

**Stadt Aken (Elbe)****Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a BauGB zur  
4. Änderung des Flächennutzungsplans****Ziele der Planaufstellung**

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans reagiert die Stadt Aken (Elbe) auf folgende Sachverhalte:

Auf der Fläche des Plangebietes, die östlich des Hafens liegt, war ursprünglich ein Kohlehandel ansässig. Nach Aufgabe des Kohlehandels hat sich auf der Fläche ein Ausflugslokal etabliert. Die vorhandenen Anlagen wurden nach § 35 Abs. 2 BauGB genehmigt. Aktuell ist eine Nutzungsänderung des Außenbereichs der Gaststätte zu einer dauerhaften Eventfläche für diverse Veranstaltungen beabsichtigt. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist aufgrund der Lage des Grundstücks im Außenbereich derzeit nicht gegeben. Eine Standortprivilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB kommt nicht in Betracht; als sonstiges Vorhaben beeinträchtigt das Vorhaben öffentliche Belange i. S. v. § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB (Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans).

Die Änderung des Flächennutzungsplans mit Darstellung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Ausflugs gastronomie mit Gesundheitsanlage ist erfolgt, um die planungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Erweiterung sicherzustellen. Dies bildet die Voraussetzung, um, unter Betrachtung aller Besonderheiten der Ausflugs gaststätte (vorwiegend saisonale Nutzung, Lage an der Elbe/am Elberadweg steht in engem Zusammenhang mit der Nutzung), den planungsrechtlichen Konflikt zu lösen.

**Verfahrensverlauf**

Aufgrund der Größe der zu ändernden Fläche (ca. 0,3 ha) war nicht davon auszugehen, dass die 4. Änderung die Grundzüge der Planung des Flächennutzungsplans berührt.

Aufgrund der Lage der Flächen in einem sensiblen Bereich in Elbnähe ist die 4. Änderung des Flächennutzungsplans im Regelverfahren erfolgt. Demzufolge waren eine zweistufige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung sowie ein Umweltbericht für die Änderung erforderlich.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist im Zeitraum vom 17. April 2024 bis 2. Mai 2024 erfolgt. Die zugehörige Bekanntmachung ist am 17. April 2024 im Amtsblatt Nr. 4/2024 für die Stadt Aken (Elbe) erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden am 27. März 2024 frühzeitig über die beabsichtigte Planung informiert.

Das Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans wurde durch den Aufstellungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Aken (Elbe) am 13. Juni 2024 eingeleitet (Beschluss-Nr. 363-43./24). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16. Oktober 2024 im Amtsblatt Nr. 12/2024 für die Stadt Aken (Elbe) bekannt gemacht.

Der Stadtrat hat am 26. September 2024 den Entwurf zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans gebilligt und ihn zur förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt (Beschluss-Nr. 27-03./24).

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit ist im Zeitraum vom 16. Oktober 2024 bis einschließlich 22. November 2024 erfolgt. Die zugehörige Bekanntmachung ist am 16. Oktober 2024 im Amtsblatt Nr. 12/2024 für die Stadt Aken (Elbe) erschienen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden am 8. Oktober 2024 gebeten, eine Stellungnahme zum Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans abzugeben.

Der Feststellungsbeschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am ..... 2025 gefasst. Die Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am ..... 2025 vom Landkreis Anhalt-Bitterfeld erteilt.

Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt Nr. ... vom ..... 2025 ist die 4. Änderung des Flächennutzungsplans rechtswirksam geworden.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Teilfläche im Norden der Kernstadt, die nordöstlich des Hafens gelegen ist.

Ziel der Änderungsverfahren ist die planungsrechtliche Sicherung zur Entwicklung einer Ausflugs gastronomie mit Gesundheitsanlage. Das umfasst insbesondere eine dauerhafte Eventfläche im Bereich Naumanns Schuppen sowie den Kneipp Wasser- und Gesundheitspark.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die geplanten Vorhaben sind zwar mit intensiveren Nutzungen verbunden, es wird angenommen, dass die Auswirkungen jedoch eingriffsnah ausgeglichen werden können.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass sich aus der Planänderung und den darauf aufbauenden Vorhaben keine nachteiligen Umweltauswirkungen ergeben werden.

### **Berücksichtigung der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde keine; im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine Stellungnahme abgegeben.

In der Stellungnahme wurde kritisiert, dass im Bereich des Plangebietes Überflutungsflächen mehr und mehr bebaut werden.

Dem wurde entgegengehalten, dass es sich bei der Fläche des Ausflugslokals nicht um eine neu in Anspruch genommene Fläche, sondern um eine vormals gewerblich genutzte Fläche (Kohlehandel) handelt. Die bisher vor Ort errichteten Anlagen wurden hochwasserangepasst ausgeführt und beeinträchtigen den Hochwasserabfluss insofern nicht. Sie sind im Rahmen von wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigungen für das Bauen in Überschwemmungsgebieten durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld genehmigt worden. Beauftragt wurde in diesem Zusammenhang auch die Erstellung von Beräumungsplänen im Hochwasserfall.

Es wurde dargestellt, dass es für die Anwohner mehr als fraglich sei, dass in der Schutzzone IV des Biosphärenreservats Mittelbe Elbe solch Eventfläche legalisiert werden soll.

Dies wurde zur Kenntnis genommen. Jedoch wurde die Biosphärenreservatsverwaltung ebenfalls im Rahmen des Planverfahrens angeschrieben. Sie hat in ihrer Stellungnahme zum Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans mitgeteilt, dass mit der Umsetzung der Planung keine unzulässige Beeinträchtigung des Schutzzwecks des Biosphärenreservats zu befürchten ist.

Vom Einwender wurde dargestellt, dass die Familie vor allem an den Sommerwochenenden durch nächtlichen ruhestörenden Lärm, verursacht durch das Ausflugslokal „Naumanns Schuppen“ belastet, ist und, dass eine Abhilfe der nächtlichen Ruhestörungen durch das

Ausflugslokal bislang weder durch die Stadt Aken (Elbe) noch durch den Landkreis Anhalt-Bitterfeld erzielt werden konnte.

Weiter wurde dargestellt, dass sich ruhestörende Lärm nicht nur auf die angrenzende Wohnbebauung auswirken würde, sondern auch auf das Natur- und Landschaftsschutzgebiet. Es wurde auch klargestellt, dass keine Einwände gegen einen normalen Gaststättenbetrieb bestehen. Jedoch ließen die nächtlichen Lärmbelästigungen eine Nachtruhe nicht zu.

Diesbezüglich ist festzustellen, dass die Hinweise den Betrieb der Ausflugsgaststätte betreffen und organisatorischer Art sind. Lösungsmöglichkeiten im Rahmen des Verfahrens zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen wegen fehlender Rechtsgrundlagen nicht.

Es liegt ein Lärmgutachten vor. Die Einhaltung der darin formulierten Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz obliegt dem Betreiber des Ausfluglokals. Die Kontrolle erfolgt durch die zuständigen Behörden.

Der Einwender hinterfragte die seitens des Eigentümers des Ausfluglokals geplanten Erweiterungen und äußerte die Befürchtung, dass weitere Investitionen nicht zur nächtlichen Ruhe beitragen werden.

In Beantwortung der Frage wurde dargelegt, dass eine Nutzungsänderung des Außenbereichs der Gaststätte zu einer dauerhaften Eventfläche für diverse Veranstaltungen beabsichtigt ist.

Mit der Darstellung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Ausflugsgastronomie mit Gesundheitsanlage im Flächennutzungsplan soll die planungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Erweiterung der Ausflugsgaststätte ermöglicht werden.

### **Berücksichtigung der Behördenbeteiligung**

In ihren Stellungnahmen im Rahmen der **frühzeitigen Behördenbeteiligung** äußerten die Behörden keine grundsätzlichen Bedenken.

Das *Ministerium für Infrastruktur und Digitales* hat mitgeteilt, dass die Planung nicht raumbedeutsam ist.

Von den *Versorgungsunternehmen* wurden Informationen zu Leitungsbeständen im Bereich des Plangebietes übermittelt.

Seitens der *Biosphärenreservatsverwaltung* wurde mitgeteilt, dass das Plangebiet in der Schutzzone IV des Biosphärenreservats mit dem Schutzstatus eines Landschaftsschutzgebietes liegt und es wurde auf die damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen hingewiesen.

Der *Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW)* und der *Landkreis, untere Wasserbehörde* haben auf die Lage des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet der Elbe hingewiesen.

Das Referat Wasser des *Landesverwaltungsamtes* hat informiert, dass das Plangebiet teilweise im wasserseitigen Anlagenverbotsstreifen des Elbe-Hauptdeiches liegt.

Die vorstehenden Informationen wurden berücksichtigt. Die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde entsprechend präzisiert bzw. ergänzt.

Das *LHW* hat auch darauf hingewiesen, dass die Gemeinde in festgesetzten Überschwemmungsgebieten bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen in der Abwägung insbesondere nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger und eine

Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes zu vermeiden hat und die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben berücksichtigen muss.

Die Berücksichtigung der genannten Belange ist erfolgt, soweit das auf der abstrakten Ebene des FNP möglich ist.

Das *Landesamt für Geologie und Bergwesen* stellte dar, dass der oberflächennahe Untergrund im Plangebiet aus Niederungsbildungen gebildet wird, die in Verbindung mit dem möglicherweise vorherrschenden oberflächennahen Grundwasserspiegel nur eine geringe Tragfähigkeit aufweisen können. Es wurde deshalb eine standortbezogene Baugrunduntersuchung im Vorfeld der Errichtung von Neubebauungen empfohlen.

Dies ist im Rahmen der Umsetzung der Planung zu beachten.

In ihren Stellungnahmen im Rahmen der **förmlichen Behördenbeteiligung** äußerten die beteiligten Behörden und Nachbargemeinden ihre Zustimmung zu der Planänderung bzw. sie betätigten Ihre Stellungnahmen zum Vorentwurf.

**Gründe, aus denen heraus der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde**

Die Erweiterung des Gastronomiebetriebes ist nur am bestehenden Standort sinnvoll, da es sich um ein etabliertes Angebot handelt, für das die Nähe zum Elberadweg und zum Akener Hafen wichtige Standortfaktoren bilden.