

GEMEINDE BORNUM

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1. ÄNDERUNG

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Verfahrensbetreuung:
Ingenieurbüro Wasser und Umwelt
Bahnhofstraße 45
39261 Zerst

Verfahrensstand:
Januar 2006

Hat zur Genehmigung
vom: 13.04.2006
Az.: 204-21101-1.Ä/AZE/002
vorgelegen.
Im Auftrag 
LVWA

1. Aufstellungsnotwendigkeit

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bornum wurde am 18.06.1999 genehmigt und am 01.07.1999 durch Bekanntmachung wirksam.

Bestimmte Darstellungen des FNP sind nicht mehr aktuell, da sich die Bedingungen geändert haben bzw. die prognostizierte Entwicklung nicht eingetreten ist. Daher werden nach den Grundsätzen des § 1 Abs. 3 BauGB diese Darstellungen aufgehoben bzw. der neuen Entwicklung angepasst. Betroffen sind v.a. die im FNP ausgewiesenen Gewerbegebiete sowie die Neuverordnung von Landschaftsschutzgebieten.

Der Gemeinderat Bornum hat am 05.09.2002 die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bornum beschlossen. Die Planaufstellung erfolgt nach der damals gültigen Gesetzesgrundlage, dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 3 Zehntes Euro-Einführungsgesetz v. 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762).

2. Änderungen

Die Begründung bezieht sich lediglich auf die Änderungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bornum. Diese werden nachfolgend beschrieben und kurz begründet.

2.1 Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)

In der Ortslage Bornum wurde südlich des Sportplatzes ein ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäudealtbestand als Dorfgebiet und als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Gemeinde wollte mit der Ausweisung des Gewerbegebietes Kleinbetrieben bzw. -unternehmen eine Ansiedlungsmöglichkeit geben.

Die als Dorfgebiet als auch die als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen werden mehr als 5 Jahre nach Planwirksamkeit von insgesamt drei landwirtschaftlichen Betrieben genutzt (Tierproduktion, Lagerung, Werkstatt). Von einem der landwirtschaftlichen Nutzer liegt der Gemeinde eine Anfrage auf Erweiterung der vorhandenen Gebäude vor. Da die Flächen als Gewerbegebiet ausgewiesen worden, soll der Flächennutzungsplan diesbezüglich geändert werden.

Der Landwirt soll im Gemeindegebiet gehalten werden, es soll ihm die Möglichkeit der Erweiterung gegeben werden.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung soll die Ausweisung der Fläche südlich der Ortslage Bornum (Teile der Flurstücke 104/1, 103/1, 102, 97/1 der Flur 1 der Gemarkung Bornum) als Dorf- und Gewerbegebiet aufgehoben werden. Die Landwirtschaftsbetriebe bewirtschaften Ackerland und betreiben Viehzucht. Demnach gehören sie zu den privilegierten Nutzungen gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Die 1. Änderung des FNP weist das Gelände als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Die Fläche umfasst rund 2,7 ha. Die vorhandenen Gebäude sind landwirtschaftlich genutzt. Drei Eigentümer teilen sich das Gelände. Der `innenliegende` Landwirt

plant, seine Nutzung durch Gebäudeneubau zu erweitern. Der Ausgleich der Versiegelung soll innerhalb des Grundstückes durch die Anlage einer Hecke entlang der westlichen Grundstücksgrenze erfolgen. Die Fläche wird im FNP nicht gesondert dargestellt.

Auch in der Ortslage Trüben wurde ein großes Gewerbegebiet ausgewiesen. Auf der Fläche mit Gebäudealtbestand hat sich kein Gewerbe angesiedelt. Das gesamte Areal wird landwirtschaftlich genutzt (Agrargenossenschaft). Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans soll auch diese Gewerbefläche (Flur 5, Teile der Flurstücke 37, 42, 45) in eine Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt werden. Der Landwirtschaftsbetrieb entspricht der privilegierten Nutzung im Außenbereich.

Das Gesamtareal nimmt 5,94 ha ein, die Gebäudealtbestände werden landwirtschaftlich genutzt.

Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft und Flurneuordnung Anhalt ist geplant, 2006 ein Bodenordnungsverfahren einzuleiten. Die Ortslagen Borum, Garitz, Trüben und Kleinleitzkau sind von diesem ausgeschlossen.

2.2 Schutzgebiete

Die Grenzen des im FNP enthaltenen Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Westfläming“ wurden korrigiert. Das geplante LSG „Rosslauer Vorfläming“ befindet sich außerhalb des Gemeindegebietes, an der Grenze zur Gemeinde Ragäsen. Auch die im FNP enthaltene geplante Erweiterung des LSG „Westfläming“ wurde aus dem Plan gestrichen.

Die Grenzen des im FNP enthaltenen Biotopverbundes „Boner Nuthe“ wurden ebenfalls aus dem Plan gestrichen. Anstelle des Biotopverbundes wurde das LSG „Zerbster Nuthetäler“ in den Plan aufgenommen. Das Schutzgebiet wurde im Dezember 2001 rechtskräftig und aus den Vorgaben des Biotopverbundes entwickelt.

Das FFH-Gebiet „Obere Nutheläufe“ sowie die geplante Erweiterung sind in FNP aufgenommen.

2.3 Altlasten

In den vergangenen Jahren sollte gemäß den Vorgaben des damaligen RP Dessau die Altlastenproblematik im Flächennutzungsplan hinreichend betrachtet werden. Der FNP Borum nimmt eine diesbezügliche Analyse nicht vor. Daher wird im Rahmen der 1. Änderung eine nähere Betrachtung der Altlastverdachtsflächen vorgenommen.

Nachfolgend werden alle Altlastverdachtsflächen aufgelistet und es wird eine Kurzabschätzung abgegeben, ob ein Konfliktpotential zur geplanten Nutzung besteht. Im FNP – 1. Änderung werden nur die Altlastverdachtsflächen gekennzeichnet, für die ein Konfliktpotential zur geplanten Nutzung abgeschätzt wurde. Zur Abschätzung wurden die Eintragungen des Altlastkatasters des Landkreises Anhalt-Zerbst bzw. des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt einbezogen. Die Abschätzung der Gefährdung erfolgte in Zusammenarbeit mit dem Umweltamt des Landkreises und der Verwaltungsgemeinschaft Vorfläming.

In Absprache mit dem Landkreis Anhalt-Zerbst werden im FNP die Altstandorte die Tankstelle Kleinleitzkau dargestellt, da sich die Altanlage innerhalb der Ortsbebauung befindet und trotz Rückbau kein Gutachten vorliegt und somit schädliche Bodenveränderungen nicht ausgeschlossen werden können.

Der stillgelegte Rinderstall in Bornum wird dargestellt, da sich die Altanlage im Dorfkern befindet und evtl. Nitratbelastungen des Bodens nicht ausgeschlossen werden können. Bei einer evtl. Umnutzung der Gebäude ist eine Gefährdungsabschätzung notwendig.

Tabelle 1: Übersicht der Altlastverdachtsflächen einschl. Bewertung und Darstellung im FNP

Kenn- ziffer	Bezeichnung	Bemerkung	Einschätzung / Kon- fliktpotential	Darstel- lung
...3550	ehem. Sandgrube, alte Rollbahn	beräumt, abgedeckt, Sukzession	kein Konflikt / keine geplante Nutzung	keine
...3551	ehem. Kiesgrube Bornum	eingezäunt, beräumt, abgedeckt	kein Konflikt / keine geplante Nutzung	keine
...3552	Kiesgrube, Bungalowsiedlung	eingezäunt, abgedeckt, tlw. aufgeforstet	kein Konflikt / keine geplante Nutzung	keine
...3553	ehem. Kiesgrube Kleinleitzkau	eingezäunt, abgedeckt, Sukzession	kein Konflikt / keine geplante Nutzung	keine
...3554	ehem. Sandgrube an der Straße nach Garitz	abgedeckt, Sukzession	kein Konflikt / keine geplante Nutzung	keine
...3555	Rinderstall (Bornum)	Rinderzucht in ausgebauten Nebengebäuden einer Hofstelle; stillgelegt, privatisiert	vor Weiter- bzw. Umnutzung Gefährdungsabschätzung	ja
...3556	Neue Tankstelle, Landtechnik (Bornum)	in Betrieb	kein Konflikt; ordnungsgemäß kontrollierte Betriebsführung	keine
...3557	Betriebsgelände der Agrargenossenschaft Trüben	in Betrieb, Hallen z. T. zur Lagerung von Getreide, z. T. verpachtet	kein Konflikt; ordnungsgemäße Landwirtschaft	keine
...3558	Tankstelle Garitz	Tankstelle seit den 60er Jahren geschlossen, kein Gutachten, Rückbau und Entsorgung, privatisiert	Fläche rekultiviert, landwirtschaftliche Nutzung, keine Bebauung geplant	keine
...3559	Tankstelle Kleinleitzkau	Tankstelle abgerissen und entsorgt, kein Gutachten, Umwandlung in öffentliche Grünfläche	Gefährdungsabschätzung vor Weiternutzung, evtl. Sanierung	ja
...3560	Stallkomplex Kleinleitzkau	Tierhaltung, Tankstelle und Werkstatt, in Betrieb	kein Konflikt; ordnungsgemäße Landwirtschaft	keine
...3561	Sauenanlage Kleinleitzkau	Tierhaltung, in Betrieb	kein Konflikt; ordnungsgemäße Landwirtschaft	keine
...3562	Schrottplatz Garitz	beräumt	kein Konflikt / keine geplante Nutzung	keine

Kenn- ziffer	Bezeichnung	Bemerkung	Einschätzung / Kon- fliktpotential	Darstel- lung
...3563	Silo am Birkenwald	in Betrieb	kein Konflikt; ordnungsge- mäßige Landwirtschaft	keine
...3564	Silo Bonscher Weg	in Betrieb	kein Konflikt; ordnungsge- mäßige Landwirtschaft	keine
...3565	Rinderstallkomplex Garitz	Tierhaltung (Entenmast), Silo; in Betrieb	kein Konflikt; ordnungsge- mäßige Landwirtschaft	keine

Das Landesamt für Verbraucherschutz weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass bei Arbeiten innerhalb der kontaminationsverdächtigen Flächen der Auftraggeber vor Beginn der Arbeiten Art, Menge und Zustand der erwarteten Gefahrstoffe sowie deren Gefährdungspotential im Sinne des Arbeits- und Gesundheitsschutzes zu ermitteln, einen Arbeits- und Sicherheitsplan aufzustellen und diesen dem Auftragnehmer mit der Ausschreibung zu übergeben hat.

2.4 Parkflächen

Im FNP ist in Garitz am Kulturhaus eine öffentliche Parkfläche ausgewiesen. Diese wird in der 1. Änderung zum FNP nicht mehr dargestellt, da die Parkplätze sich auf dem Betriebsgelände des Kulturhauses Garitz befinden und nur für Gäste der Einrichtung zur Verfügung stehen.

2.5 Nach Landesrecht geschützte Bauwerke und Bodendenkmäler

Zu den bereits im Flächennutzungsplan aufgeführten Bau- und Kunstdenkmälern ist nach Erfassung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie als Baudenkmal das Pfarrhaus der Ortslage Bornum mit aufzunehmen.

Zudem wird eine ausgedehnte Fundstelle nördlich von Trüben als archäologisches Denkmal in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Dorfkerne der Siedlungen sind ebenfalls als archäologische Kulturdenkmale erfasst. Aufgrund der Überlagerung der Darstellung als Kulturdenkmal mit den Planzeichen innerhalb der Ortslage, kann der Ortskern in der Planzeichnung nicht dargestellt werden (die eindeutige Lesbarkeit wäre nicht gegeben). Der Hinweis auf die Kulturdenkmale wird in der Planzeichnung textlich erwähnt.

Der Landkreis Anhalt-Zerbst weist vorsorglich darauf hin, dass die archäologische Landesaufnahme im Gebiet noch nicht abgeschlossen ist. Es können daher jederzeit weitere archäologische Kulturdenkmale entdeckt werden.

2.6 Erschließung / Versorgung

Der Landesbetrieb Bau, Niederlassung Ost weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass für die Bundesstraße B 187 a im Jahr 2003 ein Abstufungsverfahren statt fand. Von Coswig bis Zerbst wurde sie zur Landesstraße L 121 abgestuft. Das Abstufungsver-

fahren hat Bestandskraft erlangt. Innerhalb des Geltungsbereiches des FNP Borum wurde diese Abstufung berücksichtigt.

Die Löschwasserversorgung der Ortsteile ist über je einen gemeindeeigene Brunnen in jedem Ortsteil gesichert.

3. Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen

Gemäß § 35 (1) Nr. 1 BauGB sind dem landwirtschaftlichen Betrieb dienende, nur einen Teil der Betriebsfläche einnehmende Vorhaben im Außenbereich zulässig. Sie sind in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzende und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen (§ 35 (5) BauGB).

Die im Rahmen der Änderung des FNP ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft werden bereits im Sinne der Zweckbestimmung genutzt. Sie sind teilweise bebaut bzw. versiegelt.

Eine konkrete Eingriffsbilanzierung ist im Rahmen des FNP nicht möglich, da keine abschließende bzw. zahlengenaue Angabe der geplanten baulichen Erweiterung vorliegt.

Nachfolgend erfolgt mit Hilfe des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt eine pauschalisierte Berechnung der Eingriffsfolgen und der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für 100 m² Flächenversiegelung durch Bebauung.

Die von Eingriffen (Versiegelung) betroffenen Flächen bei der geplanten Errichtung von zusätzlichen Stallanlagen bzw. landwirtschaftlichen Gebäuden sind derzeit unbefestigt aber durch die Nutzung stark beeinträchtigt (zerfahren, ohne Vegetationsdecke). Sie gehen als Biototyp unbefestigter Platz in die Bewertung ein.

Ausgeglichen werden können die durch Bodenversiegelung hervorgerufenen Eingriffe unmittelbar am Eingriffsort (Biototyp unbefestigter Platz) durch das Anlegen von Baum-Strauchhecken aus überwiegend heimischen Arten.

Biototyp Eingriffsfläche	Fläche (m²)	Code	Biotop-Wert/	Wert gesamt
Ausgangszustand Unbefestigter Platz	100	VPX	2	200
Eingriffszustand Bebaute Fläche	200	BI	0	0
Eingriffsbedingte Wertminderung				200
Biototyp Eingriffsfläche	Fläche (m²)	Code	Planwert	Wert gesamt
Ausgangssituation Unbefestigter Platz	15	VPX	2	30
Ausgleichsmaßnahme Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten	15	HHB	16	240
Wertsteigerung				210

Daraus ergibt sich, dass für eine Versiegelung je 100 m² ein Ausgleich von 15 m² Baum-Strauchhecke anzulegen ist.

4. Flächenbilanz

Aufgrund der Änderung der Flächenausweisung weist der geänderte Flächennutzungsplan weniger Bauland (Dorf- und Gewerbegebiet) aus. Diesbezüglich wird die Flächenbilanz geändert.

Ortslage Bornum

Nutzungsart	FNP 1999 (ha)	1. Änderung FNP (ha)
Dorfgebiet (MD)	12,54	11,34
Grünflächen		
davon Gartenland	7,00	7,00
Sportplatz	0,70	0,70
Friedhof	0,40	0,40
Gewerbefläche	1,50	0,0
Gesamt	22,14	19,44

Die Differenz von 2,7 ha wird der Fläche für Landwirtschaft zugeschlagen.

Ortslage Trüben

Nutzungsart	FNP 1999 (ha)	1. Änderung FNP (ha)
Dorfgebiet (MD)	6,38	6,38
Grünflächen davon Gartenland Friedhof	4,55 0,25	4,55 0,25
Gewerbefläche	5,94	0,00
Gesamt	17,12	11,18

Die Differenz von 5,94 ha wird der Fläche für Landwirtschaft zugeschlagen.