           | <b>= 3,84 ha</b> |

Der Standort Nr. 3 soll z.T. mit verträglichem Gewerbe und z.T. mit Wohnen genutzt werden. Für einige Grundstücksteile liegen Nutzungsreservierungen, Bauanfragen u. Bauleitplanungen für Gewerbe vor. Der Standort "ALDI" ist seit Mitte 2007 in Nutzung.

Bei Wohnbauflächen am Stadtrand, bei unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen, können zeitweilig gewisse Konflikte durch Lärm, Geruch und Staubemission auftreten, die durch das ländliche Gepräge und die Nachbarschaft von Wohnen und Landwirtschaft bestehen.

Bei allen Vorhaben und Baumaßnahmen sind Flächenversiegelungen auf ein Minimum zu beschränken und anfallende Niederschlagswässer möglichst am Ort zu versickern.

## 4.4 Wirtschaftsentwicklung

### 4.4.1 Wirtschaftsstruktur Alsleben

Die regionale Wirtschaftsstruktur zeigt seit Jahren typische Probleme ostdeutscher Regionen:

- Nur teilweise überwundene Folgen der Anpassung an die Marktwirtschaft.
- Das Fehlen florierender großer Unternehmen und insgesamt fehlende Arbeitsplätze.
- Die Abwanderung junger und qualifizierter Arbeitskräfte
- Damit Bevölkerungsrückgang und Überalterung der Wohnbevölkerung

Die Arbeitslosenquote betrug zwischen 1997/99 für den Landkreis Bernburg etwa 20 -23 %. Ende 2005 wurde eine Quote von 20,7 % registriert. (Mitteldeutsche Zeitung vom 03.11.2005)  
Im Januar 2007 lag die Quote bei 17,3 % (Mitteldeutsche Zeitung vom 01.02.2007).  
Folgt man dieser Quote, bedeutet das bei einem überschlägigen Anteil der Bewohner im arbeitsfähigen Alter von 56,4 % (Punkt 4.1), dass von etwa 1.540 Erwerbspersonen der Stadt Alsleben insgesamt und einen Anteil von über 260 Arbeitslosen auszugehen ist.

Abzüglich laufender Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahmen, privat häuslich Tätiger und Vorruhestandler sollte derzeit von ca. 1.000 Erwerbstätigen in Alsleben (einschließlich Pendler) ausgegangen werden.

Die gewerbliche Wirtschaft ist in Alsleben besonders durch kleinere, mittelständische Unternehmen vertreten. Dabei ist überwiegend von Beschäftigtenzahlen von 1 bis 10 Arbeitskräften je Betrieb auszugehen. Analysen zwischen 1997-2000 zeigten, dass der überwiegende Anteil der Betriebe/Dienstleistungen in Alsleben weniger als 3 Beschäftigte hatte.

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| Einzelperson                | 41 Gewerbe |
| bis 2 Beschäftigte          | 30 Gewerbe |
| bis 3 Beschäftigte          | 11 Gewerbe |
| bis 5 Beschäftigte          | 13 Gewerbe |
| bis 10 Beschäftigte         | 12 Gewerbe |
| über 10 bis 50 Beschäftigte | 6 Gewerbe  |

Insgesamt befinden sich ca. 120 Gewerbe/Dienstleistungen in der Stadt.

**Bestehende Standorte**

Bereits ausgewiesene und genutzte Gewerbestandorte haben bei einer Größe von ca. 21,57 ha (Bruttofläche), abzüglich öffentl. Verkehrs- u. Kompensationsflächen etwa 19,06 ha nutzbare Bauflächen.

| Standort   | Darstellung FNP | Gew. Baufläche  |
|--|-----------------|-----------------|
| - Gewerbegebiet „Wiesenberg“ westlich der B6<br>(Auslastung z.Z. ca. 50 %)<br>Kompensationsflächen, öffentl. Straßen = 5,31 ha<br>abzögl. Grünflächen auöerh. Baugrenze 1,98 ha ) = 14,9 %   | 13,23 ha        | 11,25 ha        |
| - Gewerbegebiet „Saalemöhle“ Bernburger Straße - Saale<br>(Auslastung z.Z. ca. 90 %)<br>weitere Investitionen sind vorgesehen<br>Anteil Kompensation- u. Grünflächen 0,16 ha )<br>Freifläche für Betriebswohnung 0,18 ha ) = 4,8 % | 7,02 ha         | 6,68 ha         |
| - Gewerbegebiet am Versorgungszentrum, Knoten B 6/L 151<br>(Auslastung = 100 %)<br>Verkehrs- u. Kompensationsflächen ca. 0,19 ha = 14,4 %  | 1,32 ha         | 1,13 ha         |
| <b>Summe Bestand</b>   | <b>21,57 ha</b> | <b>19,06 ha</b> |

Die Mehrzahl der kleinen Gewerbe befinden sich in gemischten Bauflächen der Innenstadt und z.T. im Dorf Alsleben. Dabei stehen in Innenstadtlagen oft nur kleine Gewerbeflächen auf dem eigenen Grundstück, mit wenig Entwicklungsmöglichkeit und z.T. unzureichender verkehrlicher Erschließung zur Verfügung.

Bisher im Bestand sind u.a.:

- innerstädtische Gemengelage
  - Kaum verdichtungsfähig, sollten mittel-langfristig durch Entmischung unverträglicher Nutzungen, Entkernung störender Baukörper verbessert werden. Umnutzungen für Kleingewerbe und Dienstleistung sowie zum Wohnen erscheinen sinnvoll.
  - Möglichst mittelfristige Umsiedlung einiger Gewerbe an den Stadtrand.
  - Bereiche: Mühlenstraße, Fischerstraße, Schäferberg, Breite Str., z.T. Markt
  - Fläche: ca. 10-12 ha
- randstädtische Gemengelage
  - In verkehrsgünstiger Lage und bei Eignung für gewerbliche Aktivität infrastrukturell zu stabilisieren und baulich zu verdichten, evtl. Um- u. Nachzunutzen.
  - Bereiche: Bernburger Str., An der B 6, z.T. Poststraße, Sonnenstraße, z.T. Gnölbzig, ehem. Lindenhof/Sanderslebener Str.
  - Fläche: ca. 15-20 ha
  - Besonders ehem. Stallanlagen am Ortsrand u. langfristig aufgegebene Standorte sind je nach Bauzustand nur bedingt geeignet für gewerbliche Entwicklungen. Überwiegend werden die Anlagen bei längerem Leerstand zurückzubauen sein.
  - Bereiche: Stallanlagen Schackstedt, Am gelben Berg, z.T. Gnölbzig, ehem. ZBO am Schlackenbach (ZBO vor 1990 Zwischengenossenschaftliche Bauorganisation)
  - Fläche: ca. 12-15 ha

#### 4.4.2 Gewerbeflächenbedarf

Grundlage zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs ist die zu erwartende Zahl der Beschäftigten. Dabei sollen bis 2020 möglichst Auspendler wieder im Grundzentrum Alsleben beschäftigt werden.

- Gewerbeflächen beanspruchende Arbeitskräfte in Alsleben bis 2020:

|  | Beschäftigte 2000 |   | standortwirksam bis 2020 |            |
|--|-------------------|---|--------------------------|------------|
| - Land- u. Forstwirtschaft   | 50                | x | 20 %                     | 10         |
| - Prod. Gewerbe/Handwerk   | 174               | x | 100 %                    | 174        |
| - Handel, Verkehr, Nachrichtenwesen  | 120               | x | 80 %                     | 96         |
| - Sonstige Dienstleistungen  | 88                | x | 60 %                     | 53         |
| - Staat/private Haushalte ca.  | 50                | x | 10 %                     | 5          |
| Summe der im Ort Beschäftigten   | 482               |   |                          | 338        |
| Summe Auspendler ins Umland  | 500               | x | 25 %                     | 125        |
| <b>Summe</b>   |                   |   |                          | <b>463</b> |
| zusätzlich werden bis 2020 für notwendig erachtet:   |                   |   |                          |            |
| - Auslagerung aus der Innenstadt u. Standortersatz, Bessere Standortbedingungen u. zusätzl. Flächen, Umnutzungen u.a. schaffen Arbeitsplätze, bis 2020 |                   |   | 10 %                     | 46         |
| - Eigene Zuwachsrate der Stadt Alsleben bis 2020, Entwicklung der Wasserstraße Saale, Tourismus, verbesserte verkehrliche Anbindung u.a.               |                   |   | 10 %                     | 46         |
| - Zentralitätsbedarf aus dem Umland durch Einpendler, Vitalisierung der Zentren<br>5.000 EW x 59,4 % (Pkt. 4.1, Altersgruppe 16-60 Jahre) x            |                   |   | 5 %                      | 149        |
| <b>Summe der anrechenbaren Beschäftigten 2020, insgesamt</b>   |                   |   |                          | <b>704</b> |

Gem. Abstimmungen mit der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Schr. v. 21.02.2006, Planungsgespräch v. 28.03.2006, weiterer Abstimmungen zur Korrektur des FNP, wird von ca. 700 anrechenbaren Beschäftigten für 2020 ausgegangen.

**Ansatz: standortwirksam in Alsleben, 2020, sind 700 Beschäftigte**

Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die Branchen Spedition/Lagerei/Verkehr u. Großhandel den größten Flächenbedarf pro Arbeitsplatz aufweisen. Verarbeitendes Gewerbe hat dagegen einen geringeren Flächenbedarf im Verhältnis zu den benötigten Arbeitskräften. Die ab 1990 erschlossenen Gewerbeflächen in den Städten zeigen jedoch, dass die Arbeitsplatzdichte relativ gering ist. Je nach Branche entfallen ca. 150 - 1.000 m<sup>2</sup> Fläche auf jeden Beschäftigten. Dabei sind im Bereich von 150 bis 300 m<sup>2</sup>/Arbeitsplatz der größte Bedarf für kleine und mittlere Unternehmen. Das bedeutet eine Arbeitsplatzdichte von 33 bis 66 Beschäftigte je ha.

Quelle: Aktuelles Praxishandbuch der Bauleitplanung, WEKA Baufachverlage GmbH, Augsburg, 1996, Bd. 1, Teil 5/7.1.2, S. 75

Für das Jahr 2020 wird von folgendem Gewerbeflächenbedarf ausgegangen:

|                         |                    |         |  |
|-------------------------|--------------------|---------|--|
| - für 600 Arbeitsplätze | 50 Beschäftigte/ha |         |  |
| - für 100 Arbeitsplätze | 10 Beschäftigte/ha |         |  |
| 600 Beschäftigte        | =                  | 12,0 ha |  |
| 50 Beschäftigte/ha      |                    |         |  |
| 100 Beschäftigte        | =                  | 10,0 ha | <b>Bedarf bis 2020 =</b>               |
| 10 Beschäftigte/ha      |                    |         | <b>insgesamt 22,0 ha Gewerbefläche</b> |

**Der Gewerbeflächenbedarf beträgt im Jahr 2020 demnach ca. 22,0 ha.**

**Standorte gewerblicher Nutzung - 2020**

| - Gewerbliche Bauflächen  | Darstellung<br>im FNP<br>(Bruttofläche) | gewerbliche<br>Nutzflächen<br>(Nettofläche) |
|---|---|---|
| - Bestand 2006<br>keine Berücksichtigung des natürlichen Abgangs durch Verschleiß,<br>Umnutzung bis 2020 u.a. (bestehende Standorte, Punkt 4.4.1)   | 21,57 ha                                | 19,06 ha                                    |
| - Planung bis 2020  |   |   |
| 1.) Gewerbe- u. Industriegebiet „Nord“, westlich Bemburger Str.<br>bestehender B-Plan, ca. brutto=33,57 ha, wird verkleinert<br>Neuplanung, brutto = 8,84 ha (gem. Abstimmung auf Landes- u. Kreisebene)<br>weitere Reduzierung auf brutto = 7,14 ha<br>Anteil Kompensationsflächen, öffentl. Str. ca. 25 % | 7,14 ha                                 | 5,36 ha                                     |
| 2.) Abrundung der Gewerbefläche am Knoten B6/L 151<br>Anteil Kompensationsflächen, öffentl. Straßen, Wege ca. 10 %  | 0,16 ha                                 | 0,14 ha                                     |
| <b>Summe, Bestand 2020</b>  |   | <b>24,56 ha</b>                             |

**- Neue Standorte u. Verdichtungsmöglichkeiten in Gemischten Bauflächen**

Von den im Bestand befindlichen ca. 15 - 20 ha gemischten Bauflächen (M) mit nutzungseffizienten Perspektiven (Punkt 4.4.1) werden bis 2020 an folgenden Standorten Verdichtungen erwartet:

| Standort mit geringer Strukturdichte   | Strukturentwicklung möglich |
|--|-----------------------------|
| - Knoten B6/L 151<br>(Lindenhof)<br>(Nutzungserweiterung/Nutzungsänderung)   | ca. 0,72 ha, anteilig       |
| - Östlich der B 6, Richtung Alte Siedlung<br>(neuer Standort nach Gewerbeanfragen und Vorplanung)                              | ca. 1,50 ha, anteilig       |
| - Am Knoten L 74/Bemburger Str. (zur B 6)<br>(z.T. verkehrsgünstige Lage, Verdichtung möglich)                                 | ca. 1,35 ha, anteilig       |
| - Innenstadtbereiche, eingeschränkte Gewerbeaktivität<br>(Restflächen u. Umnutzung mit verträglichem Gewerbe/Dienstleistungen) | ca. 1,30 ha, anteilig       |
| - OT Gnölbzig<br>(Reserveflächen außerhalb der Landwirtschaft für Tourismus, Freizeit)   | ca. 2,00 ha, anteilig       |
| <b>Summe</b>   | <b>ca. 6,87 ha</b>          |

Berücksichtigung folgender Minderungen:

- verringerter Dichte (GFZ = max. 0,6) in Gemischten Bauflächen
- Nutzbarkeit für verträgliches Gewerbe ist durchschnittlich 30 -70 %

**Gewerbliche Nutzung 2020 insgesamt:**

|                          |                              |         |                |
|--------------------------|------------------------------|---------|----------------|
| - Gewerbliche Bauflächen | 24,56 ha                     |         |                |
| - Gemischte Bauflächen   | 6,87 ha x 0,6 x 50 % Nutzung | 2,06 ha | = ca. 26,62 ha |

Insgesamt ergibt sich mit der Darstellung im FNP damit eine Bedarfsdeckung der benötigten Gewerbeflächen bis 2020 von 22,0 ha, zuzüglich Reserveflächen von ca. 4,62 ha.

Die verfügbaren Flächen erscheinen zur Stabilisierung der Gewerbesituation und damit Schaffung von Arbeitsplätzen langfristig gut ausreichend. Weitere größere Gewerbestandorte sollten bis 2020 nicht entwickelt werden.

Parallel zur Erschließung neuer Gewerbeflächen sollte vorrangig die Aktivierung bestehender alter Gewerbebrachen sowie nachnutzbarer landwirtschaftlicher Standorte angestrebt werden.

## - Begründung zum Bedarf und zur rechnerisch erzielten Überdeckung:

### Flächenausweisung allgemein:

- Alsleben ist Grundzentrum und damit Konzentrationsort für das Wohnen und die gewerbliche Entwicklung des näheren regionalen Einzugsbereichs. Zur Akquirierung von Investoren und vorausschauender Planung von Arbeitsplätzen sind attraktive Gewerbeflächen vorzuhalten.
- Im REP A-B-W ( Punkt 2.2) wird Alsleben als Gemeinde außerhalb der Verdichtungsräume mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen bezeichnet. Dementsprechend sind durch die Kommune die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu fördern und Bauland für gewerbliche Entwicklungen u. Dienstleistungen bereitzustellen.
- Bis 2020 werden verbesserte verkehrliche Anbindungen regional wirksam und für Alsleben bedeutsam, z.B. Knoten A 14/ Verlängerung A 71, Wasserverkehrsstraße Saale. Zur Stabilisierung der Arbeitsplatzsituation sollten für Investoren der Branchen Verkehr, Logistik, Lagerei, Großhandel u.a. Standorte an verkehrlich günstigen Situationen baurechtlich gesichert werden.
- In Alsleben konzentrieren sich mehrere regionale, touristisch bedeutsame Infrastrukturmaßnahmen und erholungsrelevante Potenziale, z.B. LSG "Saale", Naturpark "Unteres Saaletal", Radwanderweg "Saale", Sportboothafen/-werft u.s.w., Das Stadtgebiet liegt direkt am Fluss, mit Saale-Brücke u. wasserbegleitenden Straßen. Deshalb wird bis 2020 von einem nicht unerheblichen Wirtschaftspotenzial durch Besucher, touristische Dienstleistungen u. entsprechendem Flächenbedarf ausgegangen.
- Die zusätzliche Gemischte Baufläche zwischen B6 und Alter Siedlung ist bereits reserviert und durch Vorplanung/Teilbebauung durch Investoren aktiviert.
- Bei Berücksichtigung des natürlichen Abgangs bis 2020 durch Verschleiß, Mehrbedarf wegen Modernisierung u.a. werden zusätzliche Flächen bei Gewerbeumzügen, Neugründungen u. Erweiterungen notwendig. (Ansatz = Mehrbedarf ca. 25 % des Bestandes)

### Gewerbegebiet "Nord"

- Aus städtebaulichen, verkehrlichen und immissionstechnischen Gründen wird auf die weitere Entwicklung gewerblicher Standorte im Norden der Stadt Alsleben orientiert. Das Gewerbegebiet "Nord" erscheint deshalb sinnvoll und notwendig.
- Die Reduzierung der Bauflächen des GE "Nord" wurde mehrfach mit den zuständigen Behörden auf Landes- u. Regionalebene beraten u. auf max. 10 ha Bruttofläche begrenzt. Der Ansatz im FNP liegt mit 7,14 ha (Bruttofläche) noch unter der bisherigen Orientierung.
- Die Ausweisung des GE "Nord" berücksichtigt den finanziellen Aufwand des ehem. LK Bernburg zum Flächenerwerb.
- Transportintensive Gewerbe und Firmen der Logistik/Großhandel können den Standortvorteil z.B. "Gewerbegebiet Nord" gezielt nutzen, zumal der Anschluss zur A 71, Richtung Erfurt, Würzburg, zusätzliche überregionale Verkehrsströme erwarten lässt.

### Gewerbliche Entlastung/Stärkung der Innenstadt:

- Eine gewisse Entdichtung/Entkernung der Innenstadt und Schaffung von mehr Lebensqualität erscheint notwendig, um den Wohn- u. Lebensbedürfnissen bis 2020 zu entsprechen.
  - Forderung nach barrierefreiem Wohnen für Bewohner im höheren Lebensalter
  - Umnutzung / Abbruch leerstehender Neben- u. Hintergebäude (Verbesserung der Wohnqualität)
  - Berücksichtigung von Zuwegung und Stellplätzen, Spiel- u. Freiflächen
  - Flächenbedarf zur Schaffung touristisch relevanter Infrastruktur
  - zunehmender Dienstleistungs- u. Freiraumbedarf für betreutes Wohnen, Altenpflege, Mehrgenerationenhäuser u.a. (siehe Entwicklung der Altersstruktur, Punkt 4.1)
- Verringerung der Verkehrswege zwischen Wohnen u. Arbeiten durch Verringerung von Monostrukturen u. nutzerfreundliche Durchmischung der Stadtbereiche ohne störender Emissionen
  - Ansiedlung verträglicher Gewerbe u. Dienstleistungen (Innenstadt u. Randbereiche)
  - Berücksichtigung des Nebenflächenbedarfs für Anwohner u. Gewerbe
  - Arbeitsplatzschaffung durch Umnutzung bedeutet Verringerung von Pendlerzahlen und Verkehrsaufwand

Das zusätzliche Beschäftigungspotential durch Gewerbeansiedlung und regionale, touristische Entwicklung ist in der Zuwachsrate enthalten

## 5. Darstellungen des Flächennutzungsplanes (§ 5 Abs. 2 BauGB)

### 5.1 Wohnbauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Die Darstellung erfolgt nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) als Wohnbauflächen (W). (Symbol: vollflächiger Kreis mit (W))

|                              |          |   |
|------------------------------|----------|---|
| Bestand:                     | 48,59 ha |   |
| Neuausweisung:               | 2,15 ha  | (schräg schraffierte Wohnbaufläche mit Nr.) |
| Flächenausweisung insgesamt: | 50,74 ha |   |

Geplante Standorte bis 2020:

#### Alte Siedlung/Feldstraße (W 1)

Südlich der Feldstraße befinden sich verödete Flächen (ehemals Gärtnerei, Gewächshäuser, Lager u.a.) u. angrenzende Gartenflächen. Mit der Ausweisung erfolgt eine Nachnutzung der Flächen gemäß Orientierung aus Punkt 4. Geplant sind:

- Wohnbauflächen für Ein- u. Mehrfamilienhäuser, 1-2-geschossig, Satteldach, offene Bauweise
- starke Begrünung nach Westen (Lärmschutz), zur B6 und nach Norden an der Feldstraße (Abschirmung zur Sonderbaufläche Gärtnerei)
- Fläche = 2,15 ha brutto; ca. 1,80 ha, netto

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen finden innerhalb der Wohnbauflächen, wie im Zusammenhang mit den umgrenzenden Grünflächen, als Abstufungsgrün zur Gärtnerei und zur B 6 statt. Auf und zwischen den Wohngrundstücken wird eine intensive Durchgrünung des Areals angestrebt.

### 5.2 Gemischte Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Die Ausweisung Gemischter Bauflächen (M) soll langfristig in den einzelnen Gebieten die vorhandene Nutzungsvielfalt von Wohnen, Einzelhandel, nicht wesentlich störendes Gewerbe, Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung sichern. Die Darstellung erfolgt als allgemeine Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO), (Symbol: vollflächiger Kreis mit (M)).

|                              |          |  |
|------------------------------|----------|--|
| Bestand:                     | 43,48 ha |  |
| Neuausweisung:               | 2,02 ha  | (schräg schraffierte Mischbaufläche mit Nr.) |
| Flächenausweisung insgesamt: | 45,50 ha |  |

Im Planungszeitraum neu ausgewiesene Gemischte Bauflächen:

#### Fläche östlich der B6 (M 1)

Die zur Zeit aus Acker, Wiese, Ödland sowie dem Neubau einer Handelseinrichtung bestehende Fläche soll zu den benachbarten Wohnbauflächen eine gewisse Staffelung in der Nutzung mit Abschirmungscharakter gegenüber der B 6 darstellen. - Gemischte Baufläche mit gewerblicher Tendenz in Richtung Bundesstraße B6

- Fläche = 2,02 ha, brutto; ca. 1,52 ha, netto

Als Ausgleichsmaßnahme sollte die Fläche zur B6 und an den Parzellengrenzen dicht begrünt werden. Die Begrünung quer zur B6, entlang der Parzellengrenzen hat vernetzende und optische Wirkung im Grünverbund. Erdwälle mit Begrünung sind möglich.

### 5.3 Gewerbliche Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Die Darstellung erfolgt nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO). (Symbol: vollflächiger Kreis mit (G))

|                              |          |  |
|------------------------------|----------|--|
| Bestand:                     | 21,57 ha |  |
| Neuausweisung:               | 7,30 ha  | (schräg schraffierte Gewerbl. Baufläche mit Nr.) |
| Flächenausweisung insgesamt: | 28,87 ha |  |

Neuausweisungen bis 2020:

#### Gewerbe- u. Industriegebiet "Nord" (G 1)

Ackerfläche mit bestehender gewerblicher Teilnutzung westl. der L 74, im Norden der Stadt

- Fläche = 7,14 ha, brutto; ca. 5,36 ha, netto
- ehem. Bebauungsplan Nr. 2/92 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“, anteilig, bisher nicht präzisiert,
- Ausweisung, da der bereits teilgenutzte Standort bei guter Verkehrsanbindung optimiert werden soll, und die gewerbliche Entwicklung im Norden Alslebens bei nur geringe Störwirkung vorgesehen ist.
- Die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen sollte bis zur gewerblichen Inanspruchnahme erfolgen.

### Gewerbeerweiterung am Knoten B 6/L 151 (G 2)

- Fläche = 0,16 ha, brutto; ca. 0,14 ha, netto
- ehem. Garten südöstl. des bestehenden Verbrauchermarktes
- ergänzende Ausweisung zur Standortverdichtung und besseren Auslastung der Erschließung.

### 5.4 Sonderbauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Darstellung nach allgemeiner Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO).

(Symbol: vollflächiger Kreis mit (S))

Bestand: 3,49 ha + 269,17 ha 272,66 ha  
Neuausweisung: 1,70 ha (S1)- 1,56 ha\* 0,14 ha (schräg schraffierte Sonderbaufläche mit Nr.)  
Flächenausweisung insgesamt: 272,80 ha (\* abzüglich Trasse für evtl. Verlängerung A 71)

Im Bestand sind:

- Sonderbaufläche "Gärtnerei", Fläche nördlich der Feldstraße an der B 6
- Eignungsflächen für Windenergieanlagen. (Siehe auch Punkte 2.2 und 5.14.2)

Hinweis gem. Stellungnahme Amt f. Landwirtschaft, Flurneuordnung u. Forsten Anhalt, v. 06.03.2006:  
Auch nach Inbetriebnahme der Windkraftanlage ist die eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung des Eignungsgebietes für die Nutzung der Windenergie weiterhin möglich.  
(Siehe auch Hinweise im Anhang, Bauhöhen-Flugsicherung)

Neuausweisungen bis 2020:

#### Sonderbaufläche 1 (S 1), Therapeutisches Zentrum

- Fläche = 1,70 ha, brutto; ca. 1,28 ha, netto
- Gelände d. ehem. Stallanlage "Am Kringel", Nachnutzung, anteilig 1,70 ha, Rest = Kompensationsfläche
- Ausweisung zur Wiedernutzbarmachung einer ehemals bebauten Teilfläche und gemäß Bauanfrage, Zuwegung von der K 2111

Ausweisung, da Investorennachfrage und Vorbereitung zum Standort besteht. Die Nachnutzung der ehem. bebauten Fläche (Stallanlagen) entspricht den Zielen der nachhaltigen Entwicklung und den Vorgaben der Regionalplanung.

### 5.5 Verkehrsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

#### 5.5.1 Überörtliches Straßenverkehrsnetz

Als bestehende überörtliche Hauptverkehrsstraßen werden im FNP ausgewiesen:

- Bundesstraße B 6 zwischen Schackstedt und Saalebrücke Richtung Halle
- Landesstraße L 74 von Alsleben nach Bründel
- Landesstraße L 151 von der B 6, westlich Alsleben nach Sandersleben
- Landesstraße L 153 zwischen Alsleben und OT Gnölbzig
- Kreisstraße K 2108 zwischen Abzweig L 74 und Plötzkau
- Kreisstraße K 2111 zwischen Alsleben und Strenznaundorf,

Informativ sind zusätzlich dargestellt:

- bestehender Trassenverlauf der Autobahn A 14 (außerhalb der Gemarkung Alsleben)
- geplanter Verlauf des Zubringers zur A 71, mit Knoten an der A14, (Nachrichtl. Übernahme, Pkt. 5.13.5), da zumindest trassenvorbereitende Maßnahmen im Planzeitraum erfolgen werden.

#### 5.5.2 Örtliches Straßenverkehrsnetz

Darstellung innerstädtischer Hauptverkehrsstraßen mit örtlicher und überörtlicher Bedeutung im Bestand:

- Bernburger Straße
- Fischerstraße
- Hauptstraße (Gnölbzig)
- Markt
- Mühlstraße
- Naundorfer Straße
- Saaleplatz
- Sanderslebener Straße
- Sonnenstraße
- Schaperallee

Die übrigen innerörtlichen Straßen sind in ihrem Verlauf und ihrer Dimension durch Begrenzung der beiderseits angrenzenden, baulichen Nutzung als weiße Flächen im Bestand dargestellt.

- Informativ und zur Verbesserung der Orientierung wurden die innerörtlichen Straßennamen eingefügt.

Im Planzeitraum sind bisher keine örtlichen Straßenplanungen vorgesehen.

### 5.5.3 Flächen für den ruhenden Verkehr

Flächen für den ruhenden Verkehr (Symbol (P)) sind folgende Straßenzüge/Plätze im Bestand:

- Mühlstraße/Neumarkt
- Am Schwimmbad
- Am Friedhof
- Parkplatz zwischen Poststraße u. Seilerweg
- Am Saaleplatz

Im Planzeitraum sind keine zusätzlichen größeren örtlichen Flächen für den ruhenden Verkehr geplant.

### 5.5.4 Rad- und Wanderwege

Darstellung der Hauptwege im Bestand (Punktlinie) mit Symbol (R) - Radwanderweg; (W) - Wanderweg

- Saale-Radwanderweg
- Rad-Wanderweg nach Schackstedt (am Wiesenbach)
- Wanderweg Am Kringel - Gnölbzig
- Wanderweg Gnölbzig - Severin
- Rad-Wanderweg Gnölbzig - Zellewitz

Planung: Darstellung als Punktlinie mit Symbol (R) - Radwanderweg; (W) - Wanderweg  
 - geplanter Rad- u. Wanderweg über die bestehende Saalebrücke der Deutschen Bahn AG (nahe der Einmündung Wiesenbach in die Saale) zur Fortsetzung des Rad-Wanderweges am östlichen Saaleufer gem. regionalplanerischer Orientierung. (Stellungnahme LK Bernburg, 11.05.2007)

### 5.5.5 Bahnlinien

Darstellung im Bestand: Planzeichen Bahnanlagen mit Einschrieb (DB, Richtung ...)

- Bahnlinie Halle - Halberstadt
- Erweiterungen zur Modernisierung des Streckennetzes erfolgen im Trassenbestand auf den Grundstücken der Deutschen Bahn AG.

Die Darstellung erfolgt in der südlichen Gemarkung Alsleben, z.T. über die Gemarkungsgrenze hinaus.

Die Anschlussbahn nach Beesenlaublingen wurde in der Darstellung nicht mehr berücksichtigt.

- teilweiser Rückbau erfolgte ab 1994
- beräumtes Gelände verbleibt bisher z.T. im Eigentum der Deutschen Bahn AG.

Die alte Bahnlinie ist z. Teil in der Grundkarte erkennbar. (Siehe Rad- u. Wanderweg, Punkt 5.5.4)

### 5.6 Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Darstellung wichtiger Einrichtungen im Bestand mittels Flächendarstellung (rot) und/oder Symbol:

| Nutzung               | Art der Einrichtung       | Standort             | Darstellung im FNP |
|-----------------------|---------------------------|----------------------|--------------------|
| Schulen               | Grundschule Alsleben      | Schulplatz 2         | Fläche (rot)       |
|                       | Sekundarschule            | Schulplatz 4a        | Symbol Schule      |
| Kindereinrichtungen * | Kita "Gänseblümchen"      | Gutsstraße 7         | Symbol Schule      |
|                       | Kita "Kinderland"         | Bernburger Str. 37   | Symbol Schule      |
| Soziale Einrichtungen | Arbeitersamariterbund     |                      |                    |
|                       | Sozialstation             | Karlstraße 8a        | -                  |
|                       | Seniorenclub              | Markt 19             | -                  |
| Gesundheitswesen      | Allgemein Medizin         |                      | -                  |
|                       | Frau Dr. Becker           | Alte Siedlung 8      |                    |
|                       | Frau Dipl.Med. Müller     | Bernburger Str. 39a  |                    |
|                       | Herr Dipl.Stom.Unverricht | Gartenstraße 21      |                    |
|                       | Herr Dipl.Stom.Westphal   | Sonnenstraße 27      |                    |
| Kirchliche Einricht.  | Evangelische Kirche       | An der Kirche        | Symbol Kirche      |
|                       | Pfarramt                  | Markt 23             |                    |
|                       | Katholische Kirche        | Wörthe               | Symbol Kirche      |
|                       | Pfarramt                  | Wörthe 9             |                    |
|                       | Evangelische Kirche       | Karl-Trimpler-Straße | Symbol Kirche      |
|                       | Kirche Gnölbzig           | Hauptstraße          | Symbol Kirche      |

| Nutzung                | Art der Einrichtung       | Standort                  | Darstellung im FNP                          |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|---|
| Kulturelle Einricht.   | Städtisches Schwimmbad    | T.-Siebert-Platz 60c      | Symbol Freibad                              |
|                        | Sportplatz                | T.-Siebert-Platz          | Symbol Sportplatz                           |
|                        | Jugendclub Alsleben       | Bergstraße                | Symbol Kultur                               |
|                        | Touristenzentrum Gnölbzig | Gnölbzig, Hauptstraße     | Symbol Kultur                               |
|                        | Gemeinschaftshaus         | An der Kirche             | Fläche (rot) + Symb. Kultur                 |
|                        | Bücherei                  | Schulplatz                | -   |
|                        | Turnhalle                 | Schulplatz                | -   |
|                        | Schiffsanleger            | An der Saale              | Symbol Kultur,<br>Einschrieb Schiffsanleger |
|                        | Festplatz                 | An der Saale              | Symbol Kultur,<br>Symbol Sporteinrichtung   |
|                        | Festplatz                 | Gnölbzig                  | Symbol Kultur                               |
| Öffentliche Verwaltung | Bürgerbüro Alsleben       | Markt 1                   | Symbol Verwaltung<br>+ Fläche (rot)         |
| Feuerwehr              | Feuerwehrstützpunkt       | Feldstraße<br>OT Gnölbzig | Fläche (rot) + Symbol F<br>Symbol Feuerwehr |
| Sonstige Einrichtung   | Post/Postservice          | Poststraße                | -   |
|                        | Polizeistation            | Poststraße                | -   |

\* zählt zu Bildungseinrichtung

Die teilweise Darstellung im FNP mittels Symbol und/oder Einschrieb erfolgt wegen der Bedeutung der bestehenden Gemeinbedarfseinrichtung. Auf einige Darstellungen wurde im FNP verzichtet, da jeweilige Einrichtungen evtl. nicht dauerhaft am betreffenden Standort sind oder sein müssen, mit anderen Einrichtungen zusammengefasst sind oder wegen der Übersichtlichkeit/Lesbarkeit des FNP

Bestehende Gemeinbedarfseinrichtungen bleiben im Planzeitraum erhalten. Zusätzliche Einrichtungen sind nicht vorgesehen.

## 5.7 Technische Ver- und Entsorgung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

Darstellung von wichtigen Trassen u. Standorten im Bestand.

Viele örtliche Trassen und Anlagen werden wegen großer Bestandsdichte nicht im FNP dargestellt, um die Übersichtlichkeit im Plan weitgehend zu erhalten.

### 5.7.1 Stromversorgung (Symbol - Elektrizität)

- Darstellung wichtiger bestehender Mittelspannungsstationen im Stadtgebiet Alsleben und im OT Gnölbzig mit Symbol - Elektrizität
- Versorgung der Stadt vom 110 kV-Umspannwerk Bemburg mittels Freileitung u. Erdkabel, Einspeisepunkte gem. Übersichtsplan der envia Netz, Schr. v. 31.07.2007: (keine Darstellung im FNP)
  - Im Osten aus Richtung Mukrena mit Leitungsführung über die Saale, nördlich Saaleplatz
  - Im Norden aus Richtung Großwirschleben parallel zur Hangkante an der Saale, aus Richtung Bründel entlang der L 74 zur Saalemühle Alsleben GmbH
  - Im Westen aus Richtung Haus Zeitz entlang der L 151 zur Lindenhofstraße  
aus Richtung Schackstedt zur Station Am gelben Berg

Der Ortsteil Gnölbzig ist mit Alsleben durch eine Mittelspannungsleitung parallel zur Straße und entlang der südlichen Weinberge verbunden.

- Keine Darstellung erfolgt für die notwendigen Umspann- und Einspeisestationen der errichteten Windkraftanlagen in der nordwestlichen Feldflur.

### 5.7.2 Gasversorgung (Symbol - Gas, unterirdische Trasse, Einschrieb)

- Darstellung der GAS-HD-Trasse als unterirdische Leitung mit Einschrieb im Bestand, gem. Übersichtsplan der MITGAS GmbH, Schr. vom 24.05.2007.  
Die Erdgaseinspeisung erfolgt seit Nov. 1995 über eine Gas-HD-Trasse in der nördlichen Feldflur mit Reglerstation an der Bemburger Str., nahe dem Abzweig L 74/K 2108, im G 1 - Nord. (Plan 1)
- Dargestellt sind nur Hauptreglerstandorte mit Symbol - Gas, da der Leitungsbestand im Straßenraum zu einer zu großen Darstellungsdichte und geringer Übersichtlichkeit führt.
- Innerörtliche Versorgung mit ND-Leitungen in den Hauptstraßenzügen. (keine Darstellung)

### 5.7.3 Wasserversorgung

#### Trinkwasser

(Symbol - Wasser, unterirdische Trasse, Einschrieb)

- Trinkwasserversorgung über das Netz der Fernwasserversorgung (Rappbode) (keine Darstellung)  
Einspeisung gem. Übersichtsplan MIDEWA, Schr. vom 04.06.2007:  
Von Osten Saalequerung mit Düker südlich der Saalebrücke, dann entlang der Sanderslebener Str.  
Von Süden Verbindung zum Hochbehälter Gerbstedt über Piesdorf zum Hochbehälter Hasenberg
- Darstellung des Hochbehälters Hasenberg (2 x 500 m<sup>3</sup>), Standort in südwestlicher Feldflur,  
Höhe ca. 122 m ü NN.. mittels Symbol u. Einschrieb.

Darstellung der Hauptzuleitung zur Stadt als unterirdische Leitung mit Einschrieb. Die folgt den Feldwegen Richtung Knoten B6/L 151.

#### Löschwasser

(Einschrieb Löschwasser, Löschwasserteich)

Gem. § 2 Abs. 2 Nr. 1 BrSchG LSA hat die Kommune für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Bemessungsgrundlagen für erforderliche Löschwassermengen ergeben sich aus dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) in Abhängigkeit von baulicher Nutzung und Brandausbreitungsgefahr. Dabei soll das Löschwasser i.d.R. 2 Stunden zur Verfügung stehen. Löschwasserentnahmemöglichkeiten sollen mögliche Brandobjekte im Umkreis von 300 m abdecken.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung erfolgt in Alsleben über mehrere Einrichtungen:

- alter Wasserturm am Kringel ist als Löschwasserspeicher (Erdbehälter neben dem Turm, 300 m<sup>3</sup>) in Funktion. (Darstellung mit Einschrieb - Löschwasser)
- ca. 62 Hydranten im Stadtgebiet an den Trinkwasser-Hauptleitungen (ohne Darstellung im FNP)
  - Wasserbereitstellung - Löschwassermenge zwischen 13,8 - 105,6 m<sup>3</sup>/h (Leistungstest)
  - Überprüfung durch die MIDEWA und Bericht an die Stadt Alsleben erfolgt alle 2 Jahre
- Saugstellen an der Saale (Saalemühle Alsleben GmbH, Alte Mühle-Gerinne) (ohne Darstellung)
- Regenrückhaltebecken im Gewerbegebiet Wiesenberg (Darstellung - Symbol RÜ)
- Löschteiche in Gnölbzig (Einschrieb Löschwasserteich), am Lindenhof (ohne Darstellung) (Siehe Hinweise)

### 5.7.4 Entwässerung

#### Abwasser

Keine Darstellung des bestehenden Entwässerungsnetzes. (Mischsystem in der historischen Innenstadt, Trennsystem in den Außenbereichen und in Hauptstraßen)

- Kläranlage zwischen Trebnitz und Könnern liegt außerhalb der Gemarkung - keine Darstellung
- Hauptkanal zur Kläranlage Könnern verläuft außerhalb der Gemarkung Alsleben. (östlich der Saale)  
Düker unter der Saale an Schaperalle - keine Darstellung

| Bestehende Anlagen im Planzeitraum | Darstellung |
|------------------------------------|-------------|
|------------------------------------|-------------|

- |  |                 |
|--|-----------------|
| - Hauptpumpwerk Schaperallee                     | Symbol Abwasser |
| - Pumpwerk Saaieplatz, direkt unter dem Platz    | Symbol Abwasser |
| - Pumpwerk am Sportplatz (Theodor-Siebert-PLatz) | Symbol Abwasser |

Bereiche, die im Planzeitraum nicht an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen werden, sind gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB zu kennzeichnen.

- Kennzeichnung größerer, abgegrenzter Bereiche mit dezentraler Abwasserbeseitigung mittels Umgrenzung mit gelber Kästchen-Linie

- Am gelben Berg
- Bernburger Str., F.-Geyer-Siedlung
- OT Gnölbzig \* (Siehe Punkt 2.5 - Abwasserkonzept u. Punkt 5.12.4)

- Grundlage: Satzung über den Anschluss von Abwasser an der Abwasserbeseitigungspflicht des Wasserzweckverbandes "Saale-Fuhne-Ziethe" (SAA-WVS), Anlage 2a, ab 01.01.2006 in Kraft.

Quelle: www.wvsaaleaue.de, Abstimmung mit Wasserzweckverband "Saale-Fuhne-Ziethe", 27.02.2007

\* (seitens der Stadt Alsleben wird langfristig eine zentrale Abwasserentsorgung des OT Gnölbzig dennoch geprüft und evtl. angestrebt)

### Regenwasserrückhaltung

Bestand : Regenrückhaltebecken im Gewerbegebiet Wiesenbach (Darstellung - Symbol (RÜ))

- Standort in nordöstlicher Grünfläche
- Wasserfläche ca. 800 m<sup>2</sup>, Zufahrt von der anliegenden Erschließungsstraße

Planung: (Darstellung als Fläche für Ver- u. Entsorgung mit Symbol (RÜ))

- Geplanter Standort: nördlich Friedhofstraße
- Fläche ca. 870 m<sup>2</sup>

Die Ausweisung erfolgt wegen örtlichen Regenwasserabfluss bei Starkregen vom Acker aus westlicher Richtung, Erosionsgefahr und um einer Überflutung/Verschlammung der Friedhofstraße vorzubeugen. Die technische Ausführung obliegt einer gesonderten Planung. Zu prüfen sind bei der Vorplanung:

- Notwendiges Speichervolumen, Dammhöhen für ausreichende Regenwasserrückhaltung
- Durchlässigkeit der Lockergesteine, ggf. Infiltrations- bzw. Sickerversuche für die mögliche Versickerung
- Technisch notwendige Vorkehrungen für Zufahrt und Schlammmentsorgung

Gem. ATV-Regelwerk Arbeitsblatt A 117 - Bemessung von Regenrückhalteräumen und A 138 - Bau u. Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser wurde überschlägig ein Speicherbedarf ermittelt:

- Häufigkeit des Bemessungsregens = 1x in 5 Jahren, Dauer = 15 min
- Einzugsgebiet = ca. 7,5 ha
- Regenspende = 300 l/sxha
- Abflussbeiwert für Ackerfläche bis 4 % Neigung, ohne Versiegelung = 0,15

So ist der max. zu erwartende Regenwasserabfluss =  $300 \text{ l/sxha} \times 7,5 \text{ ha} \times 60 \times 15 \text{ s} \times 0,15 = 303,75 \text{ m}^3$   
Die max. benötigte Rückstaufäche ist bei durchschnittlich 0,5 m Wasserhöhe damit ca. 610 m<sup>2</sup>.

- Die ausgewiesene Fläche im FNP erscheint daher ausreichend.  
Bei anzustrebender Eigenversickerung am Rückstaustandort lässt sich die nötige Aufstaufäche mit entsprechender Versickerungssohle und periodischer Schlammmentsorgung noch verringern.
- Erforderliche Dammhöhen von 0,5 - 1,0 m erscheinen statisch am Standort zu bewältigen.
- Zur Durchlässigkeit der Lockergesteine liegen im Rahmen des FNP keine Kenntnisse vor.  
Durchlässigkeit und Versickerungsfähigkeit sind daher in einer gesonderten Planung zu klären.
- Vorkehrungen für Zufahrten und Schlammmentsorgung sind am Standort möglich.

#### 5.7.5 Telekommunikation

Die örtlichen Telekommunikationseinrichtungen sind im FNP wegen Kleinteiligkeit und Häufigkeit nicht dargestellt. Im Plangebiet existieren aber vorwiegend im Straßenraum unterirdische u. oberirdische Telekommunikationslinien und Anlagen, wie:

- Leitungen mit Trägersystemen, Verteileranlagen, Antennensysteme und andere bauliche Anlagen
- Am Standort Alte Siedlung 6a besteht ein Telekommunikationsgebäude. Da sich Baukörper und Nutzung in bestehende und geplante Wohnbauflächen einfügen, erfolgt keine Darstellung als eigenständige Nutzung. Informativ erfolgt der Hinweis mittels Einschrieb "Telekom-Gebäude".

Mehrere Betreiber bewirtschaften im Plangebiet z.T. größere Antennenanlagen zur Datenübertragung. Im FNP erfolgt informativ folgende Darstellung:

- Antennenanlage am Mühlengebäude/Silo d. Saalemühle Alsleben GmbH, Bernburger Str. 35a (Einschrieb Richtfunkanlagen)
- Funkmast "Am Kringel" (Darstellung als Fläche für Ver- u. Entsorgung, mit Einschrieb)
- Richtfunkstrecken im Plangebiet (Darstellung als Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind als Trassenkorridore, 100 m breit, mit Einschrieb)

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sollten in allen Straßen geeignete u. ausreichende Flächen zur Unterbringung der Kommunikationslinien berücksichtigt werden.

#### Sonstige Leitungen:

Gem. Stellungnahme des Wasser- und Schifffahrtsamtes Magdeburg, Schr. vom 24.04.2007:  
(Darstellung als unterirdische Leitung mit Einschrieb) im Bestand.

- Kommunikationskabel der Wasser- u. Schifffahrtsverwaltung Magdeburg östlich von Gnölbzig

## 5.8 Grün- und Freiflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

### 5.8.1 Kleingartenflächen (Symbol Dauerkleingärten)

- Darstellung von ca. 7,2 ha Kleingartenanlagen (ca. 350 Parzellen) im Bestand gem. Definition Bundeskleingartengesetz (BKleingG), § 1 Abs. 1.
- Lage: hauptsächlich nördlich und südlich der Bahnstrecke zwischen ehemaligem Güterbahnhof und Schwimmbad.
- Bedarf 2020 =  $2.600 \text{ EW} \times 10\text{-}17 \text{ m}^2/\text{EW} = 26.000\text{ - }44.200 \text{ m}^2 = 2,6\text{ - }4,42 \text{ ha}$  Quelle: /8/

Eine Erweiterung der Anlagen ist nicht vorgesehen und nicht notwendig. Der Bestand ist bei durchschnittlich  $13,5 \text{ m}^2/\text{EW}$  für das Einzugsgebiet von ca. 5.300 EW ausreichend.

Die Rekultivierung und durchgreifende Begrünung des westlich an die Anlagen angrenzenden alten Bahngeländes wird mittelfristig angestrebt, (Rückbau der Anlagen durch den Eigentümer).

Die Darstellung der bestehenden Hausgärten im Wohnumfeld erfolgt nicht, da hier keine offiziellen gemeinschaftlichen Einrichtungen nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG bestehen. Die Darstellung dieser Gartenflächen erfolgt im Rahmen der allgemeinen Grünflächen.

### 5.8.2 Friedhöfe (Symbol Friedhof)

Darstellung der vorhandenen Friedhöfe als Bestand ohne Erweiterungsflächen:

- |                                   |            |                |
|-----------------------------------|------------|----------------|
| - Hauptfriedhof an der Feldstraße | ca. 2,9 ha |                |
| - Friedhof im Dorf Aisleben       | ca. 1,7 ha |                |
| - Friedhof in Gnölbzig            | ca. 0,3 ha | Summe = 4,9 ha |

Alle Friedhöfe sind Normalfriedhöfe und haben einen alten Gehölzbestand (großkronige Laubbäume).

|  |                                  |              |
|--|----------------------------------|--------------|
| Der Flächenbedarf beträgt bei Normalfriedhöfen | ca. $3,5 \text{ qm}/\text{EW}$ , |              |
| Parkfriedhöfen                                 | ca. $6,0 \text{ qm}/\text{EW}$ . | Quelle: /31/ |

- Bedarf 2020 =  $2.600 \text{ EW} \times 3,5 \text{ m}^2 = 9.100 \text{ m}^2 = 0,91 \text{ ha}$

Damit ist die verfügbare Friedhofsfläche für Aisleben langfristig ausreichend. Der Einzugsbereich beträgt ca. 14.000 EW.

### 5.8.3 Sportflächen (Symbol Sportplatz, Freibad)

Darstellung einer größeren zusammenhängenden Sportfläche an der Saale, ca. 2,5 ha im Bestand, bestehend aus:

- |   |            |                     |
|---|------------|---------------------|
| - Fußballstadion des FSV Rot-Weiß Aisleben  | ca. 1,5 ha | - Symbol Sportplatz |
| - Städtischem Freibad   | ca. 1,0 ha | - Symbol Freibad    |
| - Bedarf 2020 = $2.600 \text{ EW} \times (4\text{ - }6 \text{ m}^2/\text{EW}^* + 1\text{ - }2 \text{ m}^2/\text{EW}^{**}) = 1,3\text{ - }2,08 \text{ ha}$ |            |                     |

\* Sportplätze  
\*\* Freibäder, Quelle: /8/

Die baulichen Anlagen sind im guten Zustand, z.T. Neubauten. Die Flächen sind ausreichend für die Stadt und überwiegend dauerhaft begrünt. Der Einzugsbereich des Freibades beträgt rechnerisch ca. 6.700 EW, der des Fußballstadions ca. 3.000 EW.

Zusätzlich sind im Bestand dargestellt:

- |   |            |   |
|---|------------|---|
| - Sportplatz Gnölbzig                           | ca. 0,5 ha | - Symbol Sportplatz                       |
| - Sporteinrichtung (Festwiese an der Saale)     | ca. 0,2 ha | - Symbol Sportplatz (Siehe auch Pkt. 5.6) |
| - Sportanlagen im Freizeitpark am Schlackenbach | 0,1 ha     | - Symbol Sportplatz                       |

Bestehende Sportbootanlagen an der Saale wurden (außer Einschrieb Yachthafen) nicht dargestellt. Maßnahmen an Sportbootanlagen, Anlegestellen usw. bedürfen der strom- u. schiffahrts-polizeilichen Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz. (Hinweise im Anhang beachten!)

### 5.8.4 Freizeit- und Erholungsflächen

#### Spielplätze (Symbol Spielplatz)

Darstellung von 3 größeren öffentlichen Spielplätzen im Bestand.

- Thomas-Müntzer-Siedlung ca. 200 qm
- Freizeitpark am Schlackenbach Große begrünte Freifläche, mehrere Spielflächen, ca. 1,0 ha
- Spielfläche mit Ausstattung in Gnölbzig, ca. 400 qm

- Bedarf 2020 =  $2.600 \text{ EW} \times (0,75 \text{ m}^2/\text{EW}^* + 1,5 \text{ m}^2/\text{EW}^{**}) = 0,6 \text{ ha}$  \* Kinder 7 - 12 Jahre  
\*\* Kinder 13 - 17 Jahre, Quelle: /8/

Gem. Bedarf je Altersgruppe reicht die verfügbare Spielplatzfläche in Alsleben aus. Jedoch ist die Verteilung im Stadtgebiet unzureichend, wenn z.B. in der Altersgruppe 7-12 Jahre die Entfernung zur Wohnung maximal 500 m betragen soll.

Damit sind im Stadtgebiet mittelfristig weitere Spielplatzstandorte, insbesondere bei Neubaumaßnahmen, bei der Wohnumfeldgestaltung und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auszuweisen.

### Parkanlagen, Grünzüge

Darstellung folgender bestehender Parkanlagen mit Symbol (Parkanlage):

Park am Saaleufer

- Langgestreckte, parkähnliche Grünanlage, ca. 0,6 ha, mit z.T. großen Bäumen entlang der Saale
- Erhaltung und Aufwertung zum Verweilen am Fluss

Freizeitpark am Schlackenbach

- Umgestaltete Niederungsfläche, ca. 1,4 ha, erschlossen von der Bachstraße, Erweiterungsmöglichkeiten entlang des Baches bis zur Mühlbergstraße.
  - mehrere Spielflächen für Bewegungsspiele sowie einige Verweilplätze (Bänke, Pavillon)
- Mittelfristig wird die Erweiterung der Parkanlage entlang des Baches evtl. in Kombination mit einem Wanderweg angestrebt.

Darstellung von Grünzügen

Der Kringel

- langgestrecktes, hängiges Waldgebiet am Kringel, mehrere Wanderwege, die von der südlichen Verlängerung der Schaperallee zum Kammweg hinaufführen.
- Kammwanderweg Richtung Gnölbzig mit Wasserturm, stadtnaher Teil ca. 6,5 ha
- § 37- Biotop und flächenhaftes Naturdenkmal in südlicher Fortsetzung.

Grünflächen mit Festwiese an der Saale

- Bandartiger Grünflächenverbund entlang der Saale, ohne ausgewiesene Zweckbestimmung
  - Südlich der Stadt gelegene, städtische Freizeitanlage mit Festwiese, ca. 0,5 ha.
  - Eingezäunte Anlage, nur eingeschränkt öffentlich zugänglich, Spielbereiche und Musikpavillon.
- Aufwertung mit tangierendem Wanderweg und durchgängige Öffnung wird angestrebt.

Darstellung im Bestand: (Symbol Sportanlage, Kultur für den Gemeinbedarf)

- Bedarf 2020 =  $2.600 \text{ EW} \times 8 - 15 \text{ m}^2/\text{EW} = 2,08 - 3,90 \text{ ha}$ , damit ist der Bestand ausreichend.  
Quelle: /8/

### 5.8.5 Sonstige Grünflächen

Darstellung der vielfältig bestehenden Grünflächen als allgemeine Grünflächen ohne Zweckbestimmung

- Rückwärtige Gärten und Hinterland der Wohnbebauung.
- Grünflächen als Abschluss der bebauten Grundstücke zum ländlichen Umland
- Abstands- und Verkehrsgrün, z.B. Begrünung entlang der B 6
- Südlicher Ortsabschluss an der Lindenhofstraße
- Stärkere Randbegrünungen aller ausgewiesenen Bauflächen, besonders der neuen Gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen

In den Bauleitplänen sind entsprechende Pflanzgebote an den äußeren Grenzen und zwischen den Parzellen anzustreben. Dabei sind die Mindestabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten.  
- z.B. Mindestabstand der Bepflanzung zu Trinkwasserleitungen beiderseits 2,50 m.

### 5.9 Wasserflächen ( § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

Dargestellt sind bestehende Fließgewässer und Wasserflächen der Stillgewässer mit Einschrieb:

- Gewässer 1. Ordnung - Saale, östliche Gemarkungsgrenze in Flussmitte  
Gewässer 2. Ordnung - Wiesenbach, im nördlichen Stadtgebiet, von Westen kommend  
- Schlackenbach, im südlichen Stadtgebiet, von Südwesten kommend  
- Strenznaundorfer Flutgraben (Salzbach), nördlich von Gnölbzig  
- Grubetalbach, durch Gnölbzig fließend

- Wasserflächen
- Altarm der Saale, östlich vom Kringel; Altarm bei Gnölbzig
  - Teich am Wiesenbach
  - Molchteich, in der nordwestlichen Feldflur
  - Feuerlöschteich Gnölbzig, Rückhaltebecken im Gewerbegebiet am Wiesenbach

### 5.10 Flächen für die Landwirtschaft und für Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9)

**Flächen für die Landwirtschaft**, Darstellung im FNP erfolgt gem. Bestand:

- Ertragreiche landwirtschaftliche Flächen um Alsleben herum, mit Ziel der Vermeidung von Zersiedlung in der Landschaft und der großflächige Erhalt der Ackerflächen
- Bestehende bauliche Anlagen der Landwirtschaft (außerhalb anderer Baugebiete)
- Innerhalb der Sonderbaufläche (Eignungsflächen für Windenergieanlagen, siehe Punkt 5.4) erfolgt die weitere eingeschränkte, landwirtschaftliche Nutzung ohne Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft.

Zur Verringerung der Winderosion, Austrocknung des Bodens und Gliederung der Landschaft sind Gehölzpflanzungen an Feldwegen und Pflegemaßnahmen an besonderen Situationen in der Ackerflur vorgesehen bzw. bestehende Pflanzungen bei Abgang zu ersetzen..

**Flächen für Wald**, Darstellung im FNP erfolgt gem. Bestand:

- Übermittelte eingerichtete Waldbestände und Aufforstungen sowie Erhebungen gem. § 2 WaldG LSA
  - Abt. 5512 Göhle, südl. Gnölbzig ca. 2,80 ha
  - Abt. 5515 westlich Severin, bei Gnölbzig ca. 0,91 ha
  - Abt. 5519 am Kringel, Bestand u. Übergangsstufen ca. 21,58 ha
  - Abt. 5520 Schlackenbachtal eingerichteter Wald ca. 20,02 ha
  - am Wiesenbach ca. 3,82 ha
  - Alsleben, Flur 5, Flurstück 81, anteilig ca. 0,91 ha
  - Gemarkung Gnölbzig, Flur 5, Flurstücke 18, 19 ca. 1,55 ha

Darstellung von Waldplanung:

- Übergangs- u. Entwicklungsstufen zu Wald, (Darstellung als Schraffur - Wald)  
Gem. REP A-B-W, Punkt 5.5.6.1, soll in den schwach bewaldeten Gebieten im Westen und Südwesten der Planungsregion eine Erhöhung des Waldanteils angestrebt werden.  
Frühe Hinweise kamen u.a. im Schr. des Staatl. Forstamtes Dessau v. 02.07.1998 zur Aufforstung:

- An der Straße nach Strenznaundorf ca. 5,52 ha
- Südlich der Straße am gelben Berg ca. 2,83 ha

Zu beachten sind die sich entwickelnden Niederholzbestände an den Hangkanten und Bächen, z.T. als Übergangsstufen zu Wald. (Siehe auch Flächenhafte Naturdenkmale, Punkt 5.13.2.)

### 5.11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

Die Ausweisung dieser Flächen folgt den Hinweisen und Entwicklungsforderungen aus Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan sowie Abstimmungen im LK Bernburg, Untere Naturschutzbehörde.

- **Flächen für Maßnahmen** Dargestellt (grün hinterlegte T-Linie) sind z.B.:

- Niederungen entlang der Bäche
- Entwicklungsflächen an Altbergbau- und ehem. Abgrabungsgebieten mit Folgelandschaft
- Erosionsgefährdete Flächen (Schlackenbachtal, Kippenlandschaft)
- Flächen zur Erhaltung von Magerrasenflächen mit Gehölzen, Gehölzstreifen, Ödlandfluren, im Bestand
- Flächen zur Erhaltung von Nasswiesen, Röhrichte, Seggen, im Bestand

Ziel ist die Erhaltung des Bestandes, der typischen Erscheinungsformen mit Pflanzen- und Tiergesellschaften. Die fortschreitende Sukzession schafft stellenweise differenzierte Entwicklungsstufen und Vorwaldstadien. Maßnahmen, wie Pflanzung, Schnitt, Rodung, Selektion, Hutung u.a. sollen der Erhaltung und Entwicklung der Landschaftstypik dienen.

- **Kompensationsflächen** Darstellung als Symbol mit K im Kreis (K)

Dargestellt sind Flächen, die für Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen bei Flächendefiziten an Standorten baulicher Maßnahmen im Planzeitraum zur Verfügung stehen sollen.

Teilweise sind bereits Ausgleichspflanzungen auf diesen Flächen erfolgt, deren Fortbestand und Entwicklung beobachtet oder/und deren Umfang ergänzt werden soll.

Pflanzungen begonnen/durchgeführt

|   |   |
|---|---|
| - Umfeld der Saalemühle Alsleben GmbH                                   | x |
| - ehem. Zuckerfabrik Bernburger Str., ehem. Schwemmflächen an der Saale | x |
| - Saalehalbinsel, Alte Mühle  |   |
| - ehem. Stallanlagen "Am Kringel"                                       |   |
| - ehem. Deponie "Am Galgenberg"   | x |
| - ehem. Stallanlagen in Gnölbzig  |   |
| - ehem. ZBO, am Schlackenbach   |   |
| - ehem. Deponie Silberhof in Gnölbzig                                   | x |
| - Flächen am Wiesenbach, südöstlich von Schackstedt                     | x |
| - Nordseite am G "Nord"   |   |

Bei Flächenmangel in Bereichen verbindlicher Bauleitpläne sowie bei Defiziten in Grünbilanzen baulicher Maßnahmen sollten Ausgleich u. Ersatz auf den Eingriffsflächen oder o.a. Flächen, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Salzlandkreises, angestrebt werden. (z.B. zur Schaffung von Biotopverbunden zwischen geschützten Flächen). Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf Acker- und Grünlandflächen sind zu vermeiden, um die wertvollen Landwirtschaftsflächen der Region nicht ihrer Nutzung zu entziehen bzw. in ihrer Bewirtschaftung einzuschränken.

Gehölzpflanzungen an der Grenze zu Landwirtschaftsflächen sollten so geplant und dauerhaft gepflegt werden, dass die Bewirtschaftung von Acker- und Grünlandflächen nicht durch beispielsweise überhängendes Astwerk behindert wird.

## 5.12 Kennzeichnungen (§ 5 Abs. 3 BauGB)

### 5.12.1 Hochwasserschutz (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 3 Nr. 1 BauGB)

Nach § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB sollen Flächen gekennzeichnet werden, deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erfordern. Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB können insbesondere die Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind, dargestellt werden.

Nach REP A-B-W, Punkt 5.3.3.1, sind Vorranggebiete für den Hochwasserschutz zur Erhaltung der Flussniederungen, den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung nachteiliger Flächennutzungen, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen vorgesehen. In Alsleben sind das die Flächen zwischen den Uferlinien der Gewässer und Hochwasserdeiche oder den Hochufer sowie die Ausuferungs- u. Retentionsflächen der Saale, besonders Teile der östlichen Gemarkung Alslebens, unmittelbar entlang der Saale.

Abstimmungen zum Verlauf der Grenzen des Überschwemmungsgebietes und über den Bestand von Baukörpern im Überschwemmungsgebiet am Beispiel den Neuen Saalemühle Alsleben erfolgten mit der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Bernburg am 09.06.2005, 16.03.2006. Danach liegen Teile der Bauflächen für die Saalemühle Alsleben GmbH zwar innerhalb des kartierten Überschwemmungsgebietes der Saale, durch bereits erfolgte Standortauffüllungen seien aber keine weiteren Maßnahmen notwendig.

Somit erfolgt die Darstellung im FNP für wasserrechtliche Festsetzungen zur Abgrenzung von Flächen (Überschwemmungsgebiet) als Kennzeichnung, falls weitere Geländeänderungen am Standort erfolgen.

- Aufnahme bisher festgelegter Hochwasserschutzräume entlang der Saale.

Die Stadt Alsleben liegt teilweise im festgestellten Überschwemmungsbereich der Saale. Grenzen der Hochwasserschutzzone sind:

- Hangkanten entlang der Saale im Norden der Gemarkung
- Stellenweise Überflutungsflächen nördlich der Florian-Geyer-Siedlung
- Garten- und Sportanlagen befinden sich im Überflutungsbereich
- Im Stadtgebiet Uferzone der Saale, Saaleplatz
- Südlich der B6 Hangkanten des Kringel, weiter südlich höher gelegene Äcker
- Bei Gnölbzig Saale-Altarm und Dammbereich der Saale

Das Wasser- u. Schifffahrtsamt Magdeburg meldete am 25.05.2000 folgende Pegelstände:

| Alsleben   | Pegelhöhe über Normal-Null | Höchstes Hochwasser |
|------------|----------------------------|---------------------|
| Unterpegel | 59,05 m                    | 7,36 m              |
| Oberpegel  | 61,95 m                    | 4,82 m              |

Die Hochwasserschutzräume sind von Bebauung freizuhalten, um ein zügiges Abfließen der Wassermassen nicht zu behindern und die erforderliche Wasserrückhaltung zu ermöglichen.

### 5.12.2 Altlastenverdachtsflächen (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB) - ohne Kennzeichnung -

Im Raumordnungskataster befinden sich im Plangebiet mehrere Altlastenverdachtsflächen (ALVF). Das Altlastenverzeichnis des LK Bernburg enthielt 4/2007 für Alsleben 97 Standorte. Davon liegen 5 Standorte außerhalb der Gemarkung; 60 Standorte waren wegen Unbedenklichkeit bereits archiviert. Die überwiegende Anzahl der übrigen Standorte wurde bis Oktober 2007 archiviert, bzw. die Archivierung eingeleitet.

Nach Abstimmung mit dem Salzlandkreis, Umweltamt, am 18.10.2007, sollen nach Amtsprüfung folgende 4 ALVF informativ in die Begründung aufgenommen werden, da ein bestehender Anfangsverdacht bisher nicht ausgeräumt werden konnte:

| Nr. im Verzeichnis | Art* | Bezeichnung                        | weitere Beschreibung  |
|--------------------|------|------------------------------------|---|
| ALVF Nr. 1512      | 5    | Landtechnik und Werkstätten        | Mühlbergstraße 9, Elektroinstallation, ehem. VBO, diverse Lagertätigkeit                                |
| ALVF Nr. 1569      | 5    | Anlage zur Tierproduktion          | Stallanlage südl. Gnölbzig, Tierproduktion stillgelegt, Schrottplatz, Werkstatt                         |
| ALVF Nr. 1570      | 5    | Anlage zur Tierproduktion Gnölbzig | westl. Gnölbzig, Tierproduktion stillgelegt<br>Flüssigkeitssilos im Hof, Schlosserei mit Grube, Öllager |
| ALVF Nr. 1571      | 5    | Reparaturwerk, Schlosserei         | Gnölbzig, ehem. KfL<br>leerstehend, keine Zugänglichkeit  |

\* 5 = Altstandort

Nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sind die für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, zu kennzeichnen.

Da bisher keine Flächen mit erheblicher Belastung durch umweltgefährdende Stoffe im Plangebiet bekannt sind, erfolgt keine Kennzeichnung nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB im Planteil.

Gem. geführter Abstimmungen und Ortsbesichtigungen mit dem Umweltamt des LK Bernburg im Mai/Juni/August 2007 sollten die o.a. Standorte nur noch informativ in die Begründung zum FNP aufgenommen werden. Die Kennzeichnung im FNP sei nicht erforderlich, da die Hinweise auf historische Existenz und Ergebnisse der Begutachtung keine Erheblichkeit von Bodenbelastungen ergaben.

Deshalb erfolgt eine informative Darstellung in der Anlage 3 (Karte der Altlastenverdachtsflächen) als Symbol ohne Flächenausweisung.

Bei anstehenden Maßnahmen auf betreffenden Flächen wird eine weitere Untersuchung/Beprobung empfohlen. Erforderliche Maßnahmen zum Schutz vor Gefährdungen sind mit der Unteren Abfallbehörde und mit dem Gesundheitsamt des Landkreises Salzland abzustimmen.

Kartenunterlagen sind bei der Stadt Alsleben und beim Landkreis Salzland einsehbar.

(Quelle: Unterlagen beim Landkreis Bernburg, 5/2007, Umweltamt  
Auszug aus dem Raumordnungskataster, Landesverwaltungsamt LSA, 4/2006)

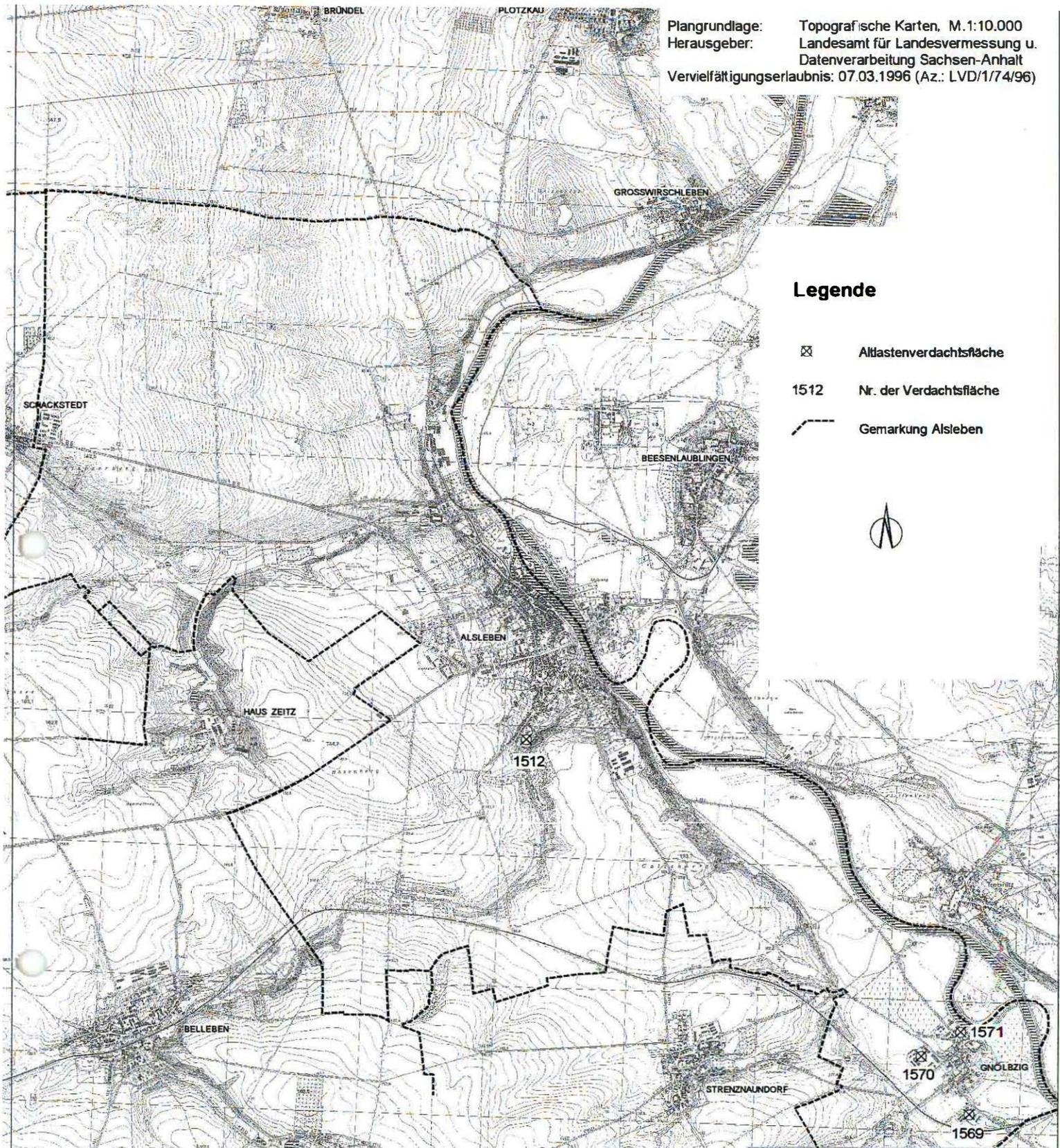
### 5.12.3 Altbergbaugesamt (§ 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB)

Gem. § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB erfolgt die Kennzeichnung von Flächen mit Notwendigkeit von Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten als Abgrenzung (graue Kästchen-Linie) mit Einschrieb:

Zwischen B 6 und Wiesenbach gelegenes Gebiet alter bergbaulicher Tätigkeit.

- ehemalige Grube (Historischer Abbau) - Sandstein im Tiefbau
- Tiefe um 5 bis 6 m
- keine Angaben zur zeitlichen Abbaufolge und zum Zustand der Grubenbaue
- keine besonderen Maßnahmen erforderlich (Stellungnahme des Bergamtes Halle vom 16.01.1996)

Bei Unregelmäßigkeiten bzw. Verdacht auf Schadenswirkung oder geplanten Baumaßnahmen ist unbedingt eine Abstimmung mit dem Bergamt Halle notwendig.



### Legende

-  Altlastenverdachtsfläche
- 1512 Nr. der Verdachtsfläche
-  Gemarkung Alsleben



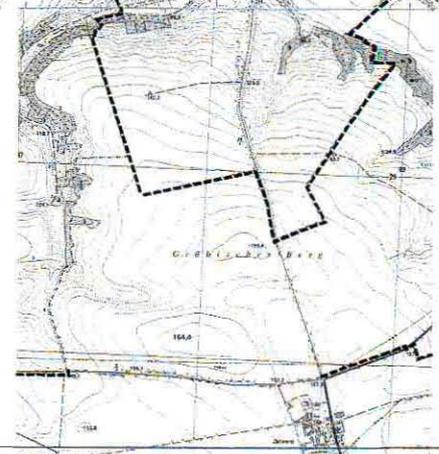
## Flächennutzungsplan Alsleben

Anlage 3  
Karte der Altlastenverdachtsflächen

Maßstab: 1:40.000

Büro STADT+DORF, C. Senft  
Augustinern 39  
06484 Quedlinburg

Oktober 2007



#### 5.12.4 Bauflächen ohne zentrale Abwasserbeseitigung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Gem. Satzung über den Ausschluss von Abwasser aus der Abwasserbeseitigungspflicht des Wasserzweckverbandes "Saale-Fuhne-Ziethen" (SAA-WVS) werden folgende Siedlungsteile im Planzeitraum nicht zentral entwässert: (Kennzeichnung als Umgrenzung mit gelber Kästchen-Linie)

- Am gelben Berg
- Bernburger Str., F.-Geyer-Siedlung
- OT Gnölbzig (Siehe auch Punkt 5.7.4 Entwässerung)

#### 5.13 Nachrichtliche Übernahme (§ 5 Abs. 4 BauGB)

##### 5.13.1 Denkmalschutz/Bodendenkmalschutz

Gem. § 5 Abs. 4 BauGB sollen denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich übernommen werden. Die Denkmalliste des Landkreises Bernburg (Stand: 03/98) enthält folgende Denkmalbereiche und Einzeldenkmale der Stadt Alsleben:

|                                    |   | Quelle u. Zuständigkeit: Untere Denkmal-<br>schutzbehörde des Landkreises |   |  |
|------------------------------------|---|---|---|--|
| <b>- Altstadt</b>                  | An der Kirche   | 1, 2, 4, 7, 8, 10, 11   |   |  |
|                                    | Burgstraße  | 1-35  |   |  |
|                                    | Fischerstraße   | 1-11, 11a, 12-15  |   |  |
|                                    | Grabenstraße  | 1-9, 11-13  |   |  |
|                                    | Markt   | 1-23  |   |  |
|                                    | Mühlenstraße  | 1-13, 16-27   |   |  |
|                                    | Neue Torstraße  | 1-14, 14a, 15, 16, 17   |   |  |
|                                    | Poststraße  | 1, 2  |   |  |
|                                    | Saalplatz   |   |   |  |
|                                    | Scheunenstraße  | 1-11, 11a, 12   |   |  |
|                                    | Stiege  |   |   |  |
|                                    | Wörthe  | 1-18  |   |  |
|                                    | <b>- Dorf Alsleben</b>  | Karl-Trimpler-Straße  | 2-15, 19  |  |
| Sanderslebener Straße              |   | 7   |   |  |
| Pulverhofstraße 1<br>Trafohaus     |   |   |   |  |
| <b>Einzeldenkmale<br/>Alsleben</b> | An der Kirche   | 10/11   | Wappentafel   |  |
|                                    | Bachstraße  | 6   | Wohnhaus  |  |
|                                    | Bernburger Straße   | 28, 34, 35, 37  | Villa, Wohnhäuser, Bahnhof                                  |  |
|                                    | Breite  | 8, 48, 64   | Pfarrhaus, Wohnhäuser                                       |  |
|                                    | Burgstraße  | 2, 4, 7, 13, 14, 22, 28, 35   | Wohnhäuser, Saaletor  |  |
|                                    | Feldstraße  | 10/11   | Wohnhausanlage  |  |
|                                    | Feldstraße  |   | Friedhof mit Friedhofskapelle                               |  |
|                                    | Fischerstraße   | 1, 2, 4, 5  | Wohnhäuser, ehem. Gaststätte                                |  |
|                                    | Stiege zur Fischerstraße  |   | Pflasterung, genannt Humpeltreppe                           |  |
|                                    | Fischerstraße   |   | Straßenzug  |  |
|                                    | Fr.-Naumann-Straße  |   | Straßenzug  |  |
|                                    | Gutsstraße  | 7   | Gutshof mit altem Gutshaus u. Nebengebäude                  |  |
|                                    | Kringel   |   | Wasserturm  |  |
|                                    | Lehmstraße  | 22  | Wohnhaus  |  |
|                                    | Markt   | 1, 13   | Rathaus, Wohn- u. Geschäftshaus                             |  |
|                                    | Marktplatz  | 4, 15   | Wohnhaus, Wohnhaus mit Speicherbau                          |  |
|                                    | Mühlstraße  | 1, 4  | Wohnhäuser u. Saalanbau                                     |  |
|                                    | Naundorfer Straße   | 3   | Wohnhaus  |  |
|                                    | Naundorfer Straße   |   | Steinkreuz  |  |
|                                    | Poststraße  | 3, 52   | Wohnhäuser  |  |
|                                    | Saalplatz   |   | Wappentafel   |  |
|                                    | Schäferberg   |   | Schieß  |  |
|                                    | Sanderslebener Straße   |   | Saalebrücke   |  |
|                                    | Schaperallee  |   | Denkmal „Friedrich Schaper“                                 |  |
|                                    | Sonnenstraße  | 26  | Wohnhaus mit Stallgebäude                                   |  |
|                                    | Wörthe  | 1   | (Wohnhaus mit Speicher), 9 (Katholische Kirche u. Pfarramt) |  |
|                                    | Dorfkirche „St. Gertrud“,<br>Stadtkirche „St. Cäcilia“,<br>Speicherbauten, Scheunen,<br>Stadtmauerreste |   |   |  |
|                                    | <b>Einzeldenkmale<br/>Ortsteil Gnölbzig</b>   | Hauptstraße   |   | Dorfkirche und Kirchhof, Wirtschaftsgebäude, Straßenbrücke |
|                                    |   | Hauptstraße   | 32, 38, 39, 45, 47, 48, 50                                  | Wohnhäuser   |

Es erfolgt wegen der Übersichtlichkeit im FNP (Plan 1 und 2) keine Darstellung der Denkmalbereiche oder Einzeldenkmale.

Der Denkmalsbereich Alsleben-Altstadt wurde 1992 z. T. mit den gleichen Grenzen als **Sanierungsgebiet** „Alsleben-Altstadt“ festgelegt. In diesem Bereich gelten neben dem Denkmalschutzgesetz LSA also auch die sanierungsrechtlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches, insbesondere die §§ 136-171 BauGB. (Siehe Punkt 5.15)

## Bodendenkmalpflege

An den Ufern der Saale müssen bereits recht früh erste Siedlungen bestanden haben. Bevorzugte Siedlungsplätze der Jäger, Fischer und Sammler waren eben diese Talkanten und Ränder der Flussniederungen. So beweisen Funde, dass Ende des 5. Jahrtausends v. Chr. Bandkeramiker im Gebiet waren. 1906 fand man bei Schachtarbeiten im Mühlgerinne in Alsleben einen Einbaum von 6,5 m Länge. Zahlreiche Bodenfunde von Siedlungsresten und Gräberfeldern in und um Alsleben, deuten zudem auf eine dauernde Besiedlung in der Jungsteinzeit (5.000-2.000 v. Chr.).

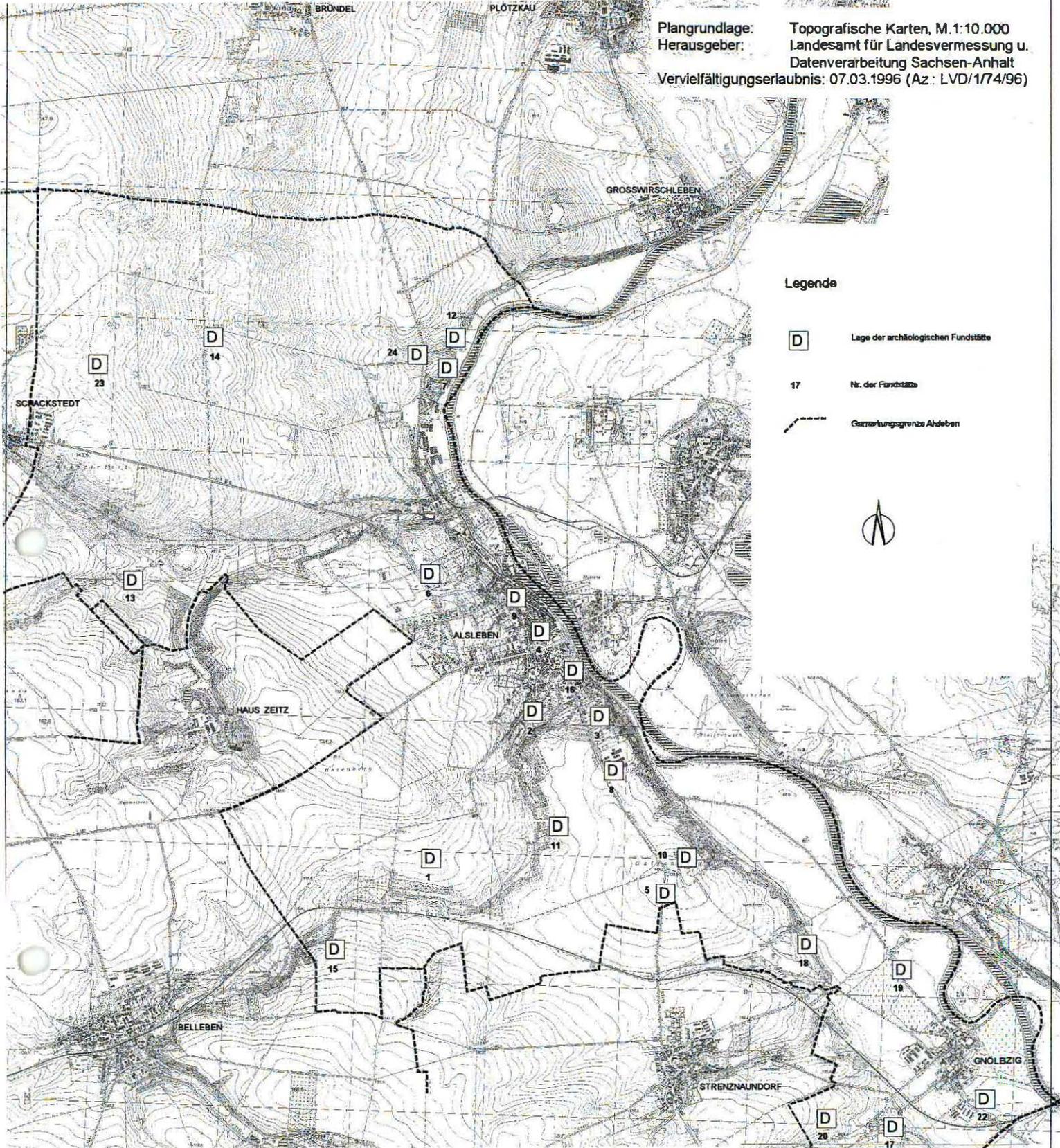
Ende des 1. Jahrtausends führte dann wohl eine Klimaverschlechterung mit gleichzeitiger Versumpfung der Flußauen zu einer starken Entvölkerung des Gebietes.

Für **auf tretende Bodenfunde** besteht die gesetzliche **Melde- und Sicherungspflicht** gemäß Denkmalschutzgesetzes LSA, um wissenschaftliche Untersuchungen durch das zuständige Landesamt für Denkmalpflege zu ermöglichen. Erdarbeiten bedürfen der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises. Nachfolgend eine Aufstellung bedeutender archäologischer Funde in und um Alsleben mit beiliegender Karte der Bodendenkmale:

| ifd. Nr. | Standort                          | Kulturgut-Art                        | Datierung                                      |
|----------|-----------------------------------|--------------------------------------|--|
| 1        | Südlich Hasenberg                 | Körpergräberfeld                     | Jungsteinzeit                                  |
| 2        | Dorf Alsleben                     | Körpergräberfeld<br>Körpergräberfeld | Röm. Kaiserzeit/Völkerwanderung<br>Mittelalter |
| 3        | Alte Burg / Am Kringel            | Erdwerk                              | Jungsteinzeit                                  |
| 4        | Burg Alsleben                     | Siedlung                             | Bronzezeit                                     |
| 5        | Am Galgenberg                     | Steinkreuz                           | Mittelalter                                    |
| 6        | Am Pulverberg/B 6                 | Körpergräberfeld                     | Jungsteinzeit                                  |
| 7        | Bornstädte, nördl. d. Siedlung    | Einzelfund                           | Jungsteinzeit                                  |
| 8        | Alte Burg/ehem. Ställe d. LPG     | Körpergräberfeld<br>Siedlung         | Jungsteinzeit<br>Jungsteinzeit                 |
| 9        | An der Stadtmühle                 | Einzelfund                           | undatiert                                      |
| 10       | Galgenberg/Kiesgrube              | Körpergräberfeld<br>Grabhügel        | undatiert<br>undatiert                         |
| 11       | Schlackenbachtal                  | Siedlung                             | undatiert                                      |
| 12       | Bornstädte, nördl. d. Siedlung    | Siedlung                             | Mittelalter                                    |
| 13       | Nordwestlich Haus Zeitz           | Siedlung                             | undatiert                                      |
| 14       | Feldflur am Fürstenweg            | Erdwerk                              | Jungsteinzeit                                  |
| 15       | Schlackenbach                     | Siedlung                             | Mittelalter                                    |
| 16       | Am Kringel/an der B 6             | Siedlung<br>Siedlung                 | Bronzezeit<br>Eisenzeit                        |
| 17       | OT Gnölbzig<br>Kiesgrube/Mühlberg | Körpergräberfeld<br>Brandgräberfeld  | Bronzezeit<br>Bronzezeit                       |
| 18       | OT Gnölbzig                       | Erdwerk                              | Jungsteinzeit                                  |
| 19       | OT Gnölbzig                       | Siedlung<br>Siedlung                 | Mittelalter<br>undatiert                       |
| 20       | OT Gnölbzig                       | Erdwerk                              | undatiert                                      |
| 21       | OT Gnölbzig                       | Siedlung<br>Erdwerk                  | undatiert<br>undatiert                         |
| 22       | OT Gnölbzig                       | Siedlung                             | undatiert                                      |
| 23       |                                   | Gräberfeld/Grabhügel                 | undatiert                                      |
| 24       | am G "Nord"                       | Wüstung Würf                         | Mittelalter                                    |

Quelle: Untere Denkmalschutzbehörde Landkreis Bernburg, Stand 28.10.1997/15.10.1998

Es erfolgt eine Darstellung mit Symbol (D) im FNP. (Siehe auch Anlage 4: Karte der Bodendenkmale)



**Legende**

- D Lage der archäologischen Fundstätte
- 17 Nr. der Fundstätte
- Gemeindegrenze Alsleben



**Flächennutzungsplan Alsleben**

Anlage 4

Karte der Bodendenkmale

Maßstab: 1:40.000

Büro STADT+DORF, C. Senke  
Augustiner 39  
06484 Cosselburg

Oktober 2007



### 5.13.2 Landschaftsschutz/Naturschutz

Auf der Grundlage des § 5 Abs. 4 BauGB und Artikel 1, § 22 Abs. 1 BNatSchGNeuregG erfolgt die nachrichtliche Übernahme nachfolgender Schutzgebiete. Gem. Biotopkartierung im Landschafts- u. Landschaftsrahmenplan sowie Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (Schr. LK Bernburg vom 13.03.2006) sind im FNP dargestellt und besonders zu schützen:

**Landschaftsschutzgebiet "Saale"** (LSG 0034 BBG) Symbol (L)

- ca. 5.000 ha großes Schutzgebiet entlang der Saale, bereits 1961 festgelegt.
- Präzisierung durch: Verordnung des Landkreises Bernburg über das LSG „Saale“ im Landkreis Bernburg vom 22.12. 1999, wirksam ab 29.12.1999.

Der Verlauf des LSG „Saale“ grenzt danach östlich an:

- die Bernburger Straße im Norden bis Abzweig nach Plötzkau
- weiter südlich in Höhe Bernburger Straße, Mühlenstraße, nahe der Uferlinie der Saale
- Südlich Alslebens Naundorfer Straße bis Abzweig Bahnlinie Richtung Könnern
- Ab Gnölbzig östlich der Straße nach Nelben (Abgrenzung im Plan 1)

**„Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes Saale“** (LSG 0056 BBG) Symbol(L)

- VO des Landkreises Bernburg über das LSG „Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes Saale“, vom 05.12.1997, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt ab 15.01.1998

Die Kartierung weist folgende Erweiterungsfläche aus: Die Verordnung

- gesamte Gemarkung Alsleben, südlich von Dorf Alsleben, ab Naundorfer Straße nach Westen, südlich Hasenberg, Feldwege mit Höhen 111,7; 124,4; weiter Richtung Belleben (Abgrenzung im Plan 1)

**Naturpark "Unteres Saaletal"** (NUP 0006 LSA) Symbol (NP)

- Erklärung zum Großschutzgebiet ab 13.12.2005, gem. Bekanntmachung des MLU LSA vom 27.10.2005 - 41.11-22441/1 (MBI. LSA S. 686).

Darstellung fast der gesamten Gemarkung Alsleben durch Abgrenzung mittels Schutzgebietsgrenze u. Symbol mit Einschrieb. Nicht im Schutzgebiet liegen anteilige Gemarkungsflächen nördlich der B 6 (Richtung Aschersleben) und westlich der K 2108 (Ackerflächen u. Eignungsflächen für Windenergieanlagen).

**Flächenhafte Naturdenkmale** Symbol (NDF)

- Weinberge Alsleben (NDF 0006 BBG) Fläche 1,8 ha; (Unterschutzstellung 09.10.1985), Westlicher Saalehang, Halbtrockenrasen, naturnahe Gebüschgesellschaften, Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten, Gefährdung durch Nährstoffeintrag, Überweidung, Verbuschung
- Weinberg Gnölbzig (NDF 0011 BBG) Fläche 0,6 ha; (Unterschutzstellung 09.10.1985),

Die bis 2/1997 gültige einstweilige Sicherstellung der Flächenhafte Naturdenkmale:

- Weinberg Gnölbzig/Erweiterung, ca. 2,5 ha; (Unterschutzstellung 15.03.1990)
- Gipsbruch Strenznaundorf ca. 1,0 ha; (Unterschutzstellung 15.03.1990) wurde aufgehoben.

Beide Standorte sind als geschützte Biotope nach § 37 NatSchG LSA ausgewiesen.

**Biotope nach § 37 NatSchG LSA** (Erfassungsstand: 3/2006) Symbol (B) u. Nr.

Eintragung in das Register gem. § 42 Abs. 1 NatSchG LSA

| Code - Nr.  | Biotoptyp                                  | topografische Bezeichnung                |
|-------------|--|--|
| GB 0008 BBG | Steinbruch                                 |  |
| GB 0086 BBG | Steinbruch                                 | Treppenfeld - Steinbruch                 |
| GB 0087 BBG | naturnaher Bachabschnitt                   | Wiesenbachtal im Queilsumpf              |
| GB 0097 BBG | Streuobst                                  | Streuobstwiese Spinda bei Schackstedt    |
| GB 0109 BBG | Biotopkomplex                              | Weinberge Gnölbzig außerhalb FND         |
| GB 0115 BBG | Kleingewässer, Feldgehölz/Halbtrockenrasen | Nähe Wiesenbach                          |
| GB 0132 BBG | Feldgehölz                                 | Feldgehölz an ehem. Zuckerfabriksdeponie |
| GB 0133 BBG | Wald                                       | Hangwald                                 |
| GB 0141 BBG | Streuobst, Gehölze                         |  |
| GB 0147 BBG | Biotopkomplex                              | Zeitzer Vierte                           |
| GB 0148 BBG | Biotopkomplex                              | Drachenschwanz                           |
| GB 0150 BBG | Biotopkomplex                              | Damwild Kluger                           |
| GB 0159 BBG | Streuobst                                  |  |
| GB 0160 BBG | Hecke                                      | Am Gelben Berg / Fürstenweg              |
| GB 0212 BBG | Biotopkomplex                              | Schlackenbachtal                         |

|             |  |   |
|-------------|--|---|
| GB 0213 BBG | Biotopkomplex                            | im Windpark                                     |
| GB 0282 BBG | Biotopkomplex                            | Saalehänge zwischen Alsleben u. Großwirschleben |
| GB 0299 BBG | Streuobst (Kirschen)                     | "Grube" bei Strenznaundorf                      |
| GB 0398 BBG | Biotopkomplex (Gehölze/Halbtrockenrasen) | Hasenberg & Schlackenbachtal bei Belleben       |
| GB 0409 BBG | Streuobst                                | oberhalb Schlackenbachtal (Drossine)            |
| GB 0422 BBG | Gebüsche trocken warmer Standorte        | Reda  |
| GB 0423 BBG | Biotopkomplex                            | Knaufs Mühlberg                                 |
| GB 0424 BBG | Feldhecke                                | Hecke am Feldweg nach Zellewitz                 |
| GB 0425 BBG | Halde mit Feldgehölz                     | im Windpark                                     |
| GE 0426 BBG | Feldgehölz                               | im Windpark                                     |
| GB 0427 BBG | Feldgehölz                               | im Windpark                                     |
| GB 0428 BBG | Feldgehölz                               | im Windpark                                     |
| GB 0429 BBG | Feldgehölz                               | im Windpark                                     |
| GB 0430 BBG | Halde mit Feldgehölz                     | im Windpark                                     |
| GB 0431 BBG | Feldgehölz                               | im Windpark                                     |
| GB 0432 BBG | Biotopkomplex                            | alter Saalearm bei Gnölbzig                     |
| GB 0433 BBG | Gewässer                                 | Altgewässer bei Alsleben                        |
| GB 0435 BBG | Steinbruch                               |   |
| GB 0436 BBG | Biotopkomplex                            | Saalehänge Alsleben außerhalb FND Speer         |

(Plan 1) Die Auflistung ist nicht vollständig, da die Erfassung noch nicht abgeschlossen ist.

**Baumbestand der Stadt Alsleben** (BA 0010 BBG) Keine Darstellung

- Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Alsleben v. 29.08.2001,  
danach erfolgt die Ausweisung des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil.  
Grundlage: Schutzgebiete und -objekte im Landkreis Bernburg, Stand: 31.12.2006

**Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** (Kompensationsflächen) - Symbol (K)

- Symbol. Darstellung innerhalb der Flächen zum Schutz, Pflege u. Entwicklung von Natur u. Landschaft  
- Keine exakte flächenhafte Darstellung, da die Ausdehnung der Flächen nicht immer bekannt ist und an einigen Standorten z.T. mehrere Teilflächen sowohl zwischen Investoren und Kommune, wie zwischen Kommune und Landkreis Bernburg vereinbart wurden.

Dargestellt werden bisher begonnene und geplante Maßnahmen.

(Aufstellung, Punkt 5.11, gem. Abstimmung beim LK Bernburg, Untere Naturschutzbehörde, 27.02.2007)

Die übrigen Flächen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft stellen potentielle Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dar, um deren Wertigkeit bei Bedarf zu erhöhen.

### 5.13.3 Landwirtschaft

Die Gemarkung Alsleben befindet sich im Geltungsbereich der Agrarstrukturellen Vorplanung (AVP) "Mittleres Saaletal - Bernburg", die im Jahr 1995 erarbeitet wurde. Die Einsichtnahme der Unterlagen ist beim Amt f. Landwirtschaft, Flurneuordnung u. Forsten Anhalt möglich.

In der Gemarkung Alsleben sind folgende **Flurneuordnungsverfahren** nach Landwirtschafts-anpassungsgesetz (LwAnpG) in der Fassung vom 03.07.1991 (BGBl. I S. 1418) eingeleitet:

1. Freiwilliger Landtausch Gnölbzig 2, Verf.-Nr. 611/2-BB 3 01 1(Milchviehanlage)
2. Freiwilliger Landtausch Gnölbzig 3, Verf.-Nr. 611/2-BB 3 02 1(Hopfenanlage)
3. Freiwilliger Landtausch Gnölbzig 4, Verf.-Nr. 611/2-BB 3 03 1(Stailanlage)
4. Bodenordnungsverfahren (BOV) in Gnölbzig, Verf.-Nr. 151-12-120-1 (Tankstelle, Büro)  
- Ausführungsanordnung ist erlassen
5. BOV Gnölbzig, Verf.-Nr. 611-14 BB 1143

Am 24.11.2006 wurde das vereinfachte Flurbereinigungsverfahren Alsleben Verf.-Nr. 611-16 BB 5026 nach § 86 FlurbG eingeleitet. (Größe 365 ha, unmittelbar südwestlich d. Stadt Alsleben) Mit Bekanntgabe d. Flurneuordnungsbeschlusses bedürfen Errichtungen/Änderungen an Gebäuden u. baulichen Anlagen, an Anpflanzungen u. Änderungen der Nutzungsart von Grundstücken der Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde.

Die nachrichtliche Übernahme erfolgt informativ in der Begründung, ohne Darstellung im FNP, da der Einfluss auf die dargestellte Nutzung nicht als erheblich beurteilt wird..

### 5.13.4 Saale als Bundeswasserstraße

Auf der Grundlage des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStr.G) BGBl. I 2005 S. 1129-1136, Anlage zu § 1 Abs. 1 Nr. 1 - Verzeichnis der dem allgemeinen Verkehr dienenden Binnenwasserstraßen des Bundes - (Endpunkte: Bad Dürrenberg km 124,16 bis Elbe) ist die Saale mittels Einschrieb und in der Planzeichenerklärung des FNP als Bundeswasserstraße ausgewiesen.

### 5.13.5 Trasse Verlängerung A 71

Gem. Darstellung im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) erfolgt im nordwestlichen Plangebiet die Darstellung einer möglichen Trassenführung der A 71 aus Richtung Sangerhausen/Hettstedt zur A 14 bei Plötzkau. Grundlage: Stellungnahme d. LK Bernburg v. 11.05.2007

- Trassenkorridor (Breite ca. 200 m beidseitig der Trasse)

## 5.14 Vermerke (§ 5 Abs. 4 BauGB)

### 5.14.1 Naturschutzgebiete (geplant) Symbol (N 1 - 3)

Nach § 5 abs. 4 BauGB sollen in Aussicht gestellte Festsetzungen im FNP vermerkt werden.

Gemäß Hinweisen des RP Dessau (21.07.1998) und des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt vom 15.05.2007 ist die Ausweisung folgender Naturschutzgebiete in der Gemarkung Alsleben geplant:

|  |   |
|--|---|
| N 1 - „Drachenschwanz“ (Teilfläche in d. Gemarkung Alsleben) | (NSG 0376) am Wiesenbach, bei Schackstedt |
| N 2 - „Weinberge Alsleben bis Gnölbzig“ (vollständig)        | (NSG 0345) südlich von Alsleben           |
| N 3 - „Grube Strenznaundorf“ (Teilfläche)                    | (NSG 0377) südwestlich vom OT Gnölbzig    |
| N 4 - „Saaledurchbruch bei Rothenburg“ (Teilfläche)          |   |
| N 5 - „Auwald Severin“ (Teilfläche)                          |   |

Die Gebiete befinden sich in Prüfung. Darstellung gem. Abstimmung beim LK Bernburg, Untere Naturschutzbehörde, am 27.02.2007. Die flächige Darstellung ist wegen noch nicht genau definierter Flächenausdehnung und ausstehender Beschlüsse zum Schutzstatus im FNP nicht notwendig.

(Abstimmung Stadt Alsleben mit oberer Naturschutzbehörde, 22.05.2007)

### 5.14.2 Windkraftanlagen

Das ca. 263 ha große Eignungsgebiet für die Nutzung der Windenergie Nr. 2 - Alsleben befindet sich in der nordwestlichen Feldflur. Die Windkraftanlagen werden seit 2006 betrieben (gültige Baugenehmigung). (Quelle: Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg)

Darstellung im Plan 1 als Sonderbaufläche (S) mit Einschrieb "Windenergieanlagen", und begrenzt durch:

- Ortslage Schackstedt (Südwesten), B 6 (Süden), Gewerbeflächen an der Bernburger Straße (Osten)

Die Fläche ist Bestandteil der Regionalen Planungsvorgaben.

Abstandsfordernngen zu besiedelten Flächen sowie bestehenden und neuen Verkehrsstrassen und geschützten Biotopen sind im REP Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg enthalten und in den entsprechenden Planungen auszuweisen.

Gem. Hinweis des LK Bernburg, Schr. vom 11.05.2007 sollte im Sondergebiet "Windenergieanlagen" ein Trassenkorridor (Breite ca. 200 m beidseitig der Trasse) zur Fortführung der Bundesautobahn A 71 aus Richtung Hettstedt zur A 14 bei Plötzkau nicht als Sondergebiet "Wind" dargestellt werden.

Hinweise u. Auflagen, (Teil Hinweise im Anhang), sind zu beachten.

## 5.15 Sonstige Darstellung

Im FNP werden weiterhin informativ dargestellt:

- **Grenze der Gemarkung Alsleben** (Geltungsbereich) als umlaufendes Grenzband im Plan 1, z.T. im Plan 2, Darstellung als schwarz gestrichelte Linie
- **Grenze des Sanierungsgebietes** (Abgrenzung der Stadtbereiche im städtebaulichen Erneuerungsprogramm "Städtebauförderung im Ländlichen Bereich" des Landes Sachsen-Anhalt, Aufnahme 1992)
  - Darstellung als rote gestrichelte Linie im Innenstadtbereich im Plan 1 und 2
- **Abgrenzung Planausschnitt - Plan 2** (Innenstadtbereich) - Darstellung als violett gestrichelte Linie
- **Straßennamen** der wichtigsten innerörtlichen Straßen zur besseren Lesbarkeit/Handhabung des FNP

## Hinweise

### Abfallentsorgung

Bei der Lagerung und beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die §§ 163-167 Wassergesetz (WG LSA v. 21.04.1998) i.V. mit der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS LSA v. 25.01.1996) zu beachten u. einzuhalten. Mineralisches Material (u.a. Bodenaus-hub, Straßenaufbruch, Bauschutt) ist durch den Besitzer einer Verwertung zuzuführen. Nichtmine-ralisches u. nicht verwertbares Material ist den Abfallentsorgungsanlagen des Landkreises zu überlassen.

### Altlasten

Bei unerwartet auftretendem Altlastenverdacht ist umgehend der Salzlandkreis, Umweltamt, Sachgebiet Altlasten, zu informieren.

### Anlagen der Deutschen Bahn AG

Bei Näherungen und Kreuzungen von Bahntrassen (Straßen- u. Wegebau, Errichtung von Bauwerken, u.a.) besteht Abstimmungspflicht mit der Deutschen Bahn AG.

### Anlagen der Stromversorgung

Für die 110-kV-Leitungen gilt ein Schutzstreifen von ca. 50 m (jeweils 25 m links und rechts der Leitungsachse) mit Einschränkungen für Baumaßnahmen. Näherungen an Stromleitungen bedürfen der Zustimmung des zuständigen Energieunternehmens.

### Baugrund und Grundwasser

Die Tragfähigkeit des Baugrundes und die Grundwasserstände sind im Rahmen von Baugrund-untersuchungen vor Baubeginn zu ermitteln.

### Bauhöhen - Flugsicherung

Auflage der Wehrbereichsverwaltung Ost, Strausberg, Stellungnahme vom 30.01.2006:

Bei Höhen bis 100 m über Grund ist als Auflage in die Baugenehmigung aufzunehmen:

"Rechtzeitig vor Baubeginn (möglichst 4 Wochen vorher) sind unter Angabe der Reg.-Nr. der militärischen Luftfahrtbehörde (Az 56-50-11 LFB Ost P 031/06a) der

Wehrbereichsverwaltung Ost, Militärische Luftfahrtbehörde

Postfach 1149, 15331 Strausberg

alle endgültigen Daten, wie

- Standort mit geografischen Koordinaten nach WGS 84 in Grad, Minuten u. Sekunden,
  - Gesamthöhe über Grund und über NN,
  - ggf. Art der Kennzeichnung und
  - Datum der geplanten Fertigstellung
- schriftlich zu übermitteln."

Bei Bauhöhen über 100 m/Grund wird eine Tag/Nacht-Kennzeichnung als Luftfahrthindernis auch für den militärischen Flugbetrieb notwendig. Eine Zustimmung der zuständigen, zivilen Landesluftfahrtbehörde ist vor Erteilen der Baugenehmigung notwendig.

### Begrünung von Feldwegen - Feldgehölze

Zur Minderung der Winderosion sollte der Ausbau der Feldgehölze erfolgen. Bei der Anlage von Gehölzpflanzungen an Feldwegen sind die Erfordernisse der Landtechnik, wie Durchlässe, Feldauffahrten und Kronenbreite des Weges, zu beachten.

### Bodenfunde

Bei unerwartet auftretenden Bodenfinden mit Merkmalen eines Kulturdenkmals besteht nach Denkmalschutzgesetz LSA Meldepflicht bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Salzlandkreises und beim Landesamt für Archäologie. Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz LSA sind derartige Bodenfunde bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, und eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt bzw. dessen Beauftragen ist zu ermöglichen. Die ausführenden Betriebe sind zu informieren.

### Brandschutz

Die Untere Brandschutzbehörde des LK Bernburg, Schr. v. 13.03.2006 u. 11.05.2007, weist auf das DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 hin. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln. Der Nachweis über die Löschwasserversorgung ist zu erbringen.

### Gewässerschonstreifen

Entlang der Gewässer bestehen Gewässerschonstreifen nach § 94 WG LSA mit Nutzungsbeschränkungen.

- Gewässer 1. Ordnung (Saale) beiderseits 10 m Abstand ab Böschungsoberkante
- Gewässer 2. Ordnung beiderseits 5 m Abstand ab Böschungsoberkante

Für bauliche Anlagen an allen Gewässern sind wasserrechtliche Genehmigungen nach § 93 WG LSA erforderlich. Im Bereich der Saale sind für bauliche Anlagen zusätzlich strom- u. schiffahrts-polizeiliche Genehmigungen des zuständigen Wasser- u. Schifffahrtsamtes Magdeburg notwendig.

#### **Grundwasser- und Wassermessstellen, Wasserzeichen**

Für die im Planbereich vorhandenen Messstellen u. Wasserzeichen ist ein ungehinderter Zugang zwecks Reparaturen/Kontrollen zu gewährleisten. Messstellen u. Wasserzeichen sind zu sichern und zu erhalten.

#### **Hochwasserschutz**

Die Hochwasserschutzräume sind von Bebauung freizuhalten. Alle Maßnahmen in den gekennzeichneten Flächen, die ein zügiges Abfließen der Wassermassen behindern, sind zu unterlassen. Vor der Durchführung von Baumaßnahmen im Grenzbereich zum Hochwasserschutzgebiet sollte die Untere Wasserbehörde des Salzlandkreises befragt werden. Detaillierte Angaben dazu beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz u. Wasserwirtschaft, Merseburger Str. 377, 06132 Halle/S.

#### **Landwirtschaftliche / forstwirtschaftliche Nutzung**

Im Randbereich der Ortslage können Konflikte durch landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzung nie völlig ausgeschlossen werden. (z.B. Lärm, Staub, Gerüche).

Auf mögliche, zeitweilig auftretende Konflikte sollten die Bewohner/Nutzer/Käufer von Grundstücken durch den Vorhabenträger/Planer rechtzeitig hingewiesen werden.

Bei Maßnahmen an Feld- und Waldwegen sind die Lichttraumprofile der Nutzer, insbesondere land- und forstwirtschaftlicher Maschinen und Geräte zu beachten. Wegeprofile sind grundsätzlich nicht einzuschränken.

#### **Müllentsorgung**

Den Hinweisen der Unteren Abfallbehörde beim Salzlandkreis ist zu folgen. Für sämtliche Nutzungen sind notwendige Entsorgungen vom Verursacher entsprechend den geltenden Bestimmungen abzusichern.

#### **Straßensperrungen**

Notwendige Einschränkungen im öffentlichen Verkehrsraum sind nach § 45 Abs. 6 StVO vor Baubeginn bei Vorlage eines Verkehrszeichenplans bei der Unteren Verkehrsbehörde des Salzlandkreises zu beantragen. (Antrag auf verkehrsregelnde Maßnahmen)

#### **Sicherheits- und Gesundheitsschutz**

Für die Planung und Ausführung der einzelnen Bauprojekte ist rechtzeitig vor Baubeginn gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt in Dessau die Bestellung eines Koordinators für Sicherheits- und Gesundheitsschutz, die evtl. Erarbeitung eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzplanes sowie die Vorankündigung der Maßnahme 2 Wochen vor Beginn beim Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Dessau notwendig.

#### **Technische Erschließung**

Hinweise und Forderungen aus den Stellungnahmen der Versorgungsträger zum jeweiligen Vorhaben sollten bei der Bauvorbereitung und -durchführung vom Vorhabenträger beachtet werden. Die technischen Anschlussbedingungen sind im Rahmen der technischen Erschließungsplanung mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Die ausführenden Baubetriebe sind verpflichtet, ausreichende Zeit vor Baubeginn Schachterlaubnisscheine bzw. Leitungseinweisungen von den Versorgungsträgern einzuholen.

Abstandsforderungen der Versorgungsträger zur Näherung und Kreuzung an/von Leitungen sind zu beachten. (z.B. Sicherheitsabstand der Gashochdruckleitung von 20 m zu Gebäuden, Merkblatt für Gasanlagen, Stellungnahme MITGAS vom 24.05.2007 u.a.)

#### **Telekommunikationslinien**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

#### **Vermessungs- u. Grenzmarken**

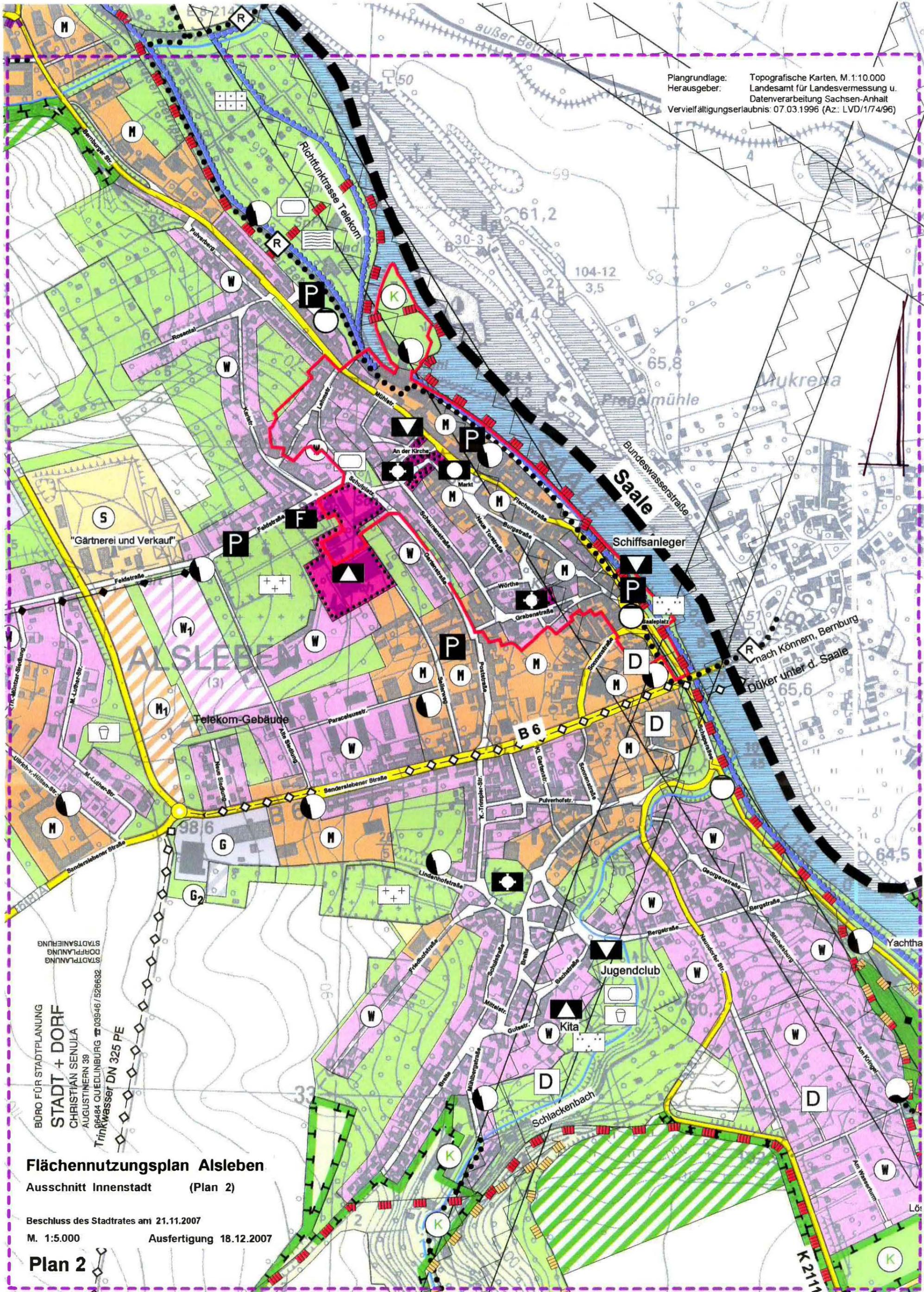
Gem. § 5 u. § 22 Vermessungs- u. Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) vom 15.09.2004 (GVBl. LSA S. 716) handelt ordnungswidrig, wer unbefugt Grenz- u. Vermessungsmarken einbringt, verändert oder beseitigt. Bei allen Maßnahmen sind bestehende Vermessungspunkte und Markierungen des geodätischen Festpunktnetzes zu beachten und diese lage- u. höhenstabil zu schützen. Gefährdungen des Festpunktnetzes sind unverzüglich der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde mitzuteilen.

Bei Baumaßnahmen hat der verantwortliche Träger dafür zu sorgen, dass bei Gefährdungen von Grenz- u. Vermessungsmarken eine Sicherung oder Wiederherstellung durch eine befugte Stelle durchgeführt werden. Diese notwendigen Sicherungen sind bereits in Ausschreibungsunterlagen für Baumaßnahmen aufzunehmen.

## Quellen und Literatur

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
2. Raumordnungsgesetz (ROG) v. 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch d. Gesetz v. 25.06.2005 (BGBl. I S. 1746)
3. Landesplanungsgesetz (LPIG) LSA vom 28.04.1998 (GVBl. LSA S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz v. 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 804)
4. Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) v. 23.08.1999 (GVBl. LSA S. 244), geändert durch Gesetz v.15.08.2005 (GVBl. LSA S. 550)
5. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), Beschluss v. 07.10. 2005, in Kraft ab 24.12.2006, Reg. Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Köthen, 2005
6. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132)
7. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
8. Akademie für Raumforschung und Landesplanung: Daten zur Raumplanung, Zahlen-Richtwerte-Übersichten, Teil B, Hannover, 1983
9. Arbeitsgruppe, Integriertes ländliches Entwicklungskonzept für die Region Bernburg (ILEK), Bernburg, 30.09.2006
10. ASPE GmbH: Agrarstrukturelle Vorplanung „Mittleres Saaletal - Bernburg“, Mansfeld, 1995
11. BAUMEISTER INGENIEURBÜRO GmbH Bernburg, 07.02.2007  
Bebauungsplan Nr. 8 "Neue Saalemühle", 3. Entwurf, Begründung
12. Büro für Ingenieurbioogie und Landschaftsplanung: Landschaftsplan Alsleben, Witzenhausen/Gnölbzig, Stand: 10/1999
13. Dehio, Georg: Handbuch der Deutschen Baudenkmäler Sachsen-Anhalt II  
Deutscher Kunstverlag München, Berlin, 1976
14. Haberland, Brigitte: Chronik der Stadt Alsleben/Saale, Teil I (1945-1960), Teil II (1961-1980), Teil III (1981-1990), Alsleben, 1992
15. Hilbert Becker, Hilbert: Alsleben - Fotodokumentation, Alsleben, 1995
16. Institut für Abwasserwirtschaft Halbach  
Abwasserkonzept Alsleben, Auszug, Anlage 4, Teil 2, S. 1, Werdau/Sachsen, 2005
17. Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Halle, Juni 2007  
Künftige Klimaänderungen in Sachsen-Anhalt - Sachstand u. Handlungsfelder, Berichte, Sonderheft 1/2007
18. Landesverwaltungsamt, Ref. 309: Auszug aus dem Raumordnungskataster, Bereich Alsleben, Bilddatei, Halle/S., 2006
19. Landkreis Bernburg: Bestandsunterlagen für die Stadt Alsleben -  
Kreisdenkmaliste, Zusammenstellung der Bodendenkmale, Auszug Altlastenkataster
20. Landkreis Bernburg, Planungs- u. Wirtschaftsförderungsamt:  
Teilraumentwicklungskonzept „Saaleaue Bernburg“, Bernburg, Juni 1999
21. Ministerium f. Landwirtschaft u. Umwelt d. Landes Sachsen-Anhalt, Ministerium f. Bau u. Verkehr  
d. Landes Sachsen-Anhalt: Landesentwicklungsbericht 2001 des Landes Sachsen-Anhalt,  
Magdeburg, Aug. 2002
22. Oecocart-Unabhängiges Büro für Landschaftsplanung u. angewandte Ökosystemstudien:  
Landschaftsrahmenplan Kreis Bernburg, Halle, 1994
23. Prüfgesellschaft für Straßen- und Tiefbau mbH: Prüfung der Altlastenfreiheit,  
Prüfbericht Nr. 1471/GSP 0990/05, Bernburg, 2005
24. SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH:  
Städtebaulicher Rahmenplan Sanierungsmaßnahme "Alsleben-Stadtkern", Halle, Juli 2000
25. Stadt Alsleben: 1025 Jähriges Stadtjubiläum (973 - 1998) - 6 Jahre Städtebauliche Sanierung im  
Ländlichen Bereich, Informationsschrift, Alsleben, 1998
26. Stadt Alsleben: Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Alsleben, 29.08.2001
27. Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt: Statistisches Jahrbuch 2000 des Landes Sachsen-  
Anhalt, Teil 1, 2, Halle/S., 2000
28. Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt: Veröffentlichungen, www.statistik.sachsen-anhalt.de
29. Straßenbauverwaltung des Landes Sachsen-Anhalt: Raumordnungsverfahren für die  
Bundesfernstraße B6n, Abschnitt zwischen Hoym und geplanter A14 bei Bernburg, , 1993
30. Verein "Wasserturm" e.V.": Das Wahrzeichen der Stadt Alsleben - Der Wasserturm,  
Alsleben, 2005
31. WEKA Baufachverlage GmbH: Aktuelles Praxishandbuch der Bauleitplanung, Augsburg, 1996

Plangrundlage: Topografische Karten, M. 1:10.000  
 Herausgeber: Landesamt für Landesvermessung u. Datenverarbeitung Sachsen-Anhalt  
 Vervielfältigungserlaubnis: 07.03.1996 (Az.: LVD/1/74/96)



BÜRO FÜR STADTPLANUNG  
**STADT + DORF**  
 CHRISTIAN SENULA  
 AUGUSTINERN 39  
 06484 QUEDLINBURG ☎ 03946 / 526632  
 Trinkwasser DN 325 PE

**Flächennutzungsplan Alsleben**  
 Ausschnitt Innenstadt (Plan 2)

Beschluss des Stadtrates am 21.11.2007  
 M. 1:5.000 Ausfertigung 18.12.2007

**Plan 2**