

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT LINDAU - ÄNDERUNG - LANDKREIS ANHALT-BITTERFELD



BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Verfahrensstand: Oktober 2009

Hat zur Genehmigung	
vom: 11. 12. 2009	
Az.: 204-21101-1. Ä / 4 B1 / 205	
vorgelegen.	
Im Auftrag	<i>Rink</i>
LVwA	

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

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

1. EINLEITUNG	5
1.1 ANLASS DER PLANUNG	5
1.2 PLANGEBIET	6
2. GRUNDLAGEN	6
2.1 GESETZLICHE GRUNDLAGEN	6
2.2 DARSTELLUNGSGRUNDLAGE	6
3. RAUMORDNUNG / ORTSENTWICKLUNG	7
3.1 LAGE IM RAUM	7
3.2 REGIONALENTWICKLUNG	7
3.3 BEVÖLKERUNG	8
3.5.2. BEVÖLKERUNGSPROGNOSE BIS 2025	11
3.4 WOHNUNGSBESTAND UND WOHNUNGSSTANDARD	11
3.4.1 HAUSHALTSENTWICKLUNG BIS 2007	11
3.4.2 HAUSHALTSPROGNOSE	12
4. GRUNDSÄTZE UND ZIELE DER ORTSENTWICKLUNG	14
5. DARSTELLUNGEN	14
5.1 BAUFLÄCHEN UND BAUGEBIETE	15
5.1.1 GEMISCHTE BAUFLÄCHEN (M) § 1 Abs. 1 Nr. 2 BAUNVO	15
5.1.2 DORFGEBIET (MD) § 5 BAUNVO	16
5.1.3 WOHNBAUFLÄCHEN (W) § 1 Abs. 1 Nr. 1 BAUNVO	16
5.1.4 GEWERBLICHE BAUFLÄCHE (G) § 1 Abs. 1 Nr. 3 BAUNVO	16
5.1.5 SONDERBAUFLÄCHE „FÜR TOURISMUSZWECKE“ (S) § 1 Abs. 1 Nr. 4 BAUNVO	17
5.1.6 SONDERGEBIET EINKAUFSZENTRUM (SO) § 11 BAUNVO	17
5.1.7 SONDERGEBIET TIERHALTUNG, PRODUKTION UND VERKAUF (SO) § 11 BAUNVO	17
5.2 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 5 Abs. 2 BAUGB)	18
5.3 VERKEHRSFLÄCHEN	18
5.4 VERSORGUNGSANLAGEN, HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN	19
5.5 GRÜNFLÄCHEN	20
5.6 WASSERFLÄCHEN	21
5.6.1 STEHENDE GEWÄSSER	21
5.6.2 FLIEBENDE GEWÄSSER	21
5.7 FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT	22
5.8 FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD	22
5.9 SCHUTZGEBIETE UND SCHUTZOBJEKTE DES NATURSCHUTZES	23
5.9.1 GEBIETE VON GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG	23
5.9.2 LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETE (GEMÄß § 32 NATSCHG LSA)	23
5.9.3 EUROPÄISCHE VOGELSCHUTZGEBIETE	23

5.9.4	NATURDENKMALE (GEMÄß § 34 NATSCHG LSA)	24
5.9.5	NATURPARK (GEMÄß § 36 NATSCHG LSA)	24
5.9.6	GESETZLICH GESCHÜTZTE BIOTOPE (GEMÄß § 37 NATSCHG LSA)	24
5.10	REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ	25
6.	<u>KENNZEICHNUNG</u>	30
6.1	ALTLASTVERDÄCHTIGE FLÄCHEN	30
7.	<u>FLÄCHENBILANZ</u>	32
8.	<u>UMWELTBERICHT ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT LINDAU – ÄNDERUNG / AKTUALISIERUNG</u>	33
8.1	EINLEITUNG	33
8.1.1	KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DES BAULEITPLANS	33
8.1.2	VORGABEN / UMWELTSCHUTZZIELE AUS FACHPLANUNGEN, FACHGESETZEN UND IHRE BEDEUTUNG FÜR DEN BAULEITPLAN	34
8.2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	35
8.2.1	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG	35
8.2.2	BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	40
9.	<u>ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG</u>	42

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* durch die Orientierung an der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung.

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 Rechtsnormqualität 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 Stadt Lindau.

Der Flächennutzungsplan ist kein Dokument, das Aussagen über den Zeitpunkt der Verwirklichung von Planungsabsichten macht.

1.1 Anlass der Planung

Die Stadt Lindau verfügt über einen Flächennutzungsplan, der mit der Veröffentlichung am 27.09.1993 rechtswirksam wurde.

Der Planungshorizont für einen FNP beträgt 10 bis 15 Jahre (eine Überprüfung der Flächennutzungsplanung nach spätestens 15 Jahren war bis 2007 gesetzlich verankert).

Die Stadt Lindau hat ihre Flächennutzungsplanung überprüft und einen Aktualisierungsbedarf festgestellt. Insbesondere sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Schutzgebietsgrenzen etc.) im FNP derzeit nicht berücksichtigt. Der Stadtrat hat in der Sitzung am 27.01.2009 die Änderung bzw. Aktualisierung des Flächennutzungsplans beschlossen.

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

1.2 Plangebiet

Das Plangebiet des Flächennutzungsplans umfasst das gesamte Gebiet der Stadt Lindau einschließlich der Ortsteile Lietzo, Kerchau und Quast mit einer Gesamtfläche von 34,66 km².

Das Gemeindegebiet grenzt an die Nachbargemeinden:

- im Westen Gemeinde Buhlendorf,
- im Norden Stadt Loburg – OT Hobeck, Isterbies, Rottenau
- im Osten Gemeinde Deetz
- im Südosten Gemeinde Straguth,
- im Süden Gemeinde Zernitz.

2. GRUNDLAGEN

2.1 Gesetzliche Grundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018);
- 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.

Zudem wurde der entsprechende Auszug aus dem Raumordnungskataster eingelesen.

Der Inhalt der vorliegenden Begründung bezieht sich vorwiegend auf die gegenüber dem derzeit rechtskräftigen FNP vorgenommenen Änderungen / Aktualisierungen.

3. RAUMORDNUNG / ORTSENTWICKLUNG

3.1 Lage im Raum

Lindau ist eine Stadt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld des Landes Sachsen-Anhalt. Die Stadt Lindau mit den Ortsteilen Lietzo, Kerchau und Quast hat keine zentralörtliche Funktion und gehört zur Verwaltungsgemeinschaft „Elbe-Ehle-Nuthe“ mit Sitz in Zerbst.

Die Gemeinde liegt nördlich der Stadt Zerbst/Anhalt und beinhaltet 34,66 km².

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 Loburg als Grundzentrum	11 km
Stadt Zerbst/Anhalt als Mittelzentrum	8 km

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

Die Landesstraße L 55 verbindet Lindau mit Loburg und Zerbst/Anhalt, die umliegenden Ortslagen werden über die Kreisstraßen K 1246 (Buhlendorf), K 1247 (Lietzo), K 1248 (Quast), K 1249 (Deetz) und K 1777 (Kerchau) erschlossen.

In der Agrarstrukturellen Vorplanung wird das Gebiet des Zerbster Ackerlandes und somit auch die Gemeinde Lindau 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.

Dem Raumordnungskataster des Landes Sachsen-Anhalt ist zu entnehmen, dass in Lindau im Bereich Quast Richtung Deetz und Kerchau Richtung Deetz ein Bodenordnungsverfahren (BOV) des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (ALFF) Anhalt seit 2005 anhängig ist. Bodenordnungsverfahren BOV Deetz Az: 2211, die Fluren 15, 16, 17 und teilweise 18 liegen im Verfahrensgebiet.

Das Verfahren soll Ende 2012 abgeschlossen sein. 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.

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 Lindau wurden im REP A-B-W folgende raumordnerische Festlegungen getroffen:

- Die Stadt Lindau besitzt keine zentralörtliche Funktion. Deshalb ist die Entwicklung auf die örtlichen Bedürfnisse auszurichten (Ziffer 5.2 Z)
- Die Gemeinde gehört zum ländlichen Raum außerhalb von Verdichtungsräumen aber mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotentialen. (Ziffer 5.1.2 G)
- Vorranggebiet für die Wassergewinnung „Westfläming“ gemäß Ziffer 5.3.4 Z
- Vorranggebiet für die Forstwirtschaft „Fläming“ gemäß Ziffer 5.3.6 Z
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft „Zerbster Land“ gemäß Ziffer 5.3.1 Z
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft „Ackerlandgebiet des Vorfläming“ gemäß Ziffer 5.5.1 Z
- Vorbehalt Tourismus und Erholung „Fläming“ gemäß Ziffer 5.5.2 Z
- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Fläming“ gemäß Ziffer 5.5.3 Z
- Straße mit regionaler Bedeutung „L 55 Loburg-Zerbst“

3.3 Bevölkerung

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung Stadt Lindau und Ortsteile (QUELLE: Einwohnermeldeamt Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Ehle-Nuthe)

Jahr	Einwohner	Einwohnerdichte (EW/km ²)	Verlust/Gewinn
1995	1177	34,0	
1996	1187	34,2	+10
1997	1182	34,1	-5
1998	1186	34,2	+4
1999	1187	34,2	-1
2000	1193	34,4	+6
2001	1187	34,2	-6
2002	1180	34,0	-7
2003	1193	34,4	+13
2004	1187	34,2	-6
2005	1187	34,2	+/-0
2006	1149	33,2	-38
2007	1127	32,5	-22
2008	1101	31,8	-26
<i>Durchschnitt</i>	<i>1173</i>	<i>33,8</i>	<i>-6</i>

Die Bevölkerungsentwicklung verlief bis 2005 im Durchschnitt relativ stabil. Seit 2006 nimmt die Einwohnerzahl ab.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung mit Gegenüberstellung hauptwohnsitzliche und nebenwohnsitzliche Meldungen

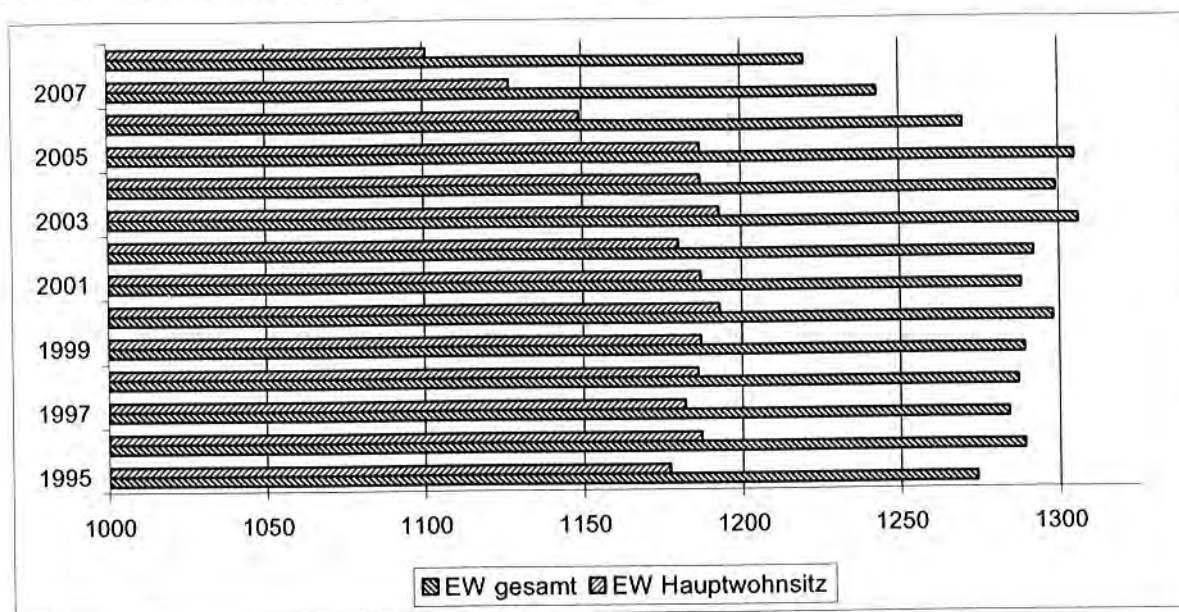
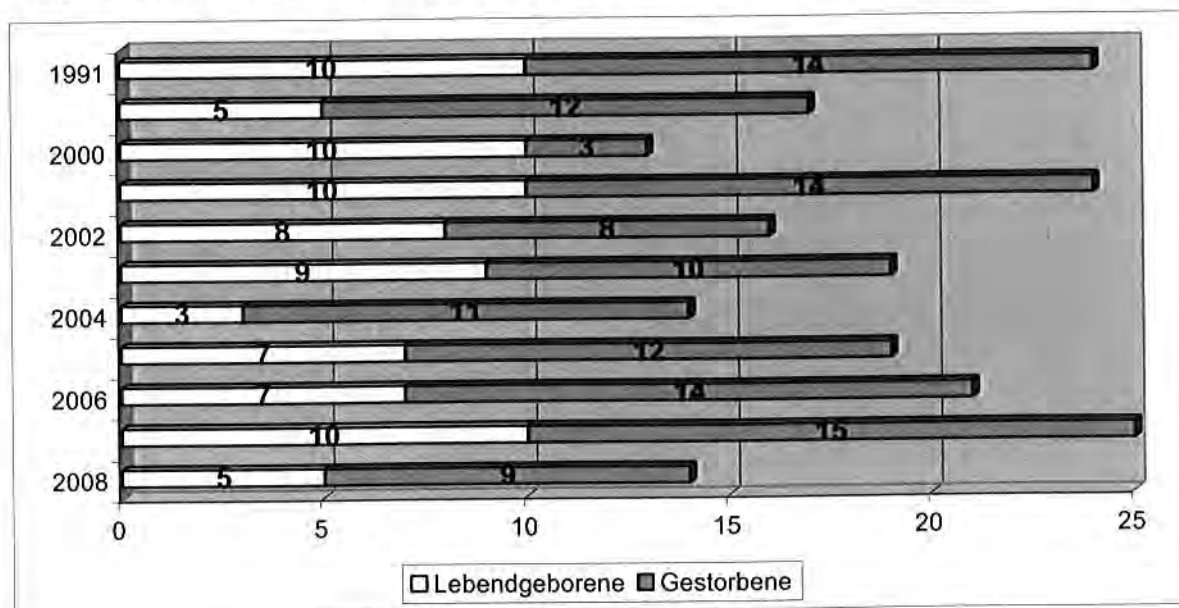


Abbildung 2: Bevölkerungsbewegung (geboren/gestorben) Stadt Lindau und Ortsteile (QUELLE: STATISTISCHES LANDESAMT SACHSEN-ANHALT, HALLE (SAALE), 2009)



Die Bevölkerungsbewegung ist rückläufig. Die Fortzüge überwiegen im Durchschnitt, gegenüber den Zuzügen mit rund 13 Einwohnern im Jahr. Die Sterbefälle übersteigen die Geburtenzahlen durchschnittlich um 3 Einwohner.

Abbildung 3 Bevölkerungsbewegung (Zu-/Fortzug) Stadt Lindau und Ortsteile (QUELLE: STATISTISCHES LANDESAMT SACHSEN-ANHALT, HALLE (SAALE), 2009)

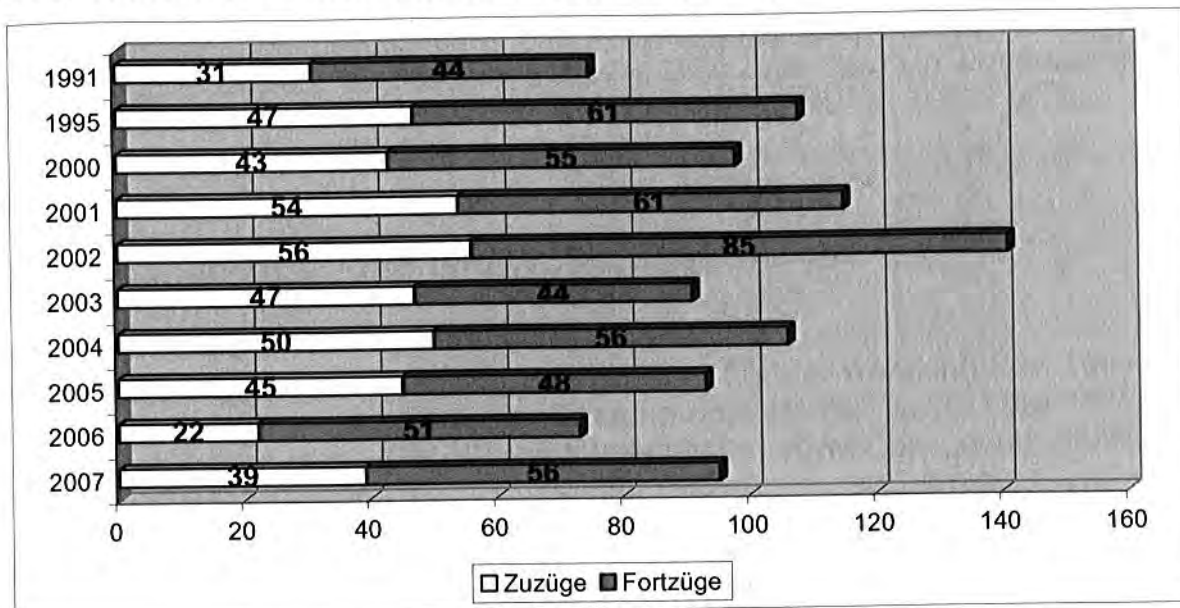
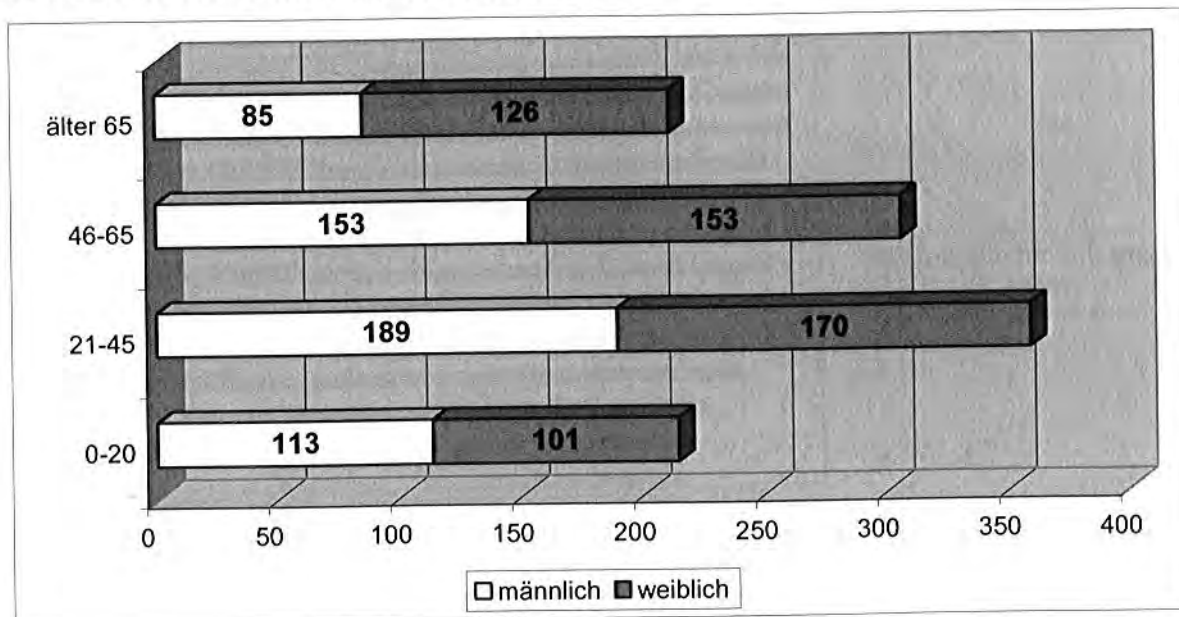


Abbildung 4: Bevölkerungsstruktur Stadt Lindau und Ortsteile, Stand 19.05.2009 (QUELLE: Einwohnermeldeamt Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Ehle-Nuthe)



Den 665 Einwohnern (61%) im erwerbsfähigen Alter stehen 425 Einwohner (39%) im nicht erwerbsfähigen Alter gegenüber.

3.5.2. Bevölkerungsprognose bis 2025

Mit Hilfe der Arbeitshilfe des Institutes für Stadtforschung und Strukturpolitik Berlin 2006 „Nutzung vorliegender Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen“ wurden für die Stadt Lindau und die Ortsteile für das Jahr 2025 946 Einwohner bzw. ein wahrscheinlicher Prognosekorridor zwischen 888 und 999 Einwohnern ermittelt. Die Prognose liegt dem FNP als Anlage bei.

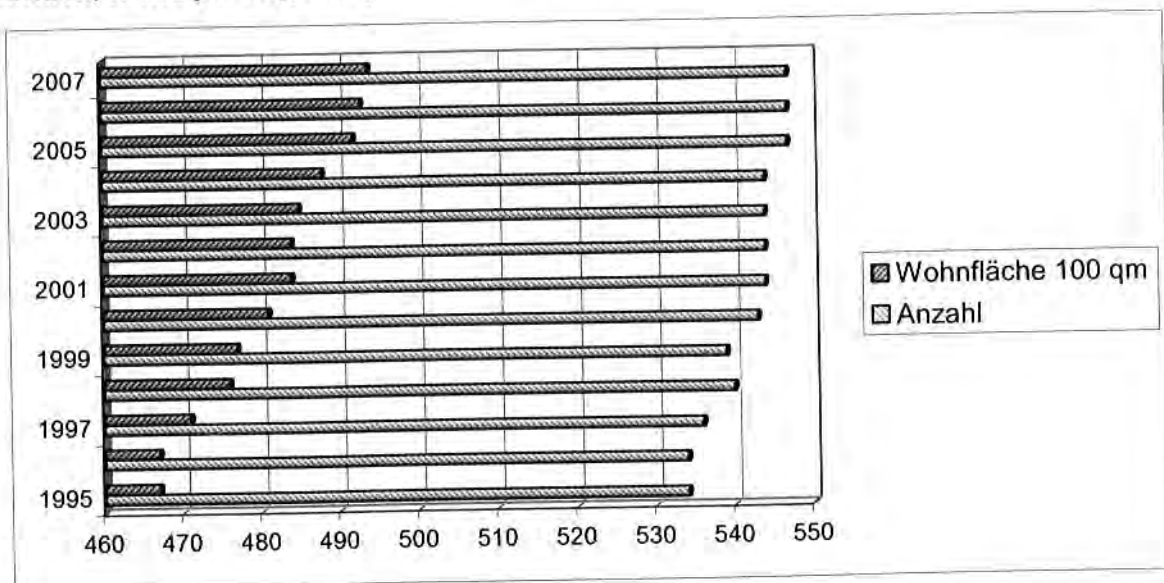
3.4 Wohnungsbestand und Wohnungsstandard

3.4.1 Haushaltsentwicklung bis 2007

Über einen Zeitraum von 12 Jahren (1995 bis 2007) hat der Wohnungsbestand in der Gemeinde Lindau - entgegen der Bevölkerungsentwicklung - um 2,4 % / 13 Wohneinheiten zugenommen. Die Gesamt-Wohnfläche sowie die durchschnittliche Wohngröße sind gestiegen.

Die Wohnfläche je Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz) hat sich innerhalb von 12 Jahren von 36,7 m² (1995) auf 39,7 m² (2007) entgegen der Reduzierung der Einwohnerzahlen erhöht.

Abbildung 5: Wohnungsbestandsentwicklung (QUELLE: STATISTISCHES LANDESAMT SACHSEN-ANHALT, HALLE (SAALE), 2009)



Die Belegungsdichten der Wohneinheiten nehmen stetig ab. Während 1995 in der Gemeinde noch durchschnittlich 2,4 Personen in einem Haushalt gemeldet waren, nahm die Belegungsdichte bis 2007 auf 2,3 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 Lindau derzeit über dem Durchschnitt.

Es ist mit einer weiteren Abnahme der Belegungsdichte zu rechnen.

3.4.2 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) Siedlungsentwicklung – 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 2025 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 2,3 im Jahr 2007 in der Gemeinde 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 39,7 m² je Einwohner entspricht dem Landkreis-Durchschnitt, liegt aber unter dem bundesweiten Durchschnitt von 40,8 m² je EW.

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

³ www.bbr.bund.de/cln_005/nn_22386/DE/ForschenBeraten/Wohnungswesen/Wohnungsmarktprognose

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

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.

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

1127 Einwohner (2007) - 547 WE = + 46 WE 1,9 E/WE
--

946 Einwohner (2025) - 547 WE = -49 WE 1,9 E/WE
--

Die Berechnungen sollen den zusätzlichen Wohnbedarf bis 2025 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 2025. Es ist keinesfalls Ziel der Gemeinde, den errechneten derzeitigen Bedarf zu decken.

Der Rückgang der Belegungsdichte ergibt einen Bedarf an zusätzlichen Wohnflächen der aufgrund des Bevölkerungsrückgangs innerhalb der prognostizierten 18 Jahre stark rückläufig ist.

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

B) Die Berechnung der Zahl der Haushalte bis 2025 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 2025 von durchschnittlich 54 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) eine Abnahme an Wohneinheiten, der sich im Durchschnitt mit dem in Prognose A ermitteltem Wert von 47 WE im Jahr 2025 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 rund 7 Neubauten in 11 Jahren je 1.000 EW.

Für Lindau mit prognostizierten 997 EW im Jahr 2020 ergibt sich ein Bedarf von 7 Neubauten (1-2 Familienhäuser).

4. GRUNDSÄTZE UND ZIELE DER ORTSENTWICKLUNG

Die Zielstellung der Stadtentwicklung bleibt unverändert, Lindau als

- Arbeitsstandort,
- Versorgungsstandort und
- Wohnstandort

zu erhalten und zu entwickeln.

Basis der Zielstellung ist die Bewahrung der Standortvorteile der Stadt Lindau. Zu den ortsspezifischen Vorteilen gehören die Versorgungsstruktur (Gastlichkeit, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule, ärztliche Versorgung, ...), der Arbeitsplatzstandort, das Gemeinschaftsleben und die Nähe zur Stadt Zerst/Anhalt.

Lindau 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. Die Nutzung bzw. der Ausbau des - entsprechend der Regionalplanung - relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotentials stellt diesbezüglich ein übergeordnetes Ziel dar.

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 ein⁵.

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.

⁵ Menzel, P.; Deutsch, M.; Krautter, H.: Aktuelles Praxishandbuch der Bauleitplanung; Tübingen 1997

5.1 Bauflächen und Baugebiete

Die Entwicklung der Stadt Lindau sowie der Ortsteile Lietzo, Kerchau und Quast geht von der Zielsetzung aus, die vorhandene Struktur bzw. den dörflichen Charakter der Ortslagen zu erhalten sowie den Wohnungsneubau und die Gewerbeansiedlung durch Lückenschließungen und Neuausweisungen innerhalb der Stadt Lindau zu realisieren.

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen i.S. des Artikel 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Grundlage zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Belange ist die DIN 18005 Teil 1 – Schallschutz im Städtebau. Unter Ziffer 1.1 Beiblatt 1 der genannten DIN sind Orientierungswerte aufgeführt, bei deren Einhaltung ein ausreichender Schutz der Anwohner vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gewährleistet werden kann.

Im FNP Lindau werden Wohn-, Misch- und gewerbliche Bauflächen dargestellt. Entsprechend Ziffer 1.1 der DIN 18005 sollen folgende Orientierungswerte eingehalten werden:

Gebietscharakter	Orientierungswert tags in dB(A)	Orientierungswert nachts in dB(A)
Wohnbauflächen		
- allgemeine Wohngebiete	55	45/40
- reine Wohngebiete	50	40/35
Mischbauflächen	60	50/45
Gewerbliche Bauflächen	65	55/50

In der Flächennutzungsplanung Lindau wurde berücksichtigt, dass Wohn- und gewerbliche Bauflächen nicht unmittelbar aneinander grenzen.

5.1.1 Gemischte Bauflächen (M) § 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.

Die Darstellungen der gemischten Bauflächen wurden nicht geändert.

- Lindauer Altstadt

5.1.2 Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO

Die Darstellungen der gemischten Bauflächen wurden nicht geändert.

- Lindau Vordamm
- Ortslage Lietzo
- Ortslage Kerchau
- Ortslage Quast

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.

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

Die Darstellung der Wohnbauflächen wird dahingehend geändert, dass die geplante Wohnbaufläche im Vordamm – 3 ha – gelöscht wird.

Die Wohnbaufläche im Süden der Ortslage, nördlich der Bahntrasse wird verringert und demnach dem ermittelten Neubaubedarf angepasst (rund 7.500 m²).

5.1.4 gewerbliche Baufläche (G) § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO

Das im FNP ausgewiesene Gewerbegebiet im östlichen Stadtgebiet wird übernommen (17,4ha). Das Gewerbegebiet ist ausgelastet:

- Agrar- und Baustoffhandel / Erd- und Tiefbau / Gütertransport
- Spedition
- Verwaltung
- Kraftfahrzeugreparaturservice
- Gütertransport
- Landwirtschaftlicher Handel
- Lindauer Naturprodukte / Spargelverkauf
- Landmaschinenvertrieb / Reparatur
- Gartencenter
- Fliesenhandel
- Paletten- und Holzhandel
- Unterhaltungsverband Nuthe/Rossel
- Neuansiedlung 2009: Agrarhandels- und Dienstleistungsunternehmen mit deutschlandweit verteilten Technikstandorten und Agrarzentren

Eine Erweiterung des Gewerbegebietes in nördlicher Richtung (Altstandort Tierproduktion) ist erforderlich, da der Hauptsitz einer in Lindau ansässigen Gerüstbaufirma auf Teilflächen der geplanten Erweiterungsfläche verlegt werden soll.

Zudem sollen für Erweiterung der vorhandenen Gewerbebetriebe gewerbliche Flächen vorgehalten werden. Mit der Flächenerweiterung soll dem Grundsatz des ländlichen Raums außerhalb von Verdichtungsräumen aber mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotentialen sowie dem Ziel der Ortsentwicklung, Lindau als Gewerbestandort zu erhalten und zu entwickeln entsprochen werden.

Die Erweiterung orientiert sich an den gegebenen Bedingungen und entspricht der Art des wirtschaftlichen Wachstums des Standortes.

Die Ausnutzung der vorhandenen Gewerbeflächen ist ausgeschöpft.

Auf den Flächen des Gewerbegebietes finden bereits Kooperationskonzepte Anwendung. Mit der Neuansiedlung des weiträumig agierenden modernen Agrarhandels- und Dienstleistungsunternehmens wurde die Kooperation zwischen bereits ansässigen Firmen abgerundet. Die Firma erschließt mit dem Standort Lindau die Region Fläming-Mittelbe.

Das Unternehmen hat sich zum Tag der offenen Tür am 13.06.2009 erfolgreich der Region, den Landwirten und dem Einzelhandel vorgestellt. In den entsprechenden Grußworten des Ministerpräsidenten wurden die Stärkung der Region und die zukünftige Entwicklung herausgestellt.

Die Kooperationsmöglichkeiten mit vor Ort und in der Region ansässigen Partnern sowie die Möglichkeiten einer betrieblichen Erweiterung waren ausschlaggebend für die Ansiedlung des Unternehmens in Lindau. Für den langfristigen Erhalt des Firmensandortes, den Erhalt und die Weiterentwicklung der Kooperationsnetze sowie die weitere Entwicklung des Standortes Lindau ist die im Flächennutzungsplan vorgesehene Option der Flächenerweiterung zwingend notwendig.

5.1.5 Sonderbaufläche „für Tourismuszwecke“ (S) § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO

Die Sonderbaufläche nördlich des Stadtgebietes umfasst das Gelände des ehemaligen Sanatoriums (Kurbetrieb). Die Darstellung vom Sondergebiet Sanatorium wurde in Sonderbaufläche geändert, da das Sanatorium längere Zeit leer steht. Die Flächen befinden sich in Privateigentum mehrerer Eigentümer. Der Stadt liegen keine Nutzungsabsichten der Eigentümer vor.

Die allgemeine Zweckbestimmung wird als „für Tourismuszwecke“ angegeben.

5.1.6 Sondergebiet Einkaufszentrum (SO) § 11 BauNVO

Die Darstellung des Sondergebietes Einkaufszentrum wird nicht geändert.

Die auf der Fläche angesiedelte Einkaufsstätte mit mehr als 800 m² dient der übergeordneten Versorgung (umliegende Gemeinden).

5.1.7 Sondergebiet Tierhaltung, Produktion und Verkauf (SO) § 11 BauNVO

Nordwestlich des Gewerbegebietes befindet sich eine Schafftierhaltung (Milchschafe) mit Käserei und Verkauf.

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.

Dahingehend wurde der FNP überprüft und aktualisiert. 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 Lindau befinden sich eine Grundschule sowie der Hort.

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Die Schule nutzt die auf dem Schulhof befindliche Schulturnhalle sowie die stadteigene Turnhalle ca. 100 m südlich des Schulhofes. Die Sporthallen werden auch von Vereinen genutzt. Zudem befindet sich im Bereich des ehemaligen Bahnhofes eine Vereinskegelhalle.

Das ehemalige Freibad wird durch den Angelsportverein genutzt.

Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude

In Teilbereichen der Gebäude der ehemaligen Verwaltung praktiziert ein Hausarzt.

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Lindau verfügt über eine Kindertagesstätte (Betreuung von 0 bis 7 Jahren).

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Das Bürgerhaus ist Austragungsort kultureller Veranstaltungen.

5.3 Verkehrsflächen

Im Schienenverkehr wurde der FNP dahingehend aktualisiert, dass die Bahnstrecke von Lindau nach Kerchau gelöscht wurde. Die Strecke ist in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden.

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft die zweispurige, elektrifizierte Eisenbahnstrecke Berlin-Charlottenburg – Blankenheim (6118). Seitens der DB Netz AG sind keine Maßnahmen geplant, die Auswirkungen auf das Gebiet des FNP haben. Im FNP ist dies mit 'Bahnlinie stillgelegt' gekennzeichnet.

Die Erschließung des Straßenverkehrs erfolgt über die Landstraße L 55 (Loburg – Zerst/Anh.) sowie die Kreisstraßen K 1246 (Buhlendorf), K 1247 (Lietzo), K 1248 (Quast), K 1249 (Deetz) und K 1777 (Kerchau).

Bei der Erschließung der verschiedenen Plangebiete im Zuge der Landesstraße L 55 ist darauf zu achten, dass die Zuwegung über vorhandene Anbindungen oder rückwärtig erfolgt. Ist dies nicht möglich, so ist im Rahmen der Bauleitplanung der Nachweis dafür zu erbringen.

Bedingt die Bauleitplanung die Schaffung oder die Umgestaltung eines Anschlusspunktes, ist dem Landesbetrieb Bau Sachsen-Anhalt eine entsprechende Projektunterlage zur Genehmigung vorzulegen. Ebenfalls sind dem Landesbetrieb Bau Sachsen-Anhalt alle weiteren beabsichtigten Vorhaben, wie Gehwegbau im Straßenraum, unbedingt anzuzeigen und zu genehmigen.

Alle geplanten Baumaßnahmen im Bereich der Kreisstraße bedürfen der Zustimmung und Genehmigung des Landkreises.

5.4 Versorgungsanlagen, Hauptversorgungsleitungen

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung hat auf der Grundlage der Wasserversorgungssatzung des Abwasser- und Wasserzweckverbandes Elbe-Fläming zu erfolgen. Der Anschluss ist mit dem Versorger abzustimmen.

Im Bereich der Erweiterung des Gewerbegebietes in nördliche Richtung befindet sich keine Trinkwasserleitung des Versorgungsträgers.

Zusätzlich zum Netz der örtlichen Versorgungsanlagen befinden sich im Plangebiet Trinkwasserhauptleitungen und Rohwasserleitungen einschl. Steuerkabel der Trinkwasserversorgung Magdeburg (TWM). Im Wasserwerk Lindau erfolgt die Aufbereitung des in den Wasserfassungen des Vorfläming erschlossenen Grundwassers zur Trinkwasserversorgung. Weiterhin befinden sich im Plangebiet zwei Kathodische Korrosionsschutzanlagen und mehrere Grundwassermessstellen.

Leitungstrassen einschließlich der Schutzstreifen – in Abhängigkeit von der Nennweite zwischen 3 bis 5 m beidseitig der Rohrtrasse – sind von Bebauungen / Baum- und Strauchpflanzungen freizuhalten.

Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgung hat entsprechend dem Abwasserbeseitigungskonzept des Abwasser- und Wasserzweckverbandes Elbe-Fläming, Puschkinpromenade 4, 39261 Zerbst/Anhalt zu erfolgen.

Die erforderlichen Schutz- und Arbeitsstreifen sind zu gewährleisten und von Bebauung freizuhalten.

Bauflächen, die für eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen sind:

Im Bereich der Erweiterung des Gewerbegebietes in nördliche Richtung befindet sich keine Schmutzwasserleitung des Versorgungsträgers. Die Schmutzwasserentsorgung hat in diesem Bereich dezentral, über eine abflusslose Sammelgrube oder eine vollbiologische Kleinkläranlage zu erfolgen. Dazu ist rechtzeitig an den Abwasser- und Wasserzweckverband ein Antrag auf dezentrale Schmutzwasserentsorgung zu stellen.

Die Schmutzwasserentsorgung der Sonderbaufläche „für Tourismuszwecke“ hat auch dezentral zu erfolgen. In diesem Bereich verläuft eine Schmutzwasserdruckrohrleitung. Ein Anschluss an diese Druckrohrleitung ist nur mit erhöhtem Aufwand des

Grundstückseigentümers möglich.

Strom

Die Stromversorgung erfolgt über die E.On Avacon als Versorgungsträger. Die Ortslagen sind mit 1 kV-Freileitungen versorgt. Überlandleitungen sind als 20 kV-Freileitungen vorhanden.

Bei der weiteren Planung ist zu berücksichtigen, dass:

- die Mindest-/Sicherheitsabstände zu den Anlagen einzuhalten sind
- einer Über-/Unterbauung der Anlagen mit Bauwerken, ohne vorherige Abstimmung nicht zugestimmt wird
- bei einer Begrünung des Baubereiches mit Bäumen, die Einhaltung des erforderlichen Abstandes zu ober- und unterirdischen Leitungen einzuhalten ist
- bei Notwendigkeit Stützpunkte und Anlagen umzusetzen bzw. Kabel umzuverlegen, dieses rechtzeitig anzuzeigen und abzustimmen ist
- eine Kostenübernahme geregelt und eine anschließende Beauftragung im Vorfeld geklärt werden muss
- eine notwendige Versorgung mit Elektroenergie und Gas im Vorfeld abzustimmen ist

Im Zuge der Erweiterung des Gewerbegebietes und der derzeitigen Einspeisung von Strom aus Photovoltaikanlagen im bestehenden Gewerbegebiet ist eine neue Trafostation erforderlich.

Löschwasser

Unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung gelten bezüglich des Löschwasserbedarfs folgende Richtwerte als Grundsatz:

- Wohngebiete 800 l/min bis 1.600 l/min
- Mischgebiete 800 l/min bis 1.600 l/min
- Gewerbegebiete 1.600 l/min bis 3.200 l/min

Die Sicherstellung des Grundschatzes an Löschwasser ist Aufgabe der Gemeinde. Für einen Zeitraum von 2 Stunden muss innerhalb des 300 m Löschbereiches eine ausreichende Löschwasserversorgung vorhanden sein.

Eine Entnahme von Trinkwasser als Löschwasser aus dem Leitungsnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung kann nur unter den zur Verfügung stehenden hydraulischen Verhältnissen erfolgen.

5.5 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.

Sportplatz: Die Größendarstellung des Sportplatzes wurde aktualisiert.

Spielplatz: Die Darstellung der Spielplätze in Lindau bleibt unverändert beibehalten.

Kleingartenanlage: Die Darstellung bleibt unverändert beibehalten.

Friedhof: Die Darstellungen bleiben unverändert beibehalten.

Reitplatz: Der Platz wird als solches nicht mehr genutzt, die Darstellung wurde gelöscht.

Freibad: Das Freibad wurde geschlossen. Der Platz wird als solches nicht mehr genutzt, die Darstellung wurde gelöscht. (Die Fläche wird durch den Angelverein genutzt und ist als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.)

Kompensation: Im Bereich von Flächen-Neuweisungen sind bezüglich des mit dem geplanten Bau verbundenen Eingriffs in den Naturhaushalt Flächen für die Kompensation vorgesehen.

Als **private Grün- und Freiflächen** werden überwiegend 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. Im geänderten Flächennutzungsplan sind die den Bauflächen bzw. Baugebieten zugeordneten bzw. eingegliederten privaten Grünflächen dargestellt. Sie prägen die Ortstrukturen und Landschaftsbild.

Kompensation: Die Flächen sind entsprechend § 5 Abs. 2a BauGB den Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (Neuweisungen) zugeordnet. Auf den Flächen zur Kompensation sind geeignete Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffsfolgen auszuführen.

5.6 Wasserflächen

5.6.1 Stehende Gewässer

Der Cassinteich mit einer Ausdehnung von rund 150 x 75 m befindet sich Westen des Gemeindegebietes und grenzt an das Waldgebiet Großer Busch an. Der Teich wurde 2007 entschlammt.

5.6.2 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 Lindauer Nuthe, die von Ost nach Süd durch das Gemeindegebiet fließt, die Lietzower Nuthe, die von Norden kommend bei Lindau in die Lindauer Nuthe mündet sowie die Grimmer Nuthe, die im Südosten die Grenze des Gemeindeterritoriums darstellt und dessen Zuflüsse (Deetzer Hauptgraben, Quaster Hauptgraben, Cassinteichgraben, Krechauer Wiesengraben, etc.) sind den Gewässern II. Ordnung zuzuordnen. Die Unterhaltung dieser Gewässer obliegt dem Unterhaltungsverband „Nuthe/Rossel“.

Die Gewässer II. Ordnung sind im geänderten FNP farblich dargestellt. Die Angaben der Fließrichtung sind nachrichtlich übernommen.

Für Gewässer II. Ordnung gilt die Verordnung über die Unterhaltung und Schau der Gewässer zweiter Ordnung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld.
Bei notwendigen Baumaßnahmen an den Gräben ist ein naturnaher Ausbau anzustreben. Im anbaufreien Bereich ist an den Wasserläufen beidseitig eine Baugrenze von 5 m zu beachten.

Alle baulichen Maßnahmen im und am Gewässer bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde.

Grundlage für die an den Gewässern liegenden Geländestreifen (Gewässerschonstreifen - Gewässer II. Ordnung = 5 m) bildet das Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) § 94. Die Gewässerschonstreifen dienen der Pflege und dem Schutz der Gewässer und sollten bepflanzt werden. Die Wasserbehörde kann bestimmte Gewässer oder Gewässerabschnitte von dieser Regelung befreien bzw. die Gewässerschonstreifen breiter oder schmaler festsetzen.

Im Gewässerschonstreifen ist es verboten,

- Grünland in Ackerland umzubrechen,
- wassergefährdende Stoffe zu lagern oder abzulagern,
- Anpflanzungen mit nicht einheimischen oder nicht standortgerechten Gehölzen vorzunehmen,
- nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Straßen, Wege und Plätze zu errichten.

5.7 Flächen für die Wasserwirtschaft

Großteile des Plangebietes befinden sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzbereiches (WSG) Fläming.

Bedingt durch das Wasserschutzbereich ergeben sich Nutzungseinschränkungen bzw. Nutzungsverbote im Vorhabensgebiet. Der Bezirkstagsbeschluss zum WSG Fläming (Beschluss-Nr. 52-10 (VII) 78) fordert daher, dass „durch geeignete Schutzmaßnahmen nachteilige Beeinflussungen des Grundwassers“ beim Umgang mit Wasserschadstoffen ausgeschlossen werden.

5.8 Flächen für Landwirtschaft und Wald

Die Darstellungen von Flächen für die Landwirtschaft und Wald wurden anhand der ATKIS-Daten aktualisiert.

Das Baugesetzbuch knüpft an die Darstellung von Flächen für Landwirtschaft und Wald keine unterschiedlichen Rechtsfolgen.

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.

Wald wird entsprechend dem Waldgesetz des Bundes und der Länder definiert.

5.9 Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes

Der FNP wurde hinsichtlich der Schutzgebiete und Schutzobjekte aktualisiert. Die Schutzgebietsgrenzen innerhalb des Geltungsbereiches sind aus dem Raumordnungskataster der Landes Sachsen-Anhalt nachrichtlich übernommen.

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

5.9.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

FFH-Gebiet Obere Nutheläufe (DE 3939-301 FFH0059LSA)

Der Gewässerlauf der Lindauer Nuthe ist Bestandteil des FFH-Gebietes „Obere Nutheläufe“ nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der Europäischen Gemeinschaft (92/43/EWG; FFH-RL), welches für die Einbeziehung in das Netz von Schutzgebieten mit der Bezeichnung „Natura 2000“ vorgesehen ist.

5.9.2 Landschaftsschutzgebiete (gemäß § 32 NatSchG LSA)

Landschaftsschutzgebiet „Zerbster Land“ (LSG0030AZE)

In der Gemarkung Lindau befindet sich zwei Teilbereiche des Landschaftsschutzgebietes, im Westen Richtung Buhendorf zwischen Bahntrasse und Kreisstraße K 1246 sowie im Osten Richtung Deetz südlich der Bahntrasse.

Das LSG wurde aus den Großtrappenschongebieten entwickelt und ist seit Oktober 1990 rechtskräftig und umfasst 5.700 ha.

Landschaftsschutzgebiet „Zerbster Nuthetäler“ (LSG0077AZE)

Das Schutzgebiet bezieht in der Gemeinde Lindau die Niederungen der Lindauer und Lietzoer Nuthe ein.

Das seit dem 16.12.2001 rechtskräftige Schutzgebiet erfasst die Lindauer, die Grimmer und die Boner Nuthe mit einer Gesamtfläche von 5.228,73 ha. Es dient insbesondere der Entwicklung des Grünlandes der Talauen in artenreiche Grünlandgesellschaften, dem Erhalt und der Entwicklung von Ufergehölzen, Hecken- und Feldgehölzen, heimischen Tier- und Pflanzenarten, Kleingewässern und naturnahen Fließgewässern und deren Auen und Quellbereiche und des Waldes sowie der Erhaltung und Verbesserung der Eignung für die Erholung.

5.9.3 Europäische Vogelschutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet „Zerbster Land“ ist zugleich Bestandteil des bereits bestehenden **Europäischen Vogelschutzgebietes Zerbster Land** (SPA0002LSA – DE 3938-401) nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG). Die Schutzziele des 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).

5.9.4 Naturdenkmale (gemäß § 34 NatSchG LSA)

- Stieleiche bei Lietzo (ND 0014AZE) im Lietzoer Bruch
- Findling „Teufelstein“ bei Lindau (ND 0048AZE) nördlich des Sanatoriums Lindau
- Das Naturdenkmal Kastanienallee in Lindau (ND 0030AZE) musste aufgrund der Zerstörung durch das Sturmtief „Kyrill“ gelöscht werden. Es wurden Platanen nachgepflanzt.

5.9.5 Naturpark (gemäß § 36 NatSchG LSA)

Naturpark Fläming

Teilbereiche des Gemeindegebietes – östlich L 55 / südlich K 1246 - befinden sich innerhalb der Grenzen des Naturparks Fläming. Die landkreisübergreifende Naturparkfläche soll den Naturschutz und die Landschaftspflege; den Tourismus und den Fremdenverkehr; die Land-, Forst- und Wasserwirtschaft sowie die Denkmalpflege der gesamten Region repräsentieren und entwickeln. Zone I wird durch Naturschutzgebiete, Zone II durch Landschaftsschutzgebiete gebildet. Zone III betrifft als Entwicklungs-, Puffer-, und Regenerationszone Flächen außerhalb von LSG mit kulturhistorisch bedeutsamen Einrichtungen, Orts- und Landschaftsbildern.

5.9.6 Gesetzlich geschützte Biotope (gemäß § 37 NatSchG LSA)

Entsprechend der Biotopkartierung 1992 für den Altkreis Zerbst wurden folgende gesetzlich geschützte Biotope im Gemeindegebiet kartiert:

- Streuobstwiese mit Kopfweiden 550 m östlich Lietzo; wertvoller Gehölzbestand aus Obstbestand und Kopfweiden, 3.000 m²
- Hecke Bei Lietzo 400 m westlich der Kreuzung in der Ortlage Lietzo, 80 m Länge
- Park Lietzo 550m westlich der Kreuzung in der Ortlage Lietzo; wertvoller Gehölzbestand, Stieleichen-Hainbuchenwald
- Lietzoer Nuthe von Lindau bis Lietzo; Bach mit dichtem Erlensaum, 2,5 km
- Hecke am Gut Lietzo; 110 m Länge
- Hecke und Streuobstwiese zwischen Lindau Vordamm und Neue Sorge
- „Großen Kuhtränke“ nordwestlich Neue Sorge, großflächig verlandete ehemalige Wasserfläche; Niedermoor, Röhrichtbestände 8,4 ha
- Streuobstwiese nordöstlich Neue Sorge, 2 ha
- Cassinteich 800 m südwestlich Neue Sorge, nährstoffreiches Stillgewässer, 1,2 ha
- zwei Hecken südwestlich Lietzo; 450 m Länge
- Lindauer Nuthe – oberhalb Lindau; Gewässerlauf mit einseitigem Baumbestand aus Erlen und Kopfweiden sowie Erlenbruchwald (2,7 ha) am ehemaligen Freibad
- Streuobstwiese Vordamm Lindau, Ortsausgang Richtung Loburg, 4.000 m²
- zwei Streuobstweisen bei Lindau, südlich u. südöstlich Lindau an der Straße nach Kerchau, rund 8.000 m²

- Lindauer Nuthe unterhalb Lindau
- Erlenbruchwald an der Lindauer Nuthe südwestlich Lindau an der Bahnlinie; Erlenbruchwald in einer Senke, 3.750 m²
- Hecke 1 km nördlich Zernitz; 400 m Länge
- Sandtrockenrasen am westlichen Rand der Kuhberger Kiefern, Wegsaum
- Grimmer Nuthe; Forellengewässer mit tlw. dichtem Erlensaum
- Erlenbruch an der Grimmer Nuthe
- Sandkuhle 400 m südlich Kerchau, Niedermoor, Stillgewässer, rund 1,5 ha

5.10 Regelungen für den Denkmalschutz

Das Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt enthält für die Gemeinde Lindau folgende Eintragungen für die Ausweisung der Einzelbaudenkmale:

Alte Sorge

bedeutendster klassizistischer Wirtschaftshof im alten Landkreis Zerbst, das zum Amt Lindau gehörige herzogliche Vorwerk „Sorge“ (nach Bau der „Neuen Sorge“ umbenannt in „Alte Sorge“) durch den im Dienste des Herzogs Friedrich Ferdinand von Anhalt-Köthen stehenden Baumeister Christian Gottfried Heinrich Bandhauer 1826 überarbeitet, das alte Gutshaus hierbei modernisiert, die straßenseitigen Gebäude von landschaftsbildprägendem Charakter, das Domänenpächterhaus außerdem so ins Straßenbild gerückt, dass der Nordgiebel als Blickpunkt der Straße von Loburg nach Lindau dient; die Anlage in der Tradition Erdmannsdorffs stehend mit Dreiergliederung von Haupt- und Seitengebäuden, in der Mitte das dominierende Pächterhaus mit Krüppelwalmdach, flankiert von quadratischen Pavillons, diese, wie die versetzt dazu stehenden hofseitigen Längsflügel, mit Blendarkaden bzw. Pilastergliederung ausgezeichnet, die Mittelachsen der beiden seitlichen Stallgebäude ehemals durch neugotische Risalite ausgezeichnet, mit Gutshaus auf der Hofseite gegenüberliegend der Schafstall, ursprünglich dreiflügelig mit Walmdächern und ebenfalls mit runden Blendbögen zum Hof gestaltet, der Umbau zu einem Quadratbau erfolgte erst nach 1916; dem Pächterhaus gegenüber befand sich früher der Lustgarten

Bahnhof

Stattlich langgestreckter ein- bis zweigeschossiger Ziegelbau, erbaut ca. 1870-80, in der für gründerzeitliche Bahnhofsgebäude im kleinstädtisch-ländlichen Bereich typischen spätklassizistisch-schlichten Formsprache mit flachen, vorkragenden Satteldächern und segmentbogigen Fenster- und Türöffnungen, gleisseitig hinter dem Bahnhofsrestaurant offene hölzerne Loggia, zum historischen Bahnhofsensemble gehörig des weiteren das Bahnwärterhaus; Ensemble der Bahnhofsbauten bedeutsam als Dokument der Verkehrs- und Eisenbahngeschichte des 19. Jh.

Bahnwärterhaus

Bahnhofsvorsteherhaus, zweigeschossiger Ziegelbau in identischer Formsprache wie der Bahnhof; zum Bahnhof gehörig

Kriegerdenkmal (Flecken)

am Anfang des Fleckens befindliches halbkreisförmig durch eine Hecke gerahmtes Denkmal zur Erinnerung an die im Oktober 1813 stattgefundene Völkerschlacht bei Leipzig und der damit verbundenen Befreiung durch die Fremd-

herrschaft, das bergfriedartig aus Findlingen aufgetürmte Erinnerungsmal bekrönt mit anhaltischem Bär, eingeweiht anlässlich der 100. Wiederkehr des Jahrestages von 1813 am 18. Oktober

Handwerkerhaus (Goethestraße 27)

aus der Erbauungszeit um 1860/70 unverändert erhaltenes Beispiel eines spätklassizistischen Handwerkerhauses, das in der Achse zur Bahnhofstraße stehende Gebäude mit ausgewogener, symmetrischer Fassadengliederung, Erdgeschosszone mit Putzquaderung, von aufwändiger Gestaltung die mit Muschelwerk und Akanthusranken verzierten Fensterverdachungen des Obergeschosses, seitlich Toranlage mit schönem hölzernen Tor

Forstamt (Grüne Straße 2)

mit dem Grundstück Grüne Straße 4 gleichzeitig erbaut und wohl ursprünglich in gleicher Weise gestaltet, die Baugruppe wegen ihrer auffälligen Lage und Gestalt im Zentrum von Lindau auch von herausragender städtebaulicher Bedeutung; zweigeschossiger Putzbau mit Krüppelwalmdach, sandsteinernen Fenstergewänden und barockem Eingangsportal mit Ohrenfaschen; erbaut um 1770 als fürstlich Anhalt-Zerbster Forstamt; seit 1857, nach Auszug des Forstamtes in das benachbarte Rentamt, als Pfarramt genutzt, zu dieser Zeit wohl die Fassade behutsam spätklassizistisch gestaltet, im Inneren die barocke Treppe mit Brettbalustern und bauzeitliche Türen erhalten

Rentamt (Grüne Straße 4)

mit dem Grundstück Grüne Straße 2 gleichzeitig erbaut, die Baugruppe wegen ihrer auffälligen Lage und Gestalt im Zentrum von Lindau auch von herausragender städtebaulicher Bedeutung; errichtet um 1770 als fürstlich Anhalt-Zerbster Rentamt und Einnahmestelle herrschaftlichen Zolls, ab 1857 herzoglich-anhaltisches Forstamt; zweigeschossiger spätbarocker Putzbau mit Krüppelwalmdach in weitgehend original erhaltenem Erscheinungsbild, das barocke Eingangsportal (ursprünglich Freitreppe) mit Ohrenfaschen und die Fenstergewände aus Sandstein, die Eingangstür mit kleinteiligem Oberlicht bauzeitlich, mit dem Nachbargebäude (Nr. 2) durch Doppeltoranlage verbunden

Wohnhaus (Grüne Straße 31)

Bauernhof (Grüne Straße 35)

in städtebaulich herausragender Kreuzungslage befindliche Hofanlage eines ehemaligen Hufnerhofes, von besonderer Bedeutung das in spätbarocker Gestaltung erbaute Wohnhaus, der eingeschossige Fachwerkbau von angenehmen Proportionen und Hervorhebung der Mittelachse durch Zwerchhaus mit Dreiecksgiebel, der Eingang mit Freitreppe und original erhaltener Tür mit Oberlicht aus der Erbauungszeit um 1820

Ackerbürgerhaus (Leopoldstraße 23)

Große Hofanlage mit traufständigem Wohn- und Torhaus, beide Gebäude durch ihre einheitliche und ansprechende spätklassizistische Architektur von besonderer Wirkung auf das Straßenbild, das Ackerbürgerhaus von dominanter Erscheinung mit symmetrischer Fassadengliederung und portalartiger Eingangs-gestaltung mit unveränderter Erscheinung aus der Erbauungszeit um 1860/70 erhalten; das seitliche Torhaus mit Stall etwas niedriger, im Dachbereich hier wie im Hauptgebäude Fledermausgauben

Allee (Moorbadstraße, Ortsausgang Lindau Richtung Eisenmoorbad)
im Zusammenhang mit der Errichtung eines Eisenmoorbades im Jahr 1910 angelegte Lindenallee, die den Ort mit dem Kurbad verbindet, die Allee von besonderer städtebaulicher Qualität und landschaftlichem Reiz

Kuranlage Eisenmoorbad (Moorbadstraße, Richtung Lietzo)
am 15. Mai 1910 durch den Gründer der Kureinrichtung, Pastor Max Spahrman, eingeweiht als Eisenmoorbad, Grundlage bilden das nahe Moornorvorkommen und die vorhandenen Mineralquellen (89), die Besucherfrequenz ermöglichte in kurzer Zeit einen weiteren Ausbau, so dass bereits vor 1914 die Anlage fertig war und trotz seiner geringen Größe deutschlandweit Besucher anlockte; mit der Stadt Lindau durch eine schöne Lindenallee verbunden, erstreckt sich die Kuranlage beiderseits der mit Säulenwacholder und Ginster bewachsenen Straße nach Quast und besitzt landschaftsprägenden Charakter, der Kurpark angelegt und Einbeziehung des hier endenden Stiftsforstes, ausgestattet mit Teich, Brunnenanlage sowie ausgedehntem Wegesystem; die Kurgebäude zeichnen sich durch eine barockisierende Jugendstilarchitektur aus, dazu gehören das Empfangsgebäude mit Anfahrt und rückwärtigem Kurtrakt, einem nördlich angrenzenden Logierhaus (Männerhaus) sowie das eingangs stehende Kurhaus, das als Speise- und Logishaus diente, gegenüberliegend die frühere Waldschenke; mit der Einrichtung des Kurbades seinerzeit auch ein wirtschaftlicher Aufschwung Lindaus verbunden

Forsthof (Neue Sorge 2)
in die Landschaft wirkender Forsthof in spätklassizistisch-gründerzeitlichen Formen, erbaut 1891 durch Herzog Friedrich von Anhalt (Inscripttafel), das Forsthaus mit Drempelgeschoss, hohem Walmdach und Risalit auf der Eingangsseite, die Fassaden gestaltet durch Wechsel von Putz und Klinkerzier

Friedhof (Siedlungsweg)
nach Auflass des Kirchhofes am westlichen Ortsrand eine neue Begräbnisstätte auf der sogenannten Kajenbreite angelegt, Einweihung am 13. Dezember 1835, 1881 mit Backsteinmauer eingefriedet, die Mauerfelder und Pfeiler mit gelben Greppiner Klinkern verziert, mit Blick zur Eingangsachse 1887 eine qualitätsvolle Friedhofskapelle in neugotisch-romanisierenden Bauformen errichtet, verklonter Saalbau mit Lisenengliederung und Rundbogenfenstern, die Giebelseiten und der Eingangsvorbau in neugotischen Formen, an der Ostseite halbkreisförmige Apsis; von den Grabstätten insbesondere die von Pastor Max Spahrman von ortsgeschichtlicher Bedeutung, auf der Ostseite eine Reihe von bemerkenswerten schmiedeeisernen Grabeinfassungen aus der Gründerzeit und des Jugendstils erhaltenswert

Backhaus (Kerchau Dorfstraße)
Gemeindebackhaus in der Mitte des kleinen Straßendorfes zwischen Bauernhöfen eingereiht, das letzte von ursprünglich drei Backhäusern des Ortes und eines der wenigen erhaltenen im Landkreis, der Backsteinbau mit einfachem, neugotisch gestalteten Giebel, um 1875, das im Straßenbild prägnante Backhaus baulich eingebunden durch eine nur wenig jüngere, südlich angrenzende Putzmauer, im geräumigen Inneren der Ofen mit Sitznischen vor dem Feuerraum und zwei Brottische

Gasthof (Kerchau, Dorfstraße)

ehemaliger Dorfgasthof, erbaut 1913, der straßenbildprägende Bau mit schöner Jugendstilklinkerfassade in symmetrischer Gliederung, die Mittelachse durch Freitreppe, aufwändiger Eingangsgestaltung und abschließenden Schweifgiebel besonders akzentuiert, unter den übrigen Bauten Kerchaus herausragend

Kirche (Kerchau, Dorfstraße)

in der Häuserflucht zwischen zwei Bauernhöfen stehende Dorfkirche, bescheidener spätmittelalterlicher Rechtecksaal mit steilem Satteldach sowie Fachwerkdachreiter mit massiver Westwand, innen Flachdecke, Emporen an Nord- und Südseite, im Nordosten Prieche, Taufstein mit Inschrift, dat. 1662

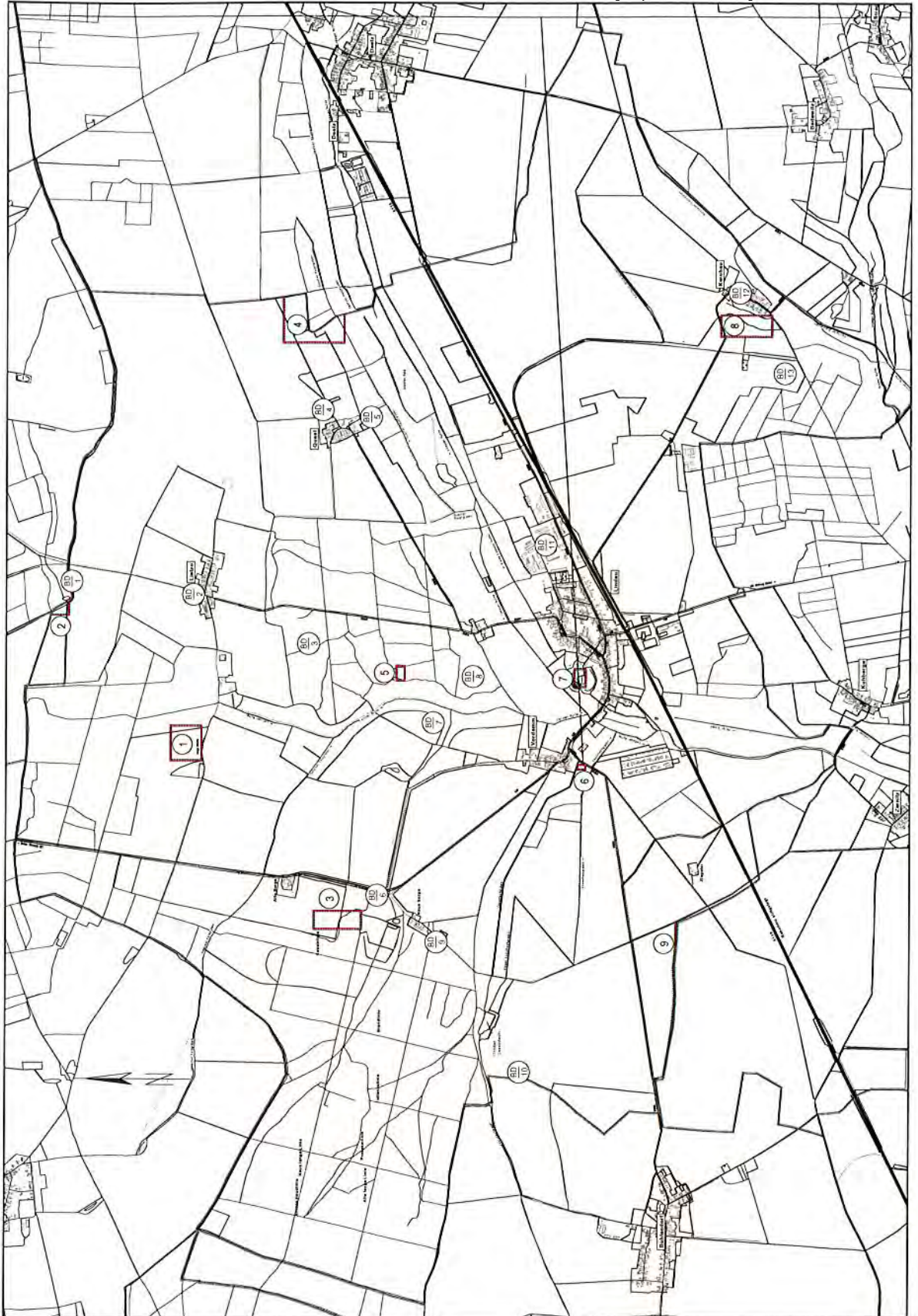
ehemalige Burg

ursprünglich bestehend aus Hauptburg, Backstein und Vorburg, Feldstein, durch Brücke verbunden. Von der wohl schon Ende des 12. Jh. Errichteten Anlage sind nur Reste erhalten; der mächtige runde Bergfrit, sein Oberteil um 1700 abgetragen sowie Teile der Umfassungsmauern und des Tores.

Zudem befinden sich in der Gemarkung archäologische Bodendenkmale. Flächige Bodendenkmale sind rot eingerahmt, punktuelle Bodendenkmale mit BD gekennzeichnet.

Tabelle 2: archäologische Bodendenkmale (Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt / Raumordnungskataster Lwva 309/006/09)

Flächige Bodendenkmale			Punktuelle Bodendenkmale		
Nr.	Fundart	Zeitstellung	Nr.	Fundart	Zeitstellung
1	Siedlung	Mittelalter	1	Einzelfund	undatiert
2	Landwehr	undatiert	2	Einzelfund	Mittelalter
3	Landwehr	undatiert	3	Einzelfund	Eisenzeit
4	Siedlung	Mittelalter	4	Siedlung, Erdwerk	undatiert
5	besondere Steine	undatiert	5	Erdwerk, Einzelfunde, Siedlung	Mittelalter, Neuzeit
6	Siedlungen	Eisenzeit, Kaiserzeit, Völkerw.z., Mittelalter	6	Siedlung, Gräberfeld	Kaiserzeit, Völkerw.z.
7	Erdwerk, Siedlung	Mittelalter, Neuzeit	7	Einzelfund	Eisenzeit
8	Einzelfunde	Mittelalter, undatiert	8	Münzfund	Kaiserzeit, Völkerw.z.,
9	Siedlung	Mittelalter	9	Brandgräberfeld	Kaiserzeit, Völkerw.z.,
			10	Siedlungen	Bronzezeit, Eisenzeit
			11	Einzelfunde, Brandgräberfelder	Bronzezeit, Eisenzeit
			12	Einzelfund	undatiert
			13	Einzelfund	undatiert



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

Das Raumordnungskataster des Landes Sachsen-Anhalt enthält für das Gebiet der Gemeinde Lindau folgende kontaminationsverdächtige Standorte / Altlaststandorte mit vorrangigem bzw. nachrangigem Handlungsbedarf. Im Flächennutzungsplan sind die Standorte gekennzeichnet.

Tabelle 3: Altlastkataster

Ka- tast er Nr. 137	Bezeich- nung	Beschreibung	Untersu- chungs- ergeb- nisse/ Gut- achten	Vorgese- hene Nutzung	Konflikt Alt- lastver- dachtsflä- che / vorge- sehene Nutzung	Handlungs- bedarf bei Nutzung	Kenn- zeich- nung im FNP
10	Lietzoer Müllkippe	Müllkippe von ca. 1930 bis 1991/92. Verkipfung von Hausmüll, Bauschutt, Erdaushub, Sperrmüll, landwirtschaftlichen Abfällen. Deponie geschlossen, teilweise wilde Verkipfungen	liegen nicht vor	Fläche für Landwirt- schaft neu: Grün- fläche	ja, deshalb Vorschlag: Grünfläche (ohne land- wirtsch. Nutzung)	Beräumung der wilden Ablagerungen	ja
11	Quaster Mülldepo- nie	Mülldeponie von ca. 1930 bis 1991, Ablagerung von Hausmüll, Sperrmüll, Bauschutt, Erdaushub, Schrott und landwirtschaftlichen Abfällen, Deponie geschlossen, wilde Ablagerungen	liegen nicht vor	Fläche für Landwirt- schaft neu: Grün- fläche	ja, deshalb Vorschlag: Grünfläche (ohne land- wirtsch. Nutzung)	Beräumung der wilden Ablagerungen	ja
12	Ehemalige Kiesgrube, Lindau Vordamm	Kiesgrube verfüllt, Ablage- rung von Hausmüll, Erdaushub, Bauschutt, Schrott, Sperrmüll, Asbest, landwirtschaftlichen Abfällen; Deponie eingezäunt und abgedeckt, teilweise wilde Ablagerungen	liegen nicht vor	Fläche für Landwirt- schaft neu: Grün- fläche	ja, deshalb Vorschlag: Grünfläche (ohne land- wirtsch. Nutzung)	Beräumung der wilden Ablagerungen	ja
13	Müllkippe Deetzer Straße	Betrieb von ca. 1969 bis 1980, Ablagerung von Hausmüll, Sperrmüll, Bauschutt, Erdaushub, landwirtschaftlichen Abfällen, Gülle und Abfällen der Mineralöl- und Kohleveredlung, abgedeckt, wilde Ablagerungen	liegen nicht vor	Fläche für Landwirt- schaft neu: Grün- fläche	ja, deshalb Vorschlag: Grünfläche (ohne land- wirtsch. Nutzung)	Beräumung der wilden Ablagerungen	ja
14	Deponie Lindau Oststraße	Standort nicht bekannt	liegen nicht vor				

Fortsetzung Tabelle 3

15	Ehemalige Sandgrube Kerchau	von ca. 1945 bis 1991/92 als Deponie genutzt, Ablagerung von Hausmüll, Sperrmüll, Bauschutt u. landwirtschaftl. Abfällen	liegen nicht vor	Fläche für Wald	nicht gegeben	bei Wildablagerungen ordnungsgemäß e Beräumung wird entspr. Altlastverdacht genutzt, bei Nutzungsänderg. zur Acker Beprobung Erdaushub Entsiegelung Restfläche, Beräumung der Fläche, Beprobung Erdaushub Beprobung Erdaushub bei Bauarbeiten	ja
16	Silo Lietzo	Ehemaliges LPG-Silo, seit 1960, in Betrieb	liegen nicht vor	Fläche für Landwirtschaft	nicht gegeben	Altlastverdacht genutzt, bei Nutzungsänderg. zur Acker Beprobung Erdaushub Entsiegelung Restfläche, Beräumung der Fläche, Beprobung Erdaushub Beprobung Erdaushub bei Bauarbeiten	ja
17	5x Silo Vordamm	Silos seit 1970, teilweise nicht mehr vorhanden, teilweise Ablagerung der alten Betonteile	liegen nicht vor	Fläche für Landwirtschaft	nicht gegeben	Entsiegelung Restfläche, Beräumung der Fläche, Beprobung Erdaushub Beprobung Erdaushub bei Bauarbeiten	ja
18	Rinderanlage Deetzer Straße	Tierhaltung mit Tankstelle und Landtechnik, in Betrieb	liegen nicht vor	Gewerbegebiet	nicht gegeben, wird entspr. Altlastverdacht genutzt	Beprobung Erdaushub bei Bauarbeiten	ja
19	Schweinestall Kerchau	Ehemals Tierhaltung LPG seit 1960, war verpachtet, bei Befahrung März 2009 außer Betrieb	liegen nicht vor	Fläche für Landwirtschaft	nicht gegeben	bei Nutzung wie Vornutzung unproblematisch, bei Nutzungsänderung zu Acker Beprobung Erdaushub bei Nutzung wie Vornutzung unproblematisch, bei Nutzungsänderung zur Acker Beprobung Erdaushub bei Nutzung wie Vornutzung unproblematisch, bei Nutzungsänderung zur Acker Beprobung Erdaushub	ja
20	Schafstall Vordamm	Tierhaltung seit 1960	liegen nicht vor	Fläche für Landwirtschaft	nicht gegeben	bei Nutzung wie Vornutzung unproblematisch, bei Nutzungsänderung zur Acker Beprobung Erdaushub bei Nutzung wie Vornutzung unproblematisch, bei Nutzungsänderung zur Acker Beprobung Erdaushub	ja
21	Kuhstall Lietzo	Ehemals LPG Tierproduktion seit 1960, danach verpachtet, bei Befahrung März 2009 außer Betrieb	liegen nicht vor	Fläche für Landwirtschaft	nicht gegeben	bei Nutzung wie Vornutzung unproblematisch, bei Nutzungsänderung zur Acker Beprobung Erdaushub bei Nutzung wie Vornutzung unproblematisch, bei Nutzungsänderung zur Acker Beprobung Erdaushub	ja
22	ACZ Lindau	Lagerung von Dünger in großer Halle und Flüssiglagertanks seit 1960, Lagertanks stillgelegt, Halle in Betrieb	liegen nicht vor	Gewerbegebiet	nicht gegeben, wird entspr. Altlastverdacht genutzt	Beprobung Aushub bei Bauarbeiten	ja
23	Tankstelle Lindau	schon seit 1910 als Tankstelle betrieben, vollständig rekonstruiert, Fläche versiegelt, in Betrieb	liegen nicht vor	gemischte Baufläche	nicht gegeben, wird entspr. Altlastverdacht genutzt	Beprobung Aushub bei Bauarbeiten bzw. sensibler Nutzung	ja

7. FLÄCHENBILANZ

Nutzungsart	vorhandene Fläche (ha)	davon Erweiterung (ha)
Dorfgebiet (MD)	17,6	
gemischte Baufläche (M)	19,7	
Wohnbauflächen (W)	6,3 (Löschung 6,8 ha)	0,75
Gewerbegebiet (GE)	20,3	2,9
Sondergebiet (SO) / Sonderbaufläche (S)	5,0	
Flächen für den Gemeinbedarf	3,6	
Bahnanlagen	6,2	
Verkehrsanlagen	4,5	
Wasserflächen	1,5	
Öffentliche Grün- und Freifläche	17,6	
Private Grün- und Freifläche	27,7	
Flächen für Wald	930,0	
Flächen für Landwirtschaft	2.406	
	3.466	

8. UMWELTBERICHT ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT LINDAU – ÄNDERUNG / AKTUALISIERUNG

8.1 Einleitung

8.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lindau einschließlich der Ortslagen Lietzo, Kerchau und Quast ist seit 1993 rechtswirksam. Im vergangenen Zeitraum von mehr als 15 Jahren ist ein Aktualisierungs- bzw. Änderungsbedarf entstanden.

Aktualisierungen:

- Erstellung einer digitalen Plangrundlage mit Hilfe des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS)
- Nachrichtliche Übernahme der Schutzgebietsgrenzen bzw. Schutzobjekte:
 - Naturpark Fläming
 - FFH-Gebiet Obere Nutheläufe
 - Landschaftsschutzgebiet Zerbster Land
 - Landschaftsschutzgebiet Zerbster Nuthetäler
 - Naturdenkmale
 - gesetzlich geschützte Biotope
- Nachrichtliche Übernahme der Grenze des Trinkwasserschutzgebietes Fläming
- Nachrichtliche Übernahme der Gewässer II. Ordnung
- Darstellung der Flächen für den Gemeinbedarf (kulturelle, sportliche, kirchliche und soziale Zwecke, Schule, Feuerwehr)
- Darstellung der öffentlichen und privaten Grünflächen
- Kennzeichnung der Altlastverdachtsstandorte
- Bauflächen, die für eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen sind
- Schienenverkehr (Löschung Bahnlinie Richtung Kerchau, Kennzeichnung der Stilllegung der Bahnlinie Berlin-Charlottenburg – Blankenheim (6118))
- Nachrichtliche Übernahme der Leitungsverläufe der Ver- und Entsorgungsmedien

Änderungen:

- Löschung der Wohnbaufläche Vordamm – 3 ha / Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft
- Anpassung der Wohnbaufläche an den Bedarf (Löschung von 6,8 ha) + Zuordnung von Kompensationsflächen (ca. 0,1 ha)
- Erweiterung des Gewerbegebietes – 2,9 ha / bisher Flächen für die Landwirtschaft (tlw. Altstandorte der Tierproduktion) + Zuordnung von Kompensationsflächen
- Ausweisung Sondergebiet Tierhaltung, Produktion und Verkauf
- Änderung ehemals Sondergebiet Sanatorium in Sonderbaufläche für Tourismuszwecke und in diesem Zusammenhang die Löschung der Flächen zum Torfabbau.

8.1.2 Vorgaben / Umweltschutzziele aus Fachplanungen, Fachgesetzen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Regionalentwicklungsplanung Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W)

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

- Gemäß Ziffer 5.2 Z besitzt die Stadt Lindau keine zentralörtliche Funktion. Deshalb ist die Entwicklung der Gemeinde auf die örtlichen Bedürfnisse auszurichten.
- Die Gemeinde gehört zum ländlichen Raum außerhalb von Verdichtungsräumen (Typ 2) aber mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotentialen. (Ziffer 5.1.2 G)
 - o Das Entwicklungspotential will die Gemeinde durch die Erweiterung des Gewerbegebietes, für das tlw. schon Nutzungen bestehen oder geplant sind, nutzen und ausbauen.
 - o Die Entwicklung ländlicher Räume außerhalb der Verdichtungsräume, aber mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotentialen muss sich an den jeweiligen Bedingungen und der besonderen Art ihres wirtschaftlichen Wachstums orientieren. Insbesondere kommt es darauf an, die Faktoren für die Schaffung regionaler „innovativer Milieus“ positiv zu beeinflussen. Dabei sind Kooperationsnetze zwischen kleinen und mittleren Unternehmen zu schaffen und ein Technologietransfer anzustreben. Telematik im ländlichen Raum ist vorrangig in diesen Gebieten auszubauen.
- Vorranggebiet für die Wassergewinnung „Westfläming“ gemäß Ziffer 5.3.4 Z
 - o Vorranggebiete für die Wassergewinnung sind Gebiete mit herausragender Bedeutung für die Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung. Planungen und Maßnahmen, die mit dem Ziel nicht vereinbar sind, sind zu unzulässig.
 - o Die Grenze des Trinkwasserschutzgebietes ist im FNP enthalten.
- Vorranggebiet für die Forstwirtschaft „Fläming“ gemäß Ziffer 5.3.6 Z
 - o Vorranggebiete für die Forstwirtschaft sind Waldgebiete, in denen die Bewirtschaftung des Waldes von besonderer Bedeutung ist.
 - o Die großen zusammenhängenden Waldgebiete sind im FNP dargestellt und werden nicht überplant.
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft „Zerbster Land“ gemäß Ziffer 5.3.1 Z
 - o Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind für die Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen vorgesehen.
 - o Das Vorranggebiet entspricht dem LSG Zerbster Land, dessen Grenzen im FNP enthalten sind. Innerhalb des Gebietes sind keine Maßnahmen vorgesehen.
- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Ackergebiete des Vorfläming“ gemäß Ziffer 5.5.1 Z
 - o In den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist den Belangen der Landwirtschaft als wesentlicher Wirtschaftsfaktor, Nahrungsproduzent und Erhalter der Kulturlandschaft bei der Abwägung mit anderen Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.
 - o Die Flächen für die Landwirtschaft sind im FNP dargestellt und nicht überplant.
- Vorbehalt Tourismus und Erholung „Fläming“ gemäß Ziffer 5.5.2 Z

- Als Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung werden Gebiete ausgewiesen, die aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Potentiale, der Entwicklung und/oder des Bestands an touristischen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind. In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung ist den Belangen des Tourismus bei der Abwägung mit entsprechenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen.
- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Fläming“ gemäß Ziffer 5.5.3 Z
 - Um eine Isolation von Biotopen oder ganzen Ökosystemen zu vermeiden, werden Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems ausgewiesen. Sie umfassen großräumige, naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Verbundachsen zum Schutz naturnaher Landschaftsteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften.
 - In diesen Vorbehaltsgebieten ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der naturnahen Waldbewirtschaftung bei der Abwägung mit entsprechenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.
- Straße mit regionaler Bedeutung „L 55 Loburg – Zerbst“

8.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Nachfolgend wird der Umweltzustand im derzeitigen Bestand - auf das jeweilige Schutzgut bezogen - dargestellt.

Der Untersuchungsraum für die ökologische Bestandsaufnahme bezieht sich auf den Geltungsbereich des Flächennutzungsplans (Gemeindegebiet).

Schutzgut Mensch (Leben, Gesundheit, Wohlbefinden, Erholung)

Die Lindauer Burg mit Burgturm und Burgfried sowie die Stadtkirche Lindau stellen touristische Sehenswürdigkeiten mit überörtlichem Charakter dar. Burg und Umfeld wurden und werden saniert und für Festlichkeiten genutzt.

Die Niederungen der Nuthen sowie die Waldgebiete stellen gemäß Landschaftsrahmenplan des Altkreises Zerbst Gebiete mit besonderer Eignung für die Landschaftsbezogene Erholung dar.

Entsprechend dem Landschaftsrahmenplan des Altkreises Zerbst verfügt die Gemeinde über mehrere Rundwanderwege, die Bestandteil eines überörtlichen Wanderwegenetzes sind.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Nutheniederungen waren natürlich mit Erlen-Eschenwäldern bestanden. An den grundwassernähesten Standorten waren Erlenbruchwälder ausgebildet. Die natürliche Waldvegetation in den Nutheniederungen ist weitgehend durch Grünlandflächen ersetzt worden. Durch Intensivierung werden diese Flächen teilweise zu hochproduktivem Saatgrasland oder Acker umgewandelt.

Entlang der Lindauer Nuthe sind vereinzelt Erlenbruchwälder erhalten geblieben und gemäß § 37 NatSchG LSA gesetzlich geschützt.

Die Nutheniederungen sowie die weiteren Gewässer II. Ordnung, die Große Kuhtränke und der Cassinteich bieten verschiedensten gefährdeten Arten- und Lebensgemeinschaften einen Lebensraum.

Tabelle 4: Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten im Bereich von Gewässern entsprechend Landschaftsrahmenplan Altkreis Zerbst (Auszug)

Deutscher Name	Botanischer Name	Gefährdung (Rote Liste Sachsen-Anhalt)
Froschbiss	Hydrocharis morsus-ranae	stark gefährdet (Kat. 2)
Gräben-Veilchen	Viola stagnia	stark gefährdet (Kat. 2)
Wassernabel	Hydrocoleyle vulgaris	gefährdet (Kat. 3)
Wiesen-Kümmel	Carum carvi	gefährdet (Kat. 3)
Breitblättriges Knabenkraut	Dactylorhiza maculata	gefährdet (Kat. 3)
Wasserprimel	Hottonia palustris	gefährdet (Kat. 3)
Kleiner Klappertopf	Rhinanthus minor	gefährdet (Kat. 3)
Großer Klappertopf	Rhinanthus serotinus	gefährdet (Kat. 3)

Die Nutheläufe stellen Habitate für gefährdete Fischarten wie Bachforellen, Schmerlen und Bachneunaugen dar.

Auch die großen zusammenhängenden Waldgebiete mit teilweise naturnahen Ausprägungen von artenreiche Eichenmisch- und Buchenwälder, Erlen-Eschen- und Erlenbruchwäldern bieten gefährdeten Arten Lebensraum.

Tabelle 5: Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten im Bereich zusammenhängender Waldgebiete entsprechend Landschaftsrahmenplan Altkreis Zerbst (Auszug)

Deutscher Name	Botanischer Name	Gefährdung (Rote Liste Sachsen-Anhalt)
Großes Windröschen	Anemone sylvestris	gefährdet (Kat. 3)
Heilziest	Betonica officinalis	gefährdet (Kat. 3)
Mittleres Hexenkraut	Circaea intermedia	gefährdet (Kat. 3)
Hain-Wachtelweizen	Melampyrum nemorosum	gefährdet (Kat. 3)

Zudem bieten die Waldflächen gefährdeten Vogelarten wie Baumfalken oder Rot- und Schwarzmilanen einen geeigneten Lebensraum.

Potentiell natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation soll in Abhängigkeit von Standort und Klima das Bild der Vegetation zeichnen, wie diese sich nach Aufhören menschlicher Nutzung einstellen würde, wenn man Sukzession außer Acht lässt und zugleich die höchstmögliche Waldstufe annimmt, für die repräsentative naturnahe Bestände die Beispiele liefern.⁶

Die Ableitung der potentiell natürlichen Vegetation ist der Karte der potentiell natürlichen Vegetation von Sachsen-Anhalt⁷ entnommen.

Die pnV des Gemeindegebietes wird in der Nutheniederung von der Hauptvegetati-

⁶ TÜXEN, R.: Die heutige potentiell natürliche Vegetation als Gegenstand der Vegetationskartierung. In: Angewandte Pflanzensoziologie - Stolzenau (1956) 13. S. 452

⁷ Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt Sonderheft 1/2000, Anhang 7.2

onseinheiten Erlensumpf- und Bruchwälder und Auen- und Niedlungswälder beherrscht. Der westliche Geltungsbereich wird der Haupteinheit der Sternmieren-Stieleichenwälder, der östliche Bereich den Traubeneichen-Hainbuchenwäldern zugeordnet.

Bewertung

Der Landschaftsrahmenplan des Altkreises Zerbst bewertet die Lebensräume gefährdeter Arten sowie die ökologische Wertigkeit in einer 5-stufigen Skala von sehr gering bis sehr hoch. Die ökologische Raumempfindlichkeit wird dreistufig von gering bis hoch bewertet.

Dementsprechend wird der Lindauer Nuthe unterhalb der Stadt Lindau ein sehr hoher Wert, oberhalb ein mittlerer und in Stadtnähe ein geringer Wert zugeordnet. Die Nutheniederungen weisen ökologisch mittlere bis sehr hohe Wertigkeiten und mittlere bis hohe Raumempfindlichkeiten auf.

Teilbereichen der zusammenhängenden Waldgebiete sowie der Niederung des Quaster Hauptgrabens werden als Lebensräume für gefährdete Arten mittel bis hoch bei mittlerer ökologischer Wertigkeit und Raumempfindlichkeit eingestuft.

Das übrige Gemeindegebiet weist als Lebensraum gefährdeter Arten geringe bis sehr geringe Wertung bei geringen bis sehr geringen ökologischen Werten und Raumempfindlichkeiten auf.

Gebiete mit hohen Wertigkeiten befinden sich zum Großteil innerhalb der Schutzgebietsgrenzen von FFH- und Landschaftsschutzgebieten und unterliegen den entsprechenden Schutzgebietsverordnungen. Innerhalb dieser sind insbesondere Handlungen verboten, die den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigen.

Bedeutung für den FNP

Im Flächennutzungsplan sind die Grenzen der Schutzgebiete sowie die gesetzlich geschützten Biotope nachrichtlich übernommen. Mittels der entsprechenden Schutzgebietsverordnungen werden der Erhalt und die Entwicklung der ökologisch wertvollen Gebiete geregelt.

Schutzgut Boden

Der Boden ist eine wesentliche Komponente des Naturhaushalts und somit eine Lebensgrundlage für Pflanze, Tier und Mensch.

Das Gemeindegebiet befindet sich in der Bodenregion der Altmoränenlandschaften, der Bodengroßlandschaft der lehmigen Grundmoränenplatten, der Bodenlandschaft des Zerbster Ackerlandes 4.1.7 Zerbster Platten mit Nuthe-Niederungen. Die Bodenlandschaften der lehmigen Grundmoränenplatten sind durch großflächige Geschiebelehmorkommen gekennzeichnet, die von sandigen und lehmsandigen Geschiebedecksanden überlagert werden. Es dominieren komplexe Böden mit langer Entwicklungsgeschichte. Die Bodengruppen der Braunerden bis Braunpodsole über schwach stauwasserbeeinflussten bis stauvernässten Fahlerden weisen im Geltungsbereich prägende Bedeutung auf⁸.

Die Regionen der Nutheniederungen sind Moorstandorte die von Torfböden, in den Randlagen von Humusgley geprägt sind. Im Westen der Gemeinde (westlich der Lietzoer und Lindauer Nuthe) sind Geschiebemergel oberflächlich anstehend, ansonsten teilweise von Decksanden überlagert.

⁸ (Hrsg.) Geologisches Landesamt Sachsen-Anhalt: Bodenatlas Sachsen-Anhalt, Halle 1999

Die Böden im westlichen Geltungsbereich sind von staunassen Tieflehm- und Lehmstandorten (Bodentypen Braunfahlerde-Staugley, Braungley, Gley) dominiert. Die östliche Region wird von Tieflehm- und Lehmstandorten sowie grundwasserfernen Sandstandorten (Bodentypen Rosterde, Braunpodsol, Staugley-Braunfahlerde, Staugley-Rostfahlerde) geprägt⁹.

Die durchschnittliche Grünlandzahl beträgt 39, die durchschnittliche Ackerzahl 43¹⁰.

Bewertung

Die Niederungen weisen ökologisch sehr wertvolle, stark grundwasserbestimmte Niederungsböden mit hoher Durchlässigkeit, hohem Pufferungsvermögen und mittlerem bis hohem Ertragspotential auf. Die Niedermoorstandorte sind aufgrund der Nutzungen stark entwässert.

Die staunässebeeinflussten Tieflehm- und Lehmstandorte des westlichen Geltungsbereiches neigen zu Verdichtung und Verschlammung, weisen geringe Durchlässigkeiten, mittleres Pufferungsvermögen und mittleres bis hohes Ertragspotential auf.

Die trockenen, grundwasserfernen Sandstandorte sind durch Winderosion gefährdet, weisen sehr hohe Durchlässigkeiten, sehr geringes Pufferungsvermögen und geringes Ertragspotential auf.

Gemäß Agrarstruktureller Vorplanung sind die Ackerflächen südlich der Ortslage Lindau, südlich des Cassinteichs sowie an der nordöstlichen Gemeindegebietsgrenze Grenzertragsflächen. Diese Flächen sind gekennzeichnet durch geringe Ertragsfähigkeiten (AZ meist unter 25), zu trockenen oder zu nassen Boden.

Schutzgut Grundwasser

Das Gemeindegebiet liegt regionalgeologisch im Bereich der Flechtingen-Rosslauer Scholle. Großteile befinden sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Fläming. Im Wasserwerk Lindau erfolgt durch die Trinkwasserversorgung Magdeburg die Aufarbeitung des von den Fassungen des Vorfläming erschlossenen Grundwassers.

Bewertung

Zur Nutzung der fruchtbaren Niederungsböden wurden zu Beginn des 18. Jahrhunderts Grabensysteme angelegt. Diese Entwässerungsmaßnahmen reichten aber für eine intensive Bewirtschaftung nicht aus, so dass in den 60er Jahren das vorhandene Grabensystem weiter ausgebaut und durch so genannte „Meliorationsgräben“ erweitert wurde. Im gleichen Zeitraum wurden Gräben verrohrt und Dränagen in die Felder eingebracht. Diese Meliorationsmaßnahmen führten zu einer weiteren Entwässerung der landwirtschaftlichen Flächen. Im Laufe der Jahre ist die Funktionsfähigkeit der Dränagen eingeschränkt oder nicht mehr gegeben, so dass einzelne Grünland- und Ackerflächenbereiche zur Vernässung neigen¹¹.

Die verstärkte, z.T. übermäßige Gebietsentwässerung, der beschleunigte Abfluss, die Reduzierung von Niedrig- und Mittelwasserständen, die Einschränkung der ökologischen Durchgängigkeit erwiesen sich als Negativwirkung auf den Grundwasserstand¹².

Schutzgut Oberflächenwasser

⁹ (Hrsg.) Landkreis Anhalt-Zerbst: Landschaftsrahmenplan des Altkreises Zerbst, 1997

¹⁰ (Hrsg.) Land Sachsen-Anhalt: Agrarstrukturelle Vorplanung für das Gebiet Zerbster Ackerland, 1997

¹¹ siehe ⁵

¹² (Hrsg.) Dresdener Grundwasserforschungszentrum: Langfristige Nutzung des Wasserdargebots im Westfläming, Dresden 2002

Vorfluter innerhalb des Gemeindegebietes sind die Lietzoer und die Lindauer Nuthe. Im Wasserlauf der Nuthe sind im Gemeindegebiet zwei ökologisch nicht durchgängige Wehre (im Abschnitt ehemaliges Freibad, unterhalb Zufluss Lietzoer Nuthe) vorhanden.

Die Nutheläufe sowie deren Zuflüsse stellen Gewässer II. Ordnung dar, die dem Unterhaltungsverband Nuthe/Rossel unterliegen.

Schutzgut Klima/Luft

Das Gemeindegebiet Lindau liegt in der gemäßigten Zone des Klimabezirkes Ost-deutsches-Binnenland-Klima, Unterbezirk „Hoher Fläming“, in einem relativ trockenen Gebiet.

Die mittlere Lufttemperatur des Jahres liegt bei 8° C. Im langjährigen Mittel wurden 535 mm Niederschläge ermittelt. Im Jahresdurchschnitt wird als vorherrschende Windhäufigkeit West und Südwest angegeben, wobei jahreszeitliche Schwankungen auftreten.

Schutzgut Landschaft

Im Landschaftsrahmenplan des Altkreises Zerbst wurde das Landschaftsbild entsprechend einer 5 stufigen Bewertungsskala von sehr gering bis sehr hoch bewertet.

Tabelle 6: Einstufung des Landschaftsbildes entsprechend Landschaftsrahmenplan Altkreis Zerbst

Bewertung	Gebiet
sehr gering	- Ackerflächen im südöstlichen Gemeindegebiet zwischen Bahnlinie und Straße nach Kerchau
gering	- Ackerflächen südlich Lindau - Ackerflächen westlich Lindau zwischen Straße nach Loburg und Straße nach Buhendorf - Ackerflächen des nordöstlichen Gemeindegebietes - Ackerflächen des nordwestlichen Gemeindegebietes
mittel	- Niederung des Quaster Hauptgrabens - Region nördlich Lindau-Vordamm - südwestliches Gemeindegebiet zwischen Straße nach Buhendorf und Niederung Lindauer Nuthe
hoch	- Niederung Lietzoer Nuthe und Waldgebiet Gehege Lindau - Niederung Lindauer Nuthe
sehr hoch	-

Das Landschaftsbild im Gemeindegebiet wird durch vielfältige Elemente gegliedert. Die Lietzoer sowie die Lindauer Nuthe mit begleitendem Baumbestand und vorwiegend grundlandwirtschaftlich genutzten Niederungen sowie zahlreichen Zuflüsse durchziehen die Landschaft in breiten Bändern. Im Westen sowie nördlich der Stadt Lindau dominieren zusammenhängende Waldgebiete das Bild. Die Randbereiche des Gemeindegebietes mit großflächigen Ackerschlägen sind sehr strukturarm. Die Ortsrandlagen sind zum Großteil durch Hausgärten mit Einzelgehölzen eingegrünt.

Bewertung

Die Landschaft im Gemeindegebiet ist aufgrund der unterschiedlichen Strukturelemente, wie Gewässerläufe mit begleitenden Gehölzstrukturen, Wald und Hecken gebietsweise sehr strukturreich und landschaftlich abwechslungsreich. Lediglich ausgeräumte Ackerschläge sind strukturarm und landschaftlich wenig reizvoll.

8.2.2 Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Neuausweisungen der Wohnbaufläche und der gewerblichen Baufläche 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 7.500 m² dar. Die Fläche befindet sich in Verlängerung der Mehrfamilienhaus-Bebauung im Gartenweg. Die Fläche wird derzeit ackerbaulich genutzt.

Der Gartenweg ist bis zur vorhandenen Bebauung ausgebaut und im Bereich der Neuausweisung 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 maximal 3.000 m².

Tabelle 7: 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
AI Intensivacker	5	7.500	37.500	VPZ befestigte Flächen	0	3.000	0
				AKB Garten	6	4.500	27.000
		7.500	37.500			7.500	27.000
Wertminderung (Spalte 4 – Sp. 8)				- 10.500			

Die angrenzende Fläche zwischen Wohnbaufläche (bebaut und geplant) und Acker soll als Ausgleichsfläche genutzt werden. Die Fläche weist eine Gesamtgröße von rund 1.000 m² auf.

Tabelle 8: Ausgleichsbedingte Wertsteigerung

Vor dem Eingriff				Nach dem Eingriff			
Code	Biotopwert	Fläche in m²	Spalte 2 x Sp. 3	Code	Biotopwert	Fläche in m²	Spalte 6 x Sp. 7
1	2	3	4	5	6	7	8
AI Intensivacker	5	1.000	5.000	HHB Strauch-Baumhecken	16	1.000	16.000
Wertsteigerung (Spalte 8 – Sp. 4)				+ 11.000			

Ausweisung gewerbliche Baufläche

Der Erweiterungsstandort weist eine Größe von rund 29.000 m² auf. Ausgehend von einer max. Grundflächenzahl von 0,8 könnten 23.200 m² versiegelt werden.

Im Parallelverfahren wird für die rund 5.650 m² große Gewerbefläche für den Gerüstbaubetrieb (angrenzend an SO T/P/V) ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt, der auch die Kompensation regelt. Demnach sind auf rund 750 m² entlang der östlichen Grundstücksgrenze Baumgruppen anzupflanzen.

Die erforderliche Kompensation für die daran angrenzende gewerbliche Erweiterungsfläche von 23.350 m² (entspricht 18.680 m² versiegelbare Fläche) wird nachfolgend ermittelt.

Tabelle 9: Eingriffsbedingte Wertminderung – Ausweisung Gewerbegebiet

Vor dem Eingriff				Nach dem Eingriff			
Code	Biotopwert	Fläche in m²	Spalte 2 x Sp. 3	Code	Biotopwert	Fläche in m²	Spalte 6 x Sp. 7
1	2	3	4	5	6	7	8
AI Intensivacker	5	23.350	116.750	VPZ Versiegelung	0	17.880	0
				GSB Rasen	7	4.470	31.290
		23.350	116.750			23.350	31.290
Wertminderung (Spalte 4 – Sp. 8)				- 85.460			

Tabelle 10: Ausgleichsbedingte Wertsteigerung

Vor dem Eingriff				Nach dem Eingriff			
Code	Biotopwert	Fläche in m²	Spalte 2 x Sp. 3	Code	Biotopwert	Fläche in m²	Spalte 6 x Sp. 7
1	2	3	4	5	6	7	8
AI Intensivacker	5	7.800	39.000	HYA Gebüsch o- der HHB Strauch- Baumhecken	16	7.800	124.800
Wertsteigerung (Spalte 8 – Sp. 4)				+ 85.800			

Entsprechend der rechnerischen Kompensationsermittlung ist eine Fläche von rund 7.800 m² Strauch-Baumhecke erforderlich, um den Eingriff zu kompensieren.

Die Kompensation der Eingriffsfolgen soll am Eingriffsort erfolgen und kann bspw. als Eingrünung entlang der Grenzen erfolgen. Dementsprechend ist die Darstellung der Kompensation im FNP dargestellt.

9. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Anlass / Ziel der Planaufstellung

Die Stadt Lindau verfügt über einen Flächennutzungsplan, der mit der Veröffentlichung am 27.09.1993 rechtswirksam wurde.

Der Planungshorizont für einen FNP beträgt 10 bis 15 Jahre (eine Überprüfung der Flächennutzungsplanung nach spätestens 15 Jahren war bis 2007 gesetzlich verankert).

Die Stadt Lindau hat ihre Flächennutzungsplanung überprüft und einen Aktualisierungsbedarf festgestellt. Insbesondere sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Schutzgebietsgrenzen etc.) im FNP derzeit nicht berücksichtigt.

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 27.01.2009 die Änderung bzw. Aktualisierung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Aktualisierungen:

- Erstellung einer digitalen Plangrundlage mit Hilfe des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS)
- Nachrichtliche Übernahme der Schutzgebietsgrenzen bzw. Schutzobjekte:
 - Naturpark Fläming
 - FFH-Gebiet Obere Nutheläufe
 - Landschaftsschutzgebiet Zerbster Land
 - Landschaftsschutzgebiet Zerbster Nuthetäler
 - Naturdenkmale
 - gesetzlich geschützte Biotope
- Nachrichtliche Übernahme der Grenze des Trinkwasserschutzgebietes Fläming
- Nachrichtliche Übernahme der Gewässer II. Ordnung
- Darstellung der Flächen für den Gemeinbedarf (kulturelle, sportliche, kirchliche und soziale Zwecke, Schule, Feuerwehr)
- Darstellung der öffentlichen und privaten Grünflächen
- Kennzeichnung der Altlastverdachtsstandorte
- Bauflächen, die für eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen sind
- Schienenverkehr (Löschung Bahnlinie Richtung Kerchau, Kennzeichnung der Stilllegung der Bahnlinie Berlin-Charlottenburg – Blankenheim (6118))
- Nachrichtliche Übernahme der Leitungsverläufe der Ver- und Entsorgungsmedien

Änderungen:

- Löschung der Wohnbaufläche Vordamm – 3 ha / Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft
- Anpassung der Wohnbaufläche an den Bedarf (Löschung von 6,8 ha) + Zuordnung von Kompensationsflächen (ca. 0,1 ha)
- Erweiterung des Gewerbegebietes – 2,9 ha / bisher Flächen für die Landwirtschaft (tlw. Altstandorte der Tierproduktion) + Zuordnung von Kompensationsflächen
- Ausweisung Sondergebiet Tierhaltung, Produktion und Verkauf
- Änderung ehemals Sondergebiet Sanatorium in Sonderbaufläche für Tourismuszwecke und in diesem Zusammenhang die Löschung der Flächen zum Torfabbau.