ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

GEMEINDE DEETZ
LANDKREIS ANHALT-ZERBST

Hat vorgelegen zur Genehmigung
Az: 25.-21101-AZE 51010
Dessau den 06.06.2003
Tresche
Regierungspräsidium Dessau
Im Auftrage

Auftraggeber: GEMEINDE DEETZ
Verwaltungsgemeinschaft Vorfläming
Leopoldstraße 16
39264 Lindau
Tel. 039246/94040

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

Zerbst, Dezember 2002

Inhaltsverzeichnis

1. EINLEITUNG 5

1.1 Anlass der Planung 6

1. 2 Plangebiet 6

2. GRUNDLAGEN 7

2.1 Gesetzliche Grundlagen 7

2.2 Vorgaben überörtlicher Planungen 7

2.2.1 Landesplanerische Vorgaben 7

2.3 Darstellungsgrundlage 9

3. RAUMORDNUNG / ORTSENTWICKLUNG 9

3.1 Lage im Raum 9

3.2 Natürliche Grundlagen 10

3.2.1 Naturräumliche Gliederung 10

3.2.2 Topographie 10

3.2.3 Geologie / Böden 10

3.2.4 Hydrologie und Grundwasserschutz 12

3.2.5 Lagerstätten 13

3.2.6 Bebaubarkeitsbedingungen 13

3.2.7 Klima 13

3.2.8 Landschaftsbild 13

3.2.9 Flora und Fauna 13

3.2.10 Landschaftspflege und Naturschutz 14

3.3 Verkehr 15

3.3.1 Straßenverkehr 15

3.3.2 Schienenverkehr 16

3.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr 16

3.3.4 Wanderwege 16

3.4 Bevölkerung 16

3.5 SIEDLUNG 19

3.5.1 Siedlungsentwicklung und Siedlungsstruktur 19

3.5.2 Bau- und Kulturdenkmale / archäologische Denkmale 20

3.6 Wohnungsbestand und Wohnungsstandard 21

3.6.1 Zukünftiger Wohnungsbedarf und Flächenangebote 23

3.7 Wirtschaft und Beschäftigung 24

4. GRUNDSÄTZE UND ZIELE DER ORTSENTWICKLUNG 25

5. DARSTELLUNGEN 26

5.1 Bauflächen und Baugebiete 27
5.1.1 Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO 27
5.1.2 Gemischte Bauflächen (M) § 1 Abs. 1 Nr.2 BauNVO 28
5.1.3 Wohnbauflächen (W) § 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO 31
5.1.4 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO 32
5.1.5 Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO 32
5.1.6 Sondergebiete, die der Erholung dienen - Wochenendhausgebiet (SO/Woch) § 11 BauNVO 33
5.1.7 Bebauung im Außenbereich 33

5.2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 BauGB) 34

5.3 Versorgungsanlagen, Hauptversorgungsleitungen 35
5.3.1 Wasserversorgung 35
5.3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung 37
5.3.3 Gas- und Wärmeversorgung 37
5.3.4 Elektroenergieversorgung 38
5.3.5 Fernmeldeversorgung 38
5.3.6 Abfallentsorgung 38

5.4 Grünflächen 38

5.5 Wasserflächen 39
5.5.1 Stehende Gewässer 39
5.5.2 Fließende Gewässer 40

5.6 Flächen für Landwirtschaft und Wald 41
5.6.1 Landwirtschaft 41
5.6.2 Fischereiwirtschaft 42
5.6.3 Wald 42

5.7 Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes 43
5.7.1 Wasserschutz 44
5.7.2 Landschaftsschutz 44
5.7.3 Naturschutz 44
5.7.4 Besonders geschützte Biotope 44

5.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 45

5.9 Flächen für Ersatzmaßnahmen 46

6. KENNZEICHNUNG 47

6.1 Altlastverdächtige Flächen 47

6.2 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB) 48

6.3 Grundwassermessstellen 48

7. FLÄCHENBILANZ 50

8. SCHLUSSBEMERKUNG 53

1. EINLEITUNG

Die raumbezogene, förmliche Planung der Gemeinden wird als Bauleitplanung bezeichnet. Die Zweckbestimmung der Bauleitplanung liegt in einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes sowie in der Beseitigung und Vermeidung städtebaulicher Missstände.
Als Planungsinstrumente der Bauleitplanung stehen der Gemeinde der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan zur Verfügung.

Gemäß § 5 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erstreckt sich der Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans grundsätzlich auf das gesamte Gemeindegebiet.

Im Flächennutzungsplan stellt die Gemeinde für ihr Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebene Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
Der Flächennutzungsplan enthält die Vorstellungen der Gemeinde über die Nutzung der bebauten und bebaubaren sowie der auch künftig von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen. Damit dokumentiert er die Planungsabsichten der Gemeinde in Plan und Text. Die in diesem Plan getroffenen Darstellungen sind dabei grundsätzlich nicht als parzellenscharf aufzufassen.

Während der zu genehmigende Flächennutzungsplan mit den behördenverbindlichen Darstellungen den von der Gemeinde beabsichtigten Zustand von 10 bis 15 Jahren aufzeigt, beschreibt der dem Flächennutzungsplan beizufügende Erläuterungsbericht den Weg der Planungsumsetzung. (STÄDTEBAURECHT IM BILD)

Unmittelbar rechtliche Wirkung hat der Flächennutzungsplan nur gegenüber der Gemeinde sowie den Ämtern und Stellen, die während der Planaufstellung beteiligt wurden. Ein Flächennutzungsplan schafft kein Baurecht und hat somit keine unmittelbare Auswirkung auf den bauwilligen Bürger.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die unmittelbar rechtsetzenden Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
(MENZEL;1996)

1.1 Anlass der Planung

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

Die Gemeinde Deetz im Landkreis Anhalt-Zerbst verfügt bisher über keinen Flächennutzungsplan, der nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches aufgestellt und genehmigt ist, d. h. über kein langfristig angelegtes Planungsinstrument zur geordneten städtebaulichen Entwicklung.
Die Gemeindevertretung hat am 21. August 1990 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 23. August 1990 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit Wirkung vom 1. September 1991 wurde der SALEG, Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH in Magdeburg, diese fachliche Mitarbeit übertragen. Nach der Erstellung des 5. Entwurfes zum Flächennutzungsplan Deetz wurde im Juli 1999 vom Gemeinderat beschlossen, den Vertrag nicht weiter zu verlängern. Mit der Weiterbearbeitung des Flächennutzungsplanes wurde das Ingenieurbüro Wasser und Umwelt in Zerbst beauftragt.

Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes sollen die Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung, insbesondere für:

- die Entwicklung und Erhaltung des Dorfgebietes und
- die Entwicklung von gewerblichen und Wohnbauflächen sowie
- die Erhaltung und Weiterentwicklung der Erholungsfunktionen

geschaffen werden.

Von 1991 bis 1998 wurden die Entwürfe 1 bis 5 bearbeitet (SALEG). Aufgrund erheblicher Mängel wurde der 5. Entwurf nicht durch das Regierungspräsidium genehmigt.

Der 6. Entwurf wurde aufgrund im Plan enthaltener Flächen für die Windenergie und die dazu eingegangenen Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange überarbeitet und als 7. Entwurf in die TÖB-Beteiligung gegeben. Die Anregungen und Bedenken flossen in den Plan ein.

1. 2 Plangebiet

Das Plangebiet des Flächennutzungsplans umfasst das gesamte Gebiet der Gemeinde Deetz mit einer Gesamtfläche von 1.573 ha. Das Gemeindegebiet grenzt an die Nachbargemeinden Lindau, Rosian, Nedlitz, Dobritz und Straguth. Das gesamte Gemeindeterritorium befindet sich in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes „Fläming".

2. GRUNDLAGEN

2.1 Gesetzliche Grundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 3 Zehntes Euro-Einführungsgesetz v. 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762);

- 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 Vorgaben überörtlicher Planungen

2.2.1 Landesplanerische Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden.
Im Folgenden sind die wesentlichen Vorgaben der Regional- und Landesplanung bzw. die landesplanerischen Vorgaben angeführt, die im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung zu beachten sind.

Entsprechend den Raumkategorien der Regional- und Landesplanung wird die Gemeinde Deetz dem ländlichen Raum zugeordnet.

Das Landesentwicklungsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt setzt das gesamte Gebiet des Flämings, einschließlich der Gemeinde Deetz als Vorranggebiet für die Wassergewinnung fest. Vorranggebiete für die Wassergewinnung werden zur Deckung des zurzeit vorhandenen oder absehbaren Trinkwasserbedarfs festgelegt. Hierzu gehören die Trinkwasserschutzgebiete, in denen die Auflagen des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt §§ 48 - 53 WG LSA zu beachten sind.

Im Regionalen Entwicklungsprogramm des Regierungsbezirkes Dessau (1996) ist Deetz keine zentralörtliche Funktion zugewiesen worden. Dagegen wurden verschiedenen Landschaftsbestandteilen im Gemeindegebiet Funktionen mit Prioritätsanspruch zugewiesen. Der Deetzer Teich und die anschließende Nedlitzer Niederung sowie der Landschaftsraum zwischen Zerbster Straße und Lindauer Straße (Landschaftsschutzgebiet „Zerbster Land") sind als Vorranggebiete für Natur und Landschaft und der zusammenhängende Wald im Nordosten des Gemeindegebietes ist als Vorranggebiet für die Forstwirtschaft ausgewiesen.

Durch die Festlegung von Vorranggebieten für Natur und Landschaft wird der Notwendigkeit Rechnung getragen, ökologisch wertvolle Bereiche vor nachhaltigen Stö-

rungen und schädigenden Einflüssen gegenüber entgegenstehenden Nutzungsansprüchen zu schützen. Durch die Festlegung von Vorranggebieten für die Forstwirtschaft wird gewährleistet, den Wald mit seiner Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion, insbesondere in größeren zusammenhängenden Gebieten, vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen zu bewahren.
Andere Funktionen und Raumnutzungen sind mit der Festlegung von Vorranggebieten nicht ausgeschlossen, wenn die festgelegte Vorrangnutzung nicht unmöglich gemacht oder nur im geringstmöglichen Ausmaß beeinträchtigt wird. Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen sind von entgegenstehenden Vorrangfunktionen ausgenommen.
Des Weiteren ist das gesamte Gemeindegebiet als Vorranggebiet für die Wassergewinnung ausgewiesen.
Die Niederung der Lindauer Nuthe ist im Regionalen Entwicklungsprogramm als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft zur Schaffung eines komplexen Biotopverbundsystems festgesetzt. Vorsorgegebiete werden unter dem Aspekt einer vorsorglichen Sicherung von Funktionen für die Zukunft festgesetzt.
Um die jeweilig festgesetzten Vorsorgegebiete in ihrer Funktion zu erhalten bzw. diese Funktion qualitativ auszubauen, müssen andere Planungen und Maßnahmen der Vorsorgefunktion in der Form entsprechen, dass eine Beeinträchtigung der jeweiligen Zweckbestimmung möglichst vermieden wird.
Ein absoluter Vorrang wird mit den Vorsorgegebieten nicht ausgesprochen. Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen sind von der entsprechenden Vorsorgefunktion ausgenommen.

Der Landschaftsrahmenplan des Kreises Zerbst beinhaltet für die Gemeinde Deetz im Handlungskonzept die Festsetzungen, das Grünland in der Nutheniederung zu erhalten und zu extensivieren, die Waldflächen zu erhalten, in der ausgeräumten Agrarlandschaft verstärkt Flurgehölze anzupflanzen, die Obstbaumallee entlang der K 1250 in Richtung Zerbst zu erhalten und in Richtung Nedlitz eine Großbaumallee anzupflanzen sowie entlang der K 1249 in Richtung Dobritz die Obstbaumallee zu erhalten und zu entwickeln.

Ein Entwicklungsprogramm für den Landkreis Anhalt-Zerbst sowie ein Landschaftsplan für das Gemeindegebiet liegen derzeit noch nicht vor.

Im Kreisentwicklungsplan des Landkreises Anhalt-Zerbst ist die Zielsetzung enthalten, in den ländlichen und dünn besiedelten Gebietsteilen einer Entvölkerung durch die Erhaltung von Wohn- Arbeitsstandorten, Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen entgegenzuwirken.

Spezielle Planungsgrundlagen (Fachplanungen) für die Entwicklung der Gemeinde Deetz lagen ebenfalls nicht vor.

Die Gemeinde wurde 2000 in das Dorferneuerungsprogramm aufgenommen.

Der im Jahre 1993 erarbeitete Vorhaben- und Erschließungsplan (Nr.1/93) „Erweiterung Containerplatz Dobritzer Straße 23" wurde nicht berücksichtigt, da keine Bestätigung des Planes erfolgte.

2.3 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.
In diesem Sinne wurden für den vorliegenden Flächennutzungsplan als Kartengrundlagen Topographische Karten des Landesamtes für Landesvermessung und Datenverarbeitung Sachsen-Anhalts von 1996 im Maßstab 1:10.000 verwendet.

Das Gemeindegebiet ist in dieser Kartengrundlage ohne parzellengenaue Abgrenzung dargestellt und entspricht den o. g. Forderungen. Die Ortslage ist auf den Maßstab 1:5.000 vergrößert dargestellt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans für das Gemeindegebiet, mit Ausnahme des Fensterausschnittes der Ortslage Deetz, wurden über Daten des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS) computergestützt erstellt. Der Fensterausschnitt wurde digital bearbeitet.

3. RAUMORDNUNG / ORTSENTWICKLUNG

3.1 Lage im Raum

Deetz ist eine Gemeinde des Landkreises Anhalt-Zerbst im Regierungsbezirk Dessau des Landes Sachsen-Anhalt. Die Gemeinde Deetz hat keine zentralörtliche Funktion und gehört zur Verwaltungsgemeinschaft „Vorfläming" mit Sitz in Lindau.
Die Gemeinde Deetz liegt nordöstlich der Kreisstadt Zerbst.
Der Ort liegt 89 m über NN am Westrand des Flämings in der Niederung der Lindauer Nuthe.

Die Entfernungen betragen zur:

Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum	ca. 40 km
Stadt Dessau (Regierungsbezirk) als Oberzentrum	ca. 26 km
Stadt Wittenberg als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums	ca. 40 km
Stadt Zerbst als Mittelzentrum	ca. 12 km
Roßlau als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums	ca. 20 km
Loburg als Grundzentrum	ca. 15 km

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

Gemäß der Agrarstrukturellen Vorplanung wird das Gebiet des Zerbster Ackerlandes und somit auch die Gemeinde Deetz 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.

3.2 Natürliche Grundlagen

3.2.1 Naturräumliche Gliederung

Das Territorium der Gemeinde Deetz gehört nach der physisch-geografischen Gliederung zur Region „Brandenburgisch-Sächsischer Landrücken" und als Untergliederung zur Gebietseinheit „Westlicher Fläming".
Gemäß der Landschaftsgliederung des Landschaftsprogrammes Sachsen-Anhalt ist die Gemarkung Deetz der Landschaftseinheit Ackerebenen zugeordnet. Deetz liegt am Rande des „Zerbster Ackerlandes" (3.1) im Übergang zum Vorfläming, einer Landschaft am Südrand des Flämings („Roßlau-Wittenberger Vorfläming").

3.2.2 Topographie

Die Gemeinde Deetz liegt durchschnittlich 89 m über NN. In dem nur schwach bewegten Relief des Gebietes ist ein leichter, stetiger Anstieg von Südwesten (79 m ü. NN) nach Nordosten (94 m ü. NN) zu verzeichnen.
Die östlich gelegene Nedlitzer Niederung wird von einer flachen Wanne gebildet, die vom Nuthelauf durchflossen wird.

3.2.3 Geologie / Böden

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

Das Gemeindeterritorium von Deetz liegt am Westrand des Flämings auf einer ausgedehnten pleistozänen Hochfläche, die sich aus Geschiebemergeln sowie Hochflächensanden und -kiesen zusammensetzt. Im Westen, Nord- und Südwesten der Gemeinde sind die Geschiebemergel oberflächig anstehend, ansonsten von Decksanden überlagert.

Im Niederungsbereich der Nuthe sind holozäne Bildungen (humose Sande, Niedermoortorf) abgelagert, die Mächtigkeiten von 2 m kaum überschreiten. 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 neigen. (AGRASTRUKTURELLE VORPLANUNG)

Eine detaillierte Beschreibung des Untergrundes ist in der Ingenieurgeologischen Stellungnahme vom 12.01.1963 dargestellt.
In der Gemarkung Deetz herrscht Sandboden mit einer durchschnittlichen Ackerzahl von 30 vor. Die Bonität schwankt von 25 im östlichen Teil bis zu 50 im westlichen Gemeindeteil. Demnach sind die Böden im Gemeindegebiet gut bis gering für die landwirtschaftliche Nutzung und Bewirtschaftung geeignet.

Abbildung 1: Prozentualer Anteil der im Gemeindegebiet vorherrschenden natürlichen Standorteinheiten (Quelle: Agrastrukturelle Vorplanung für das Gebiet „Zerbster Ackerland")

Einheit	Standortgruppe	Wasserverhältnisse
D 1a	sickerwasserbestimmte Sande	vernässungsfrei
D 2b	grundwasserbestimmte Sande	vorwiegend Grundwasser 10-6 dm unter Flur
D 3a	sickerwasserbestimmte Tieflehme und Sande	vernässungsfrei
D 3b	staunässe- und/oder grundwasserbestimmte Sande und Tieflehme	vorwiegend Staunässe
D 4a	sickerwasserbestimmte Tieflehme	vernässungsfrei
D 4b	staunässe- und/oder grundwasserbestimmte Tieflehme	vorwiegend Staunässe
D 5b	staunässe- und/oder grundwasserbestimmte Lehme und Tieflehme	vorwiegend Staunässe
Mo 1c	sandunterlagerte Moore	Grundwasser 10-6 dm unter Flur
Mo 2b	tiefgründige Torfmoore	Grundwasser
Mo 2c	mudde- und/oder lehmunterlagerte oder -überlagerte Moore	vorwiegend Grundwasser

Die leichten D-Standorte und die großräumig ausgeräumte Agrarlandschaft führen zu verstärkter Winderosion. Dies zeigt sich in der Gemarkung Deetz vor allem im Süden im Bereich zwischen der Lindauer und der Dobritzer Straße, sowie im Nordwesten.

Aufgrund geringer Ertragsfähigkeit (Ackerzahl meist unter 25), zu trockenen oder zu nassen Böden bzw. eines ungünstigen Oberflächenreliefs stuft die Agrarstrukturelle Vorplanung in der Gemeinde Deetz derartige Flächen als Grenzertragsflächen ein. Die sich im nördlichen, östlichen und südlichen Bereich der Gemarkung befindlichen sandigen Flächen stellen für die Landwirtschaft „ökonomisch nicht nutzbares Ackerland" dar. Es handelt sich dabei um Flächen der D1 und D2 Standorte (41% der Ackerflächen der Gemarkung Deetz), die von der Ertragsfähigkeit und Bewirtschaftbarkeit als ungünstig eingeschätzt werden.

Im Oberboden (Ackerkrume) ist höherer Steinbesatz vorhanden, so dass sich insbesondere bei der Hackfruchtproduktion Bewirtschaftungshindernisse ergeben können.

Gemäß der Agrarstrukturellen Vorplanung wird das Gebiet des Zerbster Ackerlandes (bis auf wenige Ausnahmen) und somit auch das Gemeindegebiet Deetz wegen des hohen Anteils an ertragsschwachen Standorten als benachteiligtes Gebiet eingestuft.

3.2.4 Hydrologie und Grundwasserschutz

Hauptgrundwasserleiter (HGWL) im Raum Deetz sind die saalekaltzeitlichen Sande im Liegenden des Geschiebemergels. Der Hauptgrundwasserleiter hat eine Mächtigkeit von 20 bis maximal 50 m und ist trotz des Vorhandenseins von teilweise > 5 m mächtigem Geschiebemergel nur als mittel geschützt einzustufen. Der Geschiebemergel liegt in stark wechselnden Mächtigkeiten mit teilweise größeren Sandlinsen vor und weist kaum tonige Anteile auf. Zudem kann er oberflächennah stark verwittert sein.

Die generelle Grundwasserfließrichtung ist nach Westen gerichtet. Der Grundwasserflurabstand liegt bei > 5 bis > 10 m.

Die im Hangenden des Geschiebemergels anstehenden Sande besitzen als Grundwasserleiter nur eine untergeordnete Bedeutung (Entnommen aus der Stellungnahme des Geologischen Landesamtes Sachsen-Anhalt vom 24.02.1993). Die hangenden Sande besitzen, soweit sie ständig wasserführend sind, keine oder geringe Geschütztheit.

Die Grundwassergeschütztheit ist im Großteil des Gemeindegebietes aufgrund des geologischen Untergrundes gering bis sehr gering. In im Nordwesten und Südwesten gelegenen Teilbereichen der Gemeinde ist die Grundwassergeschütztheit dagegen sehr gut bis gut (geologischer Untergrund: Geschiebemergel).

In und um die Ortslage besteht eine zusätzliche Gefährdung des Grundwassers durch Auswaschungen z.B. durch Altablagerungen, Altstandorte von Tankstellen und landwirtschaftlichen Einrichtungen (Stallanlagen, Silos, Lagerplätze).
Bei einer eventuellen Nutzung derartiger kontaminierter Standorte ist auf die Bodensanierung unbedingt zu achten.

Im Gemeindegebiet befinden sich Grundwassermessstellen, die in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen wurden. Ihre Funktionsfähigkeit ist zu gewährleisten und ihre Zuwegung zu erhalten.

3.2.5 Lagerstätten

In der Gemarkung von Deetz sind Torf und kiesige Sande als oberflächennahe nutzbare Bodenschätze mit sehr geringer bis geringer Mächtigkeit vorhanden. (Entnommen aus der Stellungnahme des Geologischen Landesamtes Sachsen-Anhalt vom 24.02.1993).

Nordöstlich der Ortslage von Deetz erfolgte der letzte Abbau von kiesigen Sanden.

3.2.6 Bebaubarkeitsbedingungen

In der Ortslage von Deetz ist der Baugrund bis auf das Niederungsgebiet der Nuthe, allgemein als günstig zu bezeichnen (Entnommen aus der Ingenieurgeologischen Stellungnahme vom 12.01.1963).

3.2.7 Klima

Deetz liegt in der gemäßigten Zone des Klimabezirkes Ostdeutsches-Binnenland-Klima, Unterbezirk „Hoher Fläming", in einem relativ trockenen Gebiet.

Die mittlere Lufttemperatur des Jahres liegt bei 8° C. Im langjährigen Mittel wurden 540 mm Niederschläge ermittelt. Im Jahresdurchschnitt wird als vorherrschende Windhäufigkeit West und Südwest angegeben, wobei jahreszeitliche Schwankungen auftreten.

3.2.8 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild der Gemeinde Deetz wird geprägt von weiträumigen, landwirtschaftlich genutzten Flächen. Durch die intensive Nutzung und die Zusammenlegung zu großen Wirtschaftsflächen entstand im Gemeindegebiet eine weitgehend ausgeräumte Agrarlandschaft. Als Folge der Ausräumung der Landschaft treten auf den Ackerflächen verstärkt Winderosionen auf.
Von Osten nach Westen durchzieht die Bachniederung der Hagendorfer sowie der Lindauer Nuthe das Gemeindegebiete. Die Bachläufe werden durch den Deetzer Teich, einem Fischaufzuchtgewässer, getrennt. Die Niederungen werden zumeist grünlandwirtschaftlich genutzt und weisen durch Gehölzbestände ein aufgelockertes und abwechslungsreiches Landschaftsbild auf. Die Niedermoorstandorte der Bachniederungen sind zum Teil stark entwässert.
Im östlichen Teil (NO / O / SO) des Gemeindegebietes wird das Landschaftsbild durch den Wechsel von Wäldern und landwirtschaftlichen Nutzflächen gegliedert. Die Wälder sind zum Großteil mit Kiefern bestanden.

3.2.9 Flora und Fauna

Die derzeit bestehende (aktuelle) Vegetation im Gemeindegebiet Deetz ist das Ergebnis einer Jahrhunderte währenden Vegetationsentwicklung unter dem bestimmenden Einfluss des Menschen und seiner Wirtschaftsweisen. Die potentiell natürliche Vegetation (pnV) dagegen ist die Pflanzengesellschaft, die sich unter den gegenwärtigen natürlichen Bedingungen aber ohne weitere anthropogene Einflüsse

einstellen würde.
Gemäß der Stellungnahme des Staatlichen Forstamtes Lindau (16. Oktober 1997) ergeben sich als potentiell natürliche Vegetation (pnV), in Abhängigkeit der Bodenformen, für die Gemarkung Deetz die Bestandszieltypen von Traubeneiche in Mischung mit Winterlinde / Hainbuche oder Traubeneiche in Mischung mit Buche.
Von dieser natürlichen Vegetation sind lediglich sehr kleine Restbestände erhalten geblieben.

Im Gemeindegebiet, schwerpunktmäßig im Naturschutzgebiet „Nedlitzer Niederung", in unmittelbarer Nähe des Deetzer Teiches, wurden vermehrt Vorkommen seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten nachgewiesen. Z.B. brüten im Schilfgürtel des Teiches Rohrweihe und Rohrdommel, weiterhin wurden Kraniche, Eisvögel oder Schwarzspechte im Gebiet nachgewiesen.
Im Naturschutzgebiet ist ein vielfältiges Vegetationsmosaik verbreitet. Die Teichufer (vor allem im Nordosten) sind von Röhrichtbestände, Großseggen-Erlenbruchwäldern, Erlen-Eschen-Wäldern, Eschen-Stieleichenwäldern sowie Stieleichen-Birkenwäldern mit Auencharakter umgeben. Diese Wälder beherbergen eine Vielzahl an Farn- und Blütenpflanzen.

3.2.10 Landschaftspflege und Naturschutz

Der östliche Bereich des Deetzer Teiches (26,5 ha) und das anschließende Niederungsgebiet in Richtung Hagendorf bilden das Naturschutzgebiet „Nedlitzer Niederung". Das insgesamt 160,29 ha große Naturschutzgebiet wurde 1968 unter Schutz gestellt. Der künstlich angelegte Deetzer Teich besitzt besondere Bedeutung für den sonst wasserarmen Fläming. Im Osten des Teiches ist ein dichter Schilfgürtel von mehreren Metern Breite ausgebildet. An den Teichufern sind verschiedene Bruchwaldgesellschaften vorhanden. Für das NSG „Nedlitzer Niederung" wurde 1998 ein Pflege- und Entwicklungsplan erstellt, der die zu beachtenden Behandlungsrichtlinien beinhaltet.
Das Niederungsgebiet ist zudem als FFH-Gebiet „Obere Nuthe-Läufe" gemeldet.

Zwischen der Zerbster Straße und der Lindauer Straße befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Zerbster Land". Das insgesamt 5.700 ha große Gebiet wurde 1990 auf der Grundlage des bisher vorhandenen, auf der Basis eines Schutzprojektes Zerbster Ackerland zusammengefassten, vom Internationalen Rat für Vogelschutz als „Bedeutendes Vogelvorkommensgebiet Europas (Important Bird Area)" anerkannten Großtrappen-Schongebietskomplexes unter Landschaftsschutz gestellt. Das Schutzgebiet dient der Erhaltung eines wesentlichen Teilgebietes der strukturreichen, durch lockere Gehölzteile geprägten Ackerlandschaft des Zerbster Landes, das in dieser Form ein einzigartiges Refugium für die vom Aussterben bedrohte Großtrappe in Deutschland darstellt.

Die Großtrappe ist der schwerste flugfähige lebende Vogel. Die Familie der Trappen, die den Straußenvögeln nahe steht, umfasst 22 Arten. Nur drei Arten besiedeln den europäisch-asiatischen Raum. Der Bestand fast aller Arten, besonders im europäischen Gebiet, ist stark bedroht. 1978 lebten noch 60 Exemplare im Altkreis Zerbst. (ZERBSTER HEIMATKALENDER, 1978) Seit dem ist ein starker Rückgang des Be-

standes zu verzeichnen.

Im Osten des Gemeindegebietes, zwischen der Dobritzer Straße und der Bahnanlage, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Westfläming".
Das insgesamt 9.910 ha große Schutzgebiet, das aus dem seit 1967 bestehenden Landschaftsschutzgebiet „Fläming" entwickelt worden ist, wurde am 03. 09. 1999 rechtskräftig.
Das Schutzgebiet dient dem Erhalt der durch große, zusammenhängende Waldgebiete, durch Bachtälchen (mit z.T. naturnahen Fließgewässern und ihren Auen) sowie durch Teichanlagen und Quellbereiche bestimmten Landschaft.

Im Norden der Ortslage befindet sich eine Teilfläche des LSG „Zerbster Nuthetäler". Das Schutzgebiet trat am 07.12.2001 in Kraft. Es schützt die ländlich geprägte Kulturlandschaft des Vorflämings mit den Nuthetäler. Im Gemeindegebiet Deetz wurden die Grünlandflächen der Niederung der Lindauer Nuthe und des Hauptgrabens unter Landschaftsschutz gestellt.

Zudem gibt es seit einigen Jahren Bestrebungen zur Ausweisung eines landkreisübergreifenden Naturparks `Fläming`. Der mehr als 128.000 ha umfassende Naturpark würde sich vom Landkreis Jerichower Land über den Landkreis Anhalt-Zerbst, der den Hauptanteil des Naturparks beherbergt, bis in den Landkreis Wittenberg erstrecken.

3.3 Verkehr

3.3.1 Straßenverkehr

Den Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz erhält die Gemeinde über die Kreisstraßen K 1249 und die K 1250. Die Kreisstraße 1249 durchquert den Planungsraum Südosten nach Westen und verbindet Deetz mit Dobritz und Lindau. Die Kreisstraße 1250 quert das Gemeindegebiet von Nordosten nach Süden und verbindet Deetz mit Nedlitz und Zerbst.

Außerhalb der Ortslage ist längs der Kreisstraßen K 1249 und K 1250 eine Bauverbotszone von je 20 m (5. Stellungnahme vom Bezirksamt für Straßenbau Magdeburg vom 19.03.91) einzuhalten. Geplante Zuwegungen und sonstige bauliche Maßnahmen im Bereich der Kreisstraßen bedürfen der Genehmigung des Hoch- und Tiefbauamtes des Landkreises Anhalt-Zerbst.

Diese Straßen sind entsprechend ihrer Verkehrsbelegung und Klassifikation verkehrsgerecht auszubauen. Das im Nebenschluss angebundene innerörtliche Verkehrswegenetz befindet sich in einem guten Ausbauzustand.
Besonders für die Erholung ist ein Radwegenetz, unabhängig von den Verkehrsstraßen, aufzubauen.

3.3.2 Schienenverkehr

Die Gemeinde Deetz ist an das Schienennetz der zweispurigen, elektrifizierten Hauptbahn Berlin - Wiesenburg (Mark) - Güterglück - Güsten - Sandersleben angeschlossen.

Von der ehemaligen Deutschen Reichsbahn, jetzt Deutsche Bahn AG, wurde in der Stellungnahme vom 14.03.1991 gefordert, dass beidseitig vom jeweils äußeren Gleis eine Fläche von 25 m von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.
Diese Freihaltezonen sind im Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

Ob Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle, Lärmschutzwände) entlang der Bahn zur Einhaltung der Grenzwerte für Lärm an den nächst gelegenen Wohnhäusern erforderlich werden, muss durch gesonderte Untersuchungen belegt werden.
Bei Baumaßnahmen in diesem Bereich sind Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. durch Einzelfallentscheidungen zu treffen und entsprechende Maßnahmen vorzusehen sowie zu realisieren.

3.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Gemeinde Deetz ist an das Netz des öffentlichen Linienverkehrs der Personennahverkehrsgesellschaft Zerbst mbH angeschlossen. An Arbeitstagen fahren drei Buslinien durch den Ort und verbinden Deetz mit Trüben und Loburg (Linie Trüben-Dobritz-Lindau-Loburg) sowie mit Zerbst und Nedlitz (Linien Zerbst-Lindau-Deetz-Nedlitz / Zerbst-Straguth-Deetz-Nedlitz)

3.3.4 Wanderwege

Durch das Gemeindegebiet führen der Ehle- und der Vorfläming-Rundwanderweg, deren Verlauf durch die Gemarkung Deetz identisch ist. Die Wanderwege, die aus Richtung Schweinitz-Nedlitz (Nordosten) in Richtung Quast (Nordwesten) durch die Gemarkung führen, grenzen nördlich an die Ortslage. Weiterhin führen örtliche Wanderwege durch das Gemeindegebiet. Beginnend am Deetzer Teich führt ein Weg entlang der Nedlitzer Niederung in Richtung Hagendorf/Nedlitz oder in Richtung Dobritz, zudem führt ein Wanderweg nach Rosian.

3.4 Bevölkerung

In den letzten Jahren und Jahrzehnten schwanken die Einwohnerzahlen der Gemeinde Deetz um den Wert von 800 Einwohnern. Derzeit sind die Einwohnerzahlen rückläufig.

Bevölkerungsentwicklung

Jahr	Einwohner	Einwohnerdichte (EW/km²)	Verlust/Gewinn	Verlust/Gewinn in Prozent
1851	580	36,9		
1900	700	44,5	+ 120	+ 20,7
1933	790	50,2	+ 90	+ 12,9
1945	800	50,9	+ 10	+ 1,3
1950	1.145	72,8	+ 345	+ 43,1
1964	868	55,2	- 277	- 24,2
1971	833	53,0	- 35	- 4,0
1980	825	52,4	- 8	-1,0
1981	814	51,7	- 11	- 1,3
1982	808	51,4	- 6	- 0,7
1989	823	52,3	+ 15	+ 1,9
1990	790	50,2	- 33	- 4,0
1991	783	49,7	- 7	- 0,9
1992	789	50,5	+ 6	+ 0,8
1993	783	50,5	- 6	- 0,8
1994	792	50,7	+ 9	+ 1,2
1995	800	50,9	+ 8	+ 1,0
1996	807	51,3	+ 7	+ 0,9
1997	827	52,6	+ 20	+ 3,4
1998	789	50,2	- 38	- 4,6
1999	786	50,0	- 3	- 0,4
2000	793	50,4	+7	+ 0,9
2001	793	50,4	+/-0	+/- 0
2002	789	50,2	-4	- 0,5

Die Einwohnerentwicklung wurde aus verschiedenen Quellen zusammengetragen.

Abbildung 2: Einwohnerentwicklung der Gemeinde Deetz

Mitte des 19. Jahrhunderts stieg die Einwohnerzahl aufgrund des Eisenbahnanschlusses (1879) und der damit anwachsenden wirtschaftlichen Entwicklung an und hatte um die Jahrhundertwende die Einwohner- Grenze von 700 überschritten.
Nach 1945 kam es zu einer starken Einwohnerzunahme durch die Aufnahme von Umsiedlern.
Danach setzte ein ständiger Einwohnerrückgang ein, der durch die Zunahme der Geburtenraten in den 70er Jahren und den Eigenheimbau nördlich der Nedlitzer Straße aufgehalten wurde.

Derzeit sind die Einwohnerzahlen in der Gemeinde Deetz sinkend. Die günstige Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre wurde aufgehalten. Um die Abnahme der Bevölkerungszahlen aufzuhalten, muss der Ort seine Attraktivität erhöhen und ansprechendes Wohnbauland ausweisen.

Abbildung 3: Bevölkerungsstand nach Altersgruppen (QUELLE: STATISTISCHES LANDESAMT SACHSEN-ANHALT)

Abb. 3 verdeutlicht den Bevölkerungsstand nach Altersgruppen (in 10 Jahresabständen). Es wird deutlich, dass die Geburtenzahlen abnehmen. Die natürliche Bevölkerungspyramide mit dem stetigen Zuwachs an Kindern und der kontinuierlichen Abnahme im Alter ist nur noch grob erkennbar.

Zeitraum	Geburten	Gestorbene	Zuzüge	Fortzüge	Bestand*
1991	7	17	26	23	783
1992	14	10	35	33	789
1993	5	12	36	35	783
1994	4	3	36	28	792
1995	10	8	41	35	800
1996	10	9	53	47	807
1997	8	5	58	41	827
1998	10	5	47	90	789
1999	4	3	18	22	786**
2000	7	3	35	38	793
2001	4	5	30	36	793

* am 31. 12. des Jahres ** am 30. 06. 1999

(QUELLE: STATISTISCHES LANDESAMT SACHSEN-ANHALT)
Insgesamt handelt es sich in der Region des Zerbster Ackerlandes um ein dünn besiedeltes Gebiet. 2002 belief sich die Einwohnerdichte auf rund 50 Einwohner / km². Im Vergleich dazu beträgt die Bevölkerungsdichte des Landkreises Anhalt-Zerbst 65,0 Einwohner / km² (Stand 31. 12. 1995) und die des Landes Sachsen-Anhalt 133,9 Einwohner / km² (Stand 31. 12. 1995).

Abbildung 4: Altersstruktur der Wohnbevölkerung (%) der Gemeinde Deetz im Vergleich zum Landkreis Anhalt-Zerbst (Stand 31. 12. 1995)

Wie die Abbildung zeigt, leben in Deetz mehr Kinder und Jugendliche, als im Durchschnitt im Landkreis Anhalt-Zerbst. Die Anzahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter sowie der Rentner ist dagegen geringer als im Landkreis.
Die Gemeinde sollte versuchen, Freizeitangebote für Jugendliche zu schaffen und die Arbeitsmarktsituation im Ort zu erhalten und zu erhöhen, um die Abwanderung der Jugend aus dem Heimatort zu verhindern.

3.5 Siedlung

3.5.1 Siedlungsentwicklung und Siedlungsstruktur

Die Gemeinde Deetz wird erstmalig in einer Urkunde von 1314 erwähnt. Die älteste überlieferte Urkunde bezeugt, dass ein Martin Großkopf am 13.07.1642 das „Freigut Deetz" von den Erben einer Familie Köppe in Zerbst kaufte.

Die Schreibweise des Ortsnamen hat sich in den Jahrhunderten gewandelt.

Die erste Bebauung befand sich im Bereich der Kirche, in der Nutheniederung. Der Ort entwickelte sich in alle Richtungen. Diese bauliche Entwicklung ist heute noch z. B. an der Gebäudeform oder dem Baualter der Gebäude erkennbar. Die größeren Gehöfte lagen nördlich der Kirche.

Nach dem Eisenbahnanschluss 1879 gab es eine wirtschaftliche sowie bauliche Entwicklung des Dorfes.

Besonders nach 1950 erfolgte eine große bauliche Erweiterung des Ortes durch die

Anlagen der Landwirtschaft im Südosten sowie Westen, die Eigenheimsiedlung in Richtung Nedlitz und den Bau von Wochenendhäusern im Nordosten, zwischen dem Deetzer Teich und der Nedlitzer Straße.

Durch die Nutheniederung mit dem künstlich angelegten Teich sind die bebauten Flächen klar in das historisch gewachsene Dorfgebiet, das neue Wohngebiet mit angrenzenden Sonderbauflächen für die Erholung (Wochenendsiedlung), die gewerblichen Bauflächen und die landwirtschaftlichen Produktionsanlagen gegliedert.
Aus der überwiegend 1- und 2 geschossigen Bebauung hebt sich der Turm der Dorfkirche als Dominante ab.

Die am nordöstlichen Ortsrand befindlichen Neubauten sind kaum eingegrünt.

3.5.2 Bau- und Kulturdenkmale / archäologische Denkmale

Nach mündlicher Aussage der Unteren Denkmalschutzbehörde ist z.Zt. nur die Dorfkirche als Baudenkmal erfasst. Dieses Objekt wurde im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen und mit dem entsprechenden Symbol gekennzeichnet.

In der Gemarkung Deetz sind drei archäologische Fundplätze bekannt, die von einer ur- und frühgeschichtlichen Besiedlung des Gebietes um Deetz zeugen. Diese, in der Stellungnahme vom 17.04.1999 des Landesamtes für archäologische Denkmalpflege vorgegebenen Fundplätze, wurden im Flächennutzungsplan als Symbol dargestellt, womit jedoch nicht die exakte Lage der Fundorte gekennzeichnet ist.

Als archäologische Kulturdenkmale entsprechend § 2 Abs. 3 DSchG LSA wurden folgende Bodendenkmale im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen und mit Symbolen gekennzeichnet:

- Siedlung der jüngeren Bronzezeit, nördlich des Deetzer Teiches
- Siedlung der römischen Kaiserzeit, südöstlich der Kirche
- Vorgeschichtliche und mittelalterliche Siedlung, Garten von Haus 1, „Kurzes Ende".

Weitere Bau- oder Bodendenkmale sind in der Ortslage von Deetz nicht bekannt. Aufgrund des historischen Siedlungsraumes können weitere Fundplätze bei Bauarbeiten entdeckt werden. Gemäß § 9 Abs. 3 DSchG LSA besteht die allgemeine Meldepflicht von Bodenfunden. Erdarbeiten unterliegen gemäß § 14 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 28. Oktober 1991 (DSchG LSA) grundsätzlich der Genehmigungspflicht.

Hinweis Regierungspräsidium Dessau - Obere Denkmalschutzbehörde
Das Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt ist noch nicht vollständig. Die Erfassung der Kulturdenkmale ist noch nicht abgeschlossen. Bislang noch nicht aufgelistete Denkmale werden künftig mit Sicherheit noch festgestellt. Diese wären dann im Nachgang im Flächennutzungsplan aufzunehmen.

Hinweis Landkreis Anhalt-Zerbst; Untere Denkmalschutzbehörde
Der Denkmalbestand von Sachsen-Anhalt entsprechend § 2 Denkmalschutzgesetz ist bislang erst unvollständig erfasst. Vorliegende Denkmalverzeichnisse geben daher in den meisten Fällen nur ungenügende Auskunft über das tatsächliche Vorhandensein der nach § 1 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz zu berücksichtigenden Kulturdenkmale.
Deshalb sollten bei Planungen die Erhaltung dieser bisher bekannten Objekte und Bereiche unter Einbeziehung des Umgebungsschutzes sowie die Bewahrung der vorhandenen historisch gewachsenen Strukturen und baulichen Maßstäbe, der historischen Straßen- und Platzräume, der erhaltenen historischen Siedlungsgrenzen und Silhouetten etc. (§ 1 Abs. 5 BauGB, hier besonders die Punkte 4 und 5) zum Ziel gesetzt werden.
Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Erhaltungspflicht nach § 9 Denkmalschutzgesetz grundsätzlich für alle Kulturdenkmale besteht, unabhängig von einer Eintragung in das Denkmalverzeichnis. Dazu gehört ein großer Teil der älteren Gebäude, insbesondere in den historischen Ortskernen, die vor Inkrafttreten des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 bislang keinen Denkmalschutz genossen.
Bislang noch nicht aufgelistete Denkmale werden in der Folge der laufenden landesweiten Denkmalerfassung mit Sicherheit festgestellt werden.
Zur Vermeidung späterer Diskrepanzen mit bestandsabweichenden planungsrechtlichen Festlegungen, sollten sich Planungen möglichst stark an der historischen Bebauung, besonders hinsichtlich der historischen Parzellenstruktur sowie der ortstypischen Materialien orientieren.

3.6 Wohnungsbestand und Wohnungsstandard

Die Wohnungsanzahl in Deetz betrug am 31.12.1998 insgesamt 298 Wohnungen (WE), dies bedeutet eine Abnahme um eine Wohneinheit gegenüber den Vorjahren (299 WE) und einen Zuwachs von 18 WE gegenüber 1981.

Abbildung 5: Wohnflächen in m² der in Deetz befindlichen Wohneinheiten (QUELLE: STATISTISCHES LANDESAMT SACHSEN-ANHALT)

Abbildung 6: Raumaufteilung der Wohneinheiten (QUELLE: STATISTISCHES LANDESAMT SACHSEN-ANHALT)

Wie die Abbildungen zeigen, sind die Wohneinheiten in Deetz vorwiegend groß und geräumig und in mehrere Räume unterteilt. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 95,7 m², die Wohneinheiten sind im Durchschnitt mit 5 (4,9) Räumen ausgestattet. Gemäß den Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt sind in 66% aller Wohnungen mit Bad/Dusche und WC innerhalb der Wohnung mit Sammelheizung eingerichtet. 8 Wohneinheiten sind lediglich mit einer Trockentoilette, 7 WE mit lediglich mit einem WC außerhalb der Wohnung ausgestattet.

Mehr als 60% der Gebäude in denen Wohnungen eingerichtet wurden, sind vor dem Ende des 2. Weltkrieges errichtet wurden. Gemäß den Angaben des Statistischen Landesamtes weisen 17 der Gebäude schwere Schäden an mindestens einem Bauteil auf.
Die große Mehrheit der Gebäude in Deetz ist 1- und 2-geschossig. Lediglich 13% der Wohngebäude wurden mit 3 und mehr Geschossen errichtet.

Die Mehrzahl der Gebäude wird mit Heizöl oder noch mit Kohle beheizt.

Abbildung 7: Alter der Gebäude mit Wohnraum (QUELLE: STATISTISCHES LANDESAMT SACHSEN-ANHALT)

Das Dorferneuerungsprogramm unterstützt die Sanierung und den Erhalt der historischen Bausubstanz.

3.6.1 Zukünftiger Wohnungsbedarf und Flächenangebote

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

Ziel der Bevölkerungspolitik ist es, eine Stabilisierung der Einwohnerentwicklung zu erreichen und Deetz als Wohnstandort weiter auszubauen.

Die Wohnungsbaupolitik in Deetz ist auf eine behutsame und kontinuierliche Dorferneuerung ausgerichtet, die der Sanierung der vorhandenen Bausubstanz, der Umnutzung von Gebäuden sowie dem innerörtlichen Wohnungsbau (Ersatzbebauung und Lückenschließung) den Vorrang gibt. Es sind keine gesonderten Wohnbauflächen als Vorsorgebedarf ausgewiesen, da in den vorhandenen und geplanten Mischgebieten ausreichende Möglichkeiten des Wohnungsbaus bestehen.

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.

Der zusätzliche Wohnbedarf (innerer Bedarf zusätzlicher Wohnungen) setzt sich aus drei Bedarfsgrößen zusammen:
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 2,9 in der Gemeinde Deetz stellt eine vergleichbar hohe Wohnungsbelegung dar. Es muss von einer deutlichen Abnahme der Belegungsdichte ausgegangen werden.

Im Jahre 1971 betrug die durchschnittliche Belegungsdichte noch 3,1 Einwohner je Wohnungseinheit, im Landkreis wird von einer Entwicklung zu einer Belegungsdichte von 2,19 E/WE ausgegangen (KREISENTWICKLUNGSPLAN).

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. (MENZEL)

$$\text{Zusätzlicher Wohnbedarf 2002} = \frac{\text{Einwohner 2002}}{\text{durchschnittliche Belegungsdichte}} - \text{Wohneinheiten}$$

$$\frac{789 \text{ Einwohner}}{2{,}19 \text{ E/WE}} - 305 \text{ Wohneinheiten} = \mathbf{+\ 55\ Wohneinheiten}$$

Die Entwicklung des Eigenbedarfs der Einwohner an zusätzlichem Wohnraum lässt sich wie folgt begründen:

- Die durchschnittliche Wohnbaufläche beträgt in Deetz nach Schätzungen nur 80 % der in vergleichbaren Orten der alten Bundesländer.
- Eine durchschnittliche Belegungsdichte (Personen je WE) von 2,9 stellt eine vergleichbar hohe Wohnungsbelegung dar. Es muss von einer deutlichen Abnahme der Belegungsdichte ausgegangen werden. Im Jahre 1971 betrug die durchschnittliche Belegungsdichte noch 3,1 Einwohner je Wohnungseinheit.
- Bei der Sanierung der Altbausubstanz ist von einer gewissen Zahl von Wohnungszusammenlegungen und damit mit Wohnungsrückgang zu rechnen.

3.7 Wirtschaft und Beschäftigung

In Deetz gibt es 280 Arbeitsplätze (Stand Ende 1997), dies ist für die Ortsgröße verhältnismäßig viel. Im Ort sind 20 Gewerbebetriebe der Branchen Holzverarbeitung, Metallbau, Autohandel und -reparatur, Elektroinstallation, Heizungs- und Sanitärbetrieb sowie diverse Groß- und Einzelhandelsgeschäfte, Bauunternehmen, Transportunternehmen u.a. angesiedelt.
Die Grundversorgung der Einwohner ist gewährleistet durch Arztpraxen, Kindertagesstätte, Schulhort, Volksbank, Bäckerei, Fleischerei, Getränkehandel, Geschäft mit Artikeln des täglichen Bedarfs sowie eine Drogerie. Zudem befinden sich im Ort ein Eiscafe und zwei Gaststätten, zwei Pensionen, ein Jugendseeheim und ein Europa-Jugendbauernhof.

Im Ort haben sich drei landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe einige Nebenerwerbsbetriebe und die Teichwirtschaft angesiedelt.

Zur Beurteilung der Struktur der Arbeitsbevölkerung und der Arbeitsplatzstruktur liegen keine aktuellen Daten vor.

Prognosen sind in der Phase der wirtschaftlichen Neustrukturierung kaum möglich.

4. GRUNDSÄTZE UND ZIELE DER ORTSENTWICKLUNG

Übergeordnetes Ziel ist die Bewahrung der Standortvorzüge der Gemeinde Deetz. Zu den wortsspezifischen Vorzügen gehören neben der ausgeprägten Versorgungsstruktur (Gastlichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung,...) die naturräumlichen Potentiale; der Deetzer Teich mit der Badestelle und der Bungalowsiedlung, die Lage inmitten der Landschaftsschutzgebiete „Zerbster Ackerland", „Westfläming" und „Zerbster Nuthetäler" sowie das an den Teich angrenzende Naturschutzgebiet „Nedlitzer Niederung".
Folgende Maßnahmen sind zur Bewahrung und Verbesserung der Standortvorzüge geplant:

- Zur Erhöhung der Attraktivität der Gemeinde Deetz für seine Bewohner und Gäste sind der Erhalt und die Verschönerung der Landschaft das vordringliche Ziel aller Planungen.

- Aufgrund der geringen Entfernungen zu Grund- und Mittelzentren und die gut ausgeprägte Versorgungsstruktur ist die Nachfrage nach Wohnbauland in diesem landschaftlich privilegierten Standort steigend.

- Die Siedlungstätigkeit in der Gemeinde Deetz soll sich in die vorhandenen Strukturen und in die Landschaft einfügen und in ihrem Umfang dem dörflichen Rahmen entsprechen.

Die Gemeinde Deetz befindet sich im ländlich strukturierten Raum und soll als Standort der land- und forstwirtschaftlichen Produktion, als Wohn- und Wirtschaftsstandort sowie als naturnahes Erholungsgebiet gesichert und verbessert werden.

Die Gemeinde Deetz als landwirtschaftlich geprägter Ort soll folgende Funktionen erfüllen:

- als Arbeitsort, mit einem stabilen und auf das landwirtschaftliche Profil sowie auf das Gewerbe abgestimmten Arbeitsmarkt;
- als Wohnstandort, der weniger von einer hohen Einwohnerzunahme als vielmehr von einer qualitativen Verbesserung des durchschnittlichen Wohnungsangebots mit einem erhöhten Wohnflächenanteil je Einwohner bestimmt wird und
- als Erholungsstandort, der weniger von einer Vergrößerung der Flächen als vielmehr von einer qualitativen Verbesserung des Gebietes bestimmt wird.

Die Baupolitik und Nutzung des Gebietes ist darauf zu richten:

- die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen sowie die historische Kulturlandschaft zu erhalten und zu entwickeln,

- das Wachstum der bebauten Flächen entsprechend den Erfordernissen in Grenzen zu halten, den Ortsrand des Dorfes durch Schließung von Baulü-

cken abzurunden, die intensive Nutzung der bebauten Flächen durch die Sanierung der Bausubstanz sowie die Umnutzung von Gebäuden,

- die Baugebietsentwicklung nachbarschaftsverträglich zu entwickeln, so dass geringe Belastungen für die Menschen sowie gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen entstehen.

Der Schutz und die Pflege der freien Landschaftsräume, der Grünflächen und des Baumbestandes ist besonders in bebauten Gebieten aus ökologischen und ästhetischen Gesichtspunkten wichtig. Sie dienen gleichzeitig der Naherholung und der Verbesserung des Dorfklimas und tragen wesentlich zur Erhöhung der Wohn- sowie Lebensqualität bei.

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 ein. (MENZEL)

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

Als Bauflächen gelten nach § 1 Abs. 1 BauNVO:

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

Dennoch kann es im Einzelfall angemessen oder erforderlich sein, schon im FNP Baugebiete darzustellen. Aus planerischer Sicht scheint die differenzierte Darstellung von Baugebieten angemessen, wenn die Ausweisung von Bauflächen die angestrebte Nutzung nur unzureichend charakterisiert. Dies trifft insbesondere bei Dorfgebieten, Gewerbegebieten und generell bei Sondergebieten zu.
Die bauliche Erweiterung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil hinaus erfolgt bei Dorfgebieten selten über einen Bebauungsplan.

Die Unterscheidung zwischen Gewerbegebieten und Industriegebieten ist hinsichtlich der Emission gewerblicher Betriebe entsprechender Branchentypik schon im Flächennutzungsplan sinnvoll für die städtebauliche Ordnung und die Ansiedlungspolitik der Gemeinde (STÄDTEBAURECHT IM BILD).

5.1 Bauflächen und Baugebiete

Die Entwicklung der Gemeinde Deetz geht von der Zielsetzung aus, den ländlichen Charakter der Ortslage zu erhalten und den Wohnungsneubau auf Abrundungsflächen der Ortslage zu realisieren.

Stellungsnahme Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
Für Bauvorhaben, die errichtet, geändert oder abgebrochen werden, gilt die Baustellenverordnung (BaustellV) vom 10. Juni 1998.
Demnach hat der Bauherr für Baustellen, auf denen mehrere Arbeitgeber tätig werden, bereits in der Planungsphase einen Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen.
Bauvorhaben, deren Umfang voraussichtlich 500 Personentage überschreiten, sind dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Dessau nach Anhang I der BaustellV spätestens 2 Wochen vor Einrichtung der Baustelle anzukündigen.

5.1.1 Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO

Ein Dorfgebiet dient vor allem der Bestands- und Standortsicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, wenngleich der Strukturwandel der Dörfer eine Öffnung für Wohnnutzung sowie für Handwerk und Gewerbe erforderlich macht (MENZEL).
Als Dorfgebiet nach § 5 der BauNVO wurde in Deetz der Bereich nördlich und südlich der Bahnhofstraße bis zur Zerbster Straße sowie der nördliche und südliche Teil des an die Lindauer Straße anschließenden Kurzen Endes eingestuft und dargestellt. Dieser Bereich bildet den historischen Ortskern, hier befinden sich die landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen der Widereinrichter.
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. Die ausgewiesenen Bereiche bieten die flächenmäßigen Voraussetzungen für die Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe.

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

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

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

Die Zulässigkeit von Vorhaben hängt unter anderem von der Art der Einrichtung und deren Größe ab und wird im Einzelfall entschieden.

Die Einwohner eines Dorfgebietes müssen die mit einem landwirtschaftlichen Betrieb üblicherweise einhergehenden Störungen und Belästigungen hinnehmen. Hierzu gehören nicht nur Lärmemissionen, sondern auch Belästigungen durch Tiergerüche und Fliegen.
Doch auch über die Grenzen des Dorfgebietes hinaus (auch von Ackerflächen, ...) können Immissionen (Gerüche, Staub, Lärm, Schwingungen), die von den Anliegern zu dulden sind, auftreten.

Stellungnahme Hygieneinstitut
Bei der Eingliederung oder Erweiterung von kleinen Handwerks- oder Gewerbebetrieben in das Dorfgebiet sind die Anforderungen an das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) v. 14. 05. 1990 (BGBl. I S. 880) zu beachten. Demnach sind Immissionen zu vermeiden, „... die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen..." (BImSchG § 3 Abs. 1).

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

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

- die Bauflächen beidseitig des Kurzen Endes, an die Dobritzer Straße anbindend,
- die Bauflächen beidseitig der Zerbster Straße,
- die Bauflächen beidseitig der Dobritzer Straße,
- die Bauflächen beidseitig der Lindauer Straße, mit Ausnahme der Neubauten (Ein- und Mehrfamilienhäuser, nach 1950 erbaut) sowie
- die Bauflächen beidseitig der Bahnhofstraße südwestlich der Bahnlinie

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 in den noch vorhandenen Bauernhöfen wird durch die Ausweisung nicht ausgeschlossen.

Die Wiedereinrichtung von Betrieben der Tierintensiv- bzw. Massentierhaltung in gemischten Bauflächen ist ausgeschlossen, um keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der überwiegenden Wohnnutzung oder der angestrebten Nutzung für Erho-

lung und Beherbergung zuzulassen. Betriebe, die im Rahmen des Bestandsschutzes gemäß §§ 22, 23 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) betrieben werden, bestehen in der historischen Ortslage von Deetz nicht.

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.
Planungsziel ist es, die dörfliche Ortsstruktur langfristig zu erhalten und für die Erholung im ländlichen Raum auszubauen bzw. herzustellen. Die Zulässigkeit von Baumaßnahmen hängt u. a. von der Art und der Größe ab und muss im Einzelfall entschieden werden.

Die Baufläche beidseitig der Bahnhofstraße südwestlich der Bahnlinie wurde auf ausdrücklichen Wunsch der Gemeinde als gemischte Baufläche dargestellt, da sie dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzurechnen ist und eine städtebauliche Ordnung erkennbar ist. Es handelt sich nicht um eine Splittersiedlung, da sich entlang der Straße 8 Wohnhäuser und mehrere, zum Teil große Nebenanlagen befinden. Die Baulücke innerhalb der Bebauung wurde 2002 geschlossen, so dass eine Erweiterung der Bebauung nicht möglich ist und eine Zersiedelung nicht stattfinden kann.

Im Hinblick auf die Eigenentwicklung der Gemeinde (zusätzlicher Wohnbedarf - vgl. Kap. „Zukünftiger Wohnungsbedarf und Flächenangebote") ist ein Angebot an zusätzlichen Wohnbauflächen vorhanden. Zusätzlich zum Eigenbedarf kann die Gemeinde auf einen gewissen Fremdbedarf an Wohnraum verweisen.

In den letzten Jahren wurden in der Gemeinde die größeren Baulücken bereits geschlossen.

In den Darstellungen der gemischten Bauflächen des Flächennutzungsplans sind nur noch wenige Baulücken enthalten, die im Rahmen der Ortsentwicklung bebaut werden können:

- Kurzes Ende
  Im Kurzen Ende befinden sich westlich des Teiches wenige Baulücken (gemischte Baufläche), die geschlossen werden können.
- Zerbster Straße
  Am Ortseingang aus Richtung Zerbst befindet sich ein Grundstück (gemischte Baufläche) das im Rahmen der Ortsabrundung bebaut werden kann.

Durch die Schließung der Baulücken kann der Wohnungsbedarf jedoch nicht gedeckt werden. Daher ist am westlichen Ortsrand (Ortsausgang Richtung Lindau - zwischen Fabrikweg und Amtmannsweg) eine gemischte Baufläche neu ausgewiesen. Für die Grundstücke der Fläche liegen bei der Gemeinde bereits Bauanfragen vor. Verkaufsverhandlungen sind in Vorbereitung. Es handelt sich bei der entlang des Amtmannsweges ausgewiesenen Fläche um eine Lückenbebauung. Zur Ortsbildabrundung wird eine weitere Baufläche entlang des Fabrikweges ausgewiesen, wobei die Fabrik sich schon in Privatbesitz befindet und unter anderem als Wohnraum genutzt wird.

Die Ausweisung der Fläche als gemischte Baufläche erfolgte aufgrund vorhandener gewerblicher Nutzung (Baustofflager) und den damit verbundenen einzuhaltenden Immissionsschutzwerten. Zum anderen liegt die Baufläche nah an der Stallanlage im Westen des Gemeindegebietes.

Die Bebauung entlang der Straßenzüge soll nur einreihig erfolgen. Die Grundstücksgrößen sollten großzügig gewählt werden (dorftypisch). Bei einer vollständigen Bebauung des Fabrikweges bzw. dem Lückenschluss entlang des Amtmannsweges würden zwischen 15 und max. 20 Grundstücke entstehen. Bemessen am zukünftigen Wohnbedarf, an der vorausschauenden Sicht des FNP über 10 bis 15 Jahre und der wenigen Baulücken im Ort ist die Größe des Baugebietes nach Ansicht der Gemeinde der Eigenentwicklung des Dorfes entsprechend gewählt.

Der Standort ist in der Umweltanalyse des Landkreises Zerbst als altlastverdächtige Fläche ausgewiesen. Die Belastung erfolgte durch die Tierproduktion (Schweineställe) und die Silos. Nach Aussagen des Bürgermeisters wurden mit dem Abbruch der Gebäude die Bodenflächen bereits saniert.

Bei der Neubebauung der Fläche ist ein Mindestabstand von 25 m zur vorhandenen Bahnlinie sowie 300 m zur nordwestlich angrenzenden Stallanlage einzuhalten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) sollte die Einhaltung bestehender Schutzansprüche der Bewohner von Mischgebieten gegenüber Belästigungen durch Verkehrslärm (DIN 18005) und tierischen Gerüchen in entsprechenden Festsetzungen abgesichert werden *(Stellungnahme Staatliches Amt für Umweltschutz).* Wirtschaftswege landwirtschaftlicher Betriebe sollten nicht durch den Wohnbereich führen *(Stellungnahme Hygieneinstitut).*

Im Falle freigelegter archäologischer und bauarchäologischer Funde wird auf die Melde- und Sicherungspflicht verwiesen (§ 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt vom 28. 10. 1991). Bodenfund und Fundstelle sind demnach bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahr zu schützen. Das *Landesamt für Denkmalpflege* und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu tätigen.

Mit den ausgewiesenen gemischten Bauflächen sind die flächenmäßigen Voraussetzungen unter anderem für die Durchsetzung der Entwicklungsziele für Wohnungsbau und Gewerbe in der Gemeinde Deetz gegeben.

Bei der Ausarbeitung der verbindlichen Bauleitpläne (Bebauungsplanes) für diese Flächen wird die Zulässigkeit der zu errichtenden Gebäude geregelt und mögliche Maßnahmen zur Beseitigung der Belastungen festgelegt. Um Belästigungen durch Lärm und Gerüche auszuschließen, sind im Rahmen des Bebauungsplans die Angaben des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, der „Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft" sowie der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" zu prüfen. *(gemäß Stellungnahme Landkreis Anhalt-Zerbst - Gesundheitsamt - vom 1.12.1997)*

Stellungnahme Landkreis Anhalt-Zerbst; SG Wasserwirtschaft:

- *Grundlage für die weitere Bebauung ist eine ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung und die schadlose Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser.*
- *Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser hat über das öffentliche Wasserversorgungsnetz zu erfolgen.*
- *Das Haushaltsabwasser ist über die zentrale Abwasserkanalisation zu entsorgen.*
- *Planungen für die wasser- und abwasserseitige Erschließung sind mit dem Ver- und Entsorgungsträger abzustimmen.*
- *Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dach- und befestigten Flächen ist bei gut durchlässigen Böden am Entstehungsort zu versickern.*
- *Neu zu erschließende Wege und Stellplätze sollten aus Loch- oder Rasengittersteinen gestaltet werden, um so einen hohen Grat der Versickerung zu erzielen.*

Stellungnahme Wassergesellschaft Börde-Westfläming mbH WBW

Das geplante Mischgebiet am Amtmannsweg ist erschlossen. Ist ein Bebauungsplan Grundlage für die Bebauung am Fabrikweg ist die Versorgung mit Trinkwasser nicht gesichert. Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser kann nur sichergestellt werden, wenn eine innere Erschließung durch den Investor erfolgt. Es ist ein Ringschluss zwischen der Lindauer Straße und der Bahnhofstraße herzustellen. Diese innere Erschließung ist durch den Investor vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren. Es ist ein Erschließungsvertrag zwischen dem Investor und der WBW mbH vor Baubeginn abzuschließen, da er die Voraussetzung für die Einbindung, die Anschlussgenehmigung und die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Versorgungsleitung durch die WBW darstellt.
Wird die Bebaubarkeit durch eine Abrundungssatzung Hergestellt, kann die Erschließung dieser Baufläche entlang des Fabrikweges durch das Versorgungsunternehmen realisiert werden. Dieses wird laut AVBWasserV vom 20. Juni 1980 § 9 (1) die entstehenden Kosten als Baukostenzuschuss auf die Auftragnehmer umlegen. Ein Anspruch auf Erschließung besteht nur im Rahmen des Investitionsplans der WBW, d. h. eine rechtzeitige Abstimmung mit der Gemeinde zur Erschließung, möglichst im Vorjahr zur Einstellung in der Planung, sind erforderlich.

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

Die vorhandene Bebauung in der Lindauer Straße südlich des Ortsausgangs Richtung Lindau wurde als Wohnbaufläche ausgewiesen. Auf der Baufläche sind nach 1950 entstandene Ein- und Mehrfamilienhäuser vorhanden, die Wohnnutzung dominiert die Baufläche. Durch die Ausweisung als Wohnbaufläche werden alle Möglichkeiten sich verändernder Ansprüche an die räumliche Nutzung offen gehalten.

Eine Ausweitung der Baufläche ist nicht vorgesehen. Die Möglichkeit der Gebäudeumnutzung zur landwirtschaftlichen Nebenerwerbsnutzung oder zur Anlage „nicht störenden" Gewerbes ist durch die Bauflächenausweisung als Wohnbaufläche nicht eingeschränkt.

5.1.4 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Vorwiegend bedeutet, dass das Wohnen im Gebiet quantitativ und qualitativ dominieren muss.

Die nach 1970 errichtete Eigenheimsiedlung (Am Kiebitzberg) im Nordosten der Ortslage wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO eingestuft. In dieser Siedlung zwischen der Nedlitzer Straße und der Bahnlinie Berlin-Güsten ist vorwiegend eingeschossige Wohnbebauung vorhanden.
Da in der Wohnsiedlung „Am Kiebitzberg" im Flächennutzungsplan keine Erweiterung geplant ist und sich kein „störendes" Gewerbe angesiedelt hat, ist die Ausweisung der speziellen Art der Nutzung des Baugebietes berechtigt.
Neben den Wohngebäuden sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig:

- der Gebietsversorgung dienende Läden, Gaststätten und nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Allgemeine Wohngebiete sollen nach Möglichkeit ein ungestörtes Wohnen gewährleisten.

5.1.5 Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO

Als Gewerbegebiet (GE) wird die Fläche südlich der Dobritzer Straße am südöstlichen Ortsrand klassifiziert. Hier befinden sich die bedeutenden Betriebe der Gemeinde.

Da die Emissionen gewerblicher Betriebe entsprechend der Branchentypik völlig unterschiedlich sein können, ist es für die städtebauliche Ordnung und die Ansiedlungspolitik der Gemeinde Deetz durchaus sinnvoll, schon im Flächennutzungsplan die besondere Art der Nutzung des Baugebietes als Gewerbegebiet festzusetzen. Gemäß Baunutzungsverordnung sind in Gewerbegebieten nur die „nicht erheblich belästigenden" Betriebe zulässig.

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch An- und Umsiedlung sowie Umstrukturierung von Betrieben für die Gemeinde Deetz vor dem Hintergrund eines mittelfristigen Zeithorizonts gute Chancen bestehen, die Attraktivität und Wirtschaftskraft zu erhöhen.

Die Handwerks- und Gewerbebetriebe des Ortes befinden sich vorwiegend in gemischten Bauflächen (M) der Ortslage und genießen Bestandsschutz.

In der gewerblichen Baufläche an der Dobritzer Straße bestehen Reserven zur baulichen Entwicklung. Es ist eine gewisse Eigenentwicklung der Gewerbeansiedlung zu ermöglichen, so dass z.B. für das Busunternehmen die Möglichkeit zur Errichtung einer oder mehrerer Busgaragen besteht.

Darüber hinaus besteht in der neu ausgewiesenen gemischten Bauflächen (M) neben dem Wohnungsbau auch die Möglichkeit der Errichtung „nicht wesentlich störender" Gewerbebetriebe.

Mit den genannten Möglichkeiten sowohl in den gemischten Bauflächen - als auch in den Reserven des Gewerbegebietes sind ausreichend Flächen für die gewerbliche Entwicklung vorhanden, so dass der zurzeit bestehende Bedarf abgedeckt werden kann.

Hinweis Landkreis Anhalt-Zerbst; SG Wasserwirtschaft
Gewerbe mit hohem Brauchwasserbedarf haben sich an das öffentliche Wasserversorgungsnetz anschließen. Eine Eigenversorgungsanlage zur Abdeckung des Brauchwasserbedarfs ist aufgrund begrenzter Grundwasserressourcen nicht genehmigungsfähig.

5.1.6 Sondergebiete, die der Erholung dienen - Wochenendhausgebiet (SO/Woch) § 11 BauNVO

Die am nordöstlichen Ortsrand in Richtung Nedlitz zwischen der Nedlitzer Straße und dem Deetzer Teich gelegene, 3,9 ha große Bungalowsiedlung wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Deetz als der Erholung dienendes Sondergebiet (Wochenendhausgebiet) dargestellt.

Zur effektiven Nutzung des Gebietes könnte die Schließung von Baulücken beitragen. Dabei sind die Umweltanforderungen des Grundwasserschutzes (Wasserschutzzone III) sowie die Abstandsforderungen von 100 m zum Naturschutzgebiet „Nedlitzer Niederung" einzuhalten.

Der zurzeit bestehende Bedarf kann mit der Schließung der Baulücken abgedeckt werden, zusätzliche Anforderungen sind nicht vorhanden.

Zur attraktiveren Gestaltung der Bungalowsiedlung sollten die Sanitäranlagen ausgebaut und entsprechend den Vorschriften in einen sauberen, hygienischen Zustand zu versetzen sein. Ebenfalls sind eine Aufenthalts- und Erster-Hilfe-Raum für den Rettungsschwimmer zu berücksichtigen *(gemäß Stellungnahme Landkreis Anhalt-Zerbst - Gesundheitsamt - vom 1.12.1997).*

5.1.7 Bebauung im Außenbereich

Die westlich des Ortes befindlichen Stallanlagen liegen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage und wurden deshalb nicht im Flächennutzungsplan als Baugebiete, sondern als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Ebenso die Stallanlagen nördlich der Dobritzer Straße.

Die ehemalige Milchviehanlage westlich und die Schweinestallanlage östlich des Ortes können weiter ordnungsgemäß landwirtschaftlich genutzt werden. Sie genießen Bestandsschutz. Die Umweltanforderungen sind strikt einzuhalten, da diese Gebiete auch in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes „Fläming" liegen.

Das Bauen im Außenbereich ist im § 35 BauGB geregelt. Für jedes Bauvorhaben ist eine Einzelfallentscheidung erforderlich.

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

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

Die Einrichtungen für den Gemeinbedarf umfassen sämtliche „öffentliche Dienstleistungen", die von Behörden, Organisationen und Körperschaften unter dem vorrangigen Aspekt des Gemeinwohls (d. h. ohne Erwerbscharakter) für die Bevölkerung wahrgenommen werden.
Im Flächennutzungsplan werden diese Flächen als Gemeinbedarfsflächen und bei kleineren Grundstücken lediglich als Planzeichen dargestellt.

Eine Veränderung oder Einschränkung der bisher für den Gemeinbedarf genutzten Flächen in der Gemeinde ist nicht beabsichtigt.

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
Deetz verfügte bis 2002 über eine Grundschule bis zur Klassenstufe 4 in der Lindauer Straße. Eine Schulsporthalle (sportlichen Zwecken dienendes Gebäude) befindet sich in der Dobritzer Straße.

Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude
In Deetz werden die privat niedergelassenen Ärzte und Einrichtungen versorgungswirksam. Es handelt sich um einen Zahnarzt, einen Arzt für Innere Medizin sowie eine Physiotherapie. Diese privaten Einrichtungen sind ausreichend bemessen und nicht gesondert im F-Plan gekennzeichnet, da sie bereits weitgehend mit der Ausweisung von Mischgebieten erfasst wurden.

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude
Die denkmalgeschützte Kirche mit dem evangelischen Pfarramt und dem umliegenden Friedhof befindet sich in der Zerbster Straße.

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
In der Gemeinde Deetz befindet sich in der Dobritzer Straße eine Kindertagesstätte mit Kinderkrippenplätzen (Altersstufe bis 3 Jahre) und Kindergartenplätzen (Altersgruppe 3 bis 7 Jahre).

Am Deetzer Teich befindet sich das Jugendseeheim (e.V.), eine soziale Einrichtung zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen. Zum Beispiel werden im Jugendseeheim Ferienveranstaltungen und Ferienlager organisiert.

Im Kurzen Ende befindet sich der Europa-Jugendbauernhof ist eine nationale und internationale Begegnungsstätte. Der Bauerhof nimmt Schulklassen auf Klassenfarten auf, organisiert Ferienlager sowie Seminare und Fachvorträge vor allem für Landwirte im Nebenerwerb. Zum Hof gehört ein Laden.

In der Zerbster Straße befindet sich ein Kinderdorf der Albert Schweitzer Stiftung.

Für Vereinsleben und kulturelle Veranstaltungen stehen keine größeren Räume zur Verfügung. (Die Gaststätte „Zur Sonne" und das Eiscafe verfügen jeweils über einen Saal.)

Öffentliche Verwaltung
Die Gemeindeverwaltung Deetz hat ihren Sitz in der Lindauer Straße.

Post
Eine Postzweigstelle befindet sich in der Zerbster Straße, Ecke Bahnhofstraße Kurzes Ende.

Feuerwehr
Die Freiwillige Feuerwehr Deetz befindet sich in der Bahnhofstraße -Ecke Amtmannsweg.

5.3 Versorgungsanlagen, Hauptversorgungsleitungen

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen für Versorgungsanlagen wie Trafostationen und Hebestellen der Schmutzwasserentsorgung mit Planzeichen dargestellt.

Alle Hauptversorgungsleitungen sind nachrichtlich übernommen. Vorhandene Leitungstrassen sind nicht zu überbauen. Die Zugänglichkeit zu den Versorgungsleitungen ist jederzeit sicherzustellen.

5.3.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Deetz ist Mitglied des Wasserverbandes Westfläming. Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschlussleitungen an das übergeordnete Wasserversorgungsnetz sichergestellt. Es ist eine stabile Wasserversorgung vorhanden.

Durch das Gemeindegebiet verläuft eine Hauptwasserleitung von der Wasserfassung Nedlitz zum Wasserwerk Lindau. Hier sind 5 m breite Schutzstreifen beidseitig der Leitung einzuhalten, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, so dass eine Zugänglichkeit jederzeit gewährleistet ist.

Die TWM GmbH betreibt im Plangebiet eine Rohwasserleitung DN 800 Spb/St einschließlich Steuerkabel und Kathodenschutzanlage ausgehend von der Wasserfassung Nedlitz bis zum Wasserwerk Lindau.

Das gesamte Gebiet der Gemeinde Deetz liegt im Trinkwasserschutzgebiet (TWSG) „Fläming" Schutzzone III entsprechend dem Trinkwasserschutzgebietsbeschluss Nr.: 52-10(VII)78 vom 20. 12. 1978 und dem Maßnahmeplan mit Beschluss-Nr.: 0062 vom 09. 09. 1981, welche u. a. auf der Grundlage der TLG 24348/02 - als fortgeltendes Recht - beschlossen wurden. Die Festlegungen des Schutzzonenbeschlusses und des Maßnahmenplans vom 09. 10. 1981 sind zu beachten.
Dadurch bedingt ergeben sich Nutzungseinschränkungen bzw. Nutzungsverbote im Gemeindegebiet entsprechend den Beschlüssen.
Weiterhin ist der Westfläming ein Vorranggebiet für die Wassergewinnung von überregionaler Bedeutung gemäß „Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA)" vom 26. 08. 1999.

Stellungnahme Hygieneinstitut
In Trinkwasserschutzgebieten, die besiedelt, landwirtschaftlich genutzt und von Straßen durchzogen werden, bestehen viele Möglichkeiten für Beeinträchtigungen des Grundwassers. Die Ausweisung der Schutzgebiete und die Art der Auflagen richtet sich nach dem Arbeitsblatt W 101 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs (DVGW), 1. Teil „Richtlinien für die Trinkwasserschutzgebiete".

Beim weiteren Ausbau des Wasserversorgungsnetzes sind die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen bei der Dimensionierung der Wasserleitungen zu berücksichtigen.

Hinweis Wassergesellschaft Börde-Westfläming mbH WBW
Das geplante Mischgebiet am Amtmannsweg ist erschlossen. Für die geplante Bebauung am Fabrikweg ist eine Erschließung mit Ringschluss zur Bahnhofstraße erforderlich. Die vorhandene Trinkwasserleitung in dieser Straße ist für die geplante Bebauung nicht ausreichend.
Löschwasser ist aus dem Leitungsnetz der WBW mbH nicht verfügbar.
Eine Entnahme von Trinkwasser kann nur entsprechend den hydraulischen Verhältnissen erfolgen. Im Zusammenhang mit Reparaturen am Trinkwassernetz kann die Versorgung eingeschränkt oder gar eingestellt werden.

Entsprechend den Forderungen des Amtes für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen ist ausreichend Löschwasser zu Verfügung zustellen und bei einem weiteren Ausbau des Wasserversorgungsnetzes zu berücksichtigen.
Unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung gelten bezüglich des Löschwasserbedarfs folgende Richtwerte für den Grundschutz:

- 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 Grundschutzes ist Aufgabe der Gemeinde. Das Löschwasser muss mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.
Weiterhin sind die vorgeschriebenen Hydrantenabstände zu beachten und der Feuerwehr ausreichend Zufahrts- und Aufstellmöglichkeiten einzuräumen.

Gemäß dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz wird die notwendige Löschwasserversorgung durch das vorhandene Trinkwasserversorgungsnetz nicht in vollem Umfang bereitgestellt. Schwerpunkte bilden dabei das Gewerbegebiet südlich der Dobritzer Straße sowie das Sondergebiet Bungalowsiedlung. Dazu ist dem Amt ein aktueller Löschwassernachweis für die nächstgelegenen Löschwasserentnahmestellen vorzulegen. Anzugeben ist die genaue Entfernung (keine Luftlinie), das Leistungsvermögen des Löschwasserbrunnens oder des Hydranten in l/min oder der Inhalt der Zisterne bzw. des Löschteiches in m³.
Am Teich ist eine Saugstelle herzurichten. Dazu ist eine befestigte Zufahrt und Bewegungsfläche für die Feuerwehr Voraussetzung. Die Kennzeichnung der Löschwasserentnahmestelle hat entsprechend der DIN 4066 – Hinweiszeichen für den Brandschutz – zu erfolgen. Die Einzelheiten sind mit dem Brandschutzprüfer und der FF Deetz abzusprechen.

Aufgrund dieser Forderungen werden im Haushaltsplan Mittel für das Bohren von Löschwasserbrunnen in der Gemeinde eingestellt.

5.3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

In der Gemeinde Deetz befindet sich ein Schmutz- und Regenwassernetz als Trennsystem. Für Teilflächen am Fabrikweg, am Amtmannsweg sowie der Bungalowanlage am Deetzer Teich besteht eine dezentrale Entsorgung. Eine Erweiterung des vorhandenen Kanalnetzes ist in der Planung des Abwasserzweckverbandes Zerbst nicht vorgesehen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Leitungsnetz in eine zentrale Abwasserkläranlage. Die Abwässer werden über Hebestellen in Richtung Lindau der Abwasserbehandlungsanlage Zerbst zugeleitet.

Die Pumpstationen und Hebestellen befinden sich in der Lindauer Straße, der Nedlitzer Straße, der Bahnhofstraße nordwestlich der Bahnlinie sowie im Kurzen Ende und sind im Flächennutzungsplan dargestellt.
Mit dem Ausbau der Straßen wird zeitgleich ein Regenwassernetz geschaffen. Unverschmutztes Niederschlagswasser von den Dach- und sonstigen versiegelten Flächen sollte vor Ort, auf den Grundstücken, versickert werden.

5.3.3 Gas- und Wärmeversorgung

In Deetz ist kein Gas- und Wärmeversorgungsnetz vorhanden und zurzeit auch nicht vorgesehen.

Die Wärmeversorgung erfolgt durch Einzelanlagen. Als dominierender Energieträger ist das Erdöl vorhanden.

Merkliche Verbesserungen der Luft sind durch den Einsatz von Flüssiggas und Erdöl (Grundwassergefährdung bei der Anlage und Betrieb beachten) zu spüren.

5.3.4 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung wird über ein 15-kV Freileitungsnetz in ausreichender Qualität und Zuverlässigkeit gewährleistet.

Entwicklungsziel der Energieversorgung ist die Verkabelung der Ortsnetzfreileitung.

5.3.5 Fernmeldeversorgung

Die Gemeinde Deetz wird fernmeldetechnisch vom Amt Lindau versorgt. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fermeldeanlagen vorzusehen. Beschädigungen vorhandener Leitungen durch Straßenbaumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Anlagen ausgeschlossen werden.

5.3.6 Abfallentsorgung

Alle anfallenden Abfälle, z.B. Hausmüll, Industrieabfälle oder Bauschutt sind entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Anhalt-Zerbst einer Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen. Die geordnete Abfallbeseitigung erfolgt außerhalb der Gemarkung Deetz.

5.4 Grünflächen

Eines der wichtigsten Elemente zur Gliederung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemeinde stellen die Grünflächen mit ihrer unterschiedlichen Zweckbestimmung dar.

Im Flächennutzungsplan sind als Grünflächen private und öffentliche Grünanlagen, Spiel- und Sportplätze, Hausgarten- und Friedhofsflächen dargestellt. Eine Unterscheidung in private und öffentliche Grünfläche wurde nicht vorgenommen. Prinzipiell kann bei der Grünflächendarstellung davon ausgegangen werden, dass die als Hausgärten gekennzeichneten Flächen private Grünflächen sind.

In der Gemeinde Deetz sind ausreichend private und öffentliche Grünflächen vorhanden, die erhalten bleiben.

Sportplatz

Der Sportplatz der Gemeinde befindet sich am westlichen Ortsrand in Richtung Nedlitz zwischen der Nedlitzer Straße und dem Deetzer Teich bzw. dem Jugendseeheim. Die Größe des kommunalen Sportplatzes ist ausreichend.

Die private Tennisanlage in der Straße „Kurzes Ende" liegt unmittelbar am Friedhof. Ein weiterer Ausbau ist am Standort aufgrund der Lage zwischen Friedhof und gemischter Baufläche nur bedingt möglich.

Badeplatz / Badestelle
Die bestehende Badestelle am Deetzer Teich ist im Flächennutzungsplan gesondert dargestellt. Die Badestelle liegt außerhalb des Naturschutzgebietes „Nedlitzer Niederung". Die östliche Grenze der Badestelle ist deutlich durch Bojen zu markieren (lt. Stellungnahme des Landratsamtes Zerbst vom 25.04.1991).

Hausgärten
Die hofrückseitigen Hausgärten wurden im Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt, um eine rückseitige Erschließung und Bebauung der Grundstücke zu verhindern und die dörfliche Nutzungsstruktur zu erhalten.

Obwohl ein Rückgang in der Bewirtschaftung der Gärten festgestellt wurde, sind sie als Randbildung und Übergang zur Landschaft weitestgehend zu erhalten.

Friedhof
Der Friedhof befindet sich in der Zerbster Straße, unmittelbar an die Kirche angrenzend. Auf dem Friedhofsgelände stehen ausreichend Flächen zur Bestattung zur Verfügung, Erweiterungen sind z.Zt. nicht erkennbar und nicht notwendig.

Spielplatz
In Deetz sind zwei öffentliche Spielplätze vorhanden. Sie befinden sich zum einen im Bereich zwischen der ehemaligen Grundschule und Kindergarten und zum anderen im Sondergebiet für die Erholungsnutzung. Größe und Anzahl der Spielplätze sind für die Ortschaft Deetz ausreichend.
Folgende DIN-Vorschriften sind bei der Errichtung, Gestaltung und Unterhaltung von Spielplätzen zu beachten:

- DIN 18034 Spielplätze und Freiflächen zum Spielen,
- DIN 7926 Kinderspielgeräte,
- DIN 18916 Landschaftsbau; Pflanzen und Pflanzarbeiten und
- DIN 18917 Landschaftsbau; Regeln.

5.5 Wasserflächen

5.5.1 Stehende Gewässer

Der 57 ha große, durchschnittlich 1,50 m tiefe Deetzer Teich wurde im Flächennutzungsplan als Wasserfläche dargestellt. Der Teich wurde Mitte des 16. Jahrhunderts auf Befehl des regierenden Fürsten Joachim Ernst von Anhalt (1536-1586) von seinen Leibeigenen und Fronbauern durch Anstau des wenige Kilometer westlich von Hagendorf entspringenden Nuthearms angelegt.

Der Teich wird fischereiwirtschaftlich genutzt. Jährlich werden 15 Tonnen vierjährige und zwei Tonnen zweijährige Speisekarpfen, eine Tonne Schlei, 500 kg Regenbogenforelle und 300 kg All abgefischt (ZERBSTER HEIMATKALENDER, 1997).
Durch Schwankungen des Wasserstandes verändern sich besonders die Uferränder und Flächen östlich und südlich des Deetzer Teiches. Die Sumpfflächen mit Röhrichtbeständen sind im Flächennutzungsplan gesondert dargestellt.
Diese Überflutungsflächen befinden sich hauptsächlich im Naturschutzgebiet „Nedlit-

zer Niederung".

Der durch Kiesabbau entstandene Teich nordwestlich der Ortslage Deetz wurde ebenfalls als Wasserfläche dargestellt.

Die vorhandenen Wasserflächen sind zu erhalten und zu schützen.

5.5.2 Fließende Gewässer

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

Die Hagendorfer und die Lindauer Nuthe, die unmittelbar von Ost nach West einschließlich des Deetzer Teiches durch die Ortschaft fließen, sowie der Deetzer Hauptgraben und dessen kleinere Zuflüsse sind den Gewässern II. Ordnung zuzuordnen. Die Unterhaltung dieser Gewässer obliegt dem Unterhaltungsverband „Nuthe/Rossel" (lt. Stellungnahme Staatliches Amt für Umweltschutz Dessau/Wittenberg vom 12.12.97).
Die Angaben der Fließrichtung sind nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.
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.

(lt. Stellungnahmen Staatliches Amt für Umweltschutz Dessau/Wittenberg vom 12.12.97 und 07.03.2000)

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

Stellungnahme Landkreis Anhalt-Zerbst; SG Wasserwirtschaft

- *Vorgesehene Kreuzungen der Gewässer (z.B. Verrohrungen oder Brücken für Grundstückszufahrten) bedürfen gemäß § 93 WG LSA einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde.*
- *Werden für Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen erforderlich, ist gemäß §§ 4, 5, 6, 8 und 11 WG LSA dafür bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen*
- *Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen hat nach §§ 163 bis 167 WG LSA so zu erfolgen, dass eine Verunreinigung der Gewässer nicht zu besorgen ist. Die Lagerung der wassergefährdenden Stoffe ist gemäß § 1 Abs. 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS LSA) vom 25. 01. 1996 (GVBl. LSA S. 58) bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen..*
- *Bei Änderungen, Wiederherstellungen und Errichtungen von stehenden und fließenden Gewässern ist gemäß § 120 WG LSA vorher ein Planfeststellungsverfahren durchzuführen. Der Antrag ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Zerbst einzureichen.*

5.6 Flächen für Landwirtschaft und Wald

5.6.1 Landwirtschaft

Die Begriffsbestimmung für die Landwirtschaft im Sinne der Bauleitplanung ergibt sich aus § 201 BauGB:
„Landwirtschaft im Sinne dieses Gesetzbuches ist insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Pensionstierhaltung auf überwiegend eigener Futtergrundlage, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei."
Zudem schreibt der § 5 Abs. 4 BNatSchG die Grundsätze der guten fachlichen Praxis der Landwirtschaft fest.
Die rd. 1.160 ha landwirtschaftlichen Flächen werden in der Gemeinde Deetz vorwiegend von Widereinrichtern im Haupt- und Nebenerwerb bewirtschaftet. Somit werden rund 74% der Gemarkung landwirtschaftlich genutzt. Gemäß der Agrarstrukturellen Vorplanung ist die Gemeinde somit dem Nutzungstyp `Ackertyp` zuzuordnen. 88% (rund 1.025 ha) werden ackerbaulich genutzt, lediglich 12% werden als Grünland bewirtschaftet. Das Grünland befindet sich überwiegend auf den feuchten Moor- und Torfmoorstandorten (Mo), entlang der Nuthe und des Deetzer Hauptgrabens.

Die Sandböden haben eine durchschnittliche Ackerzahl von 30. Im östlichen Teil liegt die Bonität bei 25, hier befindet sich auch der größte Teil der zurzeit stillgelegten Flächen. Es handelt sich hierbei um Grenzertragsböden.
Vom Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung wird für diese Grenzertragsflächen unter anderem der Anbau von Spargel, Tabak und Heidelbeeren empfohlen.

Gemäß der Agrarstrukturellen Vorplanung kann die Erschließung der von den Landwirtschaftsbetrieben bewirtschafteten Flächen als gut eingeschätzt werden. Da der Zustand einiger Wirtschaftwege jedoch als schlecht zu bewerten ist, besteht aus Sicht der Landwirtschaftsbetriebe ein Bedarf an Instandhaltungen und Ausbau der

Wirtschaftswege.
Für den Ausbau von Höfen für den „Urlaub auf dem Bauernhof" sind gute Voraussetzungen im Ort vorhanden. Diese Nutzungen stehen nicht im Widerspruch zur ausgewiesenen Flächennutzung in der Ortslage.

Bei der neu ausgewiesenen gemischten Baufläche am westlichen Ortsrand von Deetz handelt es sich überwiegend um ehemals bebaute Flächen der Landwirtschaft. Die Bebauung wurde abgerissen, die Flächen sind derzeit ungenutzt.

Da von landwirtschaftlichen Betrieben zum Teil erheblichen Emissionen ausgehen, sind im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung notwendige Abstandsflächen zu anderen Nutzungen zu beachten. So fordern Landwirtschaftsämter insbesondere bei Neuausweisungen von Wohnbauflächen in der Regel einen Mindestabstand von 300m zwischen landwirtschaftlichem Betrieb und Wohnbebauung; dieser Wert kann im Hinblick auf die tatsächlichen Belastungen durch einen konkreten Betrieb unterschritten werden.
Die 300 m Mindestabstand der neu ausgewiesenen gemischten Baufläche zu den landwirtschaftlichen Stallanlagen westlich der Ortslage wird eingehalten.

Stellungnahme Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung Anhalt
In der Gemeinde Deetz ist die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens (BOV) nach § 56 Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) geplant. Das vorgesehene BOV dient der Feststellung (Neuvermessung) der Ortslage. Im Rahmen der Verfahrensbearbeitung wird für die Feldlage ein Neugestaltungsentwurf als Grundlage für den Ausbau und die Neugestaltung des landwirtschaftlichen Wege- und Gewässernetzes sowie daraus resultierender Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erarbeitet und umgesetzt.
Für den Bereich südliche Dobritzer Straße ist ein Flurneuordnungsverfahren nach § 64 LwAnpG geplant.

5.6.2 Fischereiwirtschaft

Der Deetzer Teich mit seinen 57 ha Wasserfläche wird fischereiwirtschaftlich genutzt. Den Hauptbesatz des Teiches bilden Speisekarpfen.

Nach dem „Raubbau", der zu DDR-Zeiten am Teich betrieben wurde, hat sich der Teich mittlerweile wieder erholt. Die Wasserqualität des Teiches ist nach Aussagen der Betreiberin als gut zu bewerten und wird regelmäßig untersucht. Gegenüber 100 Tonnen Karpfen, die der Fünfjahresplan jährlich forderte - der Teich galt als Zentrum für die Karpfenaufzucht und -mast - werden heutzutage lediglich 15 Tonnen Karpfen jährlich aus dem Teich abgefischt. (ZERBSTER HEIMATKALENDER, 1997)
Für die fischereiwirtschaftliche Nutzung wird auf § 5 Abs. 5 BNatSchG hingewiesen.

5.6.3 Wald

Die Begriffsbestimmung für den Wald ergibt sich aus § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) und den jeweiligen Landeswaldgesetzen:
„Wald im Sinne dieses Gesetzes ist jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche.

Als Wald gelten auch kahlgeschlagene oder verdichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungsstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäsungsplätze, Holzlagerplätze sowie weiter mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen."

Gemäß § 5 Abs. 5 BNatSchG ist bei der forstlichen Nutzung des Waldes das Ziel zu verfolgen, naturnahe Wälder aufzubauen und diese ohne Kahlschläge nachhaltig zu bewirtschaften. Ein hinreichender Anteil standortheimischer Forstpflanzen ist einzuhalten.

Der Wald ist wegen seiner wichtigen ökologischen Funktionen (Schutz-. Nutz- Erholungsfunktion) zu erhalten und vor schädigenden Einwirkungen zu bewahren und nachhaltig zu entwickeln (vgl. Leitlinie Wald).

Durch die Forstwirtschaft ist das Ziel zu verfolgen, ökologisch intakte, leistungsstarke Waldbestände zu schaffen bzw. zu erhalten. Bei Ersatz- und Neuaufforstungen sind Mischwälder nach ökologischen Gesichtspunkten geeignet.

Die Wälder des Reviers Deetz, zu denen die Gemarkungen Deetz und Straguth gehören, werden vom Staatlichen Forstamt Lindau als untere Forstbehörde verwaltet. Die reich strukturierten Forste auf den ärmeren Böden werden zu etwa 75% durch Kiefer und in geringeren Anteilen durch Erle und Eiche (je 7%) sowie Birke, Esche und Erle (je 3%) charakterisiert. Die Altersstruktur ist noch ungünstig, die 40-jährigen Kiefernbestände sind die umfangreichsten.
Die Waldfunktionskartierung für die Flächen des Forstamtes Lindau weist einen deutlichen Schwerpunkt des Wasserschutzwaldes im Trinkwasserschutzgebiet des Wasserwerkes Lindau aus (AGRARSTRUKTURELLE VORPLANUNG).

Für Neuaufforstungen eignen sich die Grenzertragsböden östlich des Feldweges Deetz-Rosian und südlich der Straße Deetz - Nedlitz. Auf diesen Flächen besteht die Möglichkeit der Aufforstung.

Nach den einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung und/oder des Landeswaldgesetzes sind zwischen Wald und baulichen Anlagen mit Feuerstätten bestimmte Abstände einzuhalten, in der Regel sind zwischen der Waldgrenze und Häusern mit Feuerstätten mindestens 30 m Abstand einzuhalten. An die Ortschaft Deetz grenzen unmittelbar keine Waldgebiete an, so dass es keine Konflikte mit der Einhaltung der Mindestabstände gibt.

5.7 Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt befinden sich auf dem Territorium der Gemeinde Deetz folgende Schutzgebiete und Schutzobjekte (vgl. Punkt 4.2.9 Landschaftspflege und Naturschutz):

5.7.1 Wasserschutz

Das gesamte Gemeindegebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet „Fläming" in der Trinkwasserschutzzone III. Das Schutzgebiet wurde 1978 beschlossen.

5.7.2 Landschaftsschutz

In der Gemarkung Deetz befinden sich die Landschaftsschutzgebiete

- „Westfläming" Das Landschaftsschutzgebiet umfasst 9.910 ha und wurde 1999 unter Schutz gestellt.
- „Zerbster Land" Das Landschaftsschutzgebiet umfasst 5.700 ha und wurde 1990 unter Schutz gestellt
- „Zerbster Nuthetäler „ Das Landschaftsschutzgebiet umfasst 5.228,73 ha und wurde 2001 unter Schutz gestellt.

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

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

Gleichzeitig stellt die Fläche ein Natura 2000 Gebiet dar.
Ergänzend zur Vogelschutzrichtlinie gilt die FFH-Richtlinie. Diese bestimmt, dass Pläne und Projekte, die ein solches Gebiet einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen können, auf die Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen überprüft werden müssen. Der Plan oder das Projekt darf nur zugelassen werden, wenn das Gebiet als solches nicht beeinträchtigt wird (Art. 6 Abs. 3 FFH-RL). Ausnahmen sind nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich (Art. 6 Abs. 4 FFH-RL).

5.7.3 Naturschutz

- Naturschutzgebiet (N) „Nedlitzer Niederung"

Das Naturschutzgebiet umfasst eine Fläche von 160,29 ha und wurde 1961 unter Schutz gestellt.
Das Schutzgebiet sowie die Fließgewässer im Gemeindegebiet sind u.a. Bestandteil des **FFH-Gebietes** DE 3939301 „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.

5.7.4 Besonders geschützte Biotope

In der Gemarkung Deetz befinden sich nach § 30 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) besonders geschützte Biotope.

- Lindauer Nuthe
  Das Fließgewässer (ab Deetzer Teich) durchzieht das Gemeindegebiet von Ost nach West.
  (Aufgrund der Lesbarkeit des Plans wurde innerhalb der Ortslage eine vereinfachte Darstellung im FNP verwendet.)

- Alte Kiesgrube nördlich Deetz
  Die Kiesgrube ist seit mehreren Jahren aufgelassen. Anlagen und befestigte Wege wurden zurückgebaut. Die Fläche blieb sich selbst überlassen. Es finden sich Pionierstadien von Sandpionierfluren auf dem höher gelegenen Teil der Fläche. Im tiefer abgebauten Teil hat sich ein Kleingewässer mit Röhrichtvegetation entwickelt.

- Sandtrockenrasen entlang Straße Deetz-Nedlitz
  Entlang dem nördlichen Straßenrand von Deetz nach Nedlitz hat sich auf einer Breite von durchschnittlich 3 m ein Sandtrockenrasen entwickelt.
  (Aufgrund der geringen Breite des Biotopstreifens ist im FNP die Darstellung des Grenzverlaufes nicht umsetzbar.)

- Feuchtgrünland nördlich Nedlitzer Straße; 1,4 ha
  Das Feuchtgrünland auf dem frischen bis feuchten Niedermoorboden wird extensiv beweidet bzw. gemäht. Durch die extensive Nutzung konnte die auf dem Standort ausgeprägte Kohldistelwiese erhalten bleiben.

- Hecken in Wiesen zwischen Deetz und Quast; 0,6 ha, 1200 m Länge / durchschnittlich 5 m Breite
  Die von Acker und Grünland umgebenen Heckenkomplexe werden durch die Straucharten Schlehe, Weißdorn, Holunder und Hundsrose gekennzeichnet.

- Röhrichtbestände
  Im südlichen Uferbereich des Deetzer Teiches, außerhalb des Naturschutzgebietes befinden sich größere Röhrichtbestände.

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

Die Fläche am nordöstlichen Ortsausgang in Richtung Nedlitz; zwischen der Nedlitzer Straße und der Bahnlinie ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.
Auf der ehemals landwirtschaftlich genutzten, stillgelegten Grenzertragsfläche hat sich bereits eine Ruderalflur entwickelt.
Als Entwicklungsziel wird für die gesamte Fläche naturnaher Wald angestrebt.
Der sukzessiv entstehende Wald wird dann den nordöstlichen Ortsrand eingrünen und in die Landschaft einbinden.

Stellungnahme Landkreis Anhalt-Zerbst / SG Landwirtschaft
Gemäß § 1 des „Gesetzes zur Gleichstellung stillgelegter und landwirtschaftlicher

genutzter Flächen" vom 10. Juli 1995 gelten stillgelegte Flächen weiterhin als landwirtschaftlich genutzte Flächen.

5.9 Flächen für Ersatzmaßnahmen

Für Flächeninanspruchnahmen von bisher unbebautem Boden und dem damit verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft sind gem. §§ 11 und 13 NatSchG LSA Ersatzmaßnahmen erforderlich, falls der Eingriff nicht am Eingriffsort ausgeglichen werden kann.

Der Eingriff bezieht sich vor allem auf die Inanspruchnahme und Versiegelung ehemals landwirtschaftlich genutzter Flächen und die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Kleinstrukturen oder die Grundwasserabsenkung.

Am 01. 01. 1998 trat der § 1a Baugesetzbuch (BauGB) in Kraft, nach dem Flächen für Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft bereits im Flächennutzungsplan sowie dem entsprechenden Landschaftsplan darzustellen sind.

Da ein das Gemeindegebiet umfassender Landschaftsplan nicht vorhanden ist, muss im Rahmen des Flächennutzungsplans die Verfügbarkeit von Kompensationsflächen geprüft werden.

Den größten Eingriff stellt die Ausweisung des von der Gemeinde geplanten Mischgebietes im Bereich Amtmannsweg / Fabrikweg mit einer Fläche von 2,56 ha dar. Davon sind mehr als 10 % bereits bebaut.
Das Mischgebiet befindet sich auf der Fläche einer ehemaligen Stallanlage der Tierproduktion. Die Gebäude wurden abgerissen, das Gelände entsiegelt und der Boden (kontaminationsverdächtige Fläche) saniert. Derzeit liegt die Fläche brach. Einige Grundstücke sind bereits bebaut.

Da die exakte Ermittlung des tatsächlichen Eingriffsumfangs und der daraus resultierende Kompensationsbedarf gesetzlich im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen notwendig wird, ist der genaue Flächenbedarf der Kompensationsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die zukünftige Bebauung im Rahmen der Flächennutzungsplanerstellung nur abschätzbar.

Absehbar ist die Versiegelung von Boden durch die Befestigung von Straßen bzw. Wegen sowie die Errichtung von Wohn- und Nebengebäuden und die Anlage von Ziergärten. Durch die Eingriffsminimierung (geringe Grundflächenzahl, versickerungsfähige Pflasterarten) und grünordnerische Festsetzungen kann davon ausgegangen werden, dass ca. 10% des Kompensationsbedarfs innerhalb der Eingriffsgrundstücke (Baugrundstücke) ausgeglichen werden. Die Grundflächenzahl sollte nicht größer als 0,5 zugelassen werden.

Die Kompensation soll auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche erfolgen (Darstellung: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern). Die Fläche steht in direkter Beziehung zum Baugebiet und wird von den zu

bebauenden Grundstücken umgeben.
Auf dieser Fläche sollen Ersatzmaßnahmen wie z.B. Hecken mit entsprechenden Säumen angelegt werden.

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

Die Umweltanalyse des Landkreises Zerbst enthält für die Gemeinde Deetz folgende kontaminationsverdächtige Standorte / Altlaststandorte mit vorrangigem bzw. nachrangigem Handlungsbedarf. Im Flächennutzungsplan sind die in der Ortslage Deetz befindlichen Standorte gekennzeichnet wurden.

1	Tankstelle	0,02 ha	im FNP gekennzeichnet
2	Deponie	2,0 ha	
3	Tierproduktion	3,0 ha	
4	Schweinestall	2,0 ha	im FNP gekennzeichnet
5	Tankstelle	0,01 ha	im FNP gekennzeichnet
6	Schrottplatz	0,1 ha	
7	Tierproduktion	2,0 ha	im FNP gekennzeichnet
8	Deponie	0,45 ha	
9	Deponie	0,5 ha	
10	Silo	0,15 ha	im FNP gekennzeichnet
11	Silo	0,48 ha	
12	Silo	0,05 ha	
13	Feldsilo	0,05 ha	
14	Altdeponie "Am Gänsepfuhl"	0,54 ha	

Die Deponien im Gemeindegebiet sind geschlossen und wurden mit Oberboden abgedeckt sowie bepflanzt.

Hinweis Landkreis Anhalt-Zerbst; SG Abfallwirtschaft und SG Immissionsschutz
Es wird darauf hingewiesen, dass beim Abbruch von Stallanlagen eine getrennte Entsorgung erfolgen müsste. Im Einzelfall könnte eine Entsorgung darunter liegender Bodenschichten notwendig werden. Beim Überbauen ehemaliger Tankstellengrundstücke wäre erst ein Rückbau der Tankanlagen notwendig mit eventuell anschließender Sanierung des Bodens.

Hinweis Hygieneinstitut
Vor der Bebauung von Altlastverdachtsflächen sollte das Stoffinventar genau ermittelt, einer Gefährdungsabschätzung unterzogen und ggf. eine Bodensanierung durchgeführt werden.

6.2 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB)

Im Gemeindegebiet befinden sich keine Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen. Es sind auch keine derartige Vorhaben absehbar.
Nordöstlich der Ortslage befindet sich eine Kiesgrube, die nicht mehr zum Abbau genutzt wird und daher im Flächennutzungsplan nicht als Abgrabungsstätte dargestellt ist. Die ehemalige Kiesgrube wurde als Wasserfläche dargestellt (besonders geschützter Biotop).

Weitere Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen sind zurzeit nicht bekannt.

6.3 Grundwassermessstellen

Im Plangebiet befinden sich nachfolgend aufgeführte Grundwassermessstellen (GWM) des gewässerkundlichen Landesdienstes gemäß § 56 LWG S/A. Die Funktionsfähigkeit der GWM ist zu gewährleisten, ihre Zuwegungen sind zu erhalten.

Messstellen-Nr.	Hochwert	Rechtswert
39 38 0043	57 69 929	45 09 868
39 39 0011	57 69 720	45 13 430
39 39 0122	57 69 000	45 12 326
39 39 0123	57 69 000	45 12 326
59 002,3	57 68 960	45 11 650

1	Tankstelle	0,02 ha
2	Deponie	2,0 ha
3	Tierproduktion	3,0 ha
4	Schweinestall	2,0 ha
5	Tankstelle	0,01 ha
6	Schrottplatz	0,1 ha
7	Tierproduktion	2,0 ha
8	Deponie	0,45 ha
9	Deponie	0,5 ha
10	Silo	0,15 ha
11	Silo	0,48 ha
12	Silo	0,05 ha
13	Feldsilo	0,05 ha
14	Altdeponie	0,54 ha

Maßstab 1 : 20.000

Quelle: Umweltanalyse Landkreis Zerbst

Übersicht der kontaminationsverdächtigen Standorte / Altlaststandorte

7. FLÄCHENBILANZ

Das Gebiet der Gemeinde Deetz wird von der Landwirtschaft geprägt. Neben der Landwirtschaft sind die Wald- und Wasserflächen landschaftsbildprägend.

Abbildung 8: Flächenübersicht der Gemeinde Deetz

Abbildung 8 vermittelt einen Eindruck über die Flächenversiegelung in der Ortslage Deetz. Bebaute Flächen (Wohn- und Nebengebäude, Gewerbebetriebe, Hof- und Lagerflächen, hausumgebende Freiflächen, straßenbegleitende Grünanlagen,...) sowie Straßen und Wege dominieren das Ortsbild. Ortsbildprägend und erhaltenswert sind die hofrückseitigen, z.T. sehr großen Hausgärten, die zum Großteil noch bewirtschaftet werden. In der weiteren Ortsentwicklung ist die Versiegelung auf das Mindestmaß zu beschränken.

Abbildung 9: Flächenübersicht der in Zusammenhang bebauten Ortslage

Die nachfolgende Tabelle soll einen Überblick über die Ortsentwicklung geben, sie enthält Angaben über die vorhandenen Flächengrößen, die geplanten Erweiterungen der Bauflächen bzw. Baugebiete und über die Umnutzung von Flächen.

Nutzungsart	vorhandene Fläche (ha)	davon Erweiterung (ha)	davon Umnutzung (ha)	Gesamtflächen (ha)
Dorfgebiet (MD)	4,69			4,69
gemischte Baufläche (M)	9,27	+ 0,5 (ehem. Gartenland) + 2,56 (ehem. landwirtschaftl. Bebauung)		12,33
Allg. Wohngebiet (WA)	9,12			9,12
Wohnbauflächen (W)	1,66			1,66
Gewerbegebiet (GE)	5,05			5,05
Sondergebiet (SO-Woch)	3,87			3,87
Flächen für den Gemeinbedarf	1,17			1,17
Friedhof	0,62			0,62
ehemalige landwirtschaftliche Bebauung	3,90		(- 3,90 zu M u.Gartenland)	0,0
Gartenland	18,75		(- 0,5 zu M)	18,25
Flächen für Anpflanzungen		1,34		1,34
	58,10	**4,4**	**4,4**	**58,10**

Die Flächen wurden mit dem Planimeter ermittelt. Straßen und sonstige Flächen (z.B. Badestelle, Grünland der Nutheniederung) wurden nicht berücksichtigt.

Hauptaussage der Tabelle ist die Erweiterung der bestehenden Bauflächen und Baugebiete. Es wird ersichtlich, daß die Gemeinde die bestehenden gemischten Bauflächen erweitern will. Die in der Tabelle enthaltene Erweiterung um 0,5 ha resultiert aus der Schließung von Baulücken, die derzeit als Hausgärten bzw. grünlandwirtschaftlich genutzt werden (vgl. Umnutzung Gartenland). Zudem soll am Ortsausgang in Richtung Lindau eine gemischte Baufläche neu ausgewiesen werden. Die neue Baufläche befindet sich auf ehemaligen Landwirtschaftsflächen (ehemalige landwirtschaftliche Bebauung). Die ehemaligen Landwirtschaftsflächen sollen zu 2,56 ha gemischter Baufläche und 1,34 ha Kompensationsfläche umgenutzt werden. Insgesamt plant die Gemeinde demnach eine Erweiterung der gemischten Bauflächen um 3,06 ha. Zu dieser Erweiterung werden Gartenflächen sowie die ehemals landwirtschaftlich bebaute Fläche am westlichen Ortsausgang Richtung Lindau umgenutzt.

Abbildung 10: Flächenübersicht Ortslage Deetz - Bebauung und angrenzender Freiraum (derzeitige Situation)

Abbildung 11: Vergleich der Flächengrößen

8. SCHLUSSBEMERKUNG

Der vorliegende Flächennutzungsplan enthält den derzeitigen Erkenntnisstand zur baulichen und funktionellen Entwicklung der Gemeinde Deetz.

Die während der öffentlichen Auslegungen und durch die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eingebrachten Bedenken und Anregungen wurden nach Abwägung durch den Gemeinderat in den Flächennutzungsplan eingearbeitet.

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

Der Flächennutzungsplan 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.

Unabhängig von kleinteiligen Änderungen, beispielsweise im Zuge von Bebauungsplanverfahren, bedarf es in regelmäßigen Abständen, spätestens jedoch nach Überschreiten des angestrebten Planungshorizontes, einer Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, d.h. die Darstellungen werden hinsichtlich des Bestandes der Planungsabsichten überprüft und gegebenenfalls aktualisiert.

Zerbst, den 13. 01. 2003

Deetz, den 20.3.03

.....
Schnelle
Ingenieurbüro Wasser und Umwelt

.....
Sandmann
Bürgermeister Gemeinde Deetz

Quellenverzeichnis

- Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt
  Hrsg. Ministerium für Umwelt und Naturschutz des Landes Sachsen-Anhalt
  1994

- Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 1999

- Regionales Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau, 1996

- Ergänzung des Regionalen Entwicklungsprogramms um Festlegungen zur Nutzung der Windenergie
  03/2000

- 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)

- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (PlanzV 90)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntgabe vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1 5. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichtungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. IS.466)

- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 07. 07. 1993

- Agrarstrukturelle Vorplanung für das Gebiet „Zerbster Ackerland"
  11/1999

- Landschaftsrahmenplan des Kreises Zerbst
  12/1995

- Kreisentwicklungsplan Landkreis Anhalt-Zerbst

- Prioritätenliste der Umweltanalyse im Altkreis Zerbst

- Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1/93, nicht bestätigt

- Menzel, P.; Deutsch, M.; Krautter H.:
  Aktuelles Praxishandbuch der Bauleitplanung; Band 1-3
  Tübingen, 1997

- Hammer, Gerd (Hrsg.)
  Städtebaurecht im Bild
  WEKA Baufachverlag, 1992

- Hammer, Gerd:
  Baurecht aktuell - Das aktuelle Bauplanungs- und Bauordnungsrecht von A-Z
  Augsburg; WEKA Baufachverlag, 1996

- ENERCON GmbH
  Informationsbroschüre - E 66 Windkraftanlage

- Ministerium für Raumordnung, Landwirtschft und Umwelt (Hrsg.):
  Richtlinie zur Standortplanung und -beurteilung von Windenergieanlagen
  RdErl. Des MU vom 29.4.1996

- Blumstengel, Klaus:
  Die Fischerin vom Deetzer Teich
  in: Zerbster Heimatkalender, 1997

- Malinka, Horst:
  Das schöne Dorf: Deetz
  in: Zerbster Heimatkalender, 1983

- Dornbusch, Max:
  Hege unserer Großtrappe
  in: Zerbster Heimatkalender, 1978

- Biotopkartierung Landkreis Zerbst, 1992

- Flächenübersicht Gemeinde Deetz
  Verwaltungsgemeinschaft Vorfläming - Grundstücksverwaltung

- Leitlinie Wald
  Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten des Landes Sachsen- Anhalt (Hrsg.)
  07/1998

- Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt in Halle

- A. Morgenroth
  „Das Ökokonto"
  Naturschutz und Landschaftsplanung 30 (2), 1998

- K. Schnappauff
  „Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs für den Landschafts- und Flächennutzungsplan"
  Naturschutz und Landschaftsplanung 30 (11), 1998