

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
DER GEMEINDE
GÜTERGLÜCK
LANDKREIS ANHALT-BITTERFELD**

Hat zur Genehmigung
vom: 19.02.2008
Az.: 204-21101/ABI/150
vorgelegen.

Im Auftrag



LVwA

**BEGRÜNDUNG
MIT UMWELTBERICHT**

12/2007

Auftraggeber: GEMEINDE GÜTERGLÜCK
Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Ehle-Nuthe
Puschkinpromenade 2
39261 ZERBST/ANHALT
Tel. 03923/721900

Auftragnehmer: INGENIEURBÜRO WASSER & UMWELT
Bahnhofstraße 45
39261 ZERBST/ANHALT
Tel. 03923/783431

Inhaltsverzeichnis

1. EINLEITUNG	6
1.1 Anlass der Planung	7
1.2 Plangebiet	7
2. GRUNDLAGEN	8
2.1 Gesetzliche Grundlagen	8
2.2 Darstellungsgrundlage	8
3. RAUMORDNUNG / ORTSENTWICKLUNG	9
3.1 Lage im Raum	9
3.2 Regionalentwicklung	10
3.3 Verkehr	10
3.3.1 Straßenverkehr	10
3.3.2 Schienenverkehr / öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	11
3.3.3 Wanderwege	11
3.4 Siedlung	12
3.4.1 Siedlungsentwicklung und Siedlungsstruktur	12
3.4.2 Bau- und Kulturdenkmale / archäologische Denkmale	15
3.5 Bevölkerung	16
3.5.1. Bevölkerungsentwicklung bis 2005	16
3.5.2. Bevölkerungsprognose bis 2020	19
3.6 Wohnungsbestand und Wohnungsstandard	19
3.6.1 Haushaltsentwicklung bis 2005	19
3.6.1 Haushaltsprognose	21
3.7 Wirtschaft / Kultur / Versorgung	26
4. GRUNDSÄTZE UND ZIELE DER ORTSENTWICKLUNG	27
5. DARSTELLUNGEN	28
5.1 Bauflächen und Baugebiete	29
5.1.1 Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO	29
5.1.2 Gemischte Bauflächen (M) § 1 Abs. 1 Nr.2 BauNVO	30
5.1.3 Wohnbauflächen (W) § 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO	30
5.1.4 Gewerbliche Bauflächen(G) § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO	31
5.1.5 Sondergebiet Biogasanlage(SO) § 11 BauNVO	31

5.2	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 BauGB)	32
5.3	Versorgungsanlagen, Hauptversorgungsleitungen	33
5.4	Grünflächen	36
5.5	Wasserflächen	37
5.5.1	Stehende Gewässer	37
5.5.2	Fließende Gewässer	37
5.6	Flächen für Landwirtschaft und Wald	38
5.6.1	Landwirtschaft	38
5.7	Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes	39
5.7.1	Landschaftsschutz	39
5.7.3	Naturschutz	40
5.7.4	Gesetzlich geschützte Biotope	40
5.8	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	40
6.	KENNZEICHNUNG	41
6.1	Alllastverdächtige Flächen	41
7.	UMWELTBERICHT	42
7.1	Darstellung der in Fachgesetzen / Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	42
7.2	Bestandsaufnahme / Natürliche Grundlagen	43
7.2.1	Naturräumliche Gliederung	43
7.2.2	Topographie	44
7.2.3	Geologie / Böden	44
7.2.4	Hydrologie und Grundwasserschutz	44
7.2.6	Bebaubarkeitsbedingungen	44
7.2.7	Klima	44
7.2.8	Landschaftsbild	45
7.2.9	Landschaftspflege und Naturschutz / Flora und Fauna	45
7.3	Bewertung der Umweltauswirkungen	46
7.4	Zusammenfassung	48

ANLAGEN

Flächenbilanz

Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2020

Archäologische Kulturdenkmale

Tabellenverzeichnis

Abbildung 1: Verkehrsanbindungen Gemeinde Güterglück	11
Abbildung 2: Baujahr der Gebäude mit Wohnraum in der Gemeinde Güterglück (QUELLE: STATISTISCHES LANDESAMT SACHSEN-ANHALT, HALLE (SAALE), 2007)	13
Abbildung 3: Ortsentwicklung Güterglück	14
Abbildung 4: Einwohnerentwicklung der Gemeinde Güterglück	17
Abbildung 5: Bevölkerung nach Altersgruppen, Stichtag 31.12.2005 (QUELLE: STATISTISCHES LANDESAMT SACHSEN-ANHALT, HALLE (SAALE), 2007)	18
Abbildung 6: Entwicklung des Wohnungsbestandes / der Wohnfläche in der Gemeinde Güterglück (QUELLE: STATISTISCHES LANDESAMT SACHSEN- ANHALT, HALLE (SAALE), 2007)	20
Abbildung 7: Entwicklung der Belegungsdichte der Wohneinheiten in der Gemeinde Güterglück (QUELLE: STATISTISCHES LANDESAMT SACHSEN- ANHALT, HALLE (SAALE), 2007)	20
Abbildung 8: Entwicklung der Wohnfläche in m ² je Einwohner in der Gemeinde Güterglück (QUELLE: STATISTISCHES LANDESAMT SACHSEN-ANHALT, HALLE (SAALE), 2007)	21
Abbildung 9: Baulücken in der Ortslage Güterglück	24
Abbildung 10: Hydrantenplan Gemeinde Güterglück	35
Abbildung 11: Flächenübersicht der Gemeinde Güterglück	51
Abbildung 12: Flächenübersicht Ortslage Güterglück - Bebauung und angrenzender Freiraum (derzeitige Situation)	51

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Verkehrsanbindungen Gemeinde Güterglück	11
Abbildung 2: Baujahr der Gebäude mit Wohnraum in der Gemeinde Güterglück (QUELLE: STATISTISCHES LANDESAMT SACHSEN-ANHALT, HALLE (SAALE), 2007)	13
Abbildung 3: Ortsentwicklung Güterglück	14
Abbildung 4: Einwohnerentwicklung der Gemeinde Güterglück	17
Abbildung 5: Bevölkerung nach Altersgruppen, Stichtag 31.12.2005 (QUELLE: STATISTISCHES LANDESAMT SACHSEN-ANHALT, HALLE (SAALE), 2007)	18
Abbildung 6: Entwicklung des Wohnungsbestandes / der Wohnfläche in der Gemeinde Güterglück (QUELLE: STATISTISCHES LANDESAMT SACHSEN- ANHALT, HALLE (SAALE), 2007)	20
Abbildung 7: Entwicklung der Belegungsdichte der Wohneinheiten in der Gemeinde Güterglück(QUELLE: STATISTISCHES LANDESAMT SACHSEN- ANHALT, HALLE (SAALE), 2007)	20
Abbildung 8: Entwicklung der Wohnfläche in m ² je Einwohner in der Gemeinde Güterglück (QUELLE: STATISTISCHES LANDESAMT SACHSEN-ANHALT, HALLE (SAALE), 2007)	21
Abbildung 9: Baulücken in der Ortslage Güterglück	24
Abbildung 10: Hydrantenplan Gemeinde Güterglück	35
Abbildung 11: Flächenübersicht der Gemeinde Güterglück	51
Abbildung 12: Flächenübersicht Ortslage Güterglück - Bebauung und angrenzender Freiraum (derzeitige Situation)	51

1. EINLEITUNG

Der Flächennutzungsplan schafft als vorbereitender Bauleitplan kein verbindliches Bodennutzungsrecht, sondern bedarf der Umsetzung durch den Bebauungsplan. Er enthält ein umfassendes, die gemeindlichen Planungen integrierendes Bodennutzungskonzept der Gemeinde, das auf Realisierung und Realisierbarkeit angelegt ist. Dieses Bodennutzungskonzept hat der Flächennutzungsplan in seinen Grundzügen für das gesamte Gemeindegebiet darzustellen¹.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 1 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ein *vorbereitender Bauleitplan*, was bedeutet, dass er noch der konkreten Umsetzung (Bebauungsplan) bedarf. Er beinhaltet gemäß § 5 BauGB die *Darstellungen* der von der Gemeinde vorgesehenen Bodennutzung. Der Plan hat keine unmittelbare rechtliche Außenwirkung, sondern ist eine *hoheitliche Willensbekundung der Gemeinde*.

Er ist mit der in den Grundzügen dargestellten Art der Bodennutzung als „vorbereitender und orientierender“ Plan die Basis für daraus zu entwickelnde verbindliche Bebauungspläne, deren Festsetzungen rechtsverbindlich für jedermann werden und mit denen erst die Zulässigkeit von Bauvorhaben in den einzelnen Bauflächen oder -gebieten festgestellt werden kann.

Trotz der fehlenden Rechnormqualität weist der Flächennutzungsplan Rechtswirkungen auf, indem er intern die Gemeinde durch das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB („Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.“) bindet und extern die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich steuert sowie andere Planungsträger bindet, indem sie den Flächennutzungsplan zu berücksichtigen haben und ihre Planungen ggf. diesem anzupassen haben.

Der vorliegende Flächennutzungsplan enthält den derzeitigen Erkenntnisstand zur baulichen und funktionellen Entwicklung der Gemeinde Güterglück. Der Flächennutzungsplan ist kein Dokument, das Aussagen über den Zeitpunkt der Verwirklichung von Planungsabsichten macht.

¹ Kuschnerus, U.: Der sachgerechte Bebauungsplan
2. Auflage, Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk, Bonn; 2001

1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Die Gemeinde Güterglück verfügt bisher über keinen Flächennutzungsplan, der nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches aufgestellt und genehmigt ist, d. h. über kein langfristig angelegtes Planungsinstrument zur geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Güterglück als Gemeinde der ehemaligen Verwaltungsgemeinschaft (VG) Zerbster Land hatte die Aufgaben der Bauleitplanung der Verwaltungsgemeinschaft übertragen. Die Verwaltungsgemeinschaft Zerbster Land wollte für das Gesamtterritorium der ehemaligen VG einen gemeinsamen Flächennutzungsplan erarbeiten lassen. Der erstellte Vorentwurf dieser Planung wurde nicht ausgelegt.

Nach der Zusammenlegung der Verwaltungsgemeinschaften Vorfläming, Zerbster Land und Loburg gingen die Aufgaben auf die neue VG Elbe-Ehle-Nuthe über.

Der Gemeinschaftsausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Ehle-Nuthe hat am 31.05.2006 die Aufstellung eines Flächennutzungsplans für die Gemeinde Güterglück beschlossen.

Seit dem 01.01.2007 ist die Aufgabe der Bauleitplanung auf die Gemeinde Güterglück zurück übertragen worden.

Der Vorentwurf wurde zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit ausgelegt und an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange versendet. Die daraufhin eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Planung eingearbeitet. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 15.08.2007 beschlossen, den Entwurf des Flächennutzungsplans öffentlich auszulegen. Die Behörden- und Trägerbeteiligung wird parallel zur Auslegung durchgeführt.

1.2 Plangebiet

Das Plangebiet des Flächennutzungsplans umfasst das gesamte Gebiet der Gemeinde Güterglück einschließlich des Ortsteils Trebnitz mit einer Gesamtfläche von 1.067 ha.

Das Gemeindegebiet grenzt an die Nachbargemeinden:

- Nutha und Walternienburg im Süden,
- Gödnitz im Westen,
- Gehrden im Nordwesten,
- Moritz im Nordosten und
- Stadt Zerbst/Anhalt im Südosten.

2. GRUNDLAGEN

2.1 Gesetzliche Grundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m. W. v. 01.01.2007;
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. 01. 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland (Investitionserleichterungs- - und Wohnbaulandgesetz) vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990

2.2 Darstellungsgrundlage

Die Darstellung des Planinhalts des Flächennutzungsplanes erfolgt entsprechend den Festlegungen der Planzeichenverordnung (PlanzV) 1990.

Entsprechend § 1 Abs. 1 der PlanzV sind als Unterlagen für die Bauleitpläne Karten zu verwenden, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen lassen.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans für das Gemeindegebiet wurden über Daten des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS) computergestützt erstellt und beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt bestellt.

Das Gemeindegebiet ist in dieser Kartengrundlage ohne parzellengenaue Abgrenzung dargestellt und entspricht den o. g. Forderungen.

Die Ortslage Güterglück ist auf den Maßstab 1:5.000 vergrößert dargestellt.

3. RAUMORDNUNG / ORTSENTWICKLUNG

3.1 Lage im Raum

Güterglück ist eine Gemeinde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld des Landes Sachsen-Anhalt. Die Gemeinde Güterglück hat keine zentralörtliche Funktion und gehört zur Verwaltungsgemeinschaft „Elbe-Ehle-Nuthe“ mit Sitz in Zerbst. Die Gemeinde liegt westlich der Stadt Zerbst/Anhalt. Der Ort liegt 70 bis 75 m über NN in der Landschaftseinheit des Zerbster Ackerlandes.

Die Entfernungen betragen zur:

Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum	ca. 40 km
Stadt Dessau/Roßlau als Oberzentrum	ca. 30 km
Stadt Zerbst/Anhalt als Mittelzentrum	7 km

Diese Städte erfüllen wichtige Umlandfunktionen im Bereich der sozialen Infrastruktur für die Gemeinde.

In der Agrarstrukturellen Vorplanung wird das Gebiet des Zerbster Ackerlandes und somit auch die Gemeinde Güterglück als Region ohne Verdichtungsansätze eingestuft. Derartige Regionen sind durch Defizite in der Infrastrukturausstattung, der Verkehrsanbindung mit ungünstiger Wirtschaftsstruktur, durch eine hohe Abhängigkeit von der Landwirtschaft und eine geringe Bevölkerungsdichte charakterisiert.

Gemäß Hinweis des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt sind in der Gemarkung Güterglück die Bodenordnungsverfahren (BOV) Güterglück (Verf.-Nr. 611/2-02-AZ4899) und Moritz (Verf.-Nr. 611-ZE-26/92-02) anhängig. Die BOV wurden nach § 56 Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) angeordnet mit dem Ziel, das Eigentum an Grund und Boden und die auf ihm beruhende Bewirtschaftung in der Landwirtschaft in vollem Umfang wieder herzustellen und zu gewährleisten.

Zum Verfahrensgebiet des BOV Güterglück gehören die Fluren 1-7 (außer Ortslage) der Gemarkung Güterglück. Zum Verfahrensgebiet des BOV Moritz gehören die Fluren 1-4 und 7 teilweise in der Gemarkung Güterglück. Weiterhin grenzt an das Planungsgebiet des FNP der Gemeinde Güterglück das BOV Gehrden, Teilgebiet Gehrden Feldlage (Verf.-Nr. 61440 AZE 08/95) teilweise an. Betroffen ist hier unmittelbar die Flur 4, die direkt an die Gemarkungsgrenze Güterglück angrenzt.

Im Zuge der Bodenordnungsverfahren wurden die Verfahrensgebiete durch Neugestaltungsentwürfe überplant. Die Gemeindegrenze zwischen den Gemarkungen Güterglück und Moritz, sowohl im BOV Moritz als auch im BOV Güterglück, gemäß § 58 Abs. 2 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) geringfügig geändert wird.

3.2 Regionalentwicklung

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W).

Für das Gemeindegebiet Güterglück wurden im REP A-B-W folgende raumordnerische Festlegungen getroffen:

- Die Gemeinde gehört zum ländlichen Raum mit relativ günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft und/oder Potentialen im Tourismus. (Punkt 5.1.2)
- Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft „Ackerlandgebiete des Vorfläming“ gemäß Punkt 5.5.1.2 Nr. 2
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft „Zerbster Land“ gemäß Punkt 5.3.1.4 Nr. V / LEP-LSA Ziffer 3.3.1
- Straße mit regionaler Bedeutung (L 51) gemäß Punkt 5.8.2.5
- Schienenverbindung für den Fernverkehr: „Ausbau der Strecke (Magdeburg) – Dessau“ gemäß Punkt 5.8.1.2 Nr. 3 sowie Bestand der Strecke Barby – Belzig
- Ziel 5.2 „Bei der weiteren Planung der Entwicklung der Siedlungsstruktur ist der Entwicklung der Bevölkerungsstruktur Rechnung zu tragen.“
- Grundsatz 4.1 „Die weitere Entwicklung der Siedlungsstruktur und die Entwicklung der wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Verhältnisse der Planungsregion ist den voraussehbaren Bedürfnissen der Bevölkerungsentwicklung anzupassen.“

3.3 Verkehr

3.3.1 Straßenverkehr

Die Gemeinde ist über Landes- und Kreisstraßen erschlossen und mit den umliegenden Gemeinden und der Stadt Zerbst/Anhalt verbunden.

- Landesstraße L 51 –Walternienburg/Güterglück/Schora
- Kreisstraße K 1233 – Zerbst/Gehrden
- Kreisstraße K 1240 – von K 1233 Richtung Nutha
- Kreisstraße K 1241 – Moritz /Güterglück/Nutha-Siedlung
- Gemeindestraße – Güterglück/Töppel
- Gemeindestraße Güterglück/Flötz

Über Zerbst/Anhalt bzw. über Moritz ist Güterglück an die Bundesstraße B 184 angebunden.

Im Rahmen der Bodenordnung wurde das landwirtschaftliche Wegenetz im Gemeindegebiet ausgebaut.

3.3.2 Schienenverkehr / öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Ortslage ist an die Bahnlinie Magdeburg-Dessau angebunden und verfügt über einen Haltepunkt der Deutschen Bahn AG. Der überregional bedeutsame Verkehrsknotenpunkt der Bahn hat nach der Streckenstilllegung Wiesenburg-Belzig an Bedeutung verloren.

Am nordwestlichen Ortsrand von Güterglück befindet sich ein Stellwerk der Bahn.

Die Gemeinde Güterglück ist entsprechend dem gültigen Nahverkehrsplan ÖPNV-seitig erschlossen.

3.3.3 Wanderwege

Der Landschaftsrahmenplan Altkreis Zerbst enthält im Gemeindegebiet Güterglück zwei Rundwanderwege:

- 41 Güterglück-Trebnitz-Walternienburg-Güterglück
- 41a Güterglück-Töppel-Moritz-Schora-Güterglück

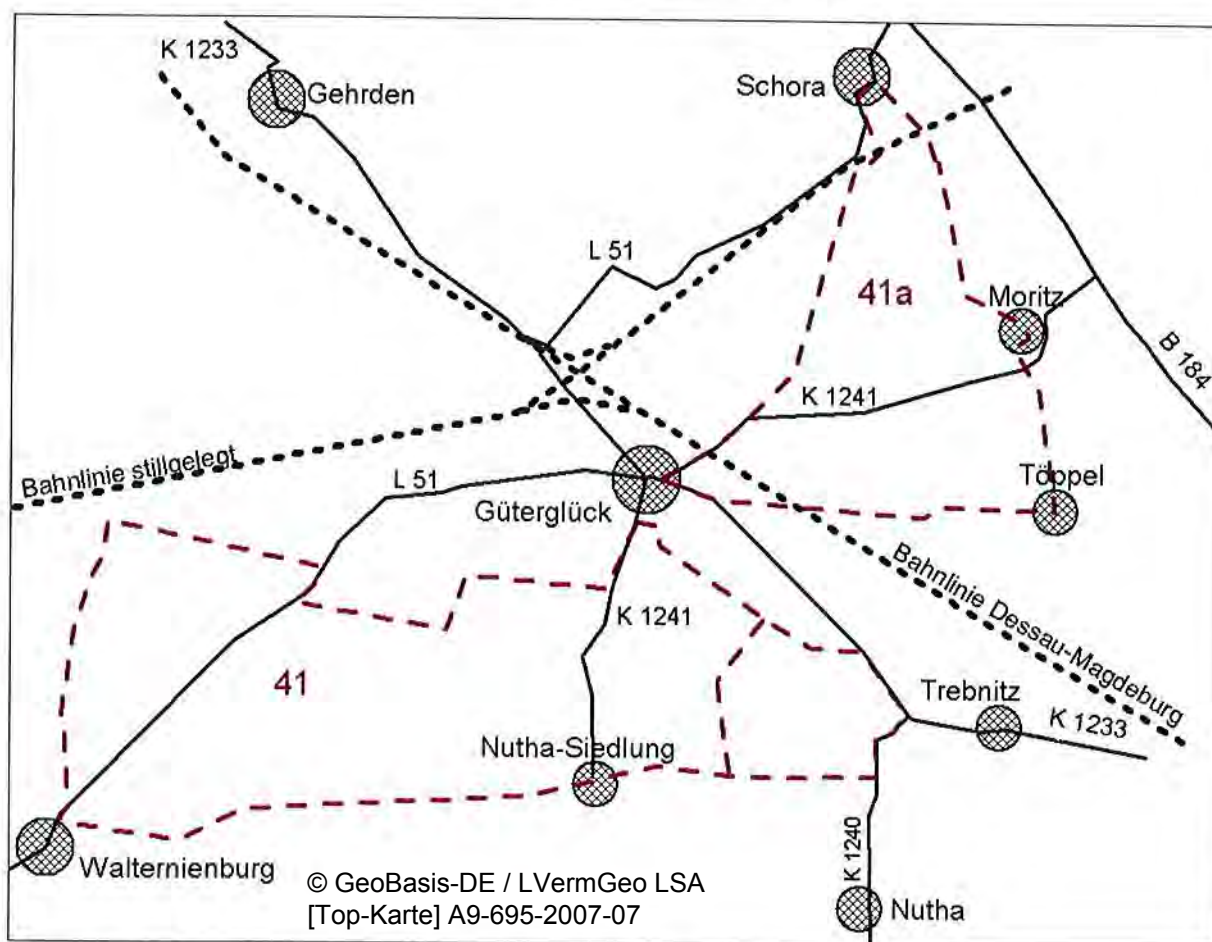


Abbildung 1: Verkehrsanbindungen Gemeinde Güterglück

3.4 Siedlung

3.4.1 Siedlungsentwicklung und Siedlungsstruktur

Güterglück wurde erstmals 1228 urkundlich erwähnt. Der Ortsname, früher Jut-terclick, wird mit dem wendischen Gott der Morgenröte „Jutro“ in Verbindung gebracht, der hier offenbar in einer Opferstätte oder Heiligtum verehrt wurde (Dorferneuerungsplan Güterglück, 1996).

Von der historischen Anlage her kann Güterglück als Angerdorf bezeichnet werden, was durch die geregelte Anordnung der Baukörper um eine platz-ähnliche Aufweitung gekennzeichnet ist.

Der historische Dorfteil ist die Dorfstraße mit den beidseitig des Dorfangers angeordneten landwirtschaftlichen Hofstellen.

Die erste Bauernklasse der Ackermänner entstand im 13. Jahrhundert und ist durch repräsentative Hofstelle und großen Landbesitz gekennzeichnet. Ab dem 16. Jahrhundert entwickelten sich neben den Ackerhöfen die Halbspänner- und Kossäthenhöfe. Die Gehöfte ergänzten die bäuerlichen Strukturen an der Dorfstraße.

Nach dem 16. Jahrhundert siedelten sogenannte Häuslinge und Brinksitzer an wüsten Hofstellen oder am Dorfrand (Winkel) und verdichteten die Ortslage.

In der Epoche des Eisenbahnbaus (ab 1894) wurden die bäuerlichen Strukturen der Dorfstraße durch die Funktionsbauten der Eisenbahn erweitert. Den Schwerpunkt stellte die westliche Bahnhofstraße mit dem Bahnhof dar. Zwischen Bahnhof und Dorfstraße entwickelte sich zu diesem Zeitraum die Bebauung an der heutigen Bahnhofstraße. Bäuerliche Kleinbetriebe und Handwerker siedelten sich zu dieser Zeit in Güterglück an.

Anfang des 20. Jahrhunderts erfolgte die nächste Siedlungsperiode in Güterglück. In den Baulücken der gesamten Ortslage wurden Kleinbauernhäuser errichtet. In den 1960/70-iger Jahren wurden in der Bahnhofstraße Wohnblöcke errichtet. In diesen Zeitraum fällt auch die Bebauung der Moritzer und der Fritz-Brandt-Straße mit Einfamilienhäusern.

Die letzte Siedlungserweiterung erfolgte ab 1990 mit der Bebauung der Nuthaschen Straße und der Fritz-Brandt-Straße (B-Plan Nr. 1).

Der Ortsteil Trebnitz am Landwehrgraben wird geprägt von der ehemaligen Wassermühle und ehemals landwirtschaftlich genutzter Bausubstanz.

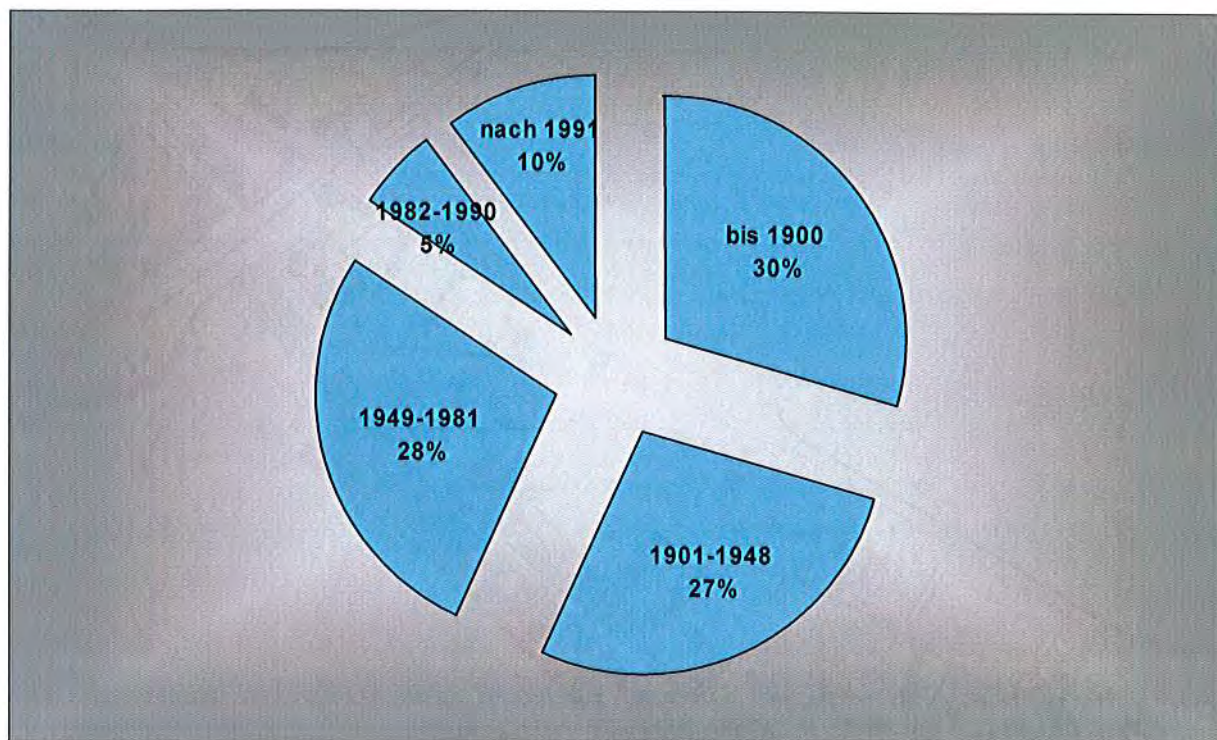


Abbildung 2: Baujahr der Gebäude mit Wohnraum in der Gemeinde Güterglück (QUELLE: STATISTISCHES LANDESAMT SACHSEN-ANHALT, HALLE (SAALE), 2007)

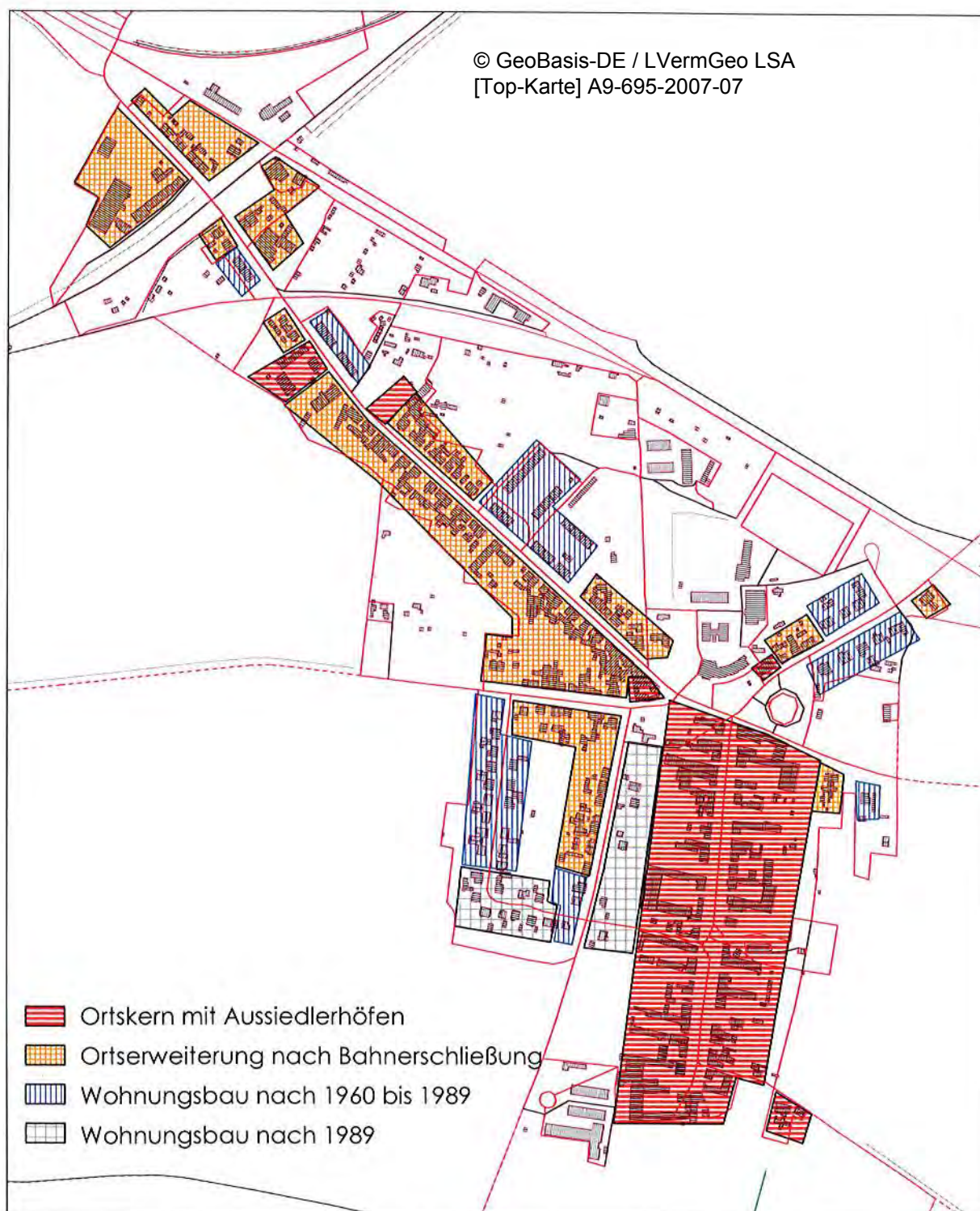


Abbildung 3: Ortsentwicklung Güterglück

3.4.2 Bau- und Kulturdenkmale / archäologische Denkmale

Das Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt enthält für die Gemeinde Güterglück folgende Eintragungen für die Ausweisung der Einzelbau-
denkmale:

Wohnhaus – Bahnhofsvorsteherhaus

Bahnhofstraße 54, 56

- Wohnhaus des Bahnhofsvorstehers für den einst wichtigen Eisenbahnknotenpunkt an der Berlin-Wetzlarer und Magdeburg-Zerbst-Leipziger Eisenbahnstrecke, frühgründerzeitlicher Klinkerbau mit den noch typischen flachgeneigten Satteldächern, erbaut mit Einrichtung der Strecke Zerbst-Güterglück 1874, der mit Seitenrisalit versehene Bau in städtebaulich markanter Kreuzungslage zwischen ehemaliger Post und Bahnhof, der Haupteingang an der Bahnhofstraße ehemals mit Überdachung

Postamt

Bahnhofstraße 79

- In der Blickachse zum Bahnhof stehendes Postgebäude, erbaut 1893 in gründerzeitlich gotisierenden Architekturformen mit charakteristischen Giebel- und Friesgestaltungen, zur Straße einläufige Freitreppe, auf der Rückseite hölzerne Loggia, weitgehend original übernommener Klinkerbau als Dokument der Postgeschichte

Kirche St. Benedikt

Dorfstraße

- Ursprünglich spätromanischer Feldsteinbau im Westturm. Der für die Kirchengemeinde zu klein gewordene Bau wurde im Jahr 1900 bis auf den Westturm abgetragen, auf den Grundmauern des Vorgängers und unter Wiederverwendung des Steinmaterials in neugotischen Formen neu errichtet. Der Chor wurde mit 5/8 Schluss nach Osten erweitert. gotisierende Fenster- und Portalgewände aus Backstein, langgestrecktes fünfschiffiges Schiff mit Holztonne, Chor rippengewölbt, hölzerne Ausstattung in Form der Neugotik, 1866, Taufstein und Altar von 1900, vom spätromanischen Taufstein die Kuppel mit Rundbogenfries erhalten, Kirche 1997 saniert

Maßnahmen innerhalb und im Umfeld von Denkmalen bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung.

Im Gemeindegebiet befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale, deren Bestand gemäß § 9 DenkmSchG-LSA gesetzlich geschützt ist. Dabei handelt es sich vor allem um urgeschichtliche Siedlungen und Gräberfelder. Für den Städtebau bzw. die Ortsentwicklung von Güterglück weisen die archäologischen Kulturdenkmale keine besondere Bedeutung auf, da sie sich zum Großteil außerhalb der Ortslage (Ackerflächen) bzw. außerhalb von Bau-

gebieten (Gartenland) befinden. Auch die Ortskerne von Güterglück und Trebnitz selbst stellen archäologische Kulturdenkmale dar.

Sie sind nachrichtlich in die Plan: Archäologische Kulturdenkmale, der als Anlage beiliegt, übernommen.

Durch die archäologische Landesaufnahme können weitere Denkmale erfasst und registriert werden.

3.5 Bevölkerung

3.5.1. Bevölkerungsentwicklung bis 2005

Aufgrund des Wohnungsbaus (Wohnblöcke) war in der Ortslage Güterglück ein Anstieg der Bevölkerungsentwicklung von 1960 bis 1980 zu verzeichnen. Seit 1989 wird eine Abnahme der Einwohnerzahlen in der Gemeinde Güterglück registriert.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Güterglück (QUELLE: STATISTISCHES LANDESAMT SACHSEN-ANHALT, HALLE (SAALE), 2007 / DORFERNEUERUNGSPLANUNG GEMEINDE GÜTERGLÜCK 1996)

Jahr	Einwohner	Einwohnerdichte (EW/km ²)	Verlust/Gewinn
1950	978	91,7	
1964	925	86,8	-53
1971	943	88,5	+18
1981	989	92,8	+46
1989	959	90,0	-30
1992	913	85,6	-46
1995	862	80,9	-51
1997	833	78,1	-29
1999	792	74,3	-41
2001	794	74,5	+2
2002	780	73,2	-14
2003	764	71,7	-16
2004	771	72,3	+7
2005	760	71,3	-11
2006	742	69,6	-18

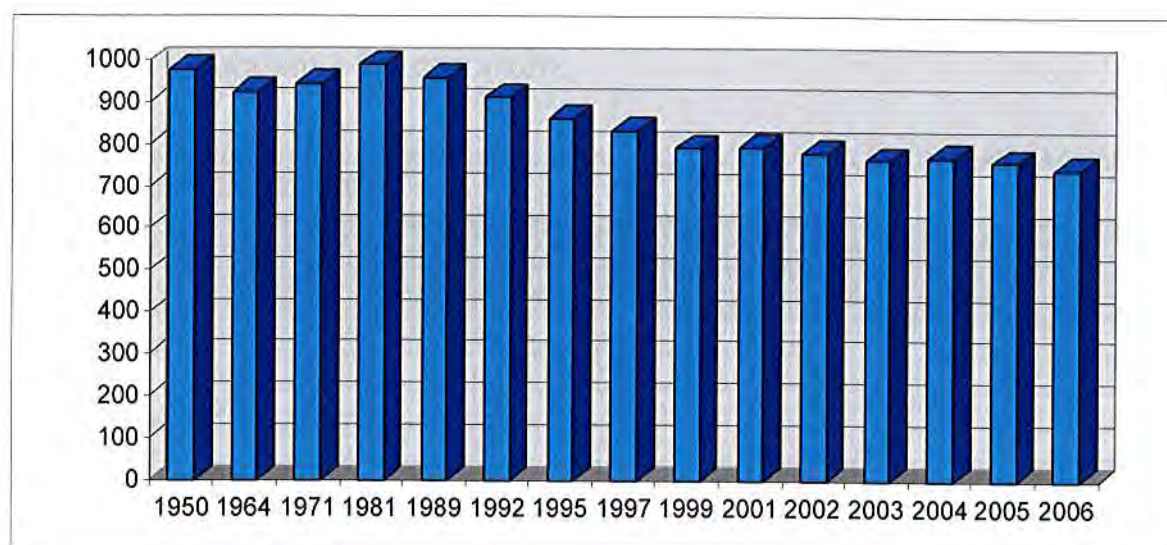


Abbildung 4: Einwohnerentwicklung der Gemeinde Güterglück

Insgesamt handelt es sich in der Region des Zerbster Ackerlandes um ein dünn besiedeltes Gebiet. Die Einwohnerdichte der Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Ehle-Nuthe betrug 26 EW/km² im Jahr 2006.

Tabelle 2: Bevölkerungsbewegung Gemeinde Güterglück (QUELLE: STATISTISCHES LANDESAMT SACHSEN-ANHALT, HALLE (SAALE), 2007)

Zeitraum	Geburten	Gestorbene	Zuzüge	Fortzüge	Bestand*
1996	4	7	32	44	847
1997	4	7	17	28	833
1998	5	11	26	51	802
1999	3	6	31	38	792
2000	5	10	42	20	809
2001	8	11	34	46	794
2002	5	4	23	38	780
2003	3	5	24	38	764
2004	1	4	41	31	771
2005	2	4	17	26	760
2006	3	4	12	29	742**

* am 31. 12. des Jahres

** am 30. 06.

Die Sterberate übersteigt die Geburtenrate, die Zuwanderungsrate ist zum Großteil geringer als die Abwanderungsrate. Das Defizit beträgt innerhalb des Zeitraums von 10 Jahren 30 Einwohner. Die Fortzüge übersteigen die Zuzüge. Das Defizit beläuft sich auf 90 Einwohner in 10 Jahren.

Von 1996 bis 2005 ist die Einwohnerzahl der Gemeinde Güterglück um 10 % - fast stetig je Jahr um 1 % - gesunken.

Tabelle 3: Bevölkerung nach Altersgruppen (QUELLE: STATISTISCHES LANDESAMT SACHSEN-ANHALT, HALLE (SAALE), 2007)

	unter 5 bis unter 10	10 bis unter 20	20 bis unter 30	30 bis unter 40	40 bis unter 50	50 bis unter 60	60 bis unter 70	70 und älter
1994*	82	130	93	142	129	133	82	83
1996	68	129	83	126	143	132	81	85
1997	53	128	79	125	153	121	93	83
1998	50	120	71	119	154	115	102	71
1999	42	119	72	116	151	107	107	78
2000	48	123	77	120	147	103	117	74
2001	44	113	80	106	118	113	118	72
2002	42	109	74	99	138	115	120	83
2003	40	99	76	81	142	118	126	82
2004	45	84	90	77	140	119	133	83
2005	47	77	85	77	131	132	126	85

* QUELLE: DORFERNEUERUNGSPLANUNG GEMEINDE GÜTERGLÜCK; 1996

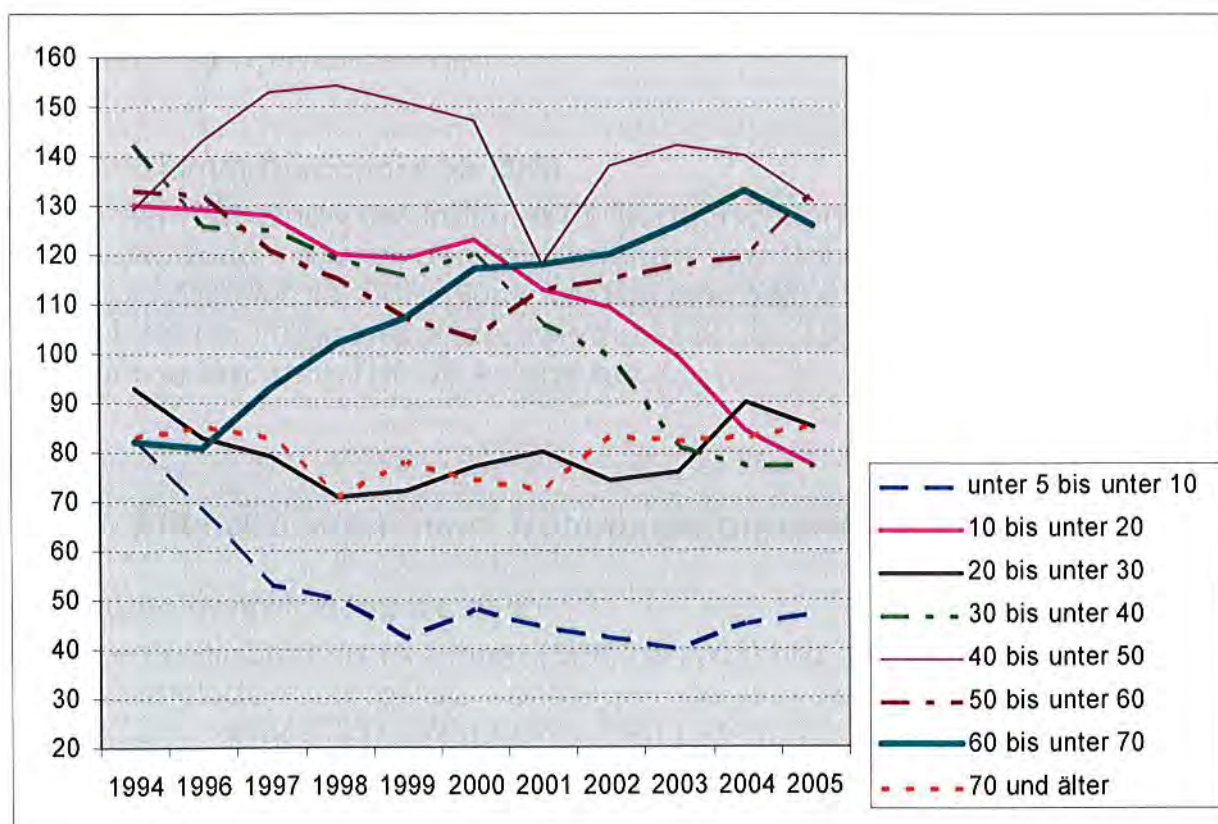


Abbildung 5: Bevölkerung nach Altersgruppen, Stichtag 31.12.2005 (QUELLE: STATISTISCHES LANDESAMT SACHSEN-ANHALT, HALLE (SAALE), 2007)

Über die Zeitspanne von 1996 bis 2005 kann für die unterschiedlichen Altersgruppen folgende Entwicklung festgestellt werden:

- 0 bis unter 10 Abnahme bis 1999, dann stabil bei derzeitigem leichtem Anstieg
- 10 bis unter 20 stetige Abnahme
- 20 bis unter 30 Abnahme bis 1999, dann stabil mit leichtem Anstieg
- 30 bis unter 40 stetige Abnahme
- 40 bis unter 50 nach Anstieg stetige Abnahme, derzeit stabil
- 50 bis unter 60 nach Abnahme bis 2000 derzeit stetiger Anstieg
- 60 bis unter 70 nach stetigem Anstieg derzeit stabil
- 70 und älter nach Abnahme bis 2001 derzeit stabil

Die Hälfte der Einwohner der Gemeinde gehörten 2005 den Altersgruppen zwischen 40 und 70 Jahren an (je Altersgruppe 17% der Gesamtbevölkerung). Mit jeweils knapp 10 % sind die Altersgruppen zwischen 10 bis 30 Jahren sowie 70 Jahre und älter in der Gemeinde vertreten. Lediglich die Altersgruppe bis 10 Jahre nimmt nur 6 % der Gesamteinwohner ein.

Im Zeitvergleich von 11 Jahren haben die Altersgruppen unter 10, unter 20 und unter 40 Jahren stark abgenommen (40 bis 50 % Rückgang). Die Altersgruppe unter 30 Jahren kann einen leichten Anstieg, die Altersgruppe unter 70 Jahren einen starken Anstieg (54 %) verzeichnen. Im Vergleich von 1994 zu 2005 kann für die Altersklassen unter 60 sowie 70 und älter keine zahlenmäßige Veränderung festgestellt werden.

3.5.2. Bevölkerungsprognose bis 2020

Mit Hilfe der Arbeitshilfe des Institutes für Stadtforschung und Strukturpolitik Berlin 2006 „Nutzung vorliegender Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen“ wurden für die Gemeinde Güterglück für das Jahr 2020 659 Einwohner bzw. ein wahrscheinlicher Prognosekorridor zwischen 620 und 688 Einwohnern ermittelt. Die Prognose liegt dem FNP als Anlage bei.

3.6 Wohnungsbestand und Wohnungsstandard

3.6.1 Haushaltsentwicklung bis 2005

Über einen Zeitraum von 15 Jahren (1990 bis 2005) hat der Wohnungsbestand in der Gemeinde Güterglück - entgegen der Bevölkerungsabnahme von mehr als 20 % - um 4,5 % (15 Wohneinheiten) zugenommen.

Die Gesamt-Wohnfläche ist um 23 %, die durchschnittliche Wohngröße ist - von 75 m² auf 88 m² - um 17 % gestiegen.

Die Wohnfläche je Einwohner hat sich innerhalb von 10 Jahren von 32,3 m² (1995) auf 39,5 m² (2005) entgegen der Reduzierung der Einwohnerzahlen erhöht.

Die Belegungsdichten der Wohneinheiten nehmen stetig ab. Während 1995 in der Gemeinde noch durchschnittlich 2,6 Personen in einem Haushalt gemeldet waren, nahm die Belegungsdichte bis 2005 um 15 % auf 2,2 Personen ab. Die durchschnittliche Belegungsdichte der Bundesrepublik lag 2004 bei 2,1; in Sachsen-Anhalt und dem Landkreis Anhalt-Zerbst bei 1,9 (LSA: 1,93, AZE 1,88, BTF: 1,86). Demnach liegt die Belegungsdichte in Güterglück derzeit über dem Durchschnitt.

Es ist mit einer weiteren Abnahme der Belegungsdichte zu rechnen.

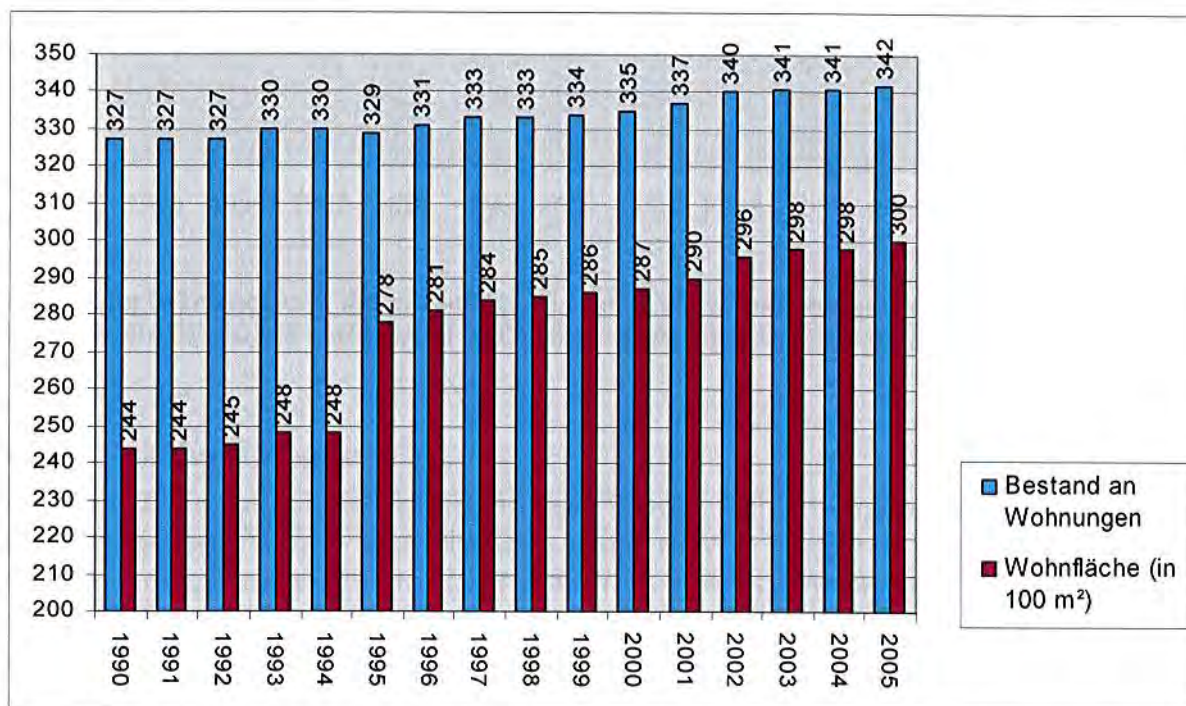


Abbildung 6: Entwicklung des Wohnungsbestandes / der Wohnfläche in der Gemeinde Güterglück (QUELLE: STATISTISCHES LANDESAMT SACHSEN-ANHALT, HALLE (SAALE), 2007)

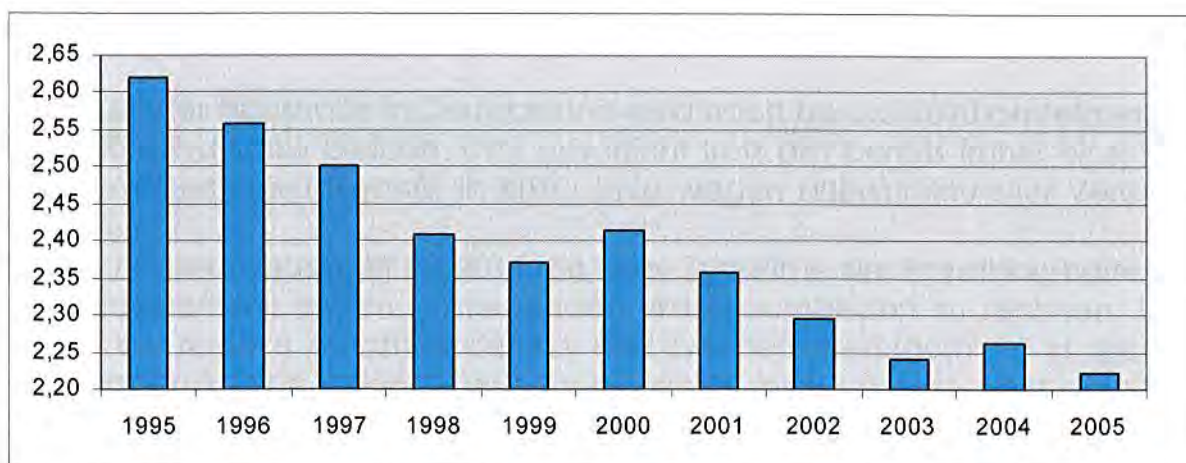


Abbildung 7: Entwicklung der Belegungsdichte der Wohneinheiten in der Gemeinde Güterglück (QUELLE: STATISTISCHES LANDESAMT SACHSEN-ANHALT, HALLE (SAALE), 2007)

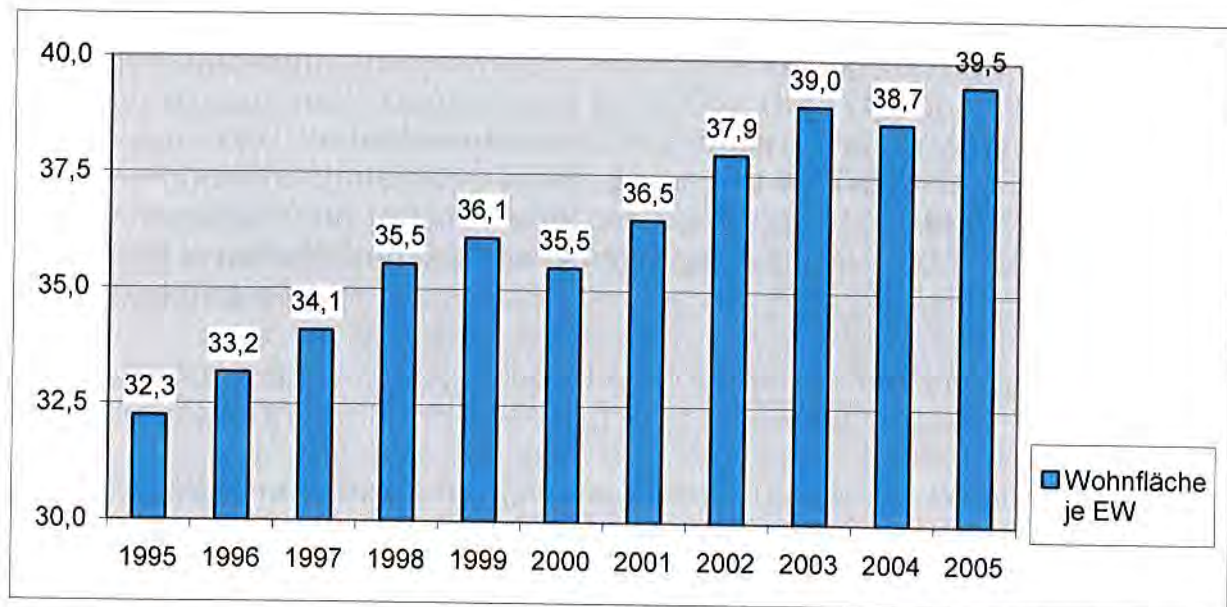


Abbildung 8: Entwicklung der Wohnfläche in m² je Einwohner in der Gemeinde Güterglück
(QUELLE: STATISTISCHES LANDESAMT SACHSEN-ANHALT, HALLE (SAALE), 2007)

3.6.1 Haushaltsprognose

Aufgrund der günstigen Lage zu den Ober-, Mittel- sowie Grundzentren und der verkehrsgünstigen Erschließung muss davon ausgegangen werden, dass die Gemeinde als Wohnstandort weiterhin interessant bleibt.

Ziel der Bevölkerungspolitik ist es, eine Stabilisierung der Einwohnerentwicklung zu erreichen.

Der mögliche Wohnungsbedarf resultiert nicht aus der Bevölkerungszunahme, sondern fast ausschließlich aus der Forderung nach fortschreitender Verbesserung des Wohnungsstandards in Verbindung mit dem Wunsch nach größeren Wohnungen.

„Die Zahl der Haushalte in Deutschland wird noch bis ca. 2020 ansteigen und bis 2030 etwa stabil bleiben. Dies geschieht trotz des bereits früher einsetzenden Bevölkerungsrückgangs in erster Linie wegen altersstruktureller Veränderungen.

In den neuen Ländern ist bis 2015 mit einer Zunahme der Privathaushalte und infolgedessen mit einem ansteigenden Wohnraumbedarf zu rechnen. Ursache ist die relative Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte in allen Altersgruppen infolge veränderter Lebensformen, insbesondere aber durch die absolut wachsende Gruppe der über 65-Jährigen.

Aufgrund der zwischenzeitlich noch ansteigenden Wohnraumnachfrage, insbesondere im Eigenheimsektor, ist damit zu rechnen, dass sich (... die) Sied-

lungsentwicklung – wenn auch abgeschwächt – fortsetzen wird.²

Auch das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung kommt in seiner Wohnungsmarktprognose in Deutschland bis 2020 zu dem Ergebnis, dass aufgrund von Struktur- und Verhaltenseffekten die Pro-Kopf-Wohnflächen und die Eigentümerquote noch steigen werden. Besonders auffällig sind die künftig weiterhin offensichtlichen Unterschiede der Dominanz von Geschosswohnungsnachfrage in Kernstädten und die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern in Umlandkreisen.³

Nachfolgend werden unterschiedliche Modelle zur Haushaltsprognose bis 2020 herangezogen.

A) Der zusätzliche Wohnbedarf (innerer Bedarf zusätzlicher Wohnungen) setzt sich aus drei Bedarfsgrößen zusammen⁴:

Der so genannte Ergänzungsbedarf (auch Nachholbedarf) resultiert aus der schrittweisen Anpassung an den Wohnungsstandard der alten Bundesländer, der von einer Vergrößerung der Wohnfläche pro Wohnung und einer Verringerung der Haushaltsgröße und Belegungsdichte pro Wohnung gekennzeichnet ist.

Die durchschnittliche Belegungsdichte (Personen je WE) von 2,2 im Jahr 2005 in der Gemeinde Güterglück liegt über dem bundesweiten Durchschnitt. (Statistisches Bundesamt 2004: durchschnittliche Belegungsdichte in Deutschland 2,1, im Land Sachsen-Anhalt sowie im ehemaligen Landkreis Anhalt-Zerbst 1,9). Die Wohnfläche von 39,5 m² je Einwohner entspricht dem Landkreis-Durchschnitt, liegt aber unter dem bundesweiten Durchschnitt von 40,8 m² je EW.

Aus dem Abriss alter und schlechter Bausubstanz sowie der Zusammenlegung kleiner Wohnungen (Grundrissvergrößerungen und -verbesserungen) und der Umnutzung von Wohnungen z.B. in Büros, Gewerbe und Handel leitet sich der Ersatzbedarf ab.

Zudem ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung für den inneren Bedarf an zusätzlichem Wohnraum ausschlaggebend.

$$\text{Zusätzlicher Wohnbedarf} = \frac{\text{Einwohner}}{\text{durchschnittliche Belegungsdichte (LSA 2004)}} - \text{Wohneinheiten}$$

² www.schader-stiftung.de/wohn_wandel/849.php

³ www.bbr.bund.de/cln_005/nm_22386/DE/ForschenBeraten/Wohnungswesen/Wohnungsmarktprognose

⁴ Menzel, P.; Deutsch, M.; Krautter, H.: Aktuelles Praxishandbuch der Bauleitplanung, Tübingen 1997

718 Einwohner
(15.10.2007)

_____ - 343 WE = + 35 WE
1,9 E/WE

659 Einwohner
(2020)

_____ - 343 WE = + 5 WE
1,9 E/WE

Die Berechnungen sollen den zusätzlichen Wohnbedarf bis 2020 aufgrund der Abnahme der Belegungsdichte auf den Landesdurchschnitt (2004) darlegen. Der Bedarf innerhalb des Planungszeitraums des FNP bewegt sich zwischen den ermittelten Werten von 2007 und 2020. Es ist keinesfalls Ziel der Gemeinde, den errechneten derzeitigen Bedarf von 35 Wohneinheiten zu decken. Der Rückgang der Belegungsdichte ergibt einen Bedarf an zusätzlichen Wohnflächen der aufgrund des Bevölkerungsrückgangs innerhalb der prognostizierten 13 Jahre stark rückläufig ist.

Eine weitere Abnahme der Belegungsdichte – hier nicht berücksichtigt – bedingt einen erhöhten Bedarf.

B) Die Berechnung der Zahl der Haushalte bis 2020 gemäß **Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik** (Arbeitshilfe „Nutzung vorliegender bevölkerungs- und Haushaltsprognosen“, 2006) liegt als Anlage bei. Die in der Arbeitshilfe verwendeten Prognosen der unterschiedlichen Institutionen gehen von einer Entwicklung der Belegungsdichte von 2,1 EW je Wohneinheit aus (bundesweiter Durchschnitt) und ermitteln eine Abnahme der Wohneinheiten bis 2020 von durchschnittlich 29 WE.

Geht man dagegen von einer Reduzierung der Belegungsdichte auf den Landesdurchschnitt von 1,9 EW je WE aus, ergibt sich (wie in Spalte 4 der Anlage ermittelt) ein Bedarf an Wohneinheiten, der sich im Durchschnitt mit dem in Prognose A) ermitteltem Wert von 5 WE im Jahr 2020 deckt.

Zudem prognostiziert das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik Berlin (2006) in der Arbeitshilfe zur Nutzung vorliegender Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen für den Altkreis Anhalt-Zerbst einen durchschnittlichen **Neubaubedarf** bis 2020 von 0,62 pro 1.000 Einwohnern und Jahr. Das entspricht 9,3 Neubauten in 15 Jahren je 1.000 EW.

Für Güterglück mit prognostizierten 659 EW im Jahr 2020 ergibt sich ein Bedarf von 6 Neubauten (1-2 Familienhäuser).

Baulücken

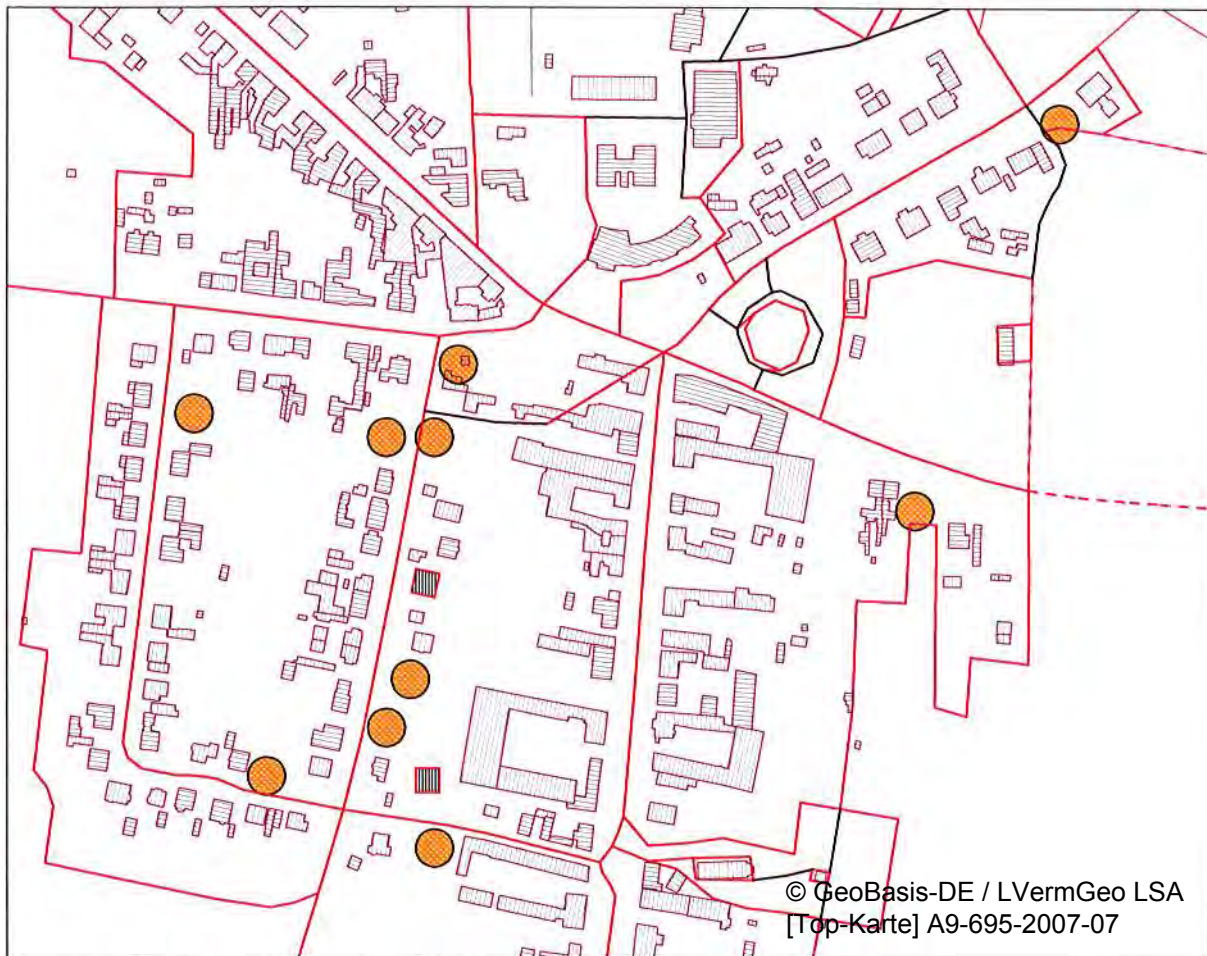


Abbildung 9: Baulücken in der Ortslage Güterglück

Die nach 1960 bebauten Straßenzüge weisen insgesamt 10 Baulücken auf. Diese werden derzeit als Garten- bzw. Grabeland genutzt.

Anhand der Altersstruktur der Einwohner des Gemeindegebietes können Tendenzen für Wohnformen abgeleitet werden. Während 20 bis 45-Jährige bevorzugt Ein- und Zweifamilienhäuser bauen, leben über 65-Jährige und Single bevorzugt in kleineren Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern⁵.

Ein Rückgang der Einwohnerzahlen ist nicht gleichzusetzen mit einem Rückgang an Wohneinheiten. Trotz Verkleinerung der Haushalte, z.B. durch Auszug der Kinder, nimmt die Wohnfläche kaum ab, da die Eltern in der Familienwohnung bzw. dem Haus wohnen bleiben.

⁵ Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg: Anforderungen an eine in der Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg einheitliche Bedarfsermittlung für zusätzliches Wohnbauland in Flächennutzungsplanungen / Bewertungsschema für Wohnbaulandbedarf, 2006

In Güterglück verzeichnet die Altersstufe der 20 bis 30-Jährigen einen leichten Anstieg, so dass ein Potential an Bauwilligen im Gemeindegebiet vorhanden ist.

Von den im B-Plan Nr. 1 Wohngebiet Fritz-Brandt-Straße ausgewiesenen 6 Baugrundstücken waren 2005 bereits 5 Bauflächen mit Einfamilienhäusern bebaut, was die Bauwilligkeit innerhalb des Gemeindegebietes bekräftigt. Zudem wurden entlang der Nuthaschen Straße und der Stallgasse Einfamilienhäuser gebaut. Die bebauten Grundstücke dienten überwiegend der Deckung des Eigenbedarfs der Gemeinde (Ergänzungsbedarf), da fast ausschließlich von Gemeindebewohnern gebaut wurde.

Gebäudeleerstand

Der Wohngebäudeleerstand ist in Güterglück gering. 3,5 % der Wohneinheiten (8 Wohngebäude - vorwiegend in der Bahnhofstraße bzw. 12 Wohneinheiten) stehen derzeit leer / zum Verkauf.

Deckung des ermittelten Wohnflächenbedarfs

Ziel der Gemeinde ist die Deckung des Neubaubedarfs von prognostizierten 6 Wohnhäusern sowie die Deckung des zusätzlichen Wohnbedarfs in Höhe von 15 bis 20 Wohneinheiten.

Neubaubedarf: Innerhalb des Gemeindegebietes wird im Bereich Am Sportplatz/Neue Straße Wohnbauland neu ausgewiesen. Die Brachfläche wurde zum Großteil ehemals als Spielplatz genutzt. Dieser wurde zurückgebaut. Mit der Ausweisung von Wohnbauland will die Gemeinde den bis 2020 prognostizierten Neubaubedarf decken.

Zusätzlicher Wohnbedarf (aufgrund der Reduzierung der Belegungsdichte): Mit der Schließung von mind. 50 % der Baulücken der Ortslage sowie der Nutzung des Wohnungsleerstandes soll der aufgrund der Abnahme der Belegungsdichte entstehende zusätzliche Wohnbedarf, der nicht durch den Umbau vorhandener Bausubstanz gesichert werden kann, gedeckt werden.

3.7 Wirtschaft / Kultur / Versorgung

In der Ortslage Güterglück sind folgende Gewerbe und Dienstleistungen ansässig:

- Sparkassenfiliale
- Volksbankfiliale
- Rechtsanwalt
- Zahnarztpraxis
- Physiotherapie
- Bäckerei und Konditorei
- Lebensmittel-Einzelhandel
- Getränkegroß- und Einzelhandel
- Getränkemarkt / Minimarkt
- Friseur
- Brennstoffhandel
- Essensservice
- Metallbau und Schlosserei
- Elektriker
- Elektriker mit Fachgeschäft
- Heizung - Sanitär
- 2 Dienstleistungs- und Baubetriebe
- Transportdienst
- Büroservice
- Viehhandel
- Med.- und Röntgentechnik GmbH
- Dienstleistungs- und Handelsgesellschaft / Agrarservice
- Quelle-Shop

In der Ortslage Trebnitz sind folgende Gewerbe und Dienstleistungen ansässig:

- Gärtnerei
- Tierarzt

Im Ort haben sich in der Dorfstraße bzw. im Randbereich der Dorfstraße drei landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe sowie ein Landwirt im Nebenerwerb angesiedelt.

Zur Versorgung der Einwohner und zum Gemeindeleben sind folgende Strukturen im Ort vorhanden:

- Postzweigstellen
- Bowling- und Kegelbahn mit Gaststube
- Gemeindehaus (Rentnertreff, Bibliothek, Gemeinschaftsraum)
- Mehrzweckhalle
- Kindergarten / Kinderkrippe
- Sonderschule
- Kirche / Pfarramt

- Dorfteich mit Tiergehege
- Sportplatz / Spielplatz

Die Grundversorgung der Einwohner ist gesichert.

Das Gemeinschaftsleben wird durch den Heimatverein, den Rentnertreff, den Chor, die Sportvereine (Fußball, Kegeln, Gymnastik), die Feuerwehr, den Karnevalsverein, die Gartenvereine und die Kirchengemeinde bereichert.

Im Rahmen der Dorferneuerung wurde die Dorfstraße dorftypisch gestaltet. Die Hofstellen entlang der Dorfstraße wurden fast vollständig saniert, so dass die Dorfstraße als historischer Ortskern erhalten ist und aufgewertet wurde. Die Bahnhofstraße als Landesstraße sowie die Randbereiche (Rad- und Gehwege) wurden ebenfalls ausgebaut.

4. GRUNDSÄTZE UND ZIELE DER ORTSENTWICKLUNG

Übergeordnetes Ziel ist die Bewahrung der Standortvorteile der Gemeinde Güterglück. Zu den ortsspezifischen Vorteilen gehören die Versorgungsstruktur (Gastlichkeit, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, ...), das Gemeinschaftsleben, der dörfliche Charakter und die Nähe zur Stadt Zerbst/Anhalt.

Güterglück soll in seiner Funktion als Wohn- und Gewerbestandort erhalten und entwickelt werden. Die vorhandene Ortstruktur, die sich aus der Mischung der unterschiedlichen Nutzungstypen Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen sowie Landwirtschaft zusammensetzt, soll erhalten und ausgebaut werden.

Einer Entvölkerung soll durch den Erhalt von Wohn- und Arbeitsstandorten, Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen entgegengewirkt werden.

5. DARSTELLUNGEN

Die zentrale planerische Aussage eines Flächennutzungsplanes bilden die auf der gemeindlichen Planungshoheit basierenden und daher als Entwicklungsabsichten der Gemeinde zu verstehenden „Darstellungen“. Mittels der in § 5 Abs. 2 BauGB Nr. 1 bis 10 nicht abschließend aufgeführten, erweiterungsfähigen Darstellungsinhalte wirkt die Gemeinde unmittelbar ordnend und gestaltend auf ihr Gemeindegebiet ein⁶.

Als wichtigste Aufgabe der Flächennutzungsplanung gilt die Ausweisung von Bauflächen und Baugebieten. Der Flächennutzungsplan (FNP) beschränkt sich in der Regel auf die Darstellung von Flächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen). Mit dieser allgemeinen Flächenausweisung behält sich die Gemeinde die konkrete Entscheidung über die Festsetzung der Baugebiete für die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) vor.

Als Bauflächen gelten nach § 1 Abs. 1 BauNVO:

- Wohnbauflächen (W),
- gemischte Bauflächen (M),
- gewerbliche Bauflächen (G) und
- Sonderbauflächen (S).

Dennoch kann es im Einzelfall angemessen oder erforderlich sein, schon im FNP Baugebiete darzustellen. Aus planerischer Sicht scheint die differenzierte Darstellung von Baugebieten angemessen, wenn die Ausweisung von Bauflächen die angestrebte Nutzung nur unzureichend charakterisiert. Dies trifft insbesondere bei Dorfgebieten, Gewerbegebieten und generell bei Sondergebieten zu.

Die bauliche Erweiterung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil hinaus erfolgt bei Dorfgebieten selten über einen Bebauungsplan.

⁶ Menzel, P.; Deutsch, M.; Krautter, H.: Aktuelles Praxishandbuch der Bauleitplanung; Tübingen 1997

5.1 Bauflächen und Baugebiete

Die Entwicklung der Gemeinde Güterglück geht von der Zielsetzung aus, den dörflichen Charakter und die vorhandene Struktur der Ortslage zu erhalten sowie den Wohnungsneubau durch Lückenschließungen und Neuausweisungen innerhalb der Ortslage Güterglück zu realisieren.

Vorgärten und Hausgärten sind Teile von Baugrundstücken, demnach Bauflächen im weiteren Sinne. Aufgrund der vorhandenen Bebauung / Bebauungstiefe, in die sich eine Neubebauung einpassen muss, sind die bebaubaren und nicht bebaubaren Grundstücksteile definiert.

5.1.1 Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO

Ein Dorfgebiet dient vor allem der Bestands- und Standortsicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, wenngleich der Strukturwandel der Dörfer eine Öffnung für Wohnnutzung sowie für Handwerk und Gewerbe erforderlich macht⁷.

Als Dorfgebiet nach § 5 der BauNVO wird in Güterglück der Bereich der Dorfstraße als historischer Ortskern mit landwirtschaftlich und ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstellen eingestuft und dargestellt.

Die dörfliche Prägung und das bestehende Nebeneinander von Wohnen und landwirtschaftlich geprägter Nutzung erlaubt auf der Ebene der Flächennutzungsplanung die Darstellung der besonderen Art der baulichen Nutzung als Baugebiet.

Auf die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Im Dorfgebiet sind bauliche Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen nach folgender Maßgabe allgemein zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dazu gehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

⁷ Menzel, P.; Deutsch, M.; Krautter, H.: Aktuelles Praxishandbuch der Bauleitplanung; Tübingen 1997

- sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

Die Einwohner eines Dorfgebietes müssen die mit einem landwirtschaftlichen Betrieb üblicherweise einhergehenden Störungen und Belästigungen hinnehmen. Hierzu gehören nicht nur Lärmemissionen, sondern auch Belästigungen durch Tiergerüche und Fliegen.

Doch auch über die Grenzen des Dorfgebietes hinaus (auch von Ackerflächen, ...) können Immissionen (Gerüche, Staub, Lärm, Schwingungen), die von den Anliegern zu dulden sind, auftreten.

5.1.2 Gemischte Bauflächen (M) § 1 Abs. 1 Nr.2 BauNVO

Im Flächennutzungsplan sind die Bauflächen entlang der Bahnhofstraße als gemischte Bauflächen dargestellt (§1 Abs.1 Nr.2 BauNVO).

Die Bedeutung des Wohnens ist einer der Gründe für die Darstellung von gemischten Bauflächen. Die Gemeinde wünscht auf der einen Seite die allgemeine, uneingeschränkte Zulässigkeit von Wohngebäuden, möchte auf der anderen Seite die Entwicklung einer differenzierten gewerblichen Infrastruktur nicht einschränken.

Mit der Ausweisung als gemischte Baufläche bleiben alle Möglichkeiten sich verändernder Ansprüche an die räumliche Nutzung offen.

Die Wiedereinrichtung von landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben oder die Kleintierhaltung wird durch die Ausweisung nicht ausgeschlossen.

Die Ausweisung gemischter Bauflächen lässt darüber hinaus die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zu und ermöglicht die Entwicklung von Betrieben und Anlagen des Erholungswesens. In den Darstellungen der gemischten Bauflächen des Flächennutzungsplans sind keine Baulücken enthalten.

5.1.3 Wohnbauflächen (W) § 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO

Im Flächennutzungsplan sind die Bauflächen entlang folgender Straßenzüge als Wohnbauflächen dargestellt:

- Moritzer Straße,
- Nuthasche Straße,
- Fritz-Brandt-Straße,
- Bahnhofstraße, von Abzweig Straße Am Sportplatz bis Neue Straße,

Die Wohnbauflächen beinhalten vorhandene Wohnbebauungen, die zum Großteil nach 1960 als Einfamilienhäuser und Wohnblocks errichtet wurden.

Neuausweisung

Entlang der Straßen Am Sportplatz/Neue Straße wird eine neue Wohnbaufläche mit 5.400 m² ausgewiesen. In die Fläche ist die vorhandene Straße – Am Sportplatz – mit rund 600 m² eingebunden.

Die Flächen werden derzeit zum Drittel als Privatgarten (z. T. mit Gartenlaube) genutzt bzw. als Scherrasen (ehemaliger Spielplatz) gepflegt.

Die Baufläche (4.800 m²) bietet bei einer dorftypischen Grundstücksgröße von 800 m² Platz für 6 Grundstücke.

Mit der Ausarbeitung der verbindlichen Bauleitplanung – Bebauungsplan – kann die Gemeinde die Zulässigkeit der zu errichtenden Gebäude, Geschosshöhen etc. regeln.

Im Bebauungsplan sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Versorgungsleitungen auszuweisen.

5.1.4 Gewerbliche Bauflächen(G) § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO

Als gewerbliche Baufläche wird die Fläche am westlichen Ortsrand, zwischen Bahnanlagen und Landesstraße L 51 klassifiziert.

Auf der Fläche befinden sich Gebäude und Hallen des ehemaligen Agrochemischen Zentrums, die nach 1990 umgenutzt wurden. Derzeit werden die Gebäude von der Dienstleistungs- und Handelsgesellschaft genutzt.

Mit der Ausweisung der gewerblichen Baufläche will die Gemeinde dem ansässigen Betrieb die Eventualität der Erweiterung der Bebauung innerhalb des vorhandenen Betriebsgeländes ermöglichen.

5.1.5 Sondergebiet Biogasanlage(SO) § 11 BauNVO

Auf der Fläche des ehemaligen Agrochemischen Zentrums – nördlich Bahnlinie – wird ein Sondergebiet – Biogasanlagen – ausgewiesen.

Es befindet sich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung von drei baugleichen Biogasanlagen für diese Fläche in Aufstellung.

Die durch die Biogasanlagen erzeugte Leistung soll in das öffentliche Netz eingespeist werden.

Es handelt sich um einen baulich vorgeprägten Standort (Altstandort), der zur angrenzenden Betriebsfläche / gewerblichen Baufläche optisch als zusammenhängend erfasst werden kann und von der Landesstraße und der Bahnlinie eingerahmt wird. Eine Zersiedelung wird durch die Nutzung eines Altstandortes vermieden, Eingriffe in den Naturhaushalt minimiert.

Die Biogasanlagen sollen in Kooperation von mehreren landwirtschaftlichen Betrieben errichtet/betrieben werden, die am Betriebsstandort nicht über die notwendige bauliche Fläche verfügen, Biogasanlagen zu errichten.

„Rahmenbetriebe“ sollen zwei Hofstellen aus Güterglück sowie eine Hofstelle

aus Moritz (Nachbargemeinde) werden. Ein Großteil der Inputstoffe sollen von diesen Betrieben geliefert werden.

Zudem ist die Einbindung nahegelegener Landwirtschaftsbetriebe – innerhalb eines Radius von 10 km – vorgesehen, so dass betriebswirtschaftlich vernünftige Betriebsabläufe und Wirtschaftsweisen gewährleistet sind.

Die Landwirtschaftsbetriebe werden über Lieferverträge gebunden.

5.2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 BauGB)

Im Flächennutzungsplan kann die Ausstattung des Gemeindegebietes mit allen der Versorgung dienenden Einrichtungen des öffentlichen und privaten Bereiches dargestellt werden.

Die Einrichtungen für den Gemeinbedarf umfassen sämtliche „öffentliche Dienstleistungen“, die von Behörden, Organisationen und Körperschaften unter dem vorrangigen Aspekt des Gemeinwohls (d. h. ohne Erwerbscharakter) für die Bevölkerung wahrgenommen werden.

Im Flächennutzungsplan werden diese Flächen als Gemeinbedarfsflächen und bei kleineren Grundstücken lediglich als Planzeichen dargestellt.

Dementsprechend werden alle vorhandenen Grundstücke der

- öffentlichen Verwaltung;
 - Kirche;
 - sozialen, gesundheitlichen, kulturellen und sportlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen;
 - Feuerwehr unter anderem
- als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt.

Schule

In Güterglück befindet sich eine Sonderschule.

Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude

In Güterglück werden privat niedergelassene Ärzte und Einrichtungenversorgungswirksam. Die medizinischen Einrichtungen sind in Güterglück in der Bahnhofstraße in einem Gebäude untergebracht.

Der FNP stellt dieses als gesundheitlichen Zwecken dienendes Gebäude dar.

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude

Die denkmalgeschützte Kirche mit dem evangelischen Pfarramt und dem umliegenden Friedhof befindet sich in der Dorfstraße.

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

In der Gemeinde Güterglück befindet sich am Sportplatz eine Kindertagesstätte mit Kinderkrippenplätzen (Altersstufe bis 3 Jahre) und Kindergartenplätzen (Altersgruppe 3 bis 7 Jahre).

Öffentliche Verwaltung

Die Gemeindeverwaltung Güterglück hat ihren Sitz im Gemeindehaus in der Dorfstraße.

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Das Gemeindehaus in der Dorfstraße – Sitz der Verwaltung – beinhaltet zudem die Bibliothek, den Rentnertreff und einen Mehrzweckraum, der den Einwohnern für Feierlichkeiten zur Verfügung steht. Bis der Heimatverein ein geeignetes Domizil gefunden hat, finden auch die Sitzungen des Heimatvereins in diesem Gebäude statt.

Die Mehrzweckhalle am Sportplatz wird für kulturelle Veranstaltungen genutzt.

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Die Mehrzweckhalle am Sportplatz wird von der Sonderschule als Turnhalle sowie von den Sportvereinen der Gemeinde genutzt.

Die Bowling- und Kegelhalle wird vom Kegelverein genutzt.

Post

Postzweigstellen befinden sich in der Dorfstraße, Ecke Bahnhofstraße sowie in der Bahnhofstraße.

Feuerwehr

Die Freiwillige Feuerwehr Güterglück befindet sich in der Bahnhofstraße.

5.3 Versorgungsanlagen, Hauptversorgungsleitungen

Trinkwasser

Die Gemeinde Güterglück sowie der Ortsteil Trebnitz sind mit Trinkwasser versorgt. Versorgungsträger ist die Heidewasser GmbH Magdeburg. Gemäß der Stellungnahme Heidewasser wird die Trinkwasserversorgung des geplanten Wohnbaugebietes im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens beurteilt.

Eine Entnahme von Trinkwasser zur Löschwasserversorgung kann nur entsprechend den hydraulischen Verhältnissen erfolgen. Im Zusammenhang mit Reparaturen am Trinkwassernetz kann die Versorgung eingeschränkt oder gar eingestellt werden.

Im Zuge der weiteren Planung sind die erforderlichen Schutz- und Arbeitsstreifen (DVGM-Merkblatt W 403) zu gewährleisten und von Bebauung freizuhalten.

- Heidewasser GmbH, An der Steinkuhle 2, 39128 Magdeburg

Innerhalb des Gemeindegebietes verläuft eine Trinkwasserhauptleitung DN 300/400 AZ der Trinkwasserversorgung Magdeburg (TWM). Entsprechend dem DVGM-Regelwerk W 400-1 ist ein 3 m breiter Schutzstreifen beidseitig der Rohrachse einzuhalten, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

- Leitungstrassen einschließlich des Schutzstreifens sind von Baum- und Strauchpflanzungen freizuhalten.
- Erfordern Zwangspunkte geringere Abstände ist bei einem Abstand von 2,0 m zur Rohrleitung in Abstimmung mit der TWM zu prüfen, ob bei Einsatz entsprechender Schutzmaßnahmen eine Zustimmung erfolgen kann.
- Abstände unter 2,0 m sind nicht zulässig.
- TWM GmbH, Herrenkrugstraße 140, 39114 Magdeburg

Abwasser

Die Gemeinde Güterglück ist an das zentrale Abwassernetz angeschlossen. Die Ortslage Trebnitz wird dezentral entsorgt. Entsorgungsträger ist der Abwasser- und Wasserverband Elbe-Fläming.

Strom

Die Gemeinde Güterglück sowie der Ortsteil Trebnitz sind mit Elektroenergie versorgt. Versorgungsträger ist die E.ON Avacon Netz GmbH Braunschweig. Gemäß Stellungnahme E.ON Avacon ist für den Ort Güterglück eine Veränderung im Strom-Mittelspannungsbereich geplant. Die 15 kV-Freileitung (Nuthasche Straße Richtung Nutha-Siedlung) wird im Jahr 2009 teilweise durch Kabel ersetzt.

Folgende Vorgaben sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:

- die Mindest-/Sicherheitsabstände zu den Anlagen sind einzuhalten
- einer Über-/Unterbauung der Anlagen mit Bauwerken, ohne vorherige Abstimmung wird nicht zugestimmt
- bei Begrünung des Baubereichs mit Bäumen ist der erforderliche Abstand zu ober- und unterirdischen Leitungen einzuhalten
- notwendige Umsetzung von Stützpunkten und Anlagen oder Umverlegung von Kabel rechtzeitig anzuzeigen und abzustimmen; Regelung der Kostenübernahme und Klärung der Beauftragung
- notwendige Versorgung mit Elektroenergie und Gas im Vorfeld abzustimmen
- E.ON Avacon AG, Arnimer Straße 1-4, 39576 Stendal

Erdgas

Die Gemeinde Güterglück ist straßenzugweise (Dorfstraße, Bahnhofstraße, Walternienburger Straße, Am Sportplatz sowie Teilbereiche Nuthasche Straße, Fritz-Brandt-Straße) mit Erdgas (Mitteldruck) versorgt. Zudem befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches eine Hochdruckleitung DN 200 (Gehden/Güterglück/Töppel). Versorgungsträger ist die Erdgas Mittelsachsen GmbH (EMS) Schönebeck.

- Erdgas Mittelsachsen GmbH, Karl-Marx-Straße 18, 39218 Schönebeck/Elbe

Löschwasser

Der Dorfteich und der Teich gegenüber der Feuerwehr sind neben den Hydranten Löschwasserentnahmestellen.

Die Entnahme von Trinkwasser als Löschwasser kann nur unter den zur Verfügung stehenden hydraulischen Verhältnissen erfolgen.

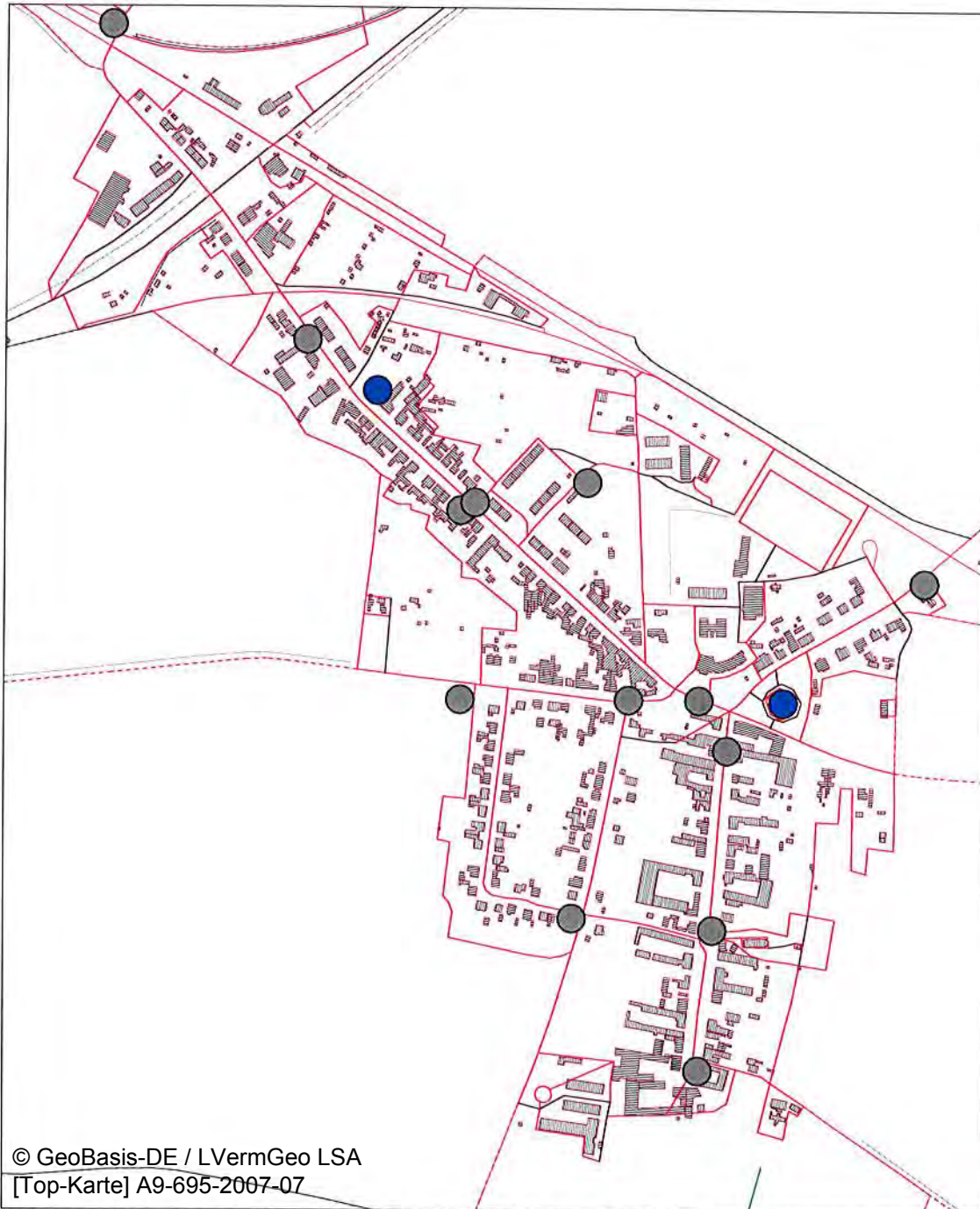


Abbildung 10: Hydrantenplan (+ Löschwasserteiche) Gemeinde Güterglück - Entnahme nur unter den zur Verfügung stehenden hydraulischen Verhältnissen

Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achs-

last bis zu 10 t und einem Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Grundsätzlich muss die Richtlinie über Flächen der Feuerwehr, Fassung März 2006, beachtet werden.

Telefon

Die Gemeinde Güterglück sowie der Ortsteil Trebnitz sind an das Telefonnetz angeschlossen. Medienträger ist die Deutsche Telekom AG Magdeburg. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

5.4 Grünflächen

Eines der wichtigsten Elemente zur Gliederung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemeinde stellen die Grünflächen mit ihren verschiedenen Zweckbestimmungen dar.

Grünflächen im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB sind in bebaute Gebiete eingegliederte Flächen von städtebaulicher Bedeutung. Sie sollen vor allem der Naherholung der Bevölkerung, der Verbesserung des Kleinklimas oder zur Auflockerung und Gliederung der Bebauung dienen.

Die Ortsstruktur von Güterglück ist durch die Bahnlinien geprägt. Die Flächen zwischen der Ortslage und dem Bahnkörper werden als Grabeland oder kleingärtnerisch genutzt und prägen aufgrund der Flächengrößen das Landschafts- und Ortsbild.

Aufgrund der Prägung des Ortsbildes durch die Grünflächen wird im FNP die Darstellung der **privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen** unterschieden.

Als **private Grün- und Freiflächen** werden vorwiegend die den Wohnhäusern und Grundstücken zugeordneten, vorwiegend gärtnerisch oder als Grabeland genutzten Grünflächen eingestuft. Auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Dazu zählen Einrichtungen/Anlagen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten/Bauflächen gelegenen Grundstücken dienen und in seiner Eigenart nicht widersprechen, wie bspw. bei Wohnhäusern Garten- und Gewächshäuser oder Geräteschuppen.

Sportplatz / Spielplatz

Der Sportplatz der Gemeinde befindet sich am östlichen Ortsrand, südlich der Bahnlinie Dessau-Magdeburg.

Er beinhaltet die Fläche des ehemaligen Schulsportplatzes als öffentlichen Sport- bzw. Bolzplatz sowie das neu angelegte Fußballfeld des Sportvereins.

Der Spielplatz, an den Sportplatz angrenzend, gliedert den Rodelberg in den Spielbereich ein. Der Spielplatz wurde in den 90-er Jahren neu errichtet, Erweiterungen sind nicht vorgesehen.

Friedhof

Der Friedhof befindet sich in der Dorfstraße, unmittelbar an die Kirche angrenzend. Erweiterungen sind nicht geplant.

Parkanlage

Am Ortseingang aus Richtung Zerbst befindet sich der Dorfteich mit Tiergehege und Grünanlagen. Die Gesamtfläche ist als Parkanlage dargestellt. In der Bahnhofstraße befindet sich der betonierte ehemalige Feuerlöschteich mit angrenzendem Altbaumbestand.

Dauerkleingärten

Ortsbildprägend in Güterglück ist der hohe Anteil an Dauerkleingärten. In der Ortslage Güterglück stehen für die Einwohner ausreichend Flächen als Gartenanlagen zur Verfügung:

- östlich Güterglück, an der K 1233,
- in der Bahnhofstraße, an der Bahnlinie,
- am Sportplatz bzw. an der Bahnlinie .

Die Gartensparten sind in Kleingartenvereinen im Sinne des Kleingartengesetzes organisiert.

5.5 Wasserflächen

5.5.1 Stehende Gewässer

In der Ortslage Güterglück befinden sich zwei Dorfteiche mit betonierten Ufern. Der ehemalige Feuerlöschteich in der Dorfstraße (sanierungsbedürftig) ist aufgrund der geringen Flächengröße nicht als Wasserfläche im FNP dargestellt.

Im Südosten des Gemeindegebietes befinden sich zwei kleinere Stillgewässer (§ 37 –Biotope).

5.5.2 Fließende Gewässer

Zu den natürlichen fließenden Gewässern zählen die Flüsse und Bäche. Diese sind nach dem Wasserhaushaltsgesetz und den Landeswassergesetzen in Gewässer I. und II. Ordnung unterteilt. Zu den Gewässern I. Ordnung gehören alle Bundeswasserstraßen und die in der Anlage zum jeweiligen Landeswassergesetz aufgeführten Gewässer; alle nicht hier aufgeführten Gewässer sind II. Ordnung.

Die Landwehr (mit dem Zufluss des Kohlhofgrabens) an der östlichen Gemeindegrenze ist den Gewässern II. Ordnung zuzuordnen. Die Unterhaltung dieser Gewässer obliegt dem Unterhaltungsverband „Nuthe/Rossel“.

Der Güterglücker Hauptgraben (auch Molkereigraben genannt) führt von der Bahnunterführung in der Bahnhofstraße als Rohrleitung in Richtung Nutha-Siedlung (DN 400 bis L 51 Walternienburg - Güterglück / DN 500 im Anschluss).

Des Weiteren befinden sich Entwässerungsgräben im südlichen Gemeindegebiet (entlang landwirtschaftlicher Wege). Diese münden in den Hauptgräben bzw. in die Landwehr.

Hinweis:

Bei notwendigen Baumaßnahmen an den Gräben ist ein naturnaher Ausbau anzustreben. Der naturnahe Ausbau ist erst nach vorheriger Durchführung eines wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens gemäß § 120 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA gültig in der Bekanntmachung der Neufassung vom 12.04.2006 GVBl LSA S. 248) möglich.

Bauliche Anlagen am und im Gewässer bedürfen der vorherigen Genehmigung gemäß § 93 WG LSA.

Der Gewässerschonstreifen an Gewässern II. Ordnung beträgt 5 m. Bei verrohrten Gewässern ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten. Eine Bepflanzung in diesem Bereich bedarf grundsätzlich der Ausnahmegenehmigung gemäß § 94 WG LSA.

Für Gewässer II. Ordnung gilt die Verordnung über die Unterhaltung und Schau der Gewässer zweiter Ordnung des ehemaligen Landkreises Anhalt-Zerbst.

- Vorgesehene Kreuzungen der Gewässer (z.B. Verrohrungen oder Brücken für Grundstückszufahrten) bedürfen gemäß § 93 WG LSA einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde.
- Werden für Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen erforderlich, ist gemäß §§ 4, 5, 6, 8 und 11 WG LSA dafür bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen
- Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen hat nach §§ 163 bis 167 WG LSA so zu erfolgen, dass eine Verunreinigung der Gewässer nicht zu besorgen ist. Die Lagerung der wassergefährdenden Stoffe ist gemäß § 1 Abs. 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS LSA) bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Die Angaben der Fließrichtung sind nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

5.6 Flächen für Landwirtschaft und Wald

5.6.1 Landwirtschaft

Die Begriffsbestimmung für die Landwirtschaft im Sinne der Bauleitplanung ergibt sich aus § 201 BauGB:

„Landwirtschaft im Sinne dieses Gesetzbuches ist insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Pensionstierhaltung auf überwiegend eigener Futtergrundlage, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei.“

Zudem schreibt der § 5 Abs. 4 BNatSchG die Grundsätze der guten fachlichen Praxis der Landwirtschaft fest.

Im Gemeindegebiet Güterglück werden rund 1.000 ha landwirtschaftlich genutzt, was einem Anteil von 94 % entspricht. Gemäß der Agrarstrukturellen Vorplanung ist die Gemeinde somit dem Nutzungstyp `Ackertyp` zuzuordnen. Grünlandflächen befinden sich überwiegend in der Niederung der Landwehr und des Kohlhofgrabens.

Im Gemeindegebiet wird ein Bodenordnungsverfahren durchgeführt. Das landwirtschaftliche Wegenetz wurde bereits ausgebaut. Heckenstrukturen bzw. Baumreihen entlang der Wege wurden neu angelegt.

Durch das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (ALFF) Anhalt wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 34 Abs. 1 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) in Verbindung mit § 63 Abs. 2 Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) von der öffentlichen Bekanntmachung der Einleitungsbeschlüsse bis zur Unanfechtbarkeit der Bodenordnungspläne zeitweilige Eigentumsbeschränkungen, die nur mit Genehmigung des ALFF Anhalt aufgehoben werden können, gelten. Der Träger eines Vorhabens, welches sich innerhalb eines Verfahrensgebietes befindet, hat beim ALFF Anhalt bei Bedarf einen Antrag auf Aufhebung der zeitweiligen Eigentumsbeschränkung zu stellen.

5.7 Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt befinden sich auf dem Territorium der Gemeinde Güterglück folgende Schutzgebiete und Schutzobjekte:

5.7.1 Landschaftsschutz

In der Gemarkung Güterglück befindet sich das Landschaftsschutzgebiet

- „Zerbster Land“

Das Landschaftsschutzgebiet umfasst 5.700 ha und wurde 1990 unter Schutz gestellt

Das Landschaftsschutzgebiet „Zerbster Land“ ist zugleich Bestandteil des bereits bestehenden **Europäischen Vogelschutzgebietes** (EU SPA – DE 3938401) nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG). Die Schutzziele des EU SPA „Zerbster Land“ sind:

- Schutz und Erhaltung der Reliktvorkommen der Großtrappe,
- Erhaltung einer charakteristischen Feldflur-Vogelgemeinschaft,
- Erhaltung als Rast- und Überwinterungsgebiet für Gänsevögel.

Gleichzeitig stellt die Fläche ein Natura 2000 Gebiet dar.

Ergänzend zur Vogelschutzrichtlinie gilt die FFH-Richtlinie. Diese bestimmt, dass Pläne und Projekte, die ein solches Gebiet einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen können, auf die Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen überprüft werden müssen. Der Plan oder das Projekt darf nur zugelassen werden,

wenn das Gebiet als solches nicht beeinträchtigt wird (Art. 6 Abs. 3 FFH-RL). Ausnahmen sind nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich (Art. 6 Abs. 4 FFH-RL).

5.7.3 Naturschutz

- Naturdenkmal: Hecke bei Nutha

Das Naturdenkmal weist eine Länge von 1.200 m auf.

5.7.4 Gesetzlich geschützte Biotope

In der Gemarkung Güterglück befinden sich nach § 37 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) gesetzlich geschützte Biotope.

- Landwehr /Mittelabschnitt / Unterabschnitt
Fließgewässer mit wertvollem Gehölzbestand
- Baum-Hecke
südöstlich Gehrden, an der Bahnlinie, am ehemaligen Bahnübergang
0,13 ha / 250 m Länge
- Hecke
südwestlich Güterglück
0,23 ha
- Feldhecke
bei Trebnitz
baumfrei, 1,44 ha
- Hecken
südlich Güterglück
0,74 ha
- Fischteich bei Töppel
Stillgewässer ohne Zu- und Ablauf; Uferabbruchkanten
3.200 m²
- Alter Fischteich bei Trebnitz
Stillgewässer, eingezäuntes Privatgelände
750 m²

5.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Das Gemeindegebiet ist von weiträumigen landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Die Landschaft ist strukturarm.

Der Landschaftsrahmenplan des Altkreises Zerbst beinhaltet im Maßnahmenkonzept den Erhalt bzw. die Neuanlage von Alleen entlang von Straßen.

Der Flächennutzungsplan beinhaltet entlang von Straßen und landwirtschaftlichen Wegen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Das Ziel der Darstellung ist der Erhalt von Alleen entlang der

Straßen und Wege, der Erhalt von Feldgehölzen sowie der Erhalt von Heckenstrukturen und im Rahmen der Bodenordnung angelegter Hecken.

Die Landschaftsstrukturen sollen zur Gliederung der Kulturlandschaft, zur Erhöhung / Erhalt der Strukturvielfalt und zur Belebung des Landschaftsbildes erhalten werden. Sie dienen dem Biotopverbund und der Aufwertung des Landschaftsbildes innerhalb des landwirtschaftlich geprägten Zerbster Ackerlandes.

Innerhalb der Ortslage Güterglück sind zwei Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Sie befinden sich zum einen an das Sondergebiet –Biogasanlage– sowie an die geplante Wohnbaufläche angrenzend. Diese Flächen dienen als Ausgleichfläche der Eingriffsfolgen für die angrenzenden geplanten Bauflächen. (Aufgrund der Flächengrößen ist die Signatur für die Ausgleichsflächen aus Gründen der Lesbarkeit verkleinert dargestellt.)

6. KENNZEICHNUNG

Nach § 5 (3) BauGB sind vom Bergbau betroffene oder für den Abbau von Mineralien bestimmte Flächen zu kennzeichnen; ebenso sind im Falle einer baulichen Nutzung die von speziellen Nutzungsbeschränkungen wie beispielsweise Altlasten betroffenen Flächen zu kennzeichnen.

6.1 Altlastverdächtige Flächen

Im Altlastenkataster des Landkreises sind folgende Flächen innerhalb der Gemeinde Güterglück erfasst:

Tabelle 4: Altlastverdachtsflächen in der Gemeinde Güterglück gemäß Altlastenkataster

Kennziffer	Bezeichnung	Lage	Beschreibung	Konfliktpotential
15 151 020 5 3160	Agroservice i. G.	Gewerbliche Baufläche / Sondergebiet Biogasanlage nordwestlich Ortslage bzw. Bahnlinie Wie- senburg-Belzig, an L 51	ehemals Agrochemisches Zentrum (ACZ) Düngemittellagerung, Transport, Tankstelle, in- dustrielle Trocknung Nutzung durch Dienst- handelsgesellschaft bzw. Umnutzung für Biogasan- lagen	Die Fläche ist im Alt- lastkatas- ter mit 57 von 100 Wertpunk- ten - ent- spricht nachran- gigem Hand- lungsbe- darf - eingestuft.
15 151 020 4 3161	Aschekuhle	südöstlich Orts- lage, an K 1233	Deponie geschlossen, eingezäunt, in 1990-er Jahren bepflanzt	nein

Kennziffer	Bezeichnung	Lage	Beschreibung	Konflikt-potential
15 151 020 5 3462	Rinderställe	südöstlich Dorf- straße, an K 1241	Tierhaltung in Betrieb, ordnungsgemäße Land- wirtschaft	nein

Der Altstandort –Agroservice- wird im FNP gekennzeichnet, da er für die Bebauung vorgesehen ist. Sollte bei Erdarbeiten kontaminiertes Bodenmaterial angetroffen werden, ist dieses ordnungsgemäß und mit den entsprechenden Nachweisen zu entsorgen.

7. UMWELTBERICHT

7.1 Darstellung der in Fachgesetzen / Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden.

Im Folgenden sind die wesentlichen Vorgaben der Regional- und Landesplanung bzw. die landesplanerischen Vorgaben angeführt, die im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung zu beachten sind.

Für das Gemeindegebiet Güterglück wurden im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg folgende raumordnerische Festlegungen getroffen:

- Die Gemeinde gehört zum ländlichen Raum mit relativ günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft und/oder Potentialen im Tourismus / Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft „Ackerlandgebiete des Vorfläming“
Landwirtschaftliche Flächen werden nicht überplant. Die Landwirtschaft wird durch die Flächennutzungsplanung nicht beeinträchtigt.
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft „Zerbster Land“
Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Zerbster Land“ innerhalb der Gemarkung Güterglück ist in den FNP übernommen.
- Straße mit regionaler Bedeutung (L 51)
Die Straße ist im FNP dargestellt und gekennzeichnet.
- Schienenverbindung für den Fernverkehr: „Ausbau der Strecke (Magdeburg) – Dessau“ sowie Bestand der Strecke Barby – Belzig
Die Bahnlinien sind im FNP dargestellt. Die Strecke Barby-Belzig ist als stillgelegt gekennzeichnet.

Der Landschaftsrahmenplan des Altkreises Zerbst beinhaltet für die Gemeinde Güterglück im Handlungskonzept die Festsetzungen,

- im westlichen Gemeindeterritorium verstärkt Feldgehölze neu anzulegen:
Im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens wurden seit 2000 Feldgehölze angelegt. Im FNP sind diese Hecken als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.
- die Obstbaumalleen entlang der Hauptverkehrsstraßen zu erhalten bzw. neu anzulegen:
Nachpflanzungen entlang der betroffenen Kreisstraßen wurden mit Laubgehölzen ausgeführt. Entlang der ausgebauten ländlichen Wege wurden Obst- und Wildobstgehölze angepflanzt. Im FNP sind diese Baumreihen bzw. Alleen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.
- das Grünland südlich der Dorfstraße (Richtung Nutha-Siedlung) zu erhalten:
Die Flächen werden grünlandwirtschaftlich (Viehweide) genutzt.
- die Streuobstfläche am östlichen Ortseingang zu erhalten:
Die Fläche wurde Anfang der 1990-er Jahre gerodet und der Ackernutzung zugeführt.

Ein Landschaftsplan für das Gemeindegebiet liegt nicht vor.

Die Gemeinde wurde 1996 in das Dorferneuerungsprogramm aufgenommen.

Am 11.03.1999 trat der Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet Fritz-Brandt-Straße“ in Kraft. Am 16.03.2006 trat die 1. Änderung zum B-Plan Nr. 1 in Kraft.

Am 31.05.2006 wurde die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 „Errichtung drei baugleicher Biogasanlagen“, am 15.08.2007 wurde der Plan als Satzung beschlossen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 zur Errichtung von 36 Wohneinheiten im Bereich Neue Straße/Am Sportplatz wird nicht berücksichtigt. Der Plan wurde aufgrund Nichteinhaltung der Umsetzungsfristen aufgehoben.

7.2 Bestandsaufnahme / Natürliche Grundlagen

7.2.1 Naturräumliche Gliederung

Das Gemeindegebiet wird naturräumlich dem Zerbster Ackerland, Untereinheit Geschiebemergelhochflächen zugeordnet. Das Zerbster Ackerland ist eine flachwellige Lehmplatte, die eine Höhenlage von 50 bis 80 m ü. HN einnimmt und durch die Nutha zur Elbe hin entwässert wird.

7.2.2 Topographie

Die Topographie ist eben, das Gelände steigt von Süden nach Norden von 64 m auf 84 m ü. HN an.

Östlich begrenzen der Landwehrgraben und der Kohlhofgraben das Gemeindegebiet.

7.2.3 Geologie / Böden

Die Ortslage Güterglück liegt auf der Flechting-Roßlauer Scholle. Die Oberfläche wurde während des Pleistozäns geprägt. Die Gemeinde liegt zwischen den Eisrandlagen der Saale I und II-Kaltzeit. Anstehend sind vorwiegend Geschiebemergel, Schmelzwassersande und Kiessande sowie humose anmoorige Bildungen bis hin zu Niedermoortorf in den Niederungen⁸.

Der überwiegende Teil der Gemarkung wird von Parabraunerden bestimmt, die mitunter Staunässemerkmale zeigen. Diese Flächen werden intensiv ackerbaulich genutzt. Die Niederungsbereiche am Landwehrgraben

7.2.4 Hydrologie und Grundwasserschutz

Hauptgrundwasser im Raum Güterglück stellen die im Liegenden des oberflächlich anstehenden Geschiebemergels lagernden Sande dar. Die Verbreitung der Sande ist nicht durchgehend. Lokal folgt unter dem Geschiebemergel direkt tertiärer Rupelton (Gebiet ohne nutzbares Grundwasser).

Die Sande können wie folgt beschrieben werden:

- Mächtigkeit 5-10 m (Fein- und Mittelsand)
- stauende Deckschichten ca. 5 m Geschiebemergel
- Grundwasserflurabstand/ - deckfläche > 3 m unter GOK
- Grundwassergeschütztheit mittel⁹

7.2.6 Bebaubarkeitsbedingungen

Einschränkungen für die Bebauung sind aus geologischer oder bergbaulicher Sicht nicht bekannt.

7.2.7 Klima

Das Klima des Zerbster Ackerlandes ist geprägt vom mitteldeutschen Binnenlandklima, das vom Elbtal und den benachbarten Niederungen beeinflusst wird. Die Klimastation Zerbst registriert 8,7°C Jahresmitteltemperatur, und die Niederschlagsmenge nimmt von Nordwest nach Südost zu (Gommern 506 mm/a, Zerbst 569 mm/a). (Auszug aus Landschaftsrahmenplan Altkreis Zerbst)

⁸ Stellungnahme des Geologischen Landesamtes zum Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet Fritz-Brandt-Straße“ der Gemeinde Güterglück

⁹ wie ²

Im Jahresdurchschnitt wird als vorherrschende Windhäufigkeit Nordwest, West bis Südwest angegeben, wobei jahreszeitliche Schwankungen auftreten. Die Niederung des Landwehrgrabens im Bereich Trebnitz wird im Landschaftsrahmenplan als Gebiet mit erhöhter Nebelbildung sowie als Kaltluftsammlerbecken vermerkt.

7.2.8 Landschaftsbild

Das Zerbster Ackerland ist eine von landwirtschaftlicher Nutzung geprägte Kulturlandschaft mit geringem Gehölzanteil.

Die Feldflur von Güterglück ist ausgeräumt und strukturarm. Weitläufige Ackerflächen dominieren das Landschaftsbild. Wald ist innerhalb der Gemarkung nicht vorhanden.

Wiesenbereiche und Gräben mit begleitenden Gehölzbeständen sind im Osten und tlw. Süden vorhanden.

Im Süden gliedern Hecken-Altbestände und Neupflanzungen die Landschaft, im Osten sind die Verkehrswege als Alleen gestaltet.

Die Bahnlinien sowie die gärtnerisch oder als Grabeland genutzten Flächen zwischen Bahnlinien und Bauflächen bestimmen das Bild der Ortsrandlagen.

Der Landschaftsrahmenplan Altkreis Zerbst bewertet das Landschaftsbild im Großteil des Gemeindegebietes bei einer 5-stufigen Bewertung von sehr hoch bis sehr gering als gering. Der Landwehrgraben mit den angrenzenden Gehölzstrukturen wird als hoch, Grünlandflächen und durch Hecken und Alleen gegliederte Landschaftsteile im Süden des Gemeindegebietes werden als mittel gewertet. Das Gewerbegebiet nördlich der Ortslage wird als sehr gering eingestuft.

Die nördlichen und westlichen Ortsrandlagen sind weithin einsehbar.

7.2.9 Landschaftspflege und Naturschutz / Flora und Fauna

Landschaftsschutzgebiet „Zerbster Land“ / Europäisches Vogelschutzgebiet „Zerbster Land“

Die Landesstraße L 51 sowie die Kreisstraße K 1241 im Nordwesten des Gemeindegebietes bilden die Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) sowie des Europäischen Vogelschutzgebietes (EU SPA) „Zerbster Land“.

Das LSG wurde aus den Großtrappenschongebieten entwickelt und ist seit Oktober 1990 rechtskräftig.

Für das EU SPA „Zerbster Land“ sind folgende Schutzziele festgesetzt:

- Schutz und Erhaltung der Reliktvorkommen der Großtrappe,
- Erhaltung einer charakteristischen Feldflur-Vogelgemeinschaft,
- Erhaltung als Rast- und Überwinterungsgebiet für Gänsevögel.

Durch das Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt wurde 2004 eine Revierkartierung ausgewählter Brutvogelarten und deren Erhaltungszustand im EU-SPA Zerbster Land durchgeführt. Aufgrund der Strukturarmut der umliegenden

den Ackerflächen wurden im weiträumigen Umfeld des Vorhabensgebietes keine Nachweise von Brutvögeln erbracht.

Die Schutzgebietsgrenze innerhalb des Gemeindegebietes Güterglück ist im FNP dargestellt.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 37 NatSchG LSA

Im Gemeindegebiet befinden sich in der Biotopkartierung 1992/93 kartierte gesetzlich geschützte Biotope

- Baumhecke südöstlich Gehrden,
- Hecke südwestlich Güterglück,
- Hecken südlich Güterglück,
- Feldhecke bei Trebnitz,
- Landwehr mit wertvollen Gehölzbeständen,
- Fischteich bei Töppel,
- Alter Fischteich bei Trebnitz.

Im Rahmen der Biotopkartierung für den Altkreis Zerbst wurden geschützte Arten der Roten Liste kartiert:

Gefährdete Pflanzen

- *Rhinanthus minor* – Kleiner Klappertopf – südwestliche Grenze zu Gemeinde Walternienburg
- *Rhinanthus serotinus* – Großer Klappertopf - südwestliche Grenze zu Gemeinde Walternienburg
- *Kickxia elatine* – Echtes Tännelkraut – westlich Trebnitz

Stark gefährdete Pflanzen

- *Hydrocharis morsus-ranae* – Froschbiss - Landwehrgraben nördlich Trebnitz
- *Stachys arvensis* – Acker-Ziest – südlich Alter Fischteich bei Trebnitz

Gefährdete Vogelarten

- Wachtel – westliche Grenze zu Gemeinde Walternienburg, südlich L 51
- Eisvogel – Landwehrgraben südlich Trebnitz

Vom Aussterben bedrohte Vogelart

Großtrappe – südliche Grenze zu Gemeinde Nutha, westlich Trebnitz

7.3 Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Ausweisungen der Wohnbaufläche und des Sondergebiets sind mit einem Flächenverbrauch und somit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden.

Nachfolgend wird die mit dem Eingriff verbundene Wertminderung gemäß Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (16.11.2004 i. V. m. Änderung vom 24.11.2006) – Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt - überschlägig ermittelt. Die Eingriffsbilanzierung ist im Bebauungsplan zu konkretisieren.

Ausweisung Wohnbaufläche

Der Flächennutzungsplan stellt eine neue Wohnbaufläche von 5.400 m² (davon 600 m² Erschließungsstraße) dar. Die Fläche befindet sich zwischen Bahnlinie Magdeburg-Dessau und Bahnhofstraße, entlang der Straße Am Sportplatz und der Neuen Straße.

Auf der Fläche befand sich ehemals der Spielplatz der Gemeinde. Die Spielgeräte sind zurückgebaut. Die Fläche wird durch regelmäßige Mahd gepflegt. Ein Drittel der Fläche wird als Privatgarten genutzt.

Die Straße Am Sportplatz ist befestigt, die Neue Straße ist in diesem Bereich unbefestigt.

Gemäß § 17 (1) BauNVO wird für Wohngebiete eine Obergrenze für die Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Demnach können 40% des Gebietes überbaut werden. Das entspricht einer Versiegelung von 1.920 m².

Tabelle 5: Eingriffsbedingte Wertminderung – Ausweisung Wohnbauflächen

Vor dem Eingriff				Nach dem Eingriff			
Code	Biotopwert	Fläche in m ²	Spalte 2 x Sp. 3	Code	Biotopwert	Fläche in m ²	Spalte 6 x Sp. 7
1	2	3	4	5	6	7	8
VSA Straße	2	600	1.200	VSA Straße	2	600	1.200
AKB Garten	6	2.000	12.000	AKB Garten	6	2.880	17.280
GSB Rasenfläche	7	2.800	19.600	VPZ befestigte Flächen	0	1.920	0
		5.400	32.800			5.400	18.480
Wertminderung (Spalte 4 – Sp. 8)				14.320			

Die angrenzende Fläche zwischen Wohnbaufläche, Neue Straße und vorhandenen Wohnblocks soll als Ausgleichsfläche genutzt werden. Die Fläche weist eine Gesamtgröße von 2.500 m² auf.

Tabelle 6: Ausgleichsbedingte Wertsteigerung

Vor dem Eingriff				Nach dem Eingriff			
Code	Biotopwert	Fläche in m ²	Spalte 2 x Sp. 3	Code	Biotopwert	Fläche in m ²	Spalte 6 x Sp. 7
1	2	3	4	5	6	7	8
GSB Rasenfläche	7	1.600	11.200	HGB Strauch-Baumhecken	16	1.600	25.600
Wertsteigerung (Spalte 8 – Sp. 4)				14.400			

Ausweisung Sondergebiet Biogasanlage

Der Altstandort mit einer Größe von 29.100 m² ist teilversiegelt. Ausgehend von einer max. Grundflächenzahl von 0,8 könnten 23.280 m² Sondergebietsfläche versiegelt werden.

Tabelle 7: Eingriffsbedingte Wertminderung – Ausweisung Sondergebiet Biogasanlage

Vor dem Eingriff				Nach dem Eingriff			
Code	Biotopwert	Fläche in m ²	Spalte 2 x Sp. 3	Code	Biotopwert	Fläche in m ²	Spalte 6 x Sp. 7
1	2	3	4	5	6	7	8
VPZ Versiegelung	0	14.550	0	VPZ Versiegelung	0	23.280	0
URB Ruderalflur	10	14.550	145.500	GMA Frischgrünland	16	5.820	93.120
		29.100	145.500			29.100	93.120
Wertminderung (Spalte 4 – Sp. 8)				52.500			

Die südwestlich angrenzende 2.700 m² große Fläche soll als Ausgleichsfläche genutzt werden.

Tabelle 8: Ausgleichsbedingte Wertsteigerung

Vor dem Eingriff				Nach dem Eingriff			
Code	Biotopwert	Fläche in m ²	Spalte 2 x Sp. 3	Code	Biotopwert	Fläche in m ²	Spalte 6 x Sp. 7
1	2	3	4	5	6	7	8
URB Ruderalflur	10	2.700	27.000	HYA Gebüsch	16	2.700	43.200
Wertsteigerung (Spalte 8 – Sp. 4)				16.200			

Es wird ersichtlich, dass, um den Eingriff auszugleichen, die Versiegelung innerhalb des Sondergebietes zu minimieren ist.

Bestandteil des B-Plan-Verfahrens werden Gutachten bezüglich Lärm und Geruch.

7.4 Zusammenfassung

Die Gemeinde Güterglück befindet sich in der Landschaftseinheit des Zerbster Ackerlandes, einer von landwirtschaftlicher Nutzung geprägten Kulturlandschaft mit geringem Gehölzanteil. Die Regionale Entwicklungsplanung weist das Gemeindegebiet als ländlichen Raum aus.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen prägen das Landschaftsbild der

Gemarkung. Aufgrund der Strukturarmut wird das Landschaftsbild als ästhetisch gering eingestuft.

Die Vorgaben der Regionalen Entwicklungsplanung bezüglich des Vorranggebietes für Natur und Landschaft „Zerbster Land“, der L 51 als Straße von regionaler Bedeutung sowie der Schienenverbindungen für den Fernverkehr finden im Flächennutzungsplan Berücksichtigung. Ebenfalls berücksichtigt wurden die Empfehlungen der Landschaftsrahmenplanung zur Anlage von Feldgehölzen im westlich Gemeindegebiet, zu Pflege/Erhalt der Straßenalleen und der Grünlandflächen.

Die Schutzgebiete für Natur und Landschaft – das Landschaftsschutzgebiet /Europäisches Vogelschutzgebiet „Zerbster Land“ sowie nach Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt gesetzlich geschützte Biotop – sind im FNP dargestellt.

Die Biotopstrukturen werten das Landschaftsbild auf und stellen – aufgrund der landwirtschaftlichen Überprägung – wichtige Rückzugsräume für Arten- und Lebensgemeinschaften dar.

Die geplante 5.400 m² große Wohnbaufläche im Bereich der Straßen Am Sportplatz/Neue Straße sowie die Ausweisung des 29.100 m² großen Sondergebietes Biogasanlage am nordwestlichen Ortsrand sind aufgrund des Flächenverbrauchs (Versiegelung durch Neubau) mit Eingriffen in den Naturhaushalt verbunden.

Die beplanten Flächen weisen aufgrund der Nähe zur vorhandenen Gebäuden/Straßen/Bahnanlagen für Arten- und Lebensgemeinschaften keine besondere Bedeutung auf. Die durch die Überbauung verursachten Eingriffe sind – gemäß dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt durch die Anpflanzung von Gehölzen auszugleichen. Die Gehölzanpflanzung dient zudem zur Aufwertung des Landschaftsbildes und der Einbindung der Bauten in die Landschaft.

Für die Biogasanlagen sind im Rahmen der Bauleitplanung Gutachten zu Lärm und Geruch zu erstellen.

Güterglück, den... 09.01.2008

.....
Voßfeldt
Bürgermeister

ANLAGE: FLÄCHENBILANZ

Tabelle 9: Flächenbilanz Gemeinde Güterglück

Nutzungsart	vorhandene Fläche (ha)	davon Erweiterung (ha)
Dorfgebiet (MD)	7,3	
gemischte Baufläche (M)	9,5	
Wohnbauflächen (W)	8,9	0,54
Gewerbegebiet (GE)	3,0	
Sondergebiet (SO)	2,9	
Flächen für den Gemeinbedarf	1,7	
Bahnanlagen	9,3	
Verkehrsanlagen	8,8	
Wasserflächen	0,4	
Dauerkleingarten	3,5	
Friedhof	0,5	
Parkanlage	0,6	
Sportplatz/Spielplatz	3,6	
Private Grün- und Freifläche	19,6	
Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft (innerhalb der Ortslage)	0,5	
Flächen für Landwirtschaft	986,6	
	1.067	

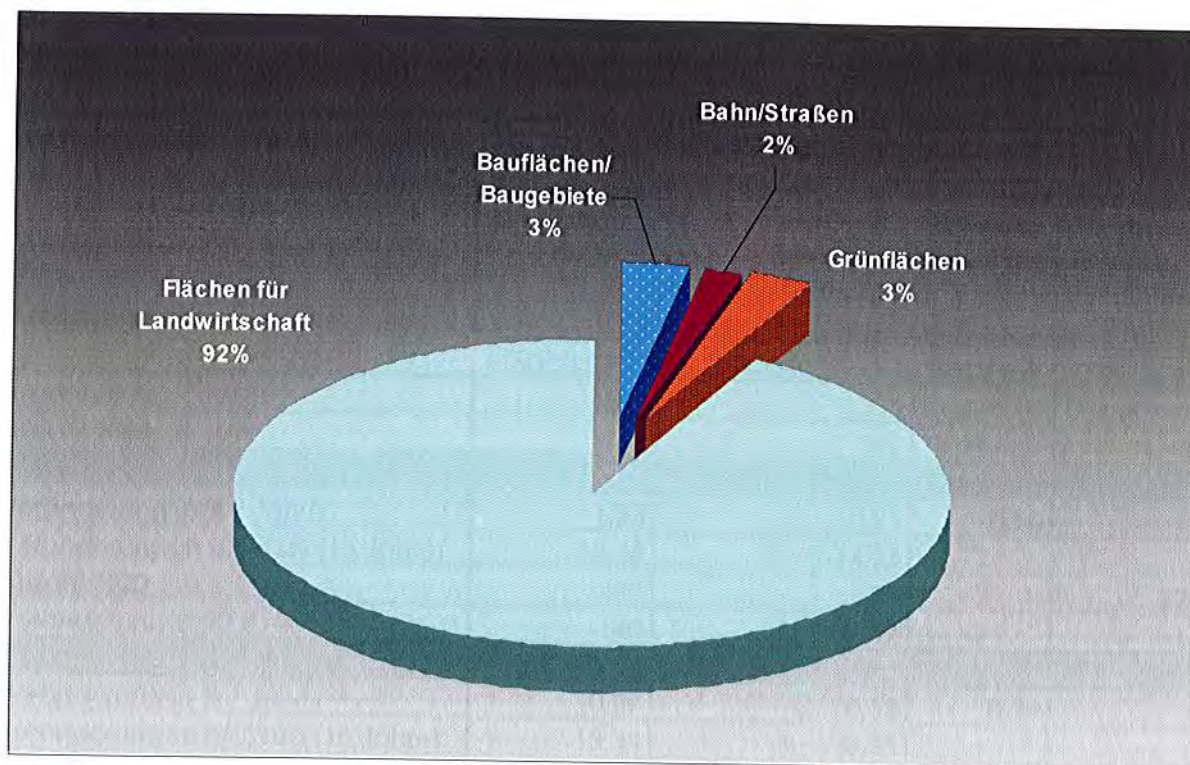


Abbildung 11: Flächenübersicht der Gemeinde Güterglück

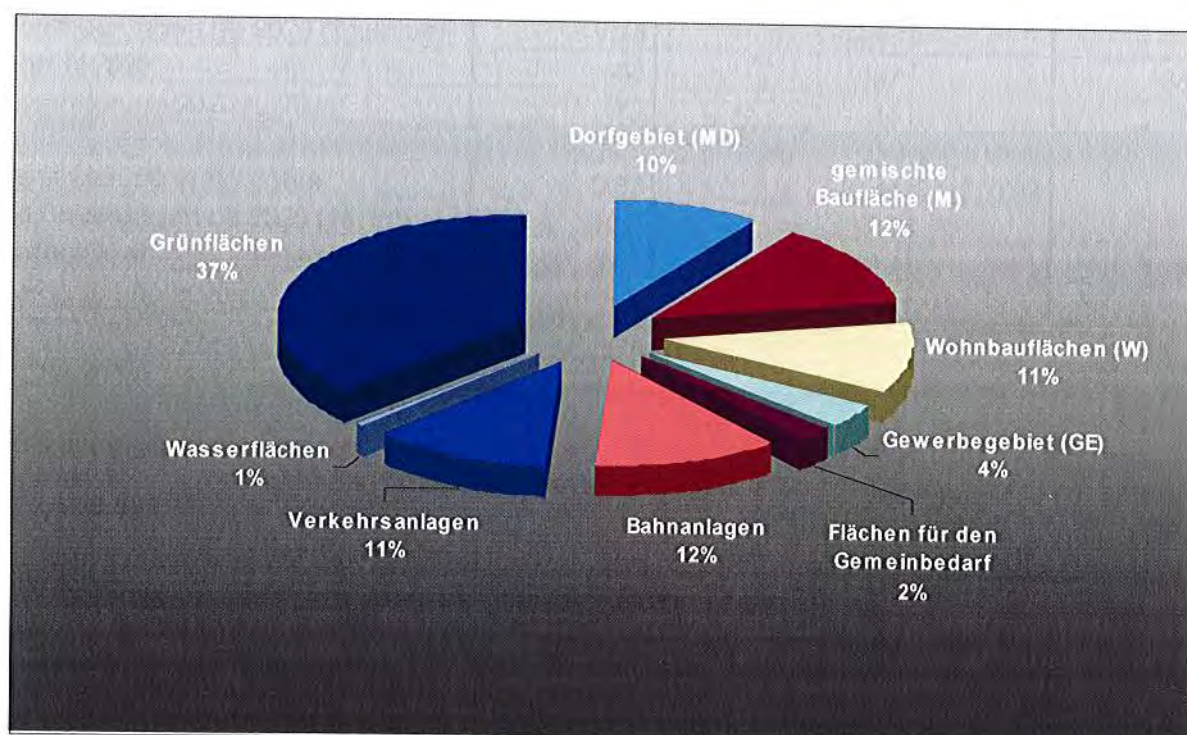


Abbildung 12: Flächenübersicht Ortslage Güterglück - Bebauung und angrenzender Freiraum (derzeitige Situation)

ANLAGE: BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Bevölkerungsprognose Gemeinde Güterglück bis 2020

Quelle: Arbeitshilfe des Institutes für Stadtforschung und Strukturpolitik Berlin, 2006

"Nutzung vorliegender Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen"

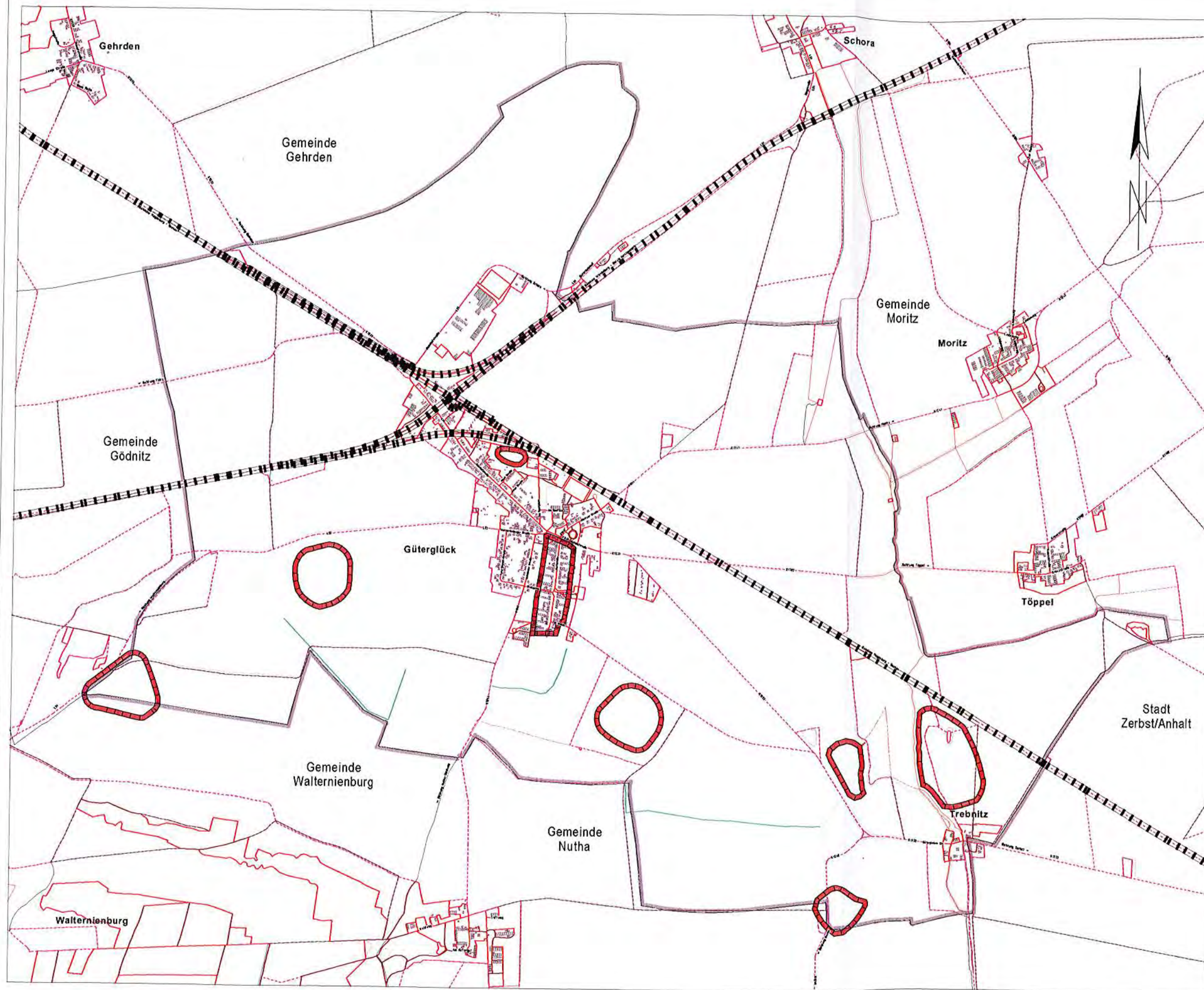
	Bevölkerung	Haushalte Bel.dichte 2,1	Differenz Sp.2 - Sp. 1 in %	Haushalte Bel.dichte 1,9
	Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4
Anzahl 2000	809	335		
Anzahl 2005	760	342		
StLa Kreis				
Veränderung in % / Jahre	-1,23	-0,95	0,28	
Veränderungen bis 2020 (15 Jahre)	-18,45	-14,25		
Anzahl 2020	620	293		326
Veränderung 2020 zu 2005	-140	-49		-16
BBR Kreis				
Veränderung in % / Jahre	-0,89	-0,55	0,34	
Veränderungen bis 2020 (15 Jahre)	-13,35	-8,25		
Anzahl 2020	659	314		347
Veränderung 2020 zu 2005	-101	-28		5
Bertelsmann Kreis				
Veränderung in % / Jahre	-0,63	-0,29	0,34	
Veränderungen bis 2020 (15 Jahre)	-9,45	-4,35		
Anzahl 2020	688	327		362
Veränderung 2020 zu 2005	-72	-15		20
Bertelsmann Kommune				
Veränderung in % / Jahre	-0,82	-0,48	0,34	
Veränderungen bis 2020 (15 Jahre)	-12,3	-7,2		
Anzahl 2020	667	317		351
Veränderung 2020 zu 2005	-93	-25		9

Bevölkerung

Durchschnitt Veränderung in %/Jahre	-0,89
wahrscheinlicher Prognosekorridor	zw. 688 und 620 EW

Haushalte

Belegungsdichte 2,1 EW je WE	Durchschnitt	-29 WE
wahrscheinlicher Prognosekorridor		zw. -49 und -15 WE
Belegungsdichte 1,9 EW je WE	Durchschnitt	+ 5 WE
wahrscheinlicher Prognosekorridor		zw. -16 und + 20 WE



Archäologische
Kulturdenkmale

Quelle:
Landesamt für Denkmalpflege
und Archäologie Sachsen-Anhalt)

ANLAGE ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE GÜTERGLÜCK

- Archäologische Kulturdenkmale -

Maßstab 1:20.000