

GEMEINDE DOBRITZ

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

NOVEMBER 1999

ENTWURF UND
VERFAHRENSBETREUUNG

I
BROSIG +
MENGEWEIN
UND PARTNER
DIPL.-ING., ARCHITEKTEN, BDA

Hat vorgelegen zur Genehmigung
Az: 25.-21101-AZE 51011
Dessau, den 23.02.2000
<i>i. A. Tresche</i>
Regierungspräsidium Dessau
Im Auftrage

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE DOBRITZ

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A - Planzeichnung

Gesamtterritorium	M 1 : 10.000
Fensterplan Ortslage	M 1 : 5.000

Teil B - Erläuterungen

0.	Vorbemerkungen
0.1.	Gesetzliche Grundlagen
0.2.	Zum Verfahren
0.3.	Berücksichtigung anderer Planungen
1.	Allgemeine Zielstellung
2.	Planungsraum
2.1.	Territoriale Ausdehnung
2.2.	Geologische Beschaffenheit
2.3.	Klima
2.4.	Geschichtliche Entwicklung
3.	Soziale Infrastruktur
3.1.	Einwohnerstruktur
3.2.	Wohnungsbestand
3.3.	Arbeitsplatzsituation
3.4.	Soziale Einrichtungen
3.5.	Örtliche Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs
3.6.	Öffentliche Einrichtungen
3.7.	Einrichtungen für Freizeit und Erholung
3.8.	Kirchliche Einrichtungen
4.	Flächennutzung
4.1.	Ziele der Ortsgestaltung und Denkmalpflege
4.2.	Art der baulichen Nutzung
4.2.1.	Allgemeine Bemerkungen
4.2.2.	Wohnbauflächen
4.2.3.	Mischbauflächen
4.2.4.	Gewerbliche Bauflächen
4.3.	Flächen für den Gemeinbedarf und für Sport- und Spielanlagen
4.3.1.	Gemeinbedarfsflächen
4.3.2.	Sport- und Spielanlagen

- 4.4. Grünflächen
 - 4.4.1. Private Grünflächen
 - 4.4.2. Öffentliche Grünflächen
- 4.5. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft
 - 4.5.1. Landwirtschaftliche Nutzfläche
 - 4.5.2. Waldgebiete
- 4.6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 4.6.1. Alleen
 - 4.6.2. Anpflanzen von Flurgehölzen und Grünlandnutzung
 - 4.6.3. Vorbehaltsflächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- 4.7. Flächen für Verkehr
 - 4.7.1. Hauptverkehrsstraßen
 - 4.7.2. Überörtliche und örtliche Wege
 - 4.7.3. Ruhender Verkehr
- 4.8. Vorbehaltsflächen für Wind-Energieanlagen
- 5. Nachrichtliche Übernahmen
 - 5.1. Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes (NatSchG LSA, BNatSchG)
 - 5.1.1. Landschaftsschutzgebiet "Fläming"
 - 5.1.2. Naturschutzgebiet "Rahmbruch" (Biotop 2 a)
 - 5.1.3. Naturschutzgebiet "Obermühlenteich"
 - 5.1.3.1. Erlenbruch (Biotop 5 b)
 - 5.1.3.2. Obermühlenteich (Biotop 5 c)
 - 5.1.4. Naturschutzgebiet "Dobritzer Park"
 - 5.1.4.1. Kastanien-Eichenallee (Biotop 1)
 - 5.1.4.2. Rabenteichgraben (Biotop 2 b)
 - 5.1.4.3. Streuobstwiese (Biotop 2 c)
 - 5.1.4.4. Erlenbruch (Biotop 2 d)
 - 5.1.4.5. Dobritzer Park (Biotop 4 a)
 - 5.1.4.6. Wiese im Dobritzer Park (Biotop 4 b)
 - 5.1.4.7. Untermühlenteich und Graben im Dobritzer Park (Biotop 4 c)
 - 5.1.4.8. Grimmer Nuthetal (Biotop 5 a)
 - 5.1.4.9. Erlenbruch (Biotop 5 d)
 - 5.1.4.10. Kohldiestelwiese (Biotop 5 e)
 - 5.1.5. Naturdenkmal "Stieleiche"
 - 5.1.6. Naturdenkmal "Buchen-Eichenallee" (Biotop 5)
 - 5.1.7. Naturdenkmal "Buchenallee" (Biotop 6 a)
 - 5.1.8. Geschützte Biotope gem. § 30 NatSchG LSA außerhalb von Naturschutzgebieten
 - 5.1.8.1. Trockenrasen und Streuobstwiese (Biotop 3)
 - 5.1.8.2. Nördliches Rahmbruch (Biotop 4)
 - 5.1.8.3. Grimmer Nuthetal (Biotop 5 a)
 - 5.1.8.4. Grenzgraben Mühro-Dobritz (Biotop 6 a)

- 5.1.8.5. Süßkirschallee (Biotop 6 b)
- 5.1.8.6. Mührobach (Biotop 7 a)
- 5.1.8.7. Buchen- und Eichenmischwald (Biotop 9)
- 5.1.9. Biotopverbund
- 5.2. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
 - 5.2.1. Gewässer
 - 5.2.2. Trinkwasserschutzgebiet
- 5.3. Regelungen für den Denkmalschutz
 - 5.3.1. Bau- und Kunstdenkmale, sowie Parkanlagen
 - 5.3.2. Archäologische Denkmal- und Fundstellen
 - 5.3.2.1. Bodendenkmal "Landwehrwall"
 - 5.3.2.2. Fundstellen
- 6. Kennzeichnungen und Hinweise
 - 6.1. Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen
 - 6.1.1. Elektroenergieversorgung
 - 6.1.2. Telekommunikation
 - 6.1.3. Gasversorgung
 - 6.1.4. Trinkwasserversorgung
 - 6.1.5. Abwasserbeseitigung
 - 6.1.5.1. vorhandene Entwässerungsanlagen
 - 6.1.5.2. Planungen und Grundsätze für die Abwasserbeseitigung
 - 6.2. Abfallbeseitigung
 - 6.3. Umweltschutz
 - 6.3.1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 - 6.3.1.1. Bodenverunreinigungen
 - 6.3.1.2. Altlastverdachtflächen - Altstandorte -
 - 6.3.2. Immissionsschutz
 - 6.3.2.1. Lärmschutz
 - 6.3.2.2. Luftverschmutzung
- 7. Wirtschaft
 - 7.1. Gewerbe
 - 7.2. Landwirtschaft
 - 7.3. Forstwirtschaft
 - 7.4. Erholung und Touristik
- 8. Abschlußbemerkungen
 - 8.1. Änderung des 3. und 4. Entwurfes gegenüber dem 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes
 - 8.2. Abwägung von gegensätzlichen Interessen
 - 8.3. Planungseinschränkungen und Planungsfortführung

Quellenverzeichnis

TEIL B - ERLÄUTERUNGEN

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE DOBRITZ

0. Vorbemerkungen

0.1. Gesetzliche Grundlagen

Die Aufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) erfolgt entsprechend:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986,
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Bau-nutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 04. 1993,
 - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990
 - Gemeinsamer Einführungserlaß zum Baugesetzbuch der Landesprecher von Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen (EinfErl. BauGB) veröffentlicht vom BMBau im Oktober 1990, geändert durch RdErl. vom 03. 09. 1993
- Für das Plangebiet gelten desweiteren die in der Anlage aufgeführten Gesetze und Verordnungen, als Planungsgrundlage.

0.2. Zum Verfahren

Das Verfahren wurde entsprechend den gesetzlichen Vorschriften und des Einführungserlasses zum Baugesetzbuch für die Länder nach Artikel 3 Abs. 1 des Einigungsvertrages des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 18. 09. 90 durchgeführt. Da das zuerst beauftragte Planungsbüro Ingenieurbetrieb Anlagenbau Leipzig GmbH, Zweigniederlassung Dessau, aufgelöst wurde, erfolgte eine Neubeauftragung an das Architekturbüro Brosig + Mengewein und Partner, Freie Architekten, BDA in Dessau.

Sowohl die Bevölkerung als auch die Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig in die Planung einbezogen. Erstgenannte hatten am 30. 01. 1991 Gelegenheit, an den öffentlichen Ratssitzungen teilzunehmen, in denen die Konzepte zur Flächennutzungsplanung zur Diskussion standen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte zum 1. Vorentwurf und aufgrund der inzwischen erfolgten Umstrukturierung in allen Bereichen von Wirtschaft und Verwaltung und der damit verbundene neue Planungsgrundlagen nochmals zum 2. Vorentwurf.

Zeitgleich mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden die Bürger über den 2. Vorentwurf durch eine öffentliche Gemeinderatssitzung am 16. 09. 1992 mit anschließender öffentlicher Auslegung für einen Monat zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung informiert.

Die grundlegenden Umstrukturierungsprozesse in Politik und Wirtschaft erfordern die Erarbeitung eines 2., 3 und 4. Entwurfs des Flächennutzungsplanes. Mit dem 3. Entwurf wurde die Ausweisung von Baugebieten von Baugebieten zu Gunsten von Bauflächen aufgehoben. Die allgemeine Flächenausweisung hat sich bei den sich immer noch stark verändernden wirtschaftlichen Strukturen als günstiger erwiesen. Neu war für die Bearbeitung des 3. Entwurfs, daß die Biotopkartierung des Landkreises vorlag und die Ausweisungen entsprechend Naturschutzgesetz (NatSchG LSA) ergänzt werden konnten. Ebenso sind die Zielstellungen der agrarstrukturellen Vorplanung eingearbeitet worden. Der 4. Entwurf des Flächennutzungsplanes wurde im Zusammenhang mit der Optimierung der Erschließungsarbeiten im Gemeindegebiet erforderlich. Im nördlichen Randbereich sind Bauflächen entfallen, im südlichen aus vorgenannten Gründen Wohnbauflächen ergänzt worden.

0.3. Berücksichtigung anderer Planungen

In die Bearbeitung des FNPL Dobritz wurden aktuelle Informationen und Hinweise parallel laufender Planungen mit aufgenommen. Die Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und beruht auf derzeitigem Kenntnisstand.

- Landschaftsrahmenplan
Biotopkartierung Landkreis Anhalt-Zerbst, Stand 1994
Ing.-Büro Wasser und Umwelt Zerbst
- Erfassung altlastverdächtiger Flächen des Landkreises Anhalt-Zerbst, Stand 1996 - Hydrologie GmbH
- AVP - Agrarstrukturelle Vorplanung Roßlau-Vorfläming
- Abwasserzweckverband Zerbst
- Kreisentwicklungsplan
- Planung Ortsentwässerung im Gemeindegebiet Dobritz
Projekt-Nr. 2731 - Vorentwurf 07. 05. 1992 von AFU Arbeitsgemeinschaft für Umwelttechnik

1. ALLGEMEINE ZIELSTELLUNG

Für das Territorium der Gemeinde Dobritz wird erstmalig ein Flächennutzungsplan erarbeitet. Er entsteht als Bestandteil der Selbstverwaltungsaufgaben der Kommune laut Kommunalverfassung in Eigenverantwortung der Gemeinde, ist von ihr zu beschließen und von der höheren Verwaltungsbehörde zu genehmigen. Im Rahmen der Bauleitplanung stellt der Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar (BauGB § 5 Abs. 1). Dabei soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung gewährleistet und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden (BauGB § 1 Abs. 5).

Aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) sind in der weiteren Detaillierung der Bauleitplanung die Bebauungspläne (verbindliche Bauleitpläne bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan) sowohl für neu zu erschließende als auch für vorhandene Baugebiete abzuleiten. Ziel der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Reuden ist es, durch langfristig orientierte Planung Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Stabilisierung der Gemeinde und der Region unter Berücksichtigung städtebaulicher, architektonischer, denkmalpflegerischer und insbesondere landschaftspflegerischer Aspekte zu schaffen. Der Flächennutzungsplan soll die Bedingungen des Baugesetzes, der Baunutzungsverordnung und die städtebauhygienischen Grundsätze für einen Zeitraum von 15 - 20 Jahren erfüllen. Das Landesentwicklungsprogramm weist die Region als Vorranggebiet für Wassergewinnung aus. Die Gemeinde Dobritz befindet sich im Landschaftsschutzgebiet "Fläming" (Roßlau-Wittenberger Vorfläming, Burger Vorfläming).

2. PLANUNGSRAUM

2.1. Territoriale Ausdehnung

Dobritz gehört zum Land Sachsen-Anhalt, Regierungsbezirk Dessau, Landkreis Anhalt-Zerbst. 1992 wurde gemeinsam mit den Gemeinden Nedlitz, Reuden, Grimme, Mühro, Polenzko, Bärenthoren, Badewitz, Straguth, Garitz, Trüben, Bornum, Kleinleitzkau, Deetz, Uhlendorf, Zernitz und Lindau die Verwaltungsgemeinschaft Vorfläming gebildet.

Nachbargemeinden sind im Nordwesten Deetz, im Norden Nedlitz, im Nordosten Reuden, im Osten Grimme, im Südosten Polenzko und im Westen Straguth. Die Gemarkung Dobritz ist an den südwestlichen Ausläufern des hohen Fläming im Osten des Kreises Zerbst gelegen. Das Gelände ist leicht hängig mit abgeflachten Hügeln und Kuppen durchsetzt. Es steigt von Südwest nach Nordost von ca. 85 m üHN auf 105 üHN an.

Der Siedlungsraum liegt im Zentrum der Gemarkungsfläche nördlich der Dammnuthe. Die Gemarkung umfaßt 9 Flure mit einer Gesamtfläche von ca. 1533,3263 ha.

2.2. Geologische Beschaffenheit

(gemäß Stellungnahme des Geologischen Landesamtes)

Das Gemeindegebiet liegt an der Südwestabdachung des Hohen Fläming (Bereich des forstlichen Wuchsbezirkes "Nedlitzer Flämingrandplatte"), die überwiegend von pleistozänen Sanden und Geschiebemergel aufgebaut wird. Letztere stehen nördlich und nordöstlich der Ortslage oberflächlich an, sonst sind vorwiegend Sande verbreitet. Die als Bauland ausgewiesenen Flächen liegen auf nichtbindigem Lockergestein mit sehr guten Gründungsbedingungen: geringe gleichmäßige Setzungen, wasserdurchlässig und frostunempfindlich.

Im Niederungsgebiet der Nuthe und ihrer Zuflüsse werden die eiszeitlichen Ablagerungen von holozänen Bildungen wie Moorerde und Flachmoortorf bis 2 m Mächtigkeit überlagert. Die Gemeinde Dobritz liegt im Bereich des Trinkwassereinzugsgebietes Fläming (Fassung Dobritz östlich der Gemeinde). Für den Aufbau von Eigenwasserversorgungsanlagen kommen prinzipiell 2 pleistozäne Grundwasserleiter in Frage. Das zur Verfügung stehende Gebot wird jedoch durch die bereits betriebenen bzw. in Vorbereitung befindlichen Wasserfassungen Lindau, Dobritz und Nedlitz beansprucht. Die pleistozänen Grundwasserleiter lassen sich folgendermaßen charakterisieren:

1. Oberer Grundwasserleiter:

Saale II Vor- und Nachschüttbildungen
Mächtigkeit ca. 20 m
Grundwasserflurabstand ca. 2 ... 5 m
(abhängig von Topographie)

Grundwasserfließrichtung generell O-W
Grundwassergeschütztheit ungünstig-mittel
erforderliche Bohrtiefe 20 ... 30 m

2. Bedeckter, pleistozäner Grundwasserleiter:

- Elster-Nachschüttbildungen bis interglaziale Ablagerungen
- Mächtigkeit bis 30 m
- gespanntes Grundwasser, Grundwasserdeckfläche 20 m u. GOK
- Grundwasserfließrichtung generell O-W
- Grundwassergeschütztheit prinzipiell gut, aber über hydraulische Fenster Verbindung zum oberen Grundwasserleiter
- erforderliche Bohrtiefe 40 - 50 m

Im Gemeindeterminitorium Dobritz ausgewiesene Flächen sind prinzipiell für eine Sandgewinnung geeignet. Bei Bedarf müssen an konkreten Standorten Aufsuchungsarbeiten durch geologische Erkundungen durchgeführt werden. In größeren Teufen können Kies-sandanteile, aber auch kohlige Bestandteile auftreten.

2.3. Klima

(Aus Landschaftspflege und Naturschutz im Kreis Zerbst 1990)

Die Westabdeckung des Fläming weist einen deutlichen Übergangscharakter zwischen dem subkontinental getönten Klima der Elbeniederung und des Zerbster Ackerlandes und dem subozeanisch getönten Klima des zentralen Fläming auf. So beträgt der jährliche mittlere Niederschlag etwa 560 mm (Dobritz 520 mm) bei einer Jahresdurchschnittstemperatur von 8,5 °C. Das Monatsmaximum der Temperatur liegt mit 18 °C im Juli. Ein Sommerregensmaximum ist mit 57 bis 60 Prozent schwach ausgebildet.

2.4. Geschichtliche Entwicklung

Der Fläming war schon in frühen Zeiten menschlicher Geschichte von Urmenschen besiedelt. Belegt wird dies durch Funde aus der Jungsteinzeit (4500 - 1800 v.u.Z.) und aus der Bronzezeit (1800 - 700 v.u.Z.) entlang des Bachverlaufs auf den flachen Uferterrassen. Die bereits bekannten Fundstellen sind im Planteil A gekennzeichnet.

Aus der römischen Kaiserzeit (180 - 375 v.u.Z.) sind Nachweise intensiver Besiedlung vorgefunden worden.

Bodendenkmal ist er Landwehrwall mit zwei vorgelegten Gräben nördlich des Ortes im Dobritzer Forst. Es handelt sich dabei um eine mittelalterliche Anlage. Im Jahre 1285 wurde der Ort Dobritz erstmalig urkundlich erwähnt. Es wurde über die Jahrhunderte durch Land- und Forstwirtschaft geprägt.

3. SOZIALE INFRASTRUKTUR

3.1. Einwohnerstruktur

Dobritz zählt gegenwärtig 341 Einwohner. Die Einwohnerzahl ist auf Grund der strukturschwachen Wirtschaft seit Jahren rückläufig.

Jahr	Einwohner
nach 1945	680
1970	527
1977	458
1981	432
1991	374
1995	341

Der rückläufige Trend wurde durch die Abwanderung, insbesondere der jüngeren Bevölkerung, in die Altbundesländer noch verstärkt. Dadurch nimmt der Anteil älterer Menschen ständig zu, das Durchschnittsalter steigt permanent. Dieser Tendenz ist nur durch die Schaffung von Wirtschaftspotential und teilweise durch die Bereitstellung von Bauland für den Einfamilienhausbau für Bewohner der nur 10 km entfernten Kreisstadt Zerbst entgegenzuwirken.

3.2. Wohnungsbestand

Derzeit verfügt die Gemeinde Dobritz über 103 Häuser (davon 2 abbruchreif) für 145 Haushalte. Die überwiegende Gebäudeform sind Einfamilienhäuser, meist noch in der alten dörflichen Bauform mit beigestellten Hofgebäuden. Neu errichtete Einfamilienhäuser sind in der Ortsrandlage, insbesondere an der alten Wassermühle, in geringem Umfang entstanden. Im Ortskern sind mehrere Gebäude als 3-geschossige Mietwohnhäuser in den 50-er und 60-er Jahren errichtet worden. Der Wohnungsbestand ist zu etwa 80 % privates und 20 % kommunales Eigentum. Teilweise sind umfangreiche Baumaßnahmen zur Werterhaltung und zur Verbesserung der Wohnqualität erforderlich.

Anlage zu Pkt. 3.1

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG DER GEMEINDE DOBRITZ VON 1991 BIS 1998

DOBRI125									
Stand 1.1.	Einwohner	geb.	gest.	Diff.	Zuzug	Fortzug	Diff.	Ist/Jahr	Stand 31.12.
1991		1	2	- 1	6	25	- 19	- 20	351
1992	351	1	4	- 3	9	20	- 11	- 14	337
1993	337	3	8	- 5	11	13	- 2	- 7	330
1994	330	2	1	+1	17	12	+ 5	+ 6	336
1995	336	1	5	- 4	23	14	+ 9	+ 5	341
1996	341	2	1	+1	26	27	- 1	± 0	341
1997	341	3	2	+1	13	24	- 11	- 19	331
1998	331	1	3	- 2	15	11	+ 4	+ 2	333

Aufgestellt nach Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt.

Halle, den 01.09.1999

J. Mengewein

3.3. Arbeitsplatzsituation

Im Ort sind vorwiegend kleine Handwerksbetriebe angesiedelt, die als Familienbetriebe arbeiten. Aber auch bäuerliche Einzelwirtschaften sind wieder im Entstehen. Ein Großteil der Arbeitskräfte pendelt zur Kreisstadt Zerbst oder ist bei den noch existierenden Land- und Forstwirtschaftsbetrieben der Umgebung angestellt. Durch den Flächennutzungsplan sollen Rahmenbedingungen für den Erhalt und den Ausbau des vorhandenen Arbeitsplatzangebotes geschaffen werden.

3.4. Soziale Einrichtungen

Im Ort ist eine Kindertagesstätte mit 26 Plätzen vorhanden. Sie soll als Einrichtung erhalten bleiben. Zur medizinischen Grundbetreuung bleibt die Arztstation als Zweigniederlassung erhalten. Die Betreuung der älteren Bürger erfolgt durch das Diakonische Werk. Die Jugend zwischen 12 - 20 Jahren trifft sich im Jugendzentrum in Räumen des ehemaligen Gutshauses.

3.5. Örtliche Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs

Die Versorgung der Bevölkerung ist im Ort als ausreichend zu bezeichnen. Mit der Entwicklung eines attraktiven Ortskerns ist auch die Ansiedlung weiterer Einzelhändler und von gastronomischen Einrichtungen zu fördern. Derzeit wird eine Gaststätte mit Saal (150 Plätze) wieder hergerichtet. Die Bevölkerung ist beim Einkauf von Waren, die nicht unmittelbar zum täglichen Bedarf zählen, auf die Stadt Zerbst angewiesen, die in der Region als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums fungiert.

3.6. Öffentliche Einrichtungen

Dobritz wurde nicht Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Vorfläming, sondern Lindau. Damit sinkt der Bedarf der Gemeinbedarfsflächen erheblich. Auf den Ausbau der Flächen im Nordwesten wurde deshalb verzichtet. Als Gemeindehaus fungiert das ehemalige Verwaltungsgebäude an der Berliner Straße. Es ist in das Gewerbegebiet in Straßennähe integriert. Der Schulstandort nördlich der ehemaligen Molkerei bleibt erhalten. Derzeit sind jedoch nicht mehr alle Gebäude in Nutzung. Es besteht derzeit ein Überangebot an gemeindlichen Flächen, für die noch nicht in jedem Fall eine geeignete Nutzung gefunden werden konnte. 1992 wurde im Park ein Kinderspielplatz errichtet. Das Gebäude der Feuerwehr wurde um Bibliotheks- und Versammlungsraum nebst sanitären Einrichtungen erweitert und fungiert jetzt als Bürgerhaus.

3.7. Einrichtungen für Freizeit und Erholung

Derartige Einrichtungen sind im Ort momentan nicht vorhanden. Die ungenutzten Gebäude der Gutsanlage können nach Vorstellung der Gemeinde von einem Investor für einen Erholungs- und Freizeitbetrieb ausgebaut werden.

Der im 2. Entwurf genannte Reiterhof hat sich westlich der Ortslage nicht als Freizeitbetrieb sondern als landwirtschaftlicher Betrieb für Pferdezucht und -haltung etabliert. Das ehemals ausgewiesene Sondergebiet konnte entfallen. Es sind hier Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Auf dem Sportschießstand wurde aus immissions- und naturschutzrechtlichen Gründen an diesem Standort verzichtet. Statt dessen wurde im benachbarten Gollbogen auf dem Gelände der ehemaligen Funkstelle der sowjetischen Streitkräfte ein geeigneter Standort gefunden. Den größten Erholungswert der Gemeinde stellt der Wald dar. Ziel ist es deshalb auch Unterbringungsmöglichkeiten für Urlauber und Erholungssuchende zu schaffen. Hierbei ist an ein Ferienheim (auf dem Gutsgelände) oder ähnliches, nicht aber an Bungalow-siedlungen gedacht, um eine Zersiedlung der Landschaft zu verhindern. Kleine Einrichtungen zur Nutzung durch die ortsansässige Bevölkerung und auch für Urlauber lassen sich problemlos in den vorhandenen Baugebieten einordnen. Eine Gaststätte und Pension sind im Ortszentrum bereits vorhanden.

3.8. Kirchliche Einrichtungen

Im Ort ist eine Kirche vorhanden. Für die 150 Personen umfassende Kirchengemeinde sind außerdem im Ort ein Standort für ein Gemeindehaus/Gemeinderäume vorgesehen. Das ist planerisch in allen Wohn- und Mischbauflächen möglich. Günstig ist aber ein Standort nahe der Kirche.

4. FLÄCHENNUTZUNG

4.1. Ziele der Ortsgestaltung und Denkmalpflege

Die ursprüngliche bäuerliche Siedlungsstruktur ist nach wie vor gut erhalten. Die Bauten sind überwiegend ein- und zweigeschossig. Die meisten sind noch in der typischen Hofstruktur mit Wohngebäude und Scheune am Straßenrand und rückwärtigen Stallanlagen erbaut. Aus dieser Anordnung ergibt sich eine recht kompakte städtebauliche Struktur. Aufgelockert wird der Ort an seinen Rändern durch Einfamilienhäuser, die als Einzelgebäude errichtet wurden.

Unproportional zur gewachsenen Dorfsituation entstanden am südlichen Ortseingang die Molkerei und im Osten Bauten der LPG. Letztere sind aus baulichen und städtebaulichen Gründen abrißwürdig und sind inzwischen beseitigt. Wenig harmonisch sind auch der barackenhafte Schulbau am südlichen Ortseingang und einige mehrgeschossige Neubauten im Ortszentrum eingeordnet.

Für beide Standorte sind im Rahmen weiterführender Planungen neue Gestaltungsmöglichkeiten zu erarbeiten (Dorferneuerungs- oder Bebauungsplanungen). Schwerpunkt sollte dabei die städtebauliche Neuordnung des zentralen Platzes, vormals wahrscheinlich Dorfkern, sein. Dafür sind sowohl ergänzende Baukörper vorzusehen als auch grünordnende Maßnahmen festzuschreiben, die den Platz landschaftsarchitektonisch aufwerten. Bauliche Dominante und historisch wertvoll sind die alte Gutsanlage und die benachbarte Kirche. Sie bilden derzeit den Ortskern und gleichzeitig den westlichen Ortsrand. Die Anlagen werden in westlicher und nördlicher Richtung von Parklandschaften eingeschlossen. Bei der Neuerschließung von Bauland ist generell eine bauliche Abrundung der Ortslage vorgesehen. Dabei legt die Gemeinde insbesondere Wert auf die effektive Erschließung aller neu zu bebauenden Flächen. Vorrangig sind deshalb Lückenbebauung im Norden (Berliner Straße) und im Süden (Wiesenweg) und beidseitige Bebauung von Straßen oder Wegen vorgesehen. Der Flächennutzungsplan weist nur in geringem Umfang Flächen für die Neubebauung aus, um den Eigenbedarf zu decken und geringfügigen Zuzug zu ermöglichen.

4.2. Art der baulichen Nutzung

4.2.1. Allgemeine Bemerkungen

Entgegen den vorangegangenen Entwürfen weisen der 3. und 4. Entwurf des Flächennutzungsplans keine Baugebiete sondern nur allgemeine Bauflächen aus. Die zu zeitige Festlegung von Baugebieten hat sich in der längerfristigen Planung nicht bewährt. Die Ausweisung von Bauflächen läßt der Gemeinde in ihrer Entwicklung mehr Spielraum, der angesichts der immer noch instabilen Verhältnisse in Landwirtschaft und Gewerbe erforderlich ist. Die großflächige Ausweisung von Mischbauflächen erfolgte aus folgenden Gründen:

- Der überwiegende Teil der Bausubstanz wird zu Wohnzwecken genutzt.
Da das Wohnen jedoch in ländlicher Tradition oft mit Tierhaltung, meist ohne wirtschaftlichen Hintergrund verbunden ist, ist die Ausweisung von Wohnbauflächen für den Bestand nicht günstig.
- In die vorhandene dörfliche Struktur sind Gewerbebetriebe integriert, die sich sowohl in Mischgebieten als auch in Dorfgebieten zuordnen lassen.
- Durch die Ausweisung von Mischbauflächen wird der Erhalt und die Wiedereinrichtung von landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und bäuerlichen Betrieben unterstützt.
- Die Ausweisung von Neubauflächen für Gewerbe oder Wohnen sind nicht in dem Maße geplant, daß dafür eigene Baugebiete erforderlich wären. Lediglich vorhandene Standorte mit typischen Nutzungsstrukturen sind in den Randbereichen angeordnet.

Die Gemeinde verzichtet auf eine großflächige Ausweisung von Neubauflächen, legt aber Wert auf die Erhaltung und Nutzung der vorhandenen Bausubstanz. Dazu zählen insbesondere die Flächen der ehemaligen Molkerei und der Kartoffelschälanlage. Damit unterstützt die Gemeinde ausdrücklich das Anliegen der Besitzer, ihre Anwesen zu sanieren und einer neuen, geeigneten Nutzung zuzuführen. Erweiterungen in größerem Umfang sind für diesen Standort nicht geplant. Durch die räumlich eingeschränkte Entwicklung der Gemeinde und den Verzicht auf die Ausweisung von Flächen, von denen in größerem Umfang Störungen der Umwelt ausgehen können, werden die Belange von Natur- und Landschaftsschutz und auch der Trinkwassergewinnung berücksichtigt. Die Genehmigung von landwirtschaftlichen Betrieben im Außenbereich ist in einem gesonderten Verfahren zu klären und abhängig von Art und Umfang insbesondere der Tierproduktion.

4.2.2. Wohnbauflächen

Teile der vorhandenen und zu ergänzenden Bauflächen im Norden und im Süden waren als Wohnbauflächen ausgewiesen. Dabei sollte insbesondere eine Nutzung als Kleinsiedlungsgebiet (WS) gemäß § 2 BauNVO angestrebt werden. Die Gemeinde beschloß jedoch in ihrer Gemeinderatssitzung vom 15.07.1998 diese kleinen Teilflächen auch den Mischbauflächen zuzuordnen, um zum einen eine klein-gewerbliche Nutzung zu ermöglichen und andererseits den geringen Grundstücksgrößen auch in der Randlage Rechnung zu tragen. Andere Wohnbauflächen als Kleinsiedlungsgebiete kämen wegen ihrem mangelnden Bezug zur ländlichen Umgebung nicht in Frage.

4.2.3. Mischbauflächen

Mischgebiete und Dorfgebiete sind zu gemischten Bauflächen zusammengefaßt. Sowohl die Standorte von landwirtschaftlichen Betrieben und Nebenerwerbsstellen als auch die private Tierhaltung ohne Erwerbszweck erfordern eine Ausweisung als Dorfgebiet in der verbindlichen Bauleitplanung. Ebenso sind zahlreiche Kleinbetriebe in die Ortslage integriert. Für die Ausweisung bestimmter Teile der Ortslage käme auch eine spätere Ausweisung als Mischgebiet in Frage. Dazu zählt insbesondere der Standort der ehemaligen Molkerei. Die Kombination der landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung mit Wohnfunktion in fast allen Ortsbereichen, läßt die Ausweisung von Mischbauflächen für den überwiegenden Teil der Ortslage sinnvoll erscheinen. Zulässig sind entsprechend der geltenden Baunutzungsverordnung für Dorfgebiete folgende bauliche Nutzungen:

BauNVO § 5

- (1) Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienende Handwerksbetriebe. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschl. ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.
- (2) Zulässig sind:
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
 2. Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
 3. sonstige Wohngebäude
 4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
 5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 6. sonstige Gewerbebetriebe
 7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 8. Gartenbaubetriebe
 9. Tankstellen
- (3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden.

Für Dorfgebiete läßt die BauNVO eine maximale Grundflächenzahl von 0,6 und eine Höchstgrenze der Geschoßflächenzahl von 1,2 zu. Die Geschoßflächenzahl ist entsprechend dem städtebaulichen Rahmen auch hier deutlich niedriger anzusetzen. Durch den langzeitigen Leerstand ist der Bestandsschutz aufgehoben. Das Bauordnungsamt hat die Bauvoranfrage von Herrn Ruhmer zur Errichtung einer gewerblichen Sporthalle in der ehemaligen Lagerhalle der Kartoffelschälanlage positiv beschieden. Sie ist gemäß § 35 Abs. 2 und 4 im Außenbereich zulässig, kann aber günstiger Weise auch in einem Gewerbegebiet angeordnet werden (§ 8 Abs. 2 Nr. 4). Für eine eventuelle Erweiterung oder Umstrukturierung, die ggf. einen Bebauungsplan erfordert, ist Ausweisung einer gewerblichen Baufläche die günstigere Variante. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene gewerbliche Baufläche umfaßt die in die Antragsstellung einbezogenen Grundstücke entlang der Berliner Straße vollständig und in nördlicher Richtung nur bis zur nördlichen gedachten Baugrenze der Schälanlage.

4.2.4. Gewerbliche Bauflächen

Am östlichen Ortseingang befindet sich ein 3,5 ha großer Gewerbestandort. Er wurde als solcher bereits genutzt. Grundsätzlich sind jedoch Einschränkungen für die künftige Nutzung gegeben. Diese Beschränkungen leiten sich aus den wasserrechtlichen Vorschriften ab, die für ein Vorranggebiet zur Wassergewinnung gelten. Weitere Konfliktpunkte ergeben sich aus der Lage am Rande des Landschaftsschutzgebietes und aus der unvermeidbaren Nähe zur Wohnbebauung innerhalb der Mischbauflächen. Entsprechend sind Emissionen aller Art zu minimieren. Die Fläche westlich davon ist als Mischbaufläche ausgewiesen. Zulässig sind dort vorrangig mischgebietstypische Betriebe. Die Fläche dient als Reservefläche für die ortsansässigen Kleinunternehmer. Da durch die Befragung der TÖB's noch zusätzliche Bodenverunreinigungen angegeben wurden, sollten Wohnungen auf diesem Standort jedoch nicht errichtet werden. Diese für einen so kleinen Ort sehr ungewöhnliche Größe der Gewerbefläche ist auf den großen baulichen Bestand zurückzuführen. Die Gemeinde hat auch weiterhin Interesse, diesen Standort zu erhalten.

4.3. Flächen für den Gemeinbedarf und für Sport- und Spielanlagen

Wie bereits unter 3.6. erläutert, verfügt die Gemeinde bereits über 2 ha Gemeinbedarfsfläche, die auch künftig als Schulstandort genutzt werden.

4.3.1. Gemeinbedarfsflächen

Diese Gemeinbedarfsfläche ist in die vorhandene Mischbaufläche integriert.

4.3.2. Sport- und Spielanlagen

Der Sportplatz befindet sich etwa 300 m nordöstlich des Ortsrandes auf einem Wiesengelände. Ein weiterer Ausbau, wie zunächst vorgesehen war, ist aufgrund der reduzierten Bedeutung der Gemeinde innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft nicht vorgesehen. Er dient als Schulsportplatz und wird für den Breiten-sport genutzt.

Der Sportplatz und der Spielplatz hingegen sind in die an den der Ortslage angrenzenden Grünraum eingeordnet. Der Spielplatz der Gemeinde befindet sich im Dobritzer Park, im Anschluß an die südlich davon gelegene Bebauung.

Das Gesundheitsamt Landkreis Anhalt-Zerbst gibt folgende Hinweise:

Bei der Planung und dem Ausbau von Spielplätzen ist darauf zu achten, daß negative Beeinflussungen durch Lärm und Abgase vermieden werden. Grundlagen und Hinweise für die Objektplanung können der DIN 18034 "Spielplätze und Freiflächen zum Spielen" entnommen werden, auf evtl. vorhandene giftige Pflanzen, Sträucher und Bäume ist zu achten.

Auf dem Gelände des ehemaligen Funkfeuers (siehe 6.3.1 Nr.19) wurde der ursprünglich am östlichen Ortsausgang geplante Sportschießstand errichtet. Die Anlage ist inzwischen genehmigt und in Betrieb. Die Gokardbahn wird gewerblich betrieben und ist in die gewerbliche Baufläche integriert.

4.4 Grünflächen

Eine Differenzierung zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen erfolgt in der Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht. Lediglich in den Erläuterungen wird eine Unterscheidung vorgenommen, die aber nicht rechtsverbindlich ist, da noch nicht für alle Flächen des Dobritzer Parks die Eigentumszuordnung erfolgt ist.

4.4.1 Öffentliche Grünfläche

Zu den öffentlichen Grünflächen gehören der Friedhof der Gemeinde und der zuvor genannte Dobritzer Park mit dem integrierten Spielplatz. Insbesondere bei letzterem handelt es sich um einen besonders wertvollen Naturraum. Die ausgewiesene Parkfläche geht nahtlos in den angrenzenden Wald über und stellt einen Teil des geplanten Naturschutzgebietes Dobritzer Park dar. Der Park wurde vom Landesamt für Denkmalpflege als Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt bewertet.

4.4.2 Private Grünflächen

Als private Grünflächen sind die großen zusammenhängenden Gartenflächen innerhalb und vor allem an den Ortsrändern ausgewiesen. Die Ausweisung entspricht der gegenwärtigen Nutzung. Teile von Gartenanlagen an der Untermühle sind jedoch für eine Bebauung vorgesehen, weil hier alle erforderlichen Erschließungsmaßnahmen bereits wegen der schon vorhandenen Bebauung erfolgt sind bzw. abwasserseitig noch erfolgen werden. Insbesondere die Gartenflächen nahe der Nuthe tragen wesentlich zum Bestand und zur Wahrung der vorhandenen Ökosysteme bei. Gleichzeitig stellen sie ein wesentliches Merkmal des ländlichen Lebens und seiner besonderen Qualitäten dar. Durch den Flächennutzungsplan wird der Erhalt dieser Gartenflächen unterstützt.

4.5. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft

4.5.1. Landwirtschaftliche Nutzfläche

Die Gemeinde Dobritz verfügt derzeit über 619,4 ha Wiesen, Ackerland und 8 ha ehemalige Stallanlagen. Die alten Stallanlagen waren ungenutzt, baulich unbrauchbar und sind deshalb inzwischen abgerissen. Teile davon werden dem Gewerbegebiet zugeschlagen, andere zur Begründung des Ortsrandes bereitgestellt und die nördlichen Bereiche sollen nach Abbruch als Weideland oder Ackerfläche zur Verfügung stehen. Die Ackerflächen besitzen nur geringe Bodenwertzahlen. In der agrarstrukturellen Vorplanung für das Gebiet "Vorfläming - Roßlau/Zerbst" weist keine Stilllegungs- und Umnutzungsflächen mehr aus. Die Flächen geringer Bonität konzentrieren sich gemäß Bestandsanalyse dieser Planung auf Flächen im Südwesten der Gemarkung (nahe Gollbogen). Im Ort sind 3 Haupterwerbsbetriebe für Tierhaltung und Zucht (Schweine, Rinder, Pferde) angesiedelt, 2 Haupterwerbsbetriebe für Pflanzenproduktion und eine Nebenerwerbsstelle für Rinderhaltung sind ebenfalls im Ort ansässig. Durch den Flächennutzungsplan sind Rahmenbedingungen seitens der Bauleitplanung geschaffen, die den Erhalt und die Entwicklung der Landwirtschaftsbetriebe sichern. Ackerflächen haben einen Anteil von 30 - 40 % und Grünland von 6 - 10 % am Gesamtterritorium der Gemeinde. Sie nehmen den südlichen Teil der Gemarkung ein. Die Grünlandflächen beschränken sich auf die Niederungsbereiche der Nuthe.

Die agrarstrukturelle Vorplanung empfiehlt für die Ackerflächen nördlich und südlich der Straße nach Grimme (K 252) Maßnahmen gegen Winderosion (Anpflanzen von Hecken und Baumreihen zur Gliederung der großen Schläge). Diese Maßnahmen decken sich mit den Zielen der Landschaftspflege in diesem Gebiet.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises empfiehlt für die Flächen im Westen (Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft) eine extensive Bewirtschaftung und die Neuanpflanzung von Flurgehölzen zur Minderung der Bodenerosion und als Lebensraum zahlreicher Tier- und Pflanzengemeinschaften.

Im Sinne des Naturschutzes ist auch eine Umnutzung von Ackerflächen in Grünland positiv zu bewerten. Infrage kommen hier Flächen, die zum Pferdezüchtbetrieb nordwestlich der Ortslage gehören. Empfehlungen für Aufforstungsflächen für Ackerland in der Gemarkung Dobritz werden durch die agrarstrukturelle Vorplanung nicht gegeben.

4.5.2. Waldgebiete

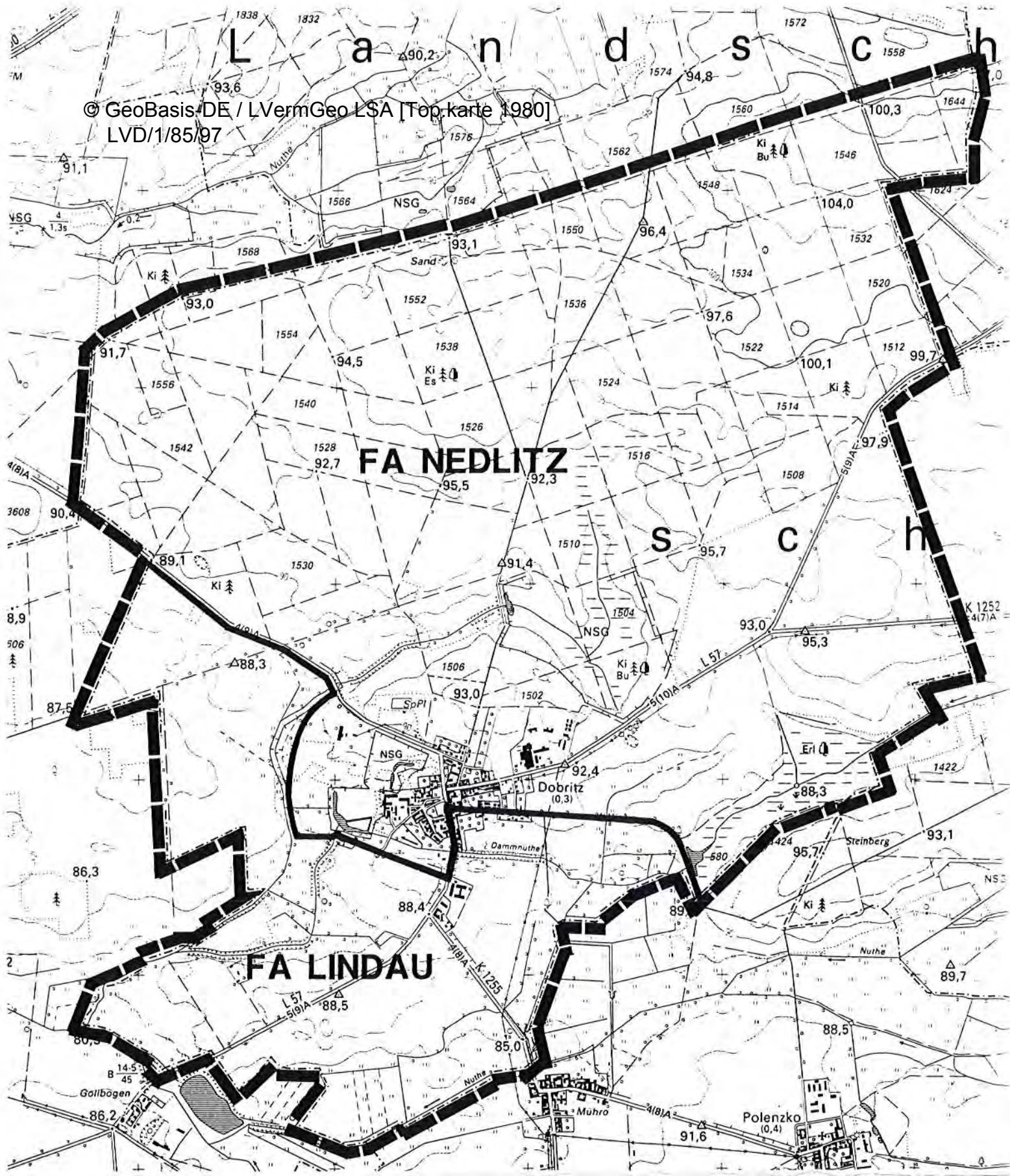
Das Staatliche Forstamt Nedlitz ist hoheitlich für Wälder in der Gemarkung Dobritz zuständig. Die forstliche Bewirtschaftung des Forstreviers Dobritz erfolgt seit dem 18. Dez. 1997 durch den neuen Eigentümer, Fürst Kraft zu Hohenlohe-Oehringen. Das Forstrevier Dobritz ist zum angeführten Zeitpunkt als Treuhandwald auftragsgemäß durch die Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben privatisiert worden.

ZUSTÄNDIGKEITSBEREICHE DER FORSTÄMTER LINDAU UND NEDLITZ

■ Gemeindegrenze

— Grenze der Zuständigkeitsbereiche

© GeoBasis DE / LVermGeo LSA [Topokarte 1980]
LVD/1/85/97



Zur Gemeinde Dobritz gehören ca. 826,6 ha Waldbestand, die forstwirtschaftlich bewirtschaftet werden. Dabei handelt es sich um einen Waldbestand von ca. 35 % Laubbäumen und 65 % Nadelgehölzen. Bei den Nadelhölzern dominiert die Kiefer. 2 - 3 % des Bestandes werden von Fichte und Douglasie gebildet.

Die Aufforstung stillgelegter Ackerflächen sollte nach Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt Nedlitz sowie der Unteren Naturschutzbehörde mit standortgerechten Laub- und Nadelbaumarten in einer Mischungsform erfolgen, die der ursprünglich vorhanden gewesenen natürlichen Waldgesellschaft nahekommt. Von Seiten des Forstamtes Nedlitz ist eine Wiederaufforstung des Flurstückes 24 der Flur 6 vorgesehen mit dem Ziel, eine Waldverbindung zwischen Obermühlenteichbruch und Naturschutzgebiet "Rahmbruch" herzustellen. Diese Fläche ist im FNP bereits als Wald dargestellt (nahe Altlaststellen 523, 535 - östlicher Ortsausgang). Eine weitere Fläche westlich des Dobritzer Parks wurde einem Landwirtschaftsbetrieb zugesprochen und kann nur im Einvernehmen mit dem Landwirt, der Eigentümer dieser Fläche ist, erfolgen. Der Einspruch des Forstamtes gegen diesen Betrieb kann nicht berücksichtigt werden, da diese rechtliche Zuordnung nach geltenden Gesetzen und nicht nach Baugesetzbuch erfolgte. Die Einrichtung eines Landwirtschaftsbetriebes im Außenbereich entspricht den Regelungen des BauGB § 35.

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

4.6.1. Alleen

Der Landschaftsrahmenplan weist für die Gemeinde Dobritz an der Straße nach Zerbst (L 57), an der Straße nach Mühro (K 255) und an der Straße nach Grimme (K 252) als Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung von Flurgehölzen in diesem Fall Obstbaumalleen aus. Der vorhandene Bestand ist zu pflegen und zu ergänzen. Typische Obstbaumsorten sind Äpfel und Süßkirschen.

Charakteristisch für das Gebiet des Vorfläming sind Großbaumalleen entlang von Straßen und Waldwegen. Typische Baumarten sind Buchen, Eichen und Kastanien. Neben den Alleen mit naturschutzrechtlichem Status sieht der Landschaftsrahmenplan auch den Erhalt oder die Anlage weiterer Alleen vor. Dazu zählen eine Ergänzung der geschützten Buchenallee zwischen Dobritz und Reuden (Anschluß an die Ortslage Dobritz), die Bepflanzung der Straße nach Deetz (K 249) und eine Verbindung zwischen der Kastanien-Eichenallee (Biotop Nr. 1) sowie dem Rahmteich. Ebenso ohne Schutzstatus ist die Allee im Waldgebiet nordwestlich von Dobritz (Gemarkungsgrenze), die die Straße nach Deetz mit dem Hagendorfer Weg verbindet sowie der Anschluß dieser Allee an die Kastanien-Eichenallee (Biotop 1). Bei den Großbaumalleen liegt der Schwerpunkt auf der Grunderhaltung des vorhandenen Bestandes und in kleinem Umfang sind Nachpflanzungen erforderlich, um vorhandene Lücken, besonders entlang der Straßen, zu schließen.

4.6.2. Anpflanzen von Flurgehölzen und Grünlandnutzung

Für die Landwirtschaftsflächen im Westen sieht der Landschaftsrahmenplan das Anpflanzen von Flurgehölzen vor. Die Niederungsbereiche entlang von Bächen und Gräben sollen weiterhin als Grünland genutzt werden. Für die Teile, die in vorhandene oder geplante Naturschutzgebiete integriert sind, wird eine Extensivierung der Nutzung aus Sicht des Naturschutzes empfohlen. Da sich beide Maßnahmenkomplexe auf landwirtschaftlich genutzte Flächen beziehen, ist hier eine enge Zusammenarbeit zwischen Naturschutz und betroffenen Landwirtschaften erforderlich.

4.6.3. Vorbehaltsflächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahmen kommen in erster Linie Pflanzungen in unmittelbarer Nähe des Eingriffes vor. Da keine größeren zusammenhängenden Baugebiete durch einen Investor erschlossen werden, sind das Einzelmaßnahmen, die vom jeweiligen Bauherrn im Rahmen des Genehmigungsverfahrens anzugeben sind. In Frage kommen besonders das Anpflanzen heimischer standortgerechter Gehölze. Sollten aufgrund der Größe des Eingriffs oder der Spezifik des Grundstückes keine Ausgleichsmaßnahmen an Ort und Stelle möglich sein, so sind Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle zu leisten. Hier bieten sich besonders Pflanzungen im Bereich der zu erhaltenden und zu ergänzenden Baumalleen an. Im Einzelnen sind die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei größeren Eingriffen wird in der Regel ein Grünordnungssystem erforderlich.

4.7. Flächen für den Verkehr

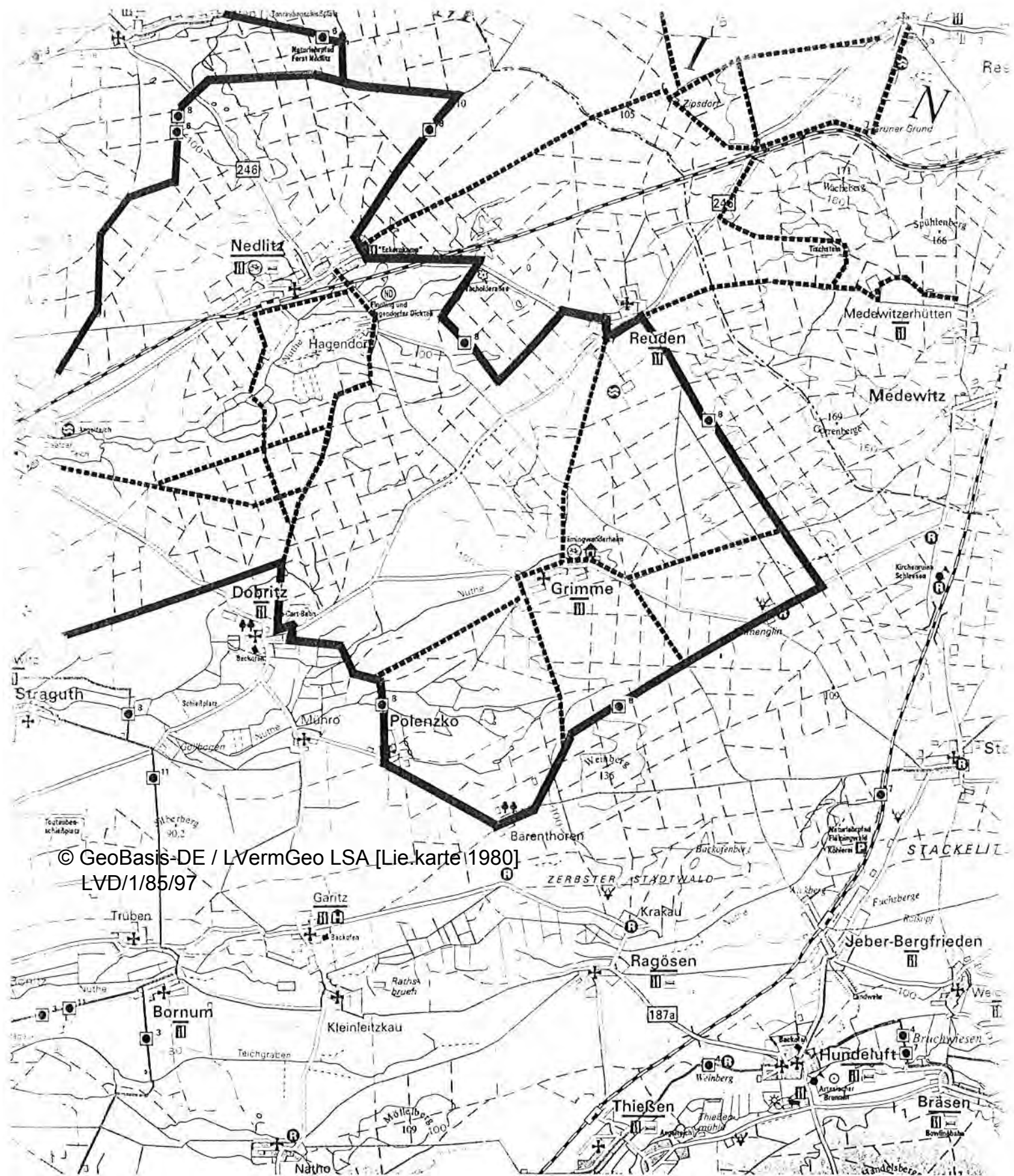
4.7.1. Hauptverkehrsstraßen

Die Gemarkung Dobritz wird von Südwest nach Nordost von der Landstraße L 57 durchzogen. Von Zerbst kommend führt sie durch die Ortslage Dobritz hindurch nach Reuden mit Anschluß an die Bundesstraße (B) 246. Im Norden bindet die Kreisstraße K 1249 an die L 57 an. Auf ihr gelangt man in nordwestlicher Richtung über Deetz und Nedlitz ebenfalls zur B 246. Nahe der östlichen Gemarkungsgrenze zweigt die Kreisstraße K 1252 von der L 57 in Richtung Grimme ab. Südlich der Molkerei bindet die aus Roßlau kommende K 1255 an die L 57 an. Über sie gelangt man auch bei Garitz auf die B 187 a. Dobritz ist an sich durch sein Straßennetz sehr gut an regionale und überregionale Zentren angeschlossen. Als öffentliches Verkehrsmittel stehen Buslinien zur Verfügung. Der nächstgelegene Bahnanschluß befindet sich 6 km entfernt in Deetz oder 9 km entfernt in Nedlitz. Vorrangig wird der private Pkw als Verkehrsmittel genutzt.

Neue Hauptstraßenführungen sind vorläufig nicht vorgesehen, da der Bau einer Ortsumgehung mit großer Wahrscheinlichkeit zu Lasten der Gemeinde gehen würde. Planerisch sinnvoller ist eine Verkehrsberuhigung für die Ortsdurchfahrt durch geeignete Maßnahmen des Straßenbaus.

Hauptwanderwege
 6 Ehle-Rundwanderweg
 8 Vorfläming-Rundwanderweg

Örtliche Wanderwege



Bei der Neugestaltung des Ortszentrums muß eine verkehrsgerechte, aber auch die Belange der Bewohner berücksichtigende Lösung für den Kreuzungsbereich L 57/K 1240 geschaffen werden. Das im ersten Vorentwurf beschriebene Gefahrenpotential durch Fahrzeugverkehr ist durch die drastische Minimierung der Gewerbeflächen deutlich gemindert. Da der Schulstandort an der Landstraße L 57 verbleibt, sind zum Schutz der Kinder auch hier geeignete verkehrsberuhigende Maßnahmen zu treffen.

4.7.2. Überörtliche und örtliche Wege

Die Gemeinde Dobritz wird von West nach Süd vom Vorfläming Rundwanderweg durchzogen. Er führt über eine Länge von 83 km von Lindau über Nedlitz, Reuden, südlich von Grimme nach Mühro und Dobritz zurück nach Lindau durch die reizvollen Nutheauen und die Waldgebiete des Vorflämings. Neben diesem Hauptwanderweg weist der Fremdenverkehrsverband Anhalt-Wittenberg im Waldgebiet nördlich von Dobritz mehrere örtliche Wanderwege aus, die von Dobritz nach Hagendorf und Nedlitz führen oder vom Hagendorfer Weg zum Deetzer Teich.

4.7.3. Ruhender Verkehr

Flächen für den ruhenden Verkehr in Form von großflächigen Parkplätzen sind nicht ausgewiesen. Die einzelnen Grundstückseigentümer sind angewiesen, Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung (siehe BauO LSA) auf ihren Grundstücken entsprechend der Nutzungsanforderungen auszuweisen. Lediglich gegenüber dem Friedhof beabsichtigt die Gemeinde einige Stellplätze an der Berliner Straße für diesen Zweck anzuordnen. Sie sind jedoch für den Flächennutzungsplan nicht relevant, da sie sich bei der geplanten Größenordnung in die Mischbaufläche problemlos einordnen lassen. Da die Gemeinde nicht Zentrum der Verwaltungsgemeinschaft geworden ist, entsteht aus öffentlichen Funktionen kein weiterer Bedarf. Sollte es mit der Entwicklung zum Erholungsgebiet zu einem starken Zuwachs an Zielverkehr in die Randzone der Waldgebiete kommen, muß ein Konzept für Parkmöglichkeiten erarbeitet werden, was eine Beeinträchtigung des Landschafts- und Erholungswertes vermeiden hilft. Momentan ist eine solche Entwicklung jedoch nicht exakt voraussehbar, so daß eine Darstellung im Flächennutzungsplan verfrüht ist. Grundsätzlich ist bei Neu- und Ausbau von Straßen, Plätzen und Gehwegen die Versiegelung so gering wie möglich zu halten und bei der Auswahl der Materialien die Ortstypik weitestgehend zu wahren.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE DOBRITZ

Stand SEPT. 1999

AUFSTELLUNG DER AUSGEWIESENEN FLÄCHEN

Bauflächen	28,03 ha
(Gemischte Bauflächen	24,54 ha)
(Gewerbliche Bauflächen	3,49 ha)
Landwirtschaftl. Flächen	572,02 ha
Waldflächen	863,04 ha
Grünfläche	8,13 ha
Wasserfläche	9,65 ha
Straßenfläche	46,17 ha
Sonstige Flächen	6,29 ha
(Regenrückhaltebecken, Pumpwerk usw.)	

Gesamtfläche	1 533,33 ha
---------------------	--------------------

Aufgestellt: Halle, den 02.09.1999

J. Mengewein

4.8. Vorbehaltsflächen für Windenergieanlagen

Die Gemeinde liegt mit ihrer Gemarkung im Vorranggebiet für Windenergiegewinnung. Bisher wurden mögliche Standorte für Windgeneratoren durch den Gemeinderat untersucht. Vor der Zustimmung der Gemeinde zu einem solchen Vorhaben sind unbedingt auch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturschutzes zu prüfen.

5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

5.1. Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes (NatSchG LSA, BNatSchG)

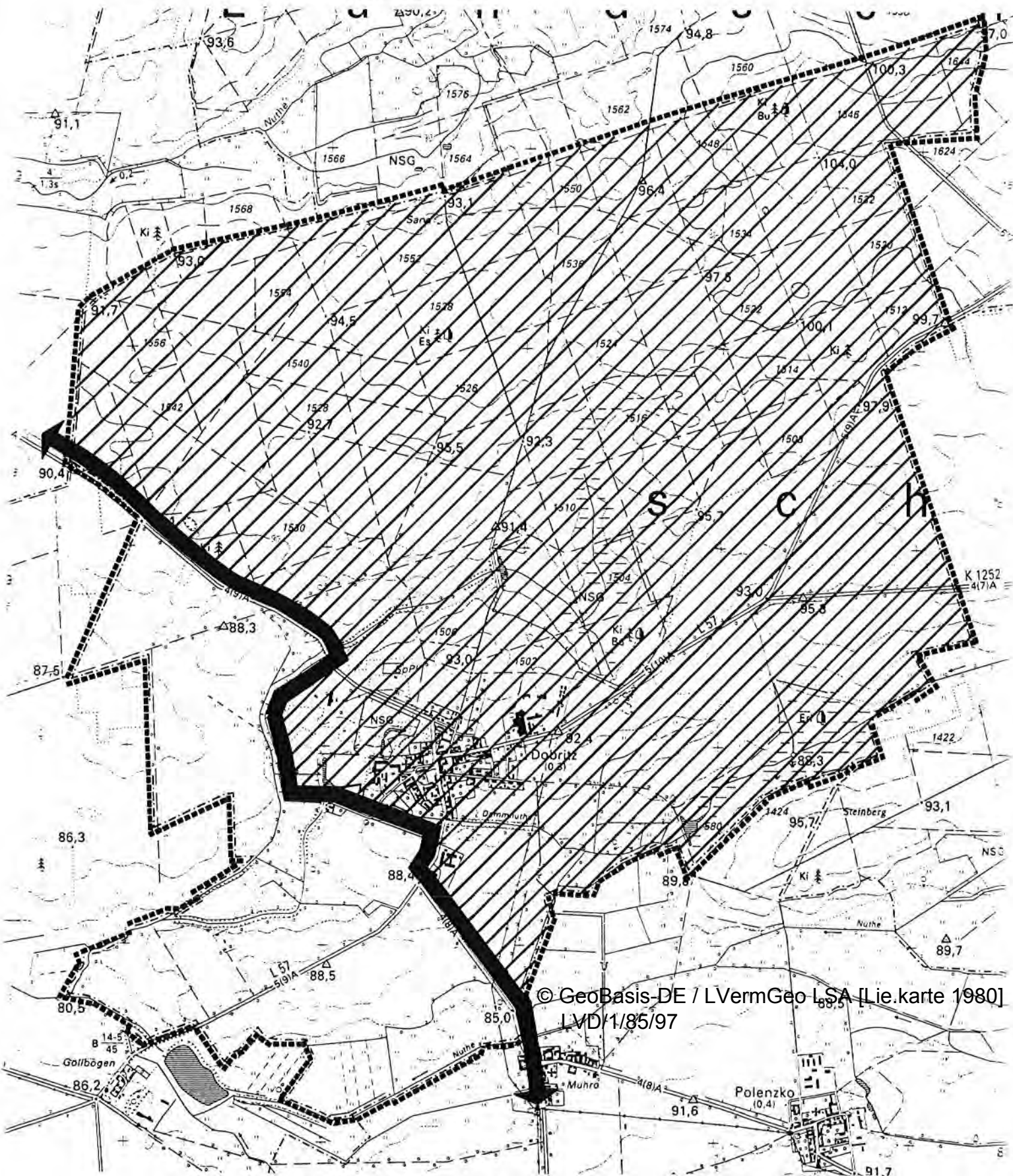
Die naturschutzrechtlichen Angaben beruhen auf dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Zerbst und der Biotoperfassung, die jeweils vom Ingenieurbüro Wasser und Umwelt Zerbst erarbeitet wurden. Weitere detailliertere Angaben sind diesen Unterlagen zu entnehmen. Der Flächennutzungsplan weist innerhalb von vorhandenen und geplanten Naturschutzgebieten die Biotope gemäß § 30 NatSchG LSA nicht mit einer gesonderten Signatur zur Standortbegrenzung aus. Zur Kennung dienen lediglich die Registriernummern der Biotoperfassung. Außerhalb dieser Gebiete sind sie mit dem Planzeichen für naturschutzrechtliche Festsetzungen umrandet. Die Biotopnumerierung wurde der Kartierung des Ingenieurbüros Wasser und Umwelt Zerbst entnommen. Da dort gleiche Nummern auf verschiedenen Kartenblättern verwendet wurden, kommt es an einer Stelle zur Dopplung (Nr. 6 a), die jedoch durch die zusätzliche Kennung der Buchenallee als Naturdenkmal eine Verwechslung ausschließt. Auslassungen von Nummern sind ebenfalls aus der direkten Übernahme aus der Biotopkartierung entstanden. Hier befinden sich Biotope auf den Territorien der Nachbargemeinden.

5.1.1. Landschaftsschutzgebiet "Fläming"

Das Landschaftsschutzgebiet Fläming wird derzeit neu definiert und soll in den geplanten Naturpark "Fläming" integriert werden. Zur Neuausweisung der zugehörigen Flächen läuft derzeit bei der unteren Naturschutzbehörde das entsprechende Verfahren gemäß Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA). Der Flächennutzungsplan weist die vorhandenen und geplanten Grenzen (Erweiterung nach Südosten) aus. Auch die Ausklammerung der Ortslage ist entsprechend dem vorhandenen Planungsstand dargestellt. Wir weisen darauf hin, daß gemäß § 20 Abs. Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) alle Handlungen verboten sind, die den Charakter des Gebietes verändern. Dazu zählen insbesondere Baumaßnahmen. Der Flächennutzungsplan sieht keine Ausweitung der Bauflächen über die geplanten Grenzen zum Landschaftsschutzgebiet hinaus vor.

/// Schutzgebietsfläche

■ Grenze Landschaftsschutzgebiet

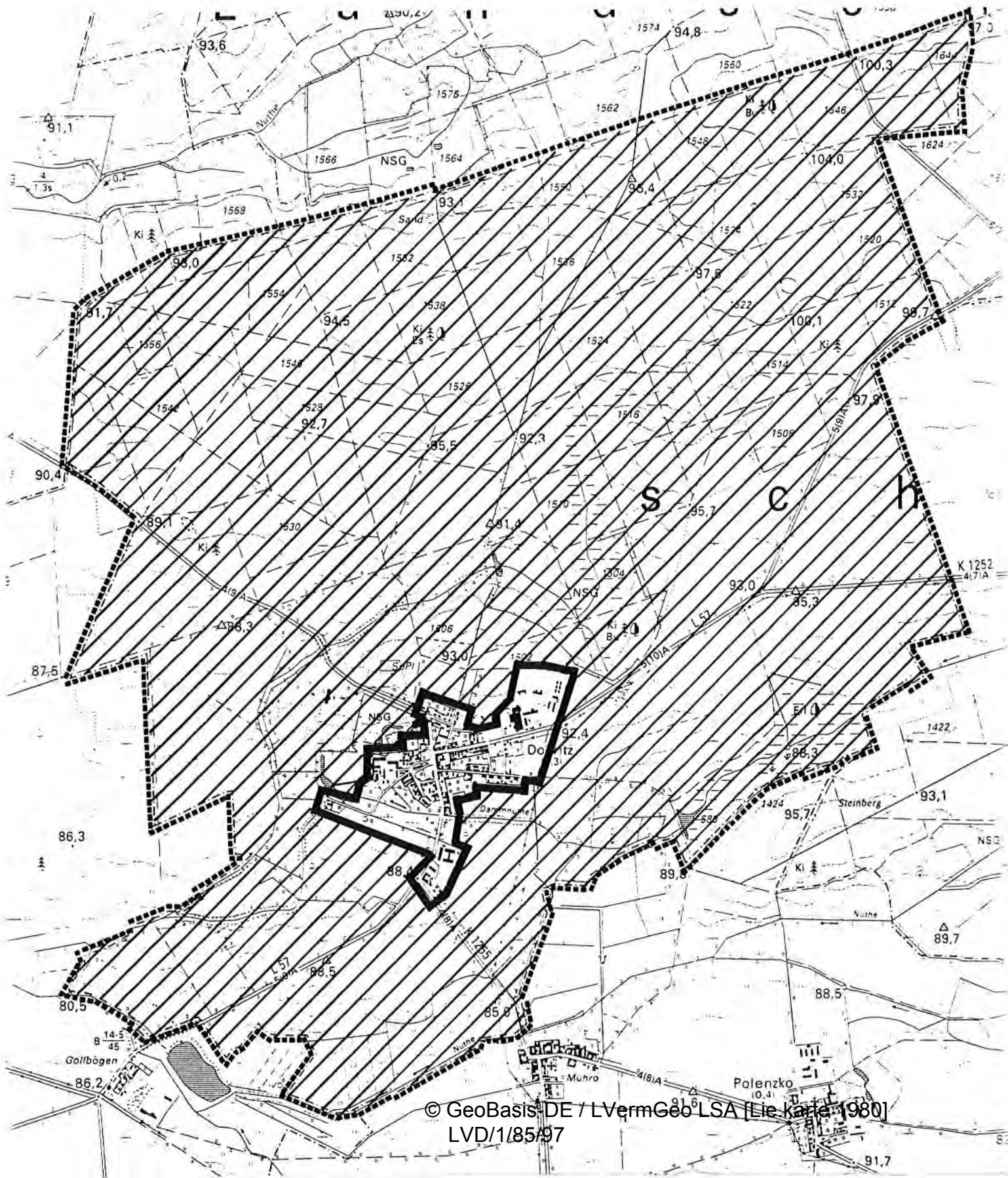


GEPLANTES LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

//// Schutzgebietsfläche

----- Gemeindegrenze

— Grenze Landschaftsschutzgebiet



5.1.2. Naturschutzgebiet "Rahmbruch" (Biotop 2 a)

Das Naturschutzgebiet erstreckt sich ca. 1 km nordöstlich von Dobritz auf einer Fläche von 57,1 ha, wobei hier schon die geplante Erweiterung in nördlicher Richtung berücksichtigt wurde. Stauender Geschiebemergel führt hier zu Vernässung und Moorbildung sowie zur Ansiedlung einer Bruchwaldgemeinschaft mit typischen Pflanzen- und Tiergemeinschaften. Das NSG gehört zum Quellgebiet der Nuthe (Quellmulde). Ein Seitenarm der Dobritzer Nuthe entspringt hier und fließt über den zum NSG gehörenden Rahmteich in Richtung Dobritzer Park ab. Das Naturschutzgebiet ist in der Biotopkartierung unter Blatt-Nr. 0906-344 Biotop 02 a registriert. Besonders charakteristisch ist der Waldbestand aus Laubbäumen u. a. Stiel- und Traubeneichen, Erlen und Buchen. Gebietstypische Arten wie Pappeln, Robinien und Nadelbäume sind zurückzudrängen.

5.1.3. Naturschutzgebiet "Obermühlenteich"

Die Ausweisung als Naturschutzgebiet ist geplant und soll bis 1998 bestätigt sein. Das Naturschutzgebiet umfaßt eine Fläche von 15,7 ha und liegt in einer Senke des Roßlau-Wittenberger Vorflämlings. Zählt zu dem Biotopverband "Grimmer Nuthetal" und bildet den Südostrand eines Waldkomplexes im Übergang zur Nuthe-niederung. Neben den Biotopen 5 b und 5 c zählen zum Naturschutzgebiet bewaldete Randbereiche im Übergang vom moorigen Grund zu höher gelegenen trockneren Sandböden und ihren Lebensgemeinschaften.

5.1.3.1. Erlenbruch Obermühlenteich (Biotop 5 b)

Dieser Teil des Naturschutzgebietes stellt seinen Kernbereich dar und umfaßt eine Fläche von 8,8 ha. Der Boden ist anmoorig und feucht bis morastig. Typisch sind derbruchwald, Seggen und Schwertlilienbestände.

5.1.3.2. Obermühlenteich (Biotop 5 c)

Der Obermühlenteich zählt zu den Stillgewässern mit geringer Tiefe (1-3 m). Er wird von der Grimmer Nuthe durchflossen. Er wird als Fischgewässer zum angeln genutzt. Seine Ränder sind zu diesem Zweck z. T. ausgebaut. Neben seinem Fischreichtum sind hier insbesondere Kraniche und Libellen anzutreffen. Hier sind seltene und bedrohte Pflanzen beheimatet.

5.1.4. Naturschutzgebiet "Dobritzer Park"

Dieses Naturschutzgebiet ist laut Landschaftsrahmenplan ebenfalls geplant. Hier ist jedoch der Termin und der Schutzstatus noch nicht endgültig geklärt. Der Flächennutzungsplan orientiert sich an der Empfehlung des Landschaftsrahmenplans, der eine komplexe Gebietsausweisung vom Naturschutzgebiet "Rahmbruch" im Norden bis zur Nuthe nördlich von Gollbogen vorschlägt. Integriert sind in dieses Gebiet mehrere Biotopverbände, die vorwiegend entlang der Nuthearme entstanden sind. Dazu zählen Feuchtbiotope, Waldgesellschaften und Wiesen. Den Kernbereich bildet dabei das Territorium des Dobritzer Parks westlich der Ortslage, das bereits vor einigen Jahren einen Schutzstatus als Naturschutzgebiet besaß.

5.1.4.1. Kastanien-Eichen-Allee (Biotop 1)

Diese Allee bildet den nördlichen Rand des geplanten Naturschutzgebietes. Entlang mehrerer Feldwege wurden hier Kastanien, Stieleichen, Robinien und Ahorn in Alleeform vor etwa 200 Jahren zur Wildfütterung angelegt. Insgesamt erstreckt sie sich über 2,35 km. Der Baumbestand ist besonders wertvoll.

5.1.4.2. Rabenteichgraben (Biotop 2 b)

Der Rabenteichgraben ist im Quellbach der Nuthe und durchfließt das gesamte Gebiet von Nord nach Süd. Er entspringt dem Rahmteich, fließt in Höhe Dobritz mit der Grimmer Nuthe zusammen und mündet nordwestlich von Gollbogen in den Hauptarm der Nuthe. Mit seinen Uferzonen umfaßt er bis zum Zusammenfluß mit der Grimmer Nuthe eine Fläche von 27 ha auf einer Länge von 2,7 km. Es handelt sich bei diesem Graben um ein natürliches Flußgewässer mit geringer Fließgeschwindigkeit mit naturnahem mäandrierendem Verlauf. Die Ufer werden sowohl von Wald, lockerem Gehölzbestand als auch von Wiesen gesäumt.

5.1.4.3. Streuobstwiese (Biotop 2 c)

Nördlich der Straße von Dobritz nach Deetz ist eine kleine Streuobstwiese (0,4 ha) mit 13 Apfelbäumen erhalten und unter Schutz gestellt. Der lockere Obstbaumbestand stellt einen wertvollen Lebensraum für viele Insekten, Kleintiere und Vögel dar.

5.1.4.4. Erlenbruch an der Straße Dobritz - Deetz (Biotop 2 d)

Hierbei handelt es sich um einen 0,8 ha großen Erlenhochwald, anmoorigem Boden mit einem wertvollen Pflanzenbestand, von dem einige Arten bereits in ihrem Bestand gefährdet sind.

5.1.4.5. Dobritzer Park (Biotop 4 a)

Das hier als Dobritzer Park bezeichnete Waldgebiet stellt den nördlichen Teil der ehemaligen Parkanlage dar. Es umfaßt eine Fläche von 15,3 ha. Neben seinem wertvollen Baumbestand - Stieleichen, Hainbuchen, Eschen und Erlen sind für dieses Biotop auch einige Teiche und Gräben charakteristisch. Es handelt sich hier um das ehemalige Naturschutzgebiet "Dobritzer Park".

5.1.4.6. Wiese im Dobritzer Park (Biotop 4 b)

Die Wiese schließt unmittelbar westlich an das vorgenannte Waldbiotop an. Sie umfaßt eine Fläche von 0,8 ha und zählt zu den Feuchtwiesen. Als Grünland wird sie durch Mahd intensiv genutzt.

5.1.4.7. Untermühlenteich und Gräben im Dobritzer Park (Biotop 4 c)

Den südlichen Teil des Dobritzer Parks bilden ein Grabensystem und der Untermühlenteich mit dem umgrenzenden Baumbestand. Die Gewässer sind stark verschlammt und werden von Binsenried und Flutrasen gesäumt.

5.1.4.8. Grimmer Nuthelauf (Biotop 5 a)

Das Grimmer Nuthetal erstreckt sich über eine Länge von 3,8 km, wovon ca. die Hälfte zum geplanten Naturschutzgebiet "Dobritzer Park". Trotz der starken Begradigung und vorhandener Staue ist dieser Bach Lebensraum für vom Aussterben bedrohter Tierarten: Bachforelle und Eisvogel. Seine Uferzonen werden sowohl von Waldgebieten als auch von Wiesen und Äckern gesäumt. Bei der geplanten Erweiterung des Ortes in südliche Richtung (Baugebiet Wiesenweg) ist ein ausreichender Abstand zum Bach einzuhalten.

5.1.4.9. Erlenbruch

Im südlichen Teil des geplanten Naturschutzgebietes erstreckt sich ein Frauenfarn-Erlenbruchwald. Kennzeichnend für dieses Gebiet ist eine gut entwickelte Krautschicht und eine dichte Bodenvegetation. Eine dort beheimatete Iris gilt als gefährdet. Die Flächenausdehnung beträgt 6,4 ha.

5.1.4.10. Kohldiestelwiese

800 m südwestlich der Dobritzer Mühle erstreckt sich auf einer Fläche von 13,8 ha eine Wiese mit einer Pflanzengesellschaft aus Engelwurz-Kohldiestel. Auch sie zählt zu den gefährdeten Ökosystemen und beheimatet bedrohte Pflanzenarten. Hier kommen verschiedene Kleinvogelarten und diverse Schmetterlinge vor. Zu ihrem Erhalt ist eine regelmäßige Mahd erforderlich.

5.1.5. Naturdenkmal "Stieleiche"

Am Nordwestrand des Naturschutzgebietes "Obermühlenteich" ist die stärkste Eiche im Gebiet des ehemaligen Landkreises Zerbst zu finden. Ihr Stammumfang von 6,40 m ist wahrscheinlich durch Verwachsung zweier Stämme zustande gekommen.

5.1.6. Naturdenkmal "Buchen-Eichen-Allee" (Biotop 5)

Diese Allee wurde vor ca. 260 Jahren entlang des Hagendorfer Weges (von Dobritz nach Hagendorf) angelegt. Sie besteht vorwiegend aus Rotbuchen und Stieleichen. Angelegt wurde sie als Wegessaum und zur Wildfütterung. Fehlender Baumbestand sollte durch Neupflanzungen ersetzt werden.

Lt. Stellungnahme des Forstamtes Nedlitz kommt es aufgrund des hohen Alters für Rotbuchen zu Ausfällen einzelner Altbäume (Weißfäule). Die fehlenden Bäume sollten gezielt ersetzt werden.

5.1.7. Naturdenkmal "Buchenallee" (Biotop 6 a)

Entlang des östlichen Teils der Straße nach Reuden (L 57) erstreckt sich eine Allee aus Rotbuchen. Der westliche Teil dieser Allee gehört zum Territorium der Gemeinde Dobritz. Ihr Bestand ist nach wie vor fast lückenlos. Die Biotoperfassung empfiehlt eine Erweiterung des Naturdenkmals in westliche Richtung entlang des Waldweges zum Rahmbruch. Hier sind vorwiegend Platanen und Linden anzutreffen.

5.1.8. Geschützte Biotope gemäß § 30 NatSchG LSA - außerhalb von Naturschutzgebieten

5.1.8.1. Trockenrasen und Streuobstwiesen (Biotop 3)

In diesem Biotop sind die Kirschallee am Hagendorfer Weg und die benachbarte Streuobstwiese, östlich davon, zusammengefaßt. Die Bäume zählen zum wertvollen Gehölzbestand. Ebenso sind die Trockenrasengesellschaften besonders zu schützen. Auch hier sind darunter wachsende gefährdete Pflanzenarten vorhanden. Als Pflegemaßnahme wird die regelmäßige Beweidung empfohlen.

5.1.8.2. Nördliches Rahmbruch (Biotop 4)

Nördlich des Naturschutzgebietes erstreckt sich nochmals ein Erlenbruchwald mit einer Typik wie schon im Naturschutzgebiet Rahmbruch beschrieben.

5.1.8.3. Grimmer Nuthetal (Biotop 5 a)

Außerhalb der vorab beschriebenen Naturschutzgebiete verbindet der Bachlauf der Grimmer Nuthe Obermühlen- und Untermühlenteich miteinander. Zum Erhalt der seltenen und vom Aussterben bedrohten Tiere und Pflanzen ist dieser Biotopverbund als Lebensraum unbedingt zu erhalten und zu schützen.

5.1.8.4. Grenzgraben Mühro-Dobritz (Biotop 6 a)

Der Grenzgraben hat seinen Ursprung in einem Feuchtgebiet nördlich des Obermühlenteiches. Er fließt von dort nach Süden und mündet nahe Mühro in die Nuthe. Streckenweise bildet er die Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Polenzko. Mit seinem Baum- und Gebüschsaum und Röhrichtbewuchs bildet er trotz seines hohen Ausbaugrades ein wichtiges Verbindungsglied innerhalb des Gewässersystems dieses Gebietes.

5.1.8.5. Süßkirschallee (Biotop 6 b)

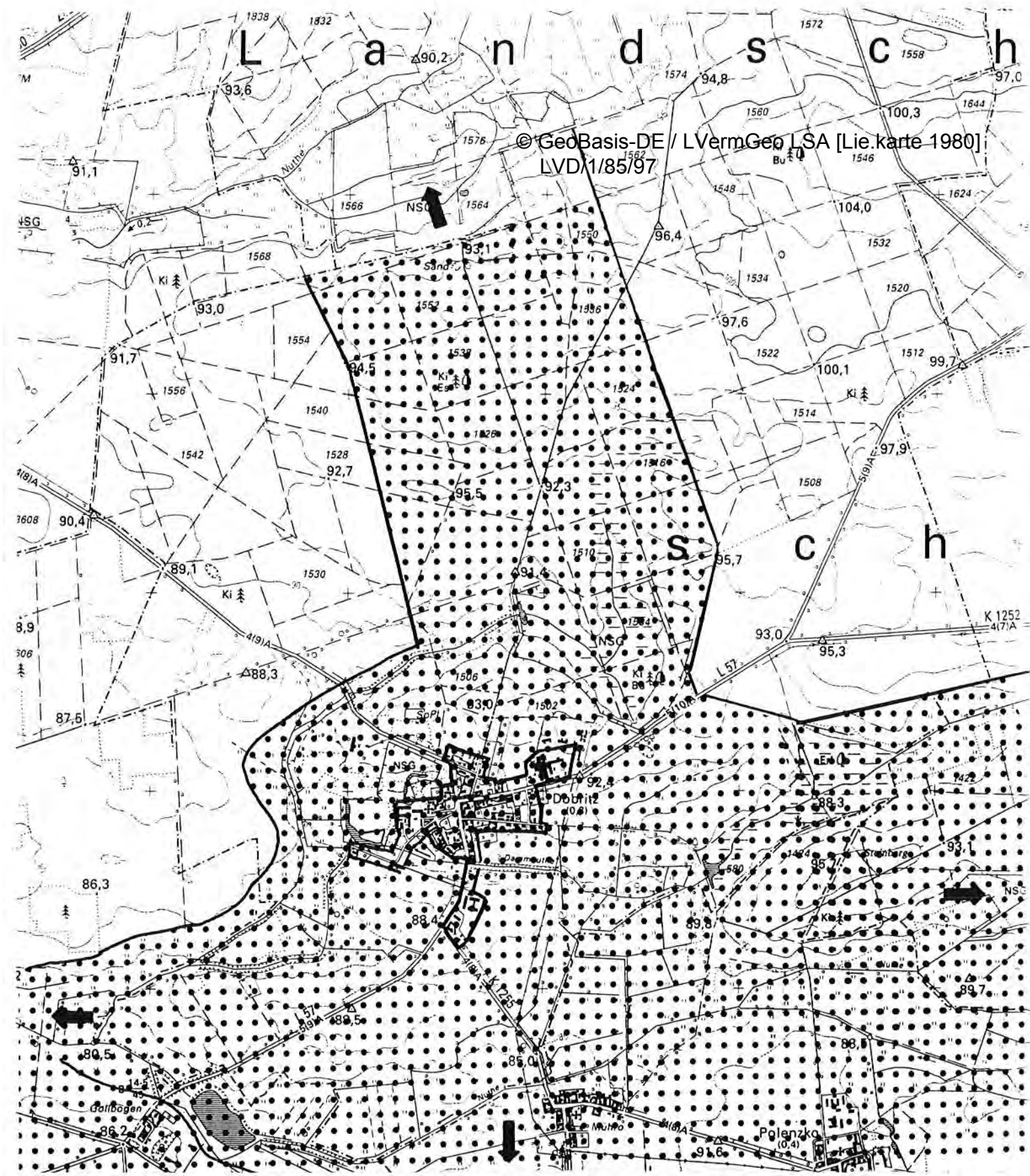
Für die Süßkirschallee, die sich entlang des Weges vom Obermühlenteich nach Dobritz auf einer Länge von 380 m erstreckt, gelten die gleichen Bemerkungen wie zum Biotop 3 (Trockenrasen und Streuobstwiese).

5.1.8.6. Mührobach (Biotop 7 a)

Zum Gewässerverbundsystem gehört ebenfalls der Mührobach, der das Territorium der Gemeinde Dobritz im Süden begrenzt. Er verbindet Mühro mit Gollbogen. In der Karte ist er als Nuthe bezeichnet. Der unter Schutz gestellte Abschnitt hat eine Länge von 4 km. Der Bachlauf ist stark begradigt und z. T. gestaut. Durch seinen Gehölzsaum sowie zahlreiche Feuchtgebietspflanzen (Ried, Röhricht, Hochstaudenflur) ist er für das örtliche Ökosystem sehr wertvoll.

5.1.8.7. Buchen- und Eichenwald (Biotop 9)

Innerhalb des zusammenhängenden Waldgebietes nördlich und östlich der Ortslage ist ein Teilbereich als besonders schützenswert hervorgehoben. Es handelt sich dabei um ein Waldgebiet mit wertvollem Laubbaumbestand (Traubeneiche, Rotbuchen) auf einer Fläche von 17,8 ha. Es umfaßt die Abteilungen 1514, 1521 und 1522 des Revier Dobritz. Besonders erwähnenswert ist die gut entwickelte Krautschicht mit ihren Schattenblumen.



5.1.9 Biotopverbund

Der Landschaftsrahmenplan sieht ein komplexes Biotopverbundsystem vor, in das neben den zuvor beschriebenen Biotopen auch die angrenzenden Agrarräume und Waldgebiete als wichtige Verbindungsstücke zwischen den einzelnen geschützten Bereichen einbezogen sind. Sie fungieren als ökologische "Wanderwege", um einen genetischen Austausch innerhalb der Arten zu ermöglichen und sind gleichzeitig auch der erforderliche schützende Rahmen für den bevorzugten Lebensraum. Diesen Verbund durch Eingriffe, wie große Gewerbegebiete, Autobahnen oder andere erhebliche Einwirkungen zu stören, würde zwangsläufig zu einer Beeinträchtigung des ökologischen Gleichgewichtes in der Region führen, selbst wenn kein Schutzgebiet unmittelbar betroffen ist. Derartige beeinträchtigende Maßnahmen sind in der Gemeinde Dobritz nicht vorgesehen. Die beiliegende Karte weist aber auch darauf hin, daß der Biotopverbund eine sehr große räumliche Ausdehnung hat und letztlich von allen betroffenen Gemeinden gemeinschaftlich erhalten und auch wieder hergestellt werden muß. Für die Gemeinde Dobritz gilt es, die Verbindung der nördlich gelegenen Waldgebiete über die Naturräume der Nuthefeuchtgebiete zu den Waldgebieten im Osten und Süden zu erhalten und durch gezielte Maßnahmen sogar auszubauen.

5.2. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

5.2.1. Gewässer

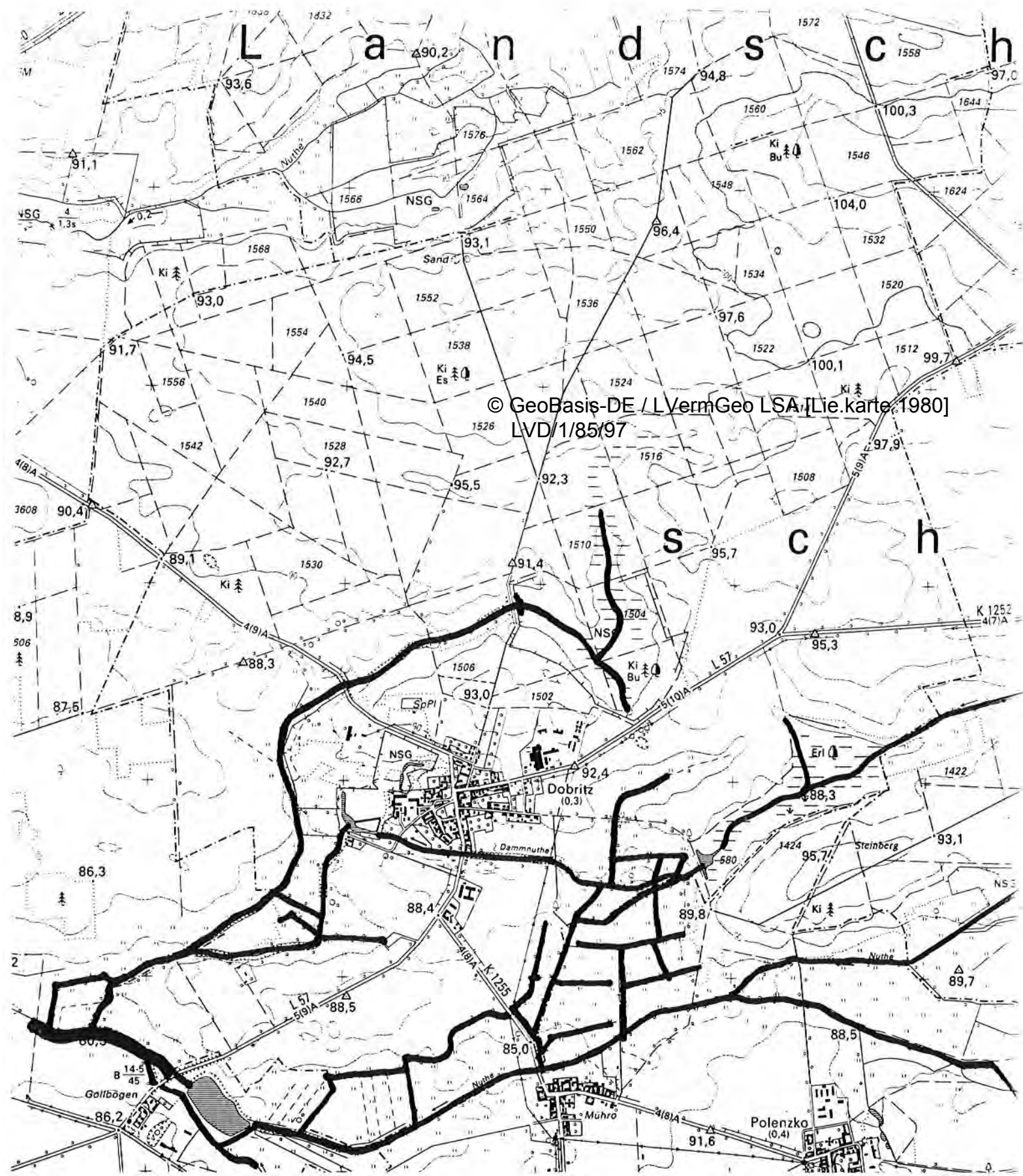
Am Rande des Roßblau-Wittenberger-Vorflämings gelegen, gehört das Gemeindeterritorium zum Quellgebiet der Nuthe. Besonders die südliche Hälfte der Gemarkung ist mit zahlreichen Quellbächen und einem Netz von künstlichen und natürlichen Gräben durchzogen. Durch das Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) sind im 2. Teil die Bestimmungen für oberirdische Gewässer festgesetzt. Gemäß Anlage 1 zu diesem Gesetz ist die Grimmer Nuthe ab der Straße Dobritz-Zerbst bis zu ihrer Mündung in die Lindauer Nuthe als Gewässer 1. Ordnung eingestuft. Dieses Gewässer liegt nicht auf Gemarkungsterritorium. Da es aber die Grenze bildet, reicht der Gewässerschonstreifen in die Gemarkung und ist somit für die Anrainer von Bedeutung.

Alle anderen Bäche und Gräben zählen zu den Gewässern 2. Ordnung. Gewässer 1. Ordnung sind Landeseigentum und Gewässer 2. Ordnung gehören den Besitzern der Ufergrundstücke, sofern sie kein eigenes Flurstück beanspruchen. Im Gesetz sind Nutzungsrechte für Gemeindegebrauch und Eigentümergebrauch und auch der Fischfang sowie der Schutz und die Pflege der Gewässer geregelt. An dieser Stelle sei deshalb nur auf die besonderen Regelungen für Gewässerschonstreifen verwiesen. Der § 94 des WG LSA schreibt einen Schonstreifen von 10 m für Gewässer 1. Ordnung und von 5 m für Gewässer 2. Ordnung vor. Die Breite ist ausgehend von der Böschungsoberkante des Gewässers zu messen. Durch die Wasserbehörde können auch breitere Streifen festgesetzt werden, wenn dies erforderlich ist. In Gewässerschonstreifen ist es verboten (Auszug Stellungnahme des Staatl. Umweltamtes Dessau/Wittenberg):

GRÄBEN UND BACHLÄUFE

— Gewässer 1. Ordnung

— Gewässer 2. Ordnung



1. Grünland in Ackerland umzubrechen
2. Dünge- und Pflanzenschutzmittel auszubringen,
3. wassergefährdende Stoffe, einschl. organischer Dungstoffe, zu lagern oder abzulagern,
4. Anpflanzungen mit nicht einheimischen oder nicht standortgerechten Gehölzen vorzunehmen, dies gilt auch für Verjüngungen.
5. nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Straßen, Wege und Plätze zu errichten,
6. eine intensive Beweidung ohne Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde vorzunehmen.

Soweit es dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dient, hat die Wasserbehörde anzuordnen, daß Gewässerschonstreifen mit geeigneten Gehölzen bepflanzt oder sonst mit einer geschlossenen Pflanzendecke versehen werden, die Art der Bepflanzung sowie die Pflege der Gewässerschonstreifen.

Die Veränderung von Gewässern, wie z. B. Begradigung, Renaturierung, Stauung u. a. sind genehmigungspflichtig und bedürfen in der Regel eines Planaufstellungsverfahrens. Ausführlichere Angaben dazu sind den geltenden Gesetzen und Vorschriften zu entnehmen oder bei der zuständigen Behörde zu erfragen.

5.2.2. Trinkwasserschutzgebiet

Die nördlichen und östlichen Gemeindeflächen gehören zum Trinkwasserschutzgebiet und sind als Zone III eingestuft. Im gesamten Trinkwasserschutzgebiet Wasserfassungen in Lindau, Nedlitz, Grimme und Reuden. Die Fassung Dobritz II liegt auf dem Territorium der Gemeinde Grimme. Dobritz selbst hat keine Wasserfassung. Die Ausweisung von Trinkwasserschutzgebieten erfolgt gemäß §§ 48 und 49 des WG LSA. Die einzuhaltenden Schutzbestimmungen werden nach Eingang der noch am Verfahren zu beteiligenden Trinkwasserversorgung Magdeburg in den Erläuterungen ergänzt.

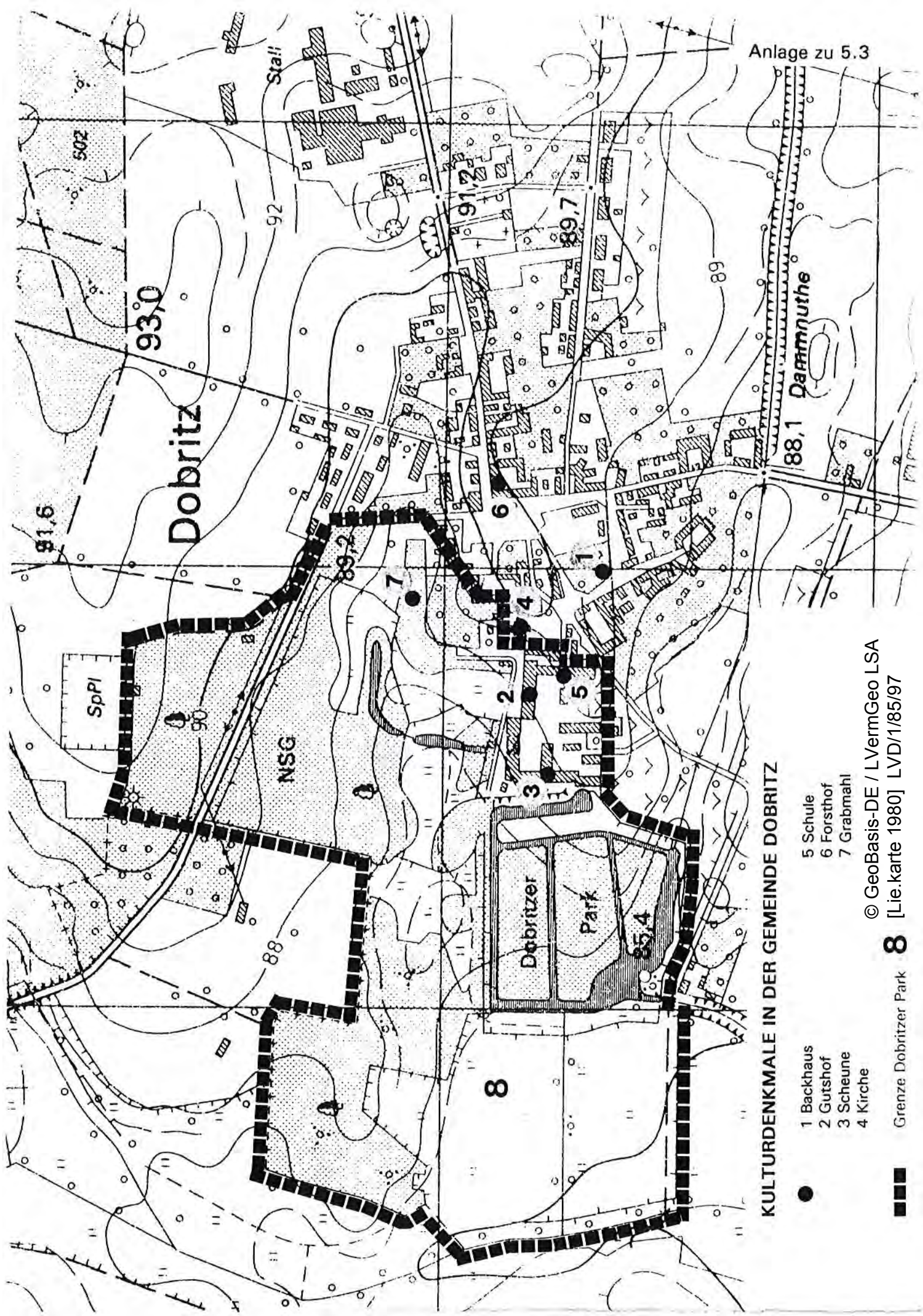
5.3. Regelungen für den Denkmalschutz

5.3.1. Bau- und Kunstdenkmale, sowie Parkanlagen

In der Gemeinde Dobritz ist als Kulturdenkmal der "Dobritzer Park" erfaßt worden. Desweiteren wurden folgende Objekte als Kulturdenkmale in das Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt aufgenommen:

- Forsthof (ehemlige Oberförsterei)
- Scheunen (Fachwerkscheune)
- Kirche St. Blasius (spätromanischer Feldsteinbau)
- Backhaus (Gemeindebackhaus am Rande des Dorfplatzes)
- Schule (einklassige Dorfschule aus Backstein)
- Gutshof (ehemaliges Rittergut, bestehend aus Gutshaus, Reste des Gutshofes mit Scheune, Park mit Einfriedung, Gruft und Grabmal)
- Grabmahl (klassizistisches Grabmal)
- Distanzstein (an der Zerbster Str. vor Gollbogen, nicht im Geltungsbereich gelegen)

Der Eintrag der beiden Maschinen- und Traktorenstationen in das Denkmalverzeichnis wird z. Z. noch vom Landesamt für Denkmalpflege geprüft.



KULTURDENKMALE IN DER GEMEINDE DOBRITZ

- 1 Backhaus
- 2 Gutshof
- 3 Scheune
- 4 Kirche

- 5 Schule
- 6 Forsthof
- 7 Grabmahl

8 Grenze Dobritzer Park

8 [Lie.karte 1980] LVD/1/85/97

© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, daß die im Zusammenhang bebaute historische Ortslage, das ehemalige Gut und die Kirche im positiven Sinne gestaltprägend sind. Bauliche Maßnahmen im Ortskern sollten sich an diesen städtebaulichen Maßstäben orientieren, wobei dies durchaus auch mit zeitgemäßen architektonischen Mitteln erfolgen kann. Neue bauliche Dominanten sollten weder am Ortsrand noch im Kern mit Kirche und Gutsanlage konkurrieren. Entsprechende Maßgaben kann die Gemeinde über eine Gestaltungssatzung z. B. im Rahmen der Dorferneuerung oder über Bebauungspläne treffen.

(Siehe auch die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt vom 16.01.1998 und vom 02.03.1998.)

5.3.2. Archäologische Denkmale und Fundstellen

Bodendenkmale und archäologische Fundstellen fallen unter die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG). In § 2 Abs. 2 Nr. 3 und 4 werden sie inhaltlich bestimmt. Als Beispiele für archäologische Kulturdenkmale seien an dieser Stelle erwähnt: Siedlungen und Wüstungen, markante Grenzverläufe, Produktionsstätten wie Ackerfluren oder Öfen, Be- und Entwässerungssysteme, Grabanlagen und Kultstätten. Durch die noch laufende archäologische Landesaufnahme und Lufterkundung können ständig neue Fundstellen und archäologische Denkmale entdeckt werden. Ebenso sind Funde bei Bau- und Erdarbeiten möglich. In diesem Falle ist § 9 Abs. 3 DenkmSchG zu beachten:

"Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlaß zu der Annahme gegeben ist, daß sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Landesamt für archäologische Denkmalpflege und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Bodenfunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen."

Außerdem bedürfen gemäß § 14 Abs. 2 DenkmSchG "Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, daß Kulturdenkmäler entdeckt werden, der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde und sind rechtzeitig anzuzeigen. Wenn die untere Denkmalschutzbehörde nicht innerhalb von vier Wochen widerspricht, gilt die Genehmigung als erteilt, Verstoßen die Maßnahmen gegen dieses Gesetz, ist die Genehmigung zu versagen. In Grabungsschutzgebieten bedürfen alle Arbeiten, die Kulturdenkmale zutage zu fördern oder gefährden können, einer Genehmigung der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde. Eine gegebene land- und forstwirtschaftliche Nutzung bleibt im bisherigen Umfang ohne weitere Genehmigung zulässig, sofern sie nicht zur Gefährdung der Denkmalsubstanz beiträgt."

5.3.2.1. Bodendenkmal "Landwehrwall"

Der Landwehrwall aus dem Mittelalter erstreckt sich über eine Länge von ca. 1,3 km nördlich des Rahmteichs bis zur Nedlitzer Niederung. Funde, die eine genaue Datierung seiner Entstehung bekunden, wurden bisher nicht gemacht. Die Möglichkeit solcher Funde ist auf Grund der Verarmung zu Kriegszeiten ohnehin sehr gering. Das Bodendenkmal ist in seiner Erscheinung deutlich in der Landschaft ablesbar und deshalb durchaus als Wanderziel geeignet.

5.3.2.2. Fundstellen

Die als Fundstellen im Plan gekennzeichneten Gebiete sind für eine Neubebauung nicht vorgesehen. Die Funde stammen teilweise bereits aus der Jungsteinzeit, aber auch aus der Bronze und späten römischen Kaiserzeit. Insbesondere bei der Sanierung der Gutsanlage und Bauarbeiten am östlichen Siedlungsrand kann mit weiteren Funden gerechnet werden, da hier schon Fundstellen bekannt sind. Auf die eingangs erläuterten Vorschriften zum Umgang mit Bodenfunden und die Meldepflicht bei Erdarbeiten sei deshalb nochmals hingewiesen.

6. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

6.1. Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen

6.1.1. Elektroenergieversorgung

Durch die Energieversorgung Magdeburg wurde bisher keine erneute Stellungnahme zum Flächennutzungsplan abgegeben. Der markierte Leitungsbestand beschränkt sich auf die in der Kartengrundlage dargestellten Freileitungen. Nähere Angaben dazu können gegebenenfalls nach der nächsten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange dazu gemacht werden. Grundsätzlich sichert die EVM für alle geplanten Baugebiete die Stromversorgung zu. Bei Baumaßnahmen ist ein entsprechender Antrag auf Energieversorgung durch den Bauherrn an die EVM zu stellen. Die Vereinigten Energiewerke AG (VEAG) unterhalten derzeit im Plangebiet kein Leitungsnetz. Bei Änderungen der Flächennutzungsplanung ist die VEAG erneut zu beteiligen, wenn der Zeitraum von 2 Jahren überschritten wird.

6.1.2. Telekommunikation

Die Deutsche Telekom weist darauf hin, daß ihrerseits keine Einwände gegen die geplante Flächennutzung bestehen. Die vorhandenen fernmeldetechnischen Anlagen müssen zur Erschließung neuer Baugebiete ergänzt werden. Dazu sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorzusehen. Diese sollten bereits in der Bebauungsplanung beachtet werden.

6.1.3. Gasversorgung

Die Erdgas Mittelsachsen GmbH (EMS) hat kein Leitungsnetz im Plangebiet und ist mittelfristig auch nicht an einer Erschließung der Gemeinde interessiert. Bei der Wahl von Gas als umweltfreundlichsten Brennstoff sind Bauherren deshalb auf Flüssiggas angewiesen. Die oberirdischen Gasbehälter können bei ungünstiger Lage jedoch Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen und sollten deshalb möglichst an nicht einsehbaren Orten aufgestellt oder begrünt werden.

6.1.4. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der Bürger erfolgt aus dem zentralen Leitungsnetz, das vom Wasserwerk Lindau gespeist wird. Das Trinkwassernetz ist nur zur Information gekennzeichnet worden. Gemäß Stellungnahme der WBW GmbH (Wassergesellschaft Börde-Westfläming GmbH) ergeben folgende Hinweise:

- Die Leitungsübersicht weist nicht die genaue Lage der Leitungen aus und beinhaltet auch keine Hausanschlußleitungen. Es ist davon auszugehen, daß alle Leitungen Bestandsschutz genießen.
- Bei der weiteren Planung ist zu beachten, daß die Trinkwasserleitungen in der Rechtsträgerschaft der WBW GmbH im öffentlichen Bereich verbleiben und jederzeit zugänglich sein müssen.
- Im Zuge der weiteren Planungen sind die erforderlichen Schutz- und Arbeitsstreifen (DVGW-Merkblatt W 403) zu gewährleisten und von Bebauung freizuhalten. Vorzugsweise sollten diese Bereiche in den B-Plänen als öffentliche Flächen ausgewiesen werden.
- Die Einflußnahme der WBW GmbH auf den bedarfsgerechten Ausbau des Trinkwassernetzes wird über entsprechende Stellungnahmen zu B-Plänen (VE-Plänen) ausgeübt.
- Die vorliegende Leitungsauskunft ist nur für Planungszwecke zu verwenden und berechtigt nicht zur Durchführung im Leitungsbereich.
- Für die Löschwasserversorgung ist die Gemeinde verantwortlich. Die Wasserannahme zur ersten Brandbekämpfung aus dem Trinkwassernetz kann ohne Garantie von Menge und Druck erfolgen.

Durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz beim Landkreis ergeben insbesondere im Zusammenhang mit der Bauantragsstellung folgende Hinweise:

1. Der Grundsatz an Löschwasserbedarf auf der Grundlage des DVGW-Regelwerkes für die geschlossene Bebauung im Bereich des Dorfgebietes, des Mischgebietes sowie der Sondergebiete und des Gewerbegebietes beträgt 1600 l/min für den Zeitraum von 2 Stunden.
Im Abstand von 100 m sind Überflurhydranten nach DIN 3222 zu errichten. Die Gewährleistung des Grundsatzes an Löschwasser ist gesetzliche Pflichtaufgabe der Gemeinde. (B)

§ 2 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz LSA
DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt W 405

2. Der Nachweis zur ausreichenden Löschwasserversorgung ist durch den Antragsteller in Abstimmung mit dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz bis zum Baubeginn vorzulegen. (A)
Das Amt für Wasserwirtschaft des Landkreises Anhalt-Zerbst verweist auf folgendes:

- Grundlage für die weitere Bebauung ist eine ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung und die schadlohe Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers.
- Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser hat über das öffentliche Wasserversorgungsnetz zu erfolgen. Trinkwasser sollte nur dort verwendet werden, wo aus hygienischen Gründen Trinkwasserqualität gefordert wird.
- Gewerbe, die einen hohen Brauchwasserbedarf haben, sollten über eine Eigenversorgungsanlage den Brauchwasserbedarf abdecken (siehe weiter unter Pkt. 6.1.5.).

Aus kommunalhygienischer Sicht ergeben vom Gesundheitsamt folgende Hinweise:

Die Neuverlegung von Trinkwasserleitungen hat so zu erfolgen, daß die hygienischen Vorschriften der Trinkwasserverordnung vom 05. 12. 1990 (einschließlich Freigabe durch das Gesundheitsamt) und die Vorschriften im Arbeitsblatt W 345 vom Januar 1962 DVGW Regelwerk "Schutz des Trinkwassers in Wasserrohrnetzen vor Verunreinigungen" eingehalten werden. Es sind keine Verbindungen des Trinkwassernetzes zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen. Die Leitungen sollten so konzipiert werden, daß jeder Bürger mit ausreichend Trinkwasser (100 - 150 l/Tag) versorgt wird.

Neben dem örtlichen Leitungsnetz wird das Gemeindeterritorium von Südost nach Nordwest von einer Rohrwasserleitung und dem zugehörigen Steuerkabel durchquert. Die Leitung ist im Plan eingetragen. Notwendige Schutzabstände und andere Hinweise werden nach Eingang der offiziellen Stellungnahme durch die Trinkwasserversorgung Magdeburg (TWM) in den Erläuterungen ergänzt. Soweit vorhanden werden die Kartenmaterialien zu den Versorgungsleitungen als Anlage dem Flächennutzungsplan beigelegt.

6.1.5. Abwasserbeseitigung

6.1.5.1. Vorhandene Entwässerungsanlagen

Ein zentrales Abwassernetz ist im Ort noch nicht vorhanden. Eine Abwasserentsorgung der Gemeinde Dobritz erfolgt gegenwärtig durch Sammelgruben und durch Kleinkläranlagen (Dreikammergruben). Da die Gemeinde Dobritz am Rande eines Trinkwasserschutzgebietes liegt, kommt der ordnungsgemäßen Entsorgung der Abwässer eine besondere Bedeutung zu.

- Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen hat nach § 163 WG LSA so zu erfolgen, daß eine Verschmutzung der Gewässer nicht zu befürchten ist. Die Lagerung von Heizöl ist nach § 164 Abs. 1 des WG LSA bei der Unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig und die Eignung der Anlage muß durch die Behörde festgestellt werden.
- Der Verfüllung der ehemaligen Kiesgrube mit dekontaminiertem Erdreich unter Zugrundelegung der Bodenanalysen wird zugestimmt. Die ständige Überwachung der Pegel der Wasserauffassung zur Kontrolle eines möglichen Schadstoffeintrages in den Grundwasserleiter muß gewährleistet werden.
- Niederschlagswasser und Schmutzwasser sind getrennt abzuführen.

Die Planung für die wasser- und abwasserseitige Erschließung ist mit der o. g. Dienststelle abzustimmen. Für die Bereiche, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, sind die Rechtsvorschriften für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, insbesondere § 19 g - 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie § 26 des Wassergesetzes vom 02. 07. 1982 (GBl. I Nr. 26, S 467) einzuhalten.

Wasserrechtliche Entscheidungen für das Einleiten von Abwasser, Niederschlagswasser in ein Gewässer, die Entnahme von Wasser bzw. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind bei der zuständigen Wasserbehörde auf der Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes und des Wassergesetzes einzuholen. Beim Ausbau von Gewässern sind die Grundprinzipien eines naturnahen Gewässerausbaus durchzusetzen. Für Instandsetzung bzw. Ausbaumaßnahmen von Gewässern ist entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften bei unserer Dienststelle eine Genehmigung einzuholen (§§ 28, 31 Wasserhaushaltsgesetz)."

Durch das Amt für Umwelt-, Natur- und Gewässerschutz wird darauf hingewiesen, daß unverschmutzte möglichst dezentral (auf den Grundstücken) zu versickern sind.

Gesundheitsamt:

Gemäß dem Gesetz der Verhütung und Bekämpfung übertragbarer Krankheiten beim Menschen vom 18. 07. 1961 § 12 Abs. 1 obliegt dem Gesundheitsamt die Überwachung von Einrichtungen zur Abwasserbeseitigung.

6.2. Abfallbeseitigung

Gemäß Stellungnahme der Unteren Abfallbehörde ergehen folgende Auflagen (wörtlich):

Grundlage der Abfallwirtschaft des Landkreises Anhalt-Zerbst bildet das Bundesabfallgesetz (AbfG) vom 27. 08. 1986 (BGBl. I S. 1410, ber. S 1501, zuletzt geändert durch G zu dem Einigungsvertrag vom 23. 09. 1990 - BGBl. II S. 885) sowie des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG-LSA) vom 14. 11. 1991 (GVBl. LSA Nr. 37/1991, S. 421).

Ein Regenwassernetz ist im Ort nicht vorhanden. Es besteht jedoch die Möglichkeit, unver-schmutzte Regenwässer in die örtliche Vorflut einzuleiten oder örtlich zu versickern, was ungeplant auch schon geschieht.

6.1.5.2. Planungen und Grundsätze für die Abwasserbeseitigung

Entsprechend dem Wasserhaushaltsgesetz § 18 a" ... ist Abwasser so zu beseitigen, das das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird ...", daß schließt die Vermeidung von Verunreinigungen des Bodens, Grund- und Oberflächenwassers mit ein. Im Zuge der Weiterentwicklung der Gemeinde ist eine dem Stand der Technik entsprechende Abwasserbeseitigung dringend erforderlich, zumal sich Teile des Gemeindeterritoriums in einem Trinkwasserschutzgebiet befinden. Die Gemeinde ist seit dem 02. 04. 1996 Mitglied des Abwasserzweckverbandes Zerbst. Konkrete technische und terminliche Vorstellungen liegen zur Zeit nicht vor, werden jedoch ergänzt. Die Planung der Ortsentwässerung im Gemeindegebiet Dobritz (Vorentwurf 1992, AFU) muß entsprechend konkretisiert werden.

Durch den Abwasserzweckverband Zerbst wurde folgendes Konzept dargelegt:

- Bau einer Schmutzwasserkanalisation im gesamten Ortsbereich
- Entsorgung des Schmutzwassers nach Errichtung eines Pumpwerkes und Verlegung einer Abwasserdruckleitung zur zentralen Kläranlage in Zerbst.
der Trassenverlauf dafür kann zur Zeit jedoch noch nicht genau bestimmt werden. Der Zeitpunkt ist neben der Verfügbarkeit finanzieller Mittel vom Erschließungsstand des übrigen Verbandsgebietes abhängig.
- Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken, Straßenentwässerung durch Einleitung in vorhandene Vorfluter.

Das Amt für Wasserwirtschaft, Landkreis Anhalt-Zerbst gibt folgende Hinweise (wörtlich):

- "Die Entsorgung des sanitären und sozialen Abwassers hat den Forderungen des § 7 a des Wasserhaushaltsgesetzes sowie den Allgemeinen Rahmenverwaltungsvorschriften über Mindesteinleitungen an das Einleiten von Abwasser in ein Gewässer zu erfolgen. Die Verhandlungen über den Beitritt der Gemeinde Reuden zum AZV Zerbst sind noch nicht abgeschlossen. Auch nach Klärung dieser Probleme ist ein Anschluß an die zentrale Kläranlage in den nächsten 5 Jahren nicht vorgesehen. Als Übergangslösung ist nur die Entsorgung in abflußlose Gruben möglich; die Genehmigung von Dreikammergruben mit Untergrundversiegelung ist nach Arbeitsblatt W 101 im Trinkwasserschutzgebiet nicht zulässig.
- Unverschmutztes Niederschlagswasser von Hof- und Dachflächen kann auf dem Grundstück versickert werden.
- Belastendes Niederschlagswasser von Straßen kann sich im Trinkwasserschutzgebiet über Böschungen und großflächige Versickerung über belebte Bodenzonen versickert werden.

Für alle privaten Haushalte, öffentliche und gewerbliche Einrichtungen besteht der Anschluß- und Benutzungszwang zur Abfallentsorgung auf der Grundlage der Abfallentsorgungssatzung (Kreistagsbeschuß 0229) und der Abfallgebührensatzung (Kreistagsbeschuß 0228) des Landkreises Anhalt-Zerbst.

Für Abfälle und Wertstoffe aus Gewerbebetrieben sind eigenständige Entsorgungsverträge mit entsprechenden Firmen abzuschließen.

Verpackungsmaterialien sind auf der Grundlage der Verordnung über die Vermeidung von Verpackungsabfällen (Verpackungsverordnung - VerpackV) vom 12. 06. 1991 einer Verwertung zuzuführen. Möglichkeiten zur Überlassung von Verpackungsmaterialien durch den Kunden sind von der Verkaufseinrichtung deutlich und sichtbar mittels Hinweisschildern einzurichten.

Für Gewerke, bei denen Abfälle/Reststoffe anfallen, die unter die Rubrik besonders überwachungsbedürftiger Abfälle/Reststoffe zählen, gelten gesonderte Vorschriften.

Abfälle im S. d. § 2 Abs. 2 AbfG, die in ihrer Art, Beschaffenheit oder Menge in besonderem Maße gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind oder Erreger übertragbarer Krankheiten enthalten oder hervorbringen können, sind gesondert zu behandeln.

Sie sind nach § 11 Abs. 2 und 3 AbfG anzeige- und nachweispflichtig. Abfälle i. d. S. § 2 Abs. 2 AbfG sind hier insbesondere Altöl, Rückstände aus Ölabscheidern, Fettabscheidern, ölhaltige Rückstände aus Behältern, Emulsionen, Wasser-Öl-Gemische, mit ölkontaminierte Putz- und Saugmittel, Bremsflüssigkeit, Batterien bzw. -säuren, Farb- und Lackreste, Waschmittelrückstände.

Die Verwertung und Entsorgung von Sonderabfällen (hier speziell Tierkörper, Tierkörperteile, tierische Erzeugnisse) hat nachweispflichtig zu erfolgen. Die Tierkörperbeseitigung im Land Sachsen-Anhalt und damit auch im Landkreis Anhalt-Zerbst ist vertraglich mit der Firma TKV Genthin GmbH vereinbart. Auskünfte erteilt das Veterinäramt bzw. das Umweltamt des Landkreises Anhalt-Zerbst.

Nach § 15 AbfG unterliegt Jauche, Gülle und Stallmist dem Abfallrecht. Die Voraussetzungen der abfallrechtlichen Kontrolle sind dann erfüllt, wenn das übliche Maß der landwirtschaftlichen Düngung überschritten wird.

Die bei entsprechend geplanten Bauvorhaben (z. B. Lückenbebauung, Errichtung oder Ausbau von Gewerbebetrieben) anfallenden Bauabfälle (Bauschutt, Erdaushub usw.) sind nach § 1 AbfG LSA der stofflichen Abfallverwertung zuzuführen.

Erdaushub, sofern er beim Bauvorhaben keine Verwendung findet, ist nach Absprache mit der Unteren Abfallbehörde einer entsprechenden Verwertung zuzuführen.

Bauschutt ist der ortsansässigen Firma D & S Entsorgungsdienst Reuden, Zipsdorfer Straße 6 anzudienen.

Die bei diesem Bauvorhaben anfallenden Bauabfälle (Bauschutt), stofflich nicht verwertbare Abfälle (Baustellenabfälle, die neben Resten von Baumaterial auch Bauchemikalien und Zusätze enthalten) sind so zu behandeln, daß sie umweltverträglich verwertet oder abgelagert werden können.

Die Containerstellplätze für die Glas- bzw. Papierentsorgung sind mit dem Landkreis und dem Rethmann-Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

6.3. Umweltschutz

6.3.1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

6.3.1.1. Bodenverunreinigungen

Die Klärung von Abwässern ist entsprechend den Bestimmungen des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) unzureichend. Durch mangelhafte Abwässerreinigung treten demzufolge noch Bodenverunreinigungen auf, die erst mit dem Anschluß an das zentrale Abwassernetz vermieden werden können. Hinsichtlich Kampfmittel ist das Baugelände beim Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht als munitionsverdächtig registriert. Sollten bei Erdarbeiten eventuell Kampfmittel gefunden werden, so ist die nächste Polizeidienststelle bzw. der Kampfmittelbeseitigungsdienst Magdeburg direkt zu verständigen.

Bei Bewilligung von Anlagen im Außenbereich, die zur Gewässerschutzzone III gehören, ist vorher zu prüfen, ob eine Beeinträchtigung des Trinkwasserschutzgebietes zu befürchten ist. Die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk, W 101) trifft konkrete Aussagen über die zu vermeidenden Gefahrenmomente sowie Gefährdungen, die in der Trinkwasserschutzzone III nicht tragbar sind.

6.3.1.2. Altlastverdachtsflächen - Altstandorte -

Im Auftrag des Landkreises Anhalt-Zerbst erfolgte die Erfassung altlastverdächtiger Flächen durch die HGN Hydrologie GmbH. Die Altlaststandorte sind mit der im Kataster angegebenen Registriernummer vollständig in den Flächennutzungsplan übernommen worden. Für das Gebiet der Gemeinde Dobritz sind ... Altlaststandorte mit vorrangigem und ... Altlaststandorte mit nachrangigem Handlungsbedarf registriert. Die Einstufung erfolgte nach Erfahrungswerten, exakte Bodenanalysen liegen nicht vor und sind bei konkreten Maßnahmen zu veranlassen.

1. Deponie (Kennzahl 520)

Die Deponie befindet sich an der Zerbster Landstraße, Flur 5 Flurstück 133. Sie beansprucht eine Fläche von ca. 12000m². Das verkippte Volumen beträgt ca. 40000 m³. Abgelagert sind dort im Zeitraum von 1950 bis 1991 durch Bevölkerung, LPG und Molkerei vor allem Hausmüll, Bauschutt und landwirtschaftliche Abfälle. Als Gefährdungsklasse für Altablagerungen ist die Deponie mit 43/55 (min/max) Punkten bewertet, d.h. es besteht nur ein mittleres Gefährdungspotential und der Handlungsbedarf ist untergeordnet. 1992 wurde die Deponie mit Erde abgedeckt und mit abgeschnittenem Strauchwerk umzäunt. Eine Beeinträchtigung oder Gefährdung für Baugebiete, Landwirtschaft oder Naturschutzgebiete wurde nicht angezeigt.

2. Tümpel (Kennzahl 521)

Der Tümpel befindet sich südlich des Weges zum Untermühlenteich (Flur 5, Flurstücke 64 und 65). Er wurde als Deponie genutzt und umfaßt eine Fläche von etwa 800 m². Das verkippte Volumen wird auf 1000 m³ geschätzt. Abgelagert wurden dort durch die Bevölkerung im Zeitraum von 1950 bis 1991 vor allem Hausmüll, landwirtschaftliche feste Abfälle und Bauschutt. Als Gefährdungsklasse für Altablagerungen ist der Tümpel mit 22/32 (min/max) Punkten bewertet. D. h., das Gefährdungspotential ist gering und der Handlungsbedarf untergeordnet. Der Standort ist nicht mehr sichtbar und vollständig abgedeckt. Er ist inzwischen mit Bäumen bewachsen.

3. Müllkippe (Kennzahl 522)

An der Berliner Straße befindet sich eine ehemalige Müllkippe auf dem Flurstück 19 Flur 3 auf einer geschätzten Fläche von ca. 4500 m² mit einem verkippten Volumen von etwa 15000 m³. Die Müllkippe wurde zwischen 1940 - 80 von der Bevölkerung, der LPG und der Gemeinde genutzt, verkippt wurden u. a. Hausmüll, Bauschutt, Abfälle der Mineralöl- und Kohleveredlung sowie Gülle. Als Gefährdungsklasse wird eine mittlere Gefährdung bei 60/70 (min/max) Punkten angegeben. Es besteht ein nachrangiger Handlungsbedarf. Die Deponie ist seit 1946 geschlossen und mit Garagen bebaut. Diese Angaben stehen im Widerspruch zum Betriebszeitraum. Ebenso stimmt die Flurstücksangabe nicht mit der zeichnerischen Darstellung, des Altlastkatasters überein. Höchstwahrscheinlich handelt es sich um 2 verschiedene Altlaststandorte, was durch das Umweltamt beim Landkreis zu klären ist.

4. Müllkippe am Silo (Kennzahl 523)

Am östlichen Ortsausgang an der Straße nach Reuden (Flur 6 Flurstück 23) befindet sich auf einer Fläche von ca. 3500 m² eine Deponie, die von 1970 bis 1991 durch die Bevölkerung und die LPG benutzt wurde. Verkippt wurden vorrangig Hausmüll, Bauschutt und landwirtschaftliche Abfälle, einschließlich Gülle. Das verkippte Volumen wird auf 15000 m³ geschätzt. Die Deponie ist inzwischen geschlossen und abgedeckt. Es ist von einer mittleren Gefährdung mit 48/64 (min/max) von 100 Punkten auszugehen. Der Handlungsbedarf ist somit nachrangig.

5. Ehemalige Tankstelle (Kennzahl 524)

Auf dem Grundstück Berliner Straße 2 (Flur 4 Flurstücke 2/3 bis 2/6) befindet sich der Standort der ehemaligen Tankstelle. Die Tankstelle ist seit 1992 außer Betrieb und die Zapfsäule demontriert. Die verseuchte Fläche wird auf 100 m² geschätzt. Das Gefährdungspotential wird bei einer Bewertungszahl von 67 noch als mittleres eingeschätzt. Der Handlungsbedarf wird als nachrangig eingeschätzt.

6. Tankstellengebäude (Kennzahl 525)

Auf dem Grundstück Berliner Straße 16 (Flur 3 Flurstück 21) befindet sich auf einer Fläche von etwa 150 m² ebenfalls eine ehemalige Tankstelle, deren Tank noch vorhanden ist. Der Standort wird bei 73 von 100 Punkten mit hohem Gefährdungspotential bewertet. Der Handlungsbedarf ist vorrangig.

7. Tankstelle bei Elmentaler (Kennzahl 526)

In der Zerbster Straße Nr. 5 (Flur 4 Flurstück 20) befindet sich eine weitere ehemalige Tankstelle. Der Standort ist seit mehr als 20 Jahren geräumt. Es sind keine Altanlagen mehr sichtbar. Die beeinträchtigte Fläche wird auf 250 m² geschätzt. Das Gefährdungspotential wird mit 71 von 100 Punkten bewertet. Die Gefährdung ist somit bereits als hoch einzuschätzen und der Handlungsbedarf ist vorrangig.

8. Tankstelle am Wiesenweg (Kennzahl 527)

Auf dem ehemaligen Gutsgelände am Wiesenweg (Flur 4 Flurstück 114 ???), das später von der LPG genutzt wurde, befindet sich ebenfalls eine ehemalige Tankstelle. Die beeinträchtigte Fläche beträgt etwa 100 m². Die Tankstelle wurde zwischen 190 und 1980 betrieben und 1995 demontiert. Die Tanks sind bereits geräumt. Die Gefährdung wird mit 65 von 100 Punkten bewertet und weist somit ein mittleres Gefährdungspotential auf. Der Handlungsbedarf ist nachrangig. Bei einer Nutzung des Geländes für eine Ferien- und Erholungseinrichtung oder ähnliche vorwiegend dem Wohnen dienende Nutzung ist die Altlast zu berräumen.

9. PSM-Lager (Kennzahl 528)

Auf dem Gelände des Pferdehaltungs- und Zuchtbetriebes an der Straße nach Deetz (Flur 4 Flurstück 142) Friedenstraße 9 a befand sich ehemals eine Pflanzenschutzmittel-Lager (PSM-Lager). Hier wurden Schädlingsbekämpfungsmittel gelagert. Er ist geräumt. Die davon betroffene Fläche beträgt ca. 2500 m². Der Standort wird mit 62 - 70 von 100 Punkten bewertet und damit ein mittleres bis hohes Gefährdungspotential. Der Handlungsbedarf ist nachrangig.

10. Autowerkstatt (Kennzahl 529)

Auf dem Grundstück Zerbster Straße 8 (Flur 4 Flurstück 88) befand sich von 1980 bis 1991 eine Autolackiererei. Die dadurch beeinträchtigte Fläche von etwa 100 m² wurde mit 63 von 100 Punkten eingestuft. Das Gefährdungspotential ist noch mittelmäßig und der Handlungsbedarf nachrangig.

11. Autolackiererei (Kennzahl 530)

Auf dem Grundstück Zerbster Straße 12 (Flur 4 Flurstück 23) befand sich eine weitere Autolackiererei, die zwischen 1980 und 1990 betrieben wurde. Auch hier sind etwa 100 m² Boden verunreinigt. Das Gefährdungspotential wird mit 67 von 100 Punkten als noch mittelmäßig eingestuft. Der Handlungsbedarf ist nachrangig.

12. Kläranlage Molkerei (Kennzahl 531)

Westlich der Zerbster Landstraße (Flur 5 Flurstück 67) hat die ehemalige Molkerei Dobritz eine Kläranlage betrieben in die auch die Schulabwässer eingeleitet wurden. Die Kläranlage ist inzwischen außer Betrieb. In Anspruch genommen wurden durch die Kläranlage ca. 3500 m² Fläche. Die Gefährdung wurde mit 54/64 (min/max) von 100 Punkten angegeben. Das mittlere Gefährdungspotential erfordert einen nachrangigen Handlungsbedarf.

13. Schindergrube (Kennzahl 532)

Die sogenannte Schindergrube ist eine ehemalige Sandgrube, in die um 1920 Milzbrandkadaver und anschließend Hausmüll (bis 1992) verkippt wurden. Sie befindet sich in der Flur 3 Flurstücke 97 bis 99 an der Landstraße nach Deetz. Ihre Flächenausdehnung beträgt etwa 200 m². Das Gefährdungspotential ist mittelmäßig (53 von 100 Punkten) und der Handlungsbedarf nachrangig.

14. Rieselfeld der Kartoffelschälanlage (Kennzahl 533)

Auf dem an der Berliner Straße gelegenen Gewerbestandort war ehemals eine Kartoffelschälanlage angesiedelt. Die dort anfallenden Produktionsabwässer wurden auf einer Fläche von etwa 3 ha (Flur 3 Flurstücke 11 bis 13) im Zeitraum zwischen 1970 und 1990 verrieselt. Das Rieselfeld gilt als hoch belastet (83 von 100 Punkten) und es besteht vorrangiger Handlungsbedarf. Das Rieselfeld ist eine brachliegende Landwirtschaftsfläche mit privaten Eigentümern. Eine Bebauung ist für die belastenden Flächen nicht vorgesehen.

15. Rinderställe (Kennzahl 534)

Westlich der Schälanlage schließt sich eine ehemalige Stallanlage mit intensiver Rinder- und Schweinehaltung an. Die Ställe sind bereits seit 1988 außer Betrieb und weitestgehend abgerissen. Zum Standort (Flur 3 Flurstücke 5 bis 9, 11 und 17) gehört eine Fläche von etwa 2 ha. Sie ist zum Teil in das örtliche Gewerbegebiet integriert. Das Gemeindebüro hat dort seinen Sitz und Teile der Flurstücke 7 bis 9 sowie 11 und 17 gehören zur Mehrzwecksportanlage, deren weiterer Ausbau auf diesen Flächen geplant ist. Die Flächen der ehemaligen Stallanlage gelten als hoch belastet (80 von 100 Punkten). Der Handlungsbedarf ist hier vorrangig.

16. Siloanlage (Kennzahl 535)

An der Straße nach Reuden befindet sich auf dem Flurstück 22 der Flur 6 eine ehemalige Siloanlage der LPG, die seit 1990 außer Betrieb ist. Der Standort hat mit 58 von 100 Punkten ein mittleres Gefährdungspotential. Der Handlungsbedarf ist nachrangig.

17. Ehemalige Werkstatt (Schmidt) (Kennzahl 536)

Auf dem Wohngrundstück Berliner Straße 15 (Flur 3 Flurstück ...) befand sich bis 1960 eine Werkstatt. Beeinträchtigt sind etwa 100 m² Fläche. Der Standort gilt mit 38 von 100 Punkten als gering belastet. Der Handlungsbedarf ist trotz Wohnnutzung nur als untergeordnet eingeschätzt worden.

18. Deponie an der Straße nach Mührow (Kennzahl 537)

An der Straße nach Mührow nahe der Gemarkungsgrenze befindet sich eine kleine Deponie in die bis etwa 1960 Hausmüll und Bau- schutt entsorgt wurden. Der Standort umfaßt eine Fläche von ca. 1000 m² in der Flur 5 Flurstück 93. Die Deponie ist abgedeckt und durch natürliche Vegetation (Birkenwald) bewachsen. Das Gefährdungspotential ist gering (25/39 - min/max von 100 Punkten), der Handlungsbedarf nachrangig.

19. Funkfeuer Flugplatz Zerbst/Dobritz (Kennzahl 848)

Südwestlich der Ortslage befindet sich innerhalb der landwirtschaftlichen Nutzflächen der ehemals militärisch genutzte Standort für das Funkfeuer des Flugplatzes Zerbst/Dobritz. Die beanspruchte Fläche beträgt 5354 m². Beeinträchtigt wurde das Gebiet durch das Funkfeuer und die zugehörige Trafostation. Die Nutzung erfolgte zwischen 1964 und 1992. Das Gelände ist nach wie vor eingezäunt. Die Gefährdung gilt bei 59 bis 65 von 100 Punkten als mittelmäßig. Der Handlungsbedarf ist nachrangig.

6.3.2. Immissionsschutz

6.3.2.1. Lärmschutz

Die in der Ortslage angesiedelten Landwirtschafts- und Gewerbebetriebe stellen keine Störquellen dar, die das für Mischbauflächen zulässige Maß überschreiten. Eine wesentliche Ausweisung der gewerblichen Nutzung im Innenbereich ist nicht zu erwarten. Im Freizeitpark Dobritz ist bisher eine Indoor-Kartbahn (gewerbliche Sportanlage) in die bestehende Halle der ehemaligen Kartoffelschälanlage integriert und durch Nebenfunktionsbereiche, zu dem auch ein gastronomischer Teil gehört, ergänzt. Dafür wurde die Baugenehmigung einschließlich immissionsrechtlicher Zustimmung erteilt. Naturschutz und angrenzende Wohnbereiche in den Mischbauflächen sind somit nicht wesentlich beeinträchtigt.

Der vormals geplante Schießstand im Außenbereich östlich der Ortslage ist wegen seiner erheblichen Beeinträchtigung der angrenzenden Naturschutzgebiete auf einen Standort Richtung Gollbogen verlegt worden. Die ehemals dafür vorgesehenen Flächen sind deshalb im Flächennutzungsplan nicht mehr ausgewiesen. Der neue Standort befindet sich am ehemaligen Funkfeuer. Der Standort wurde immissionsrechtlich auf seine Eignung geprüft und genehmigt. Der Betrieb ist bereits aufgenommen.

Durch die Zunahme des Individual- und Güterverkehrs auf den Straßen wächst die Lärm- und Abgasbelastung in allen Landesteilen. Durch den Knotenpunkt mehrerer Landes- und Kreisstraßen in der Ortslage Dobritz ist auch diese Gemeinde von dieser Entwicklung betroffen. Eine so gravierende Belastung, daß deshalb der Bau einer Umgehungsstraße für den Ort erforderlich würde, ist jedoch nicht gegeben.

Allgemein sind folgende Hinweise zu beachten:

Geplante Handwerks- und Gewerbebetriebe haben den Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu entsprechen. 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 ..." (BlmSchG § 3, Abs. 1). Dabei sind auch mögliche Belästigungen durch Gerüche und Lärm zu berücksichtigen. Es sind deshalb sowohl die "Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft", die "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" und die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" zur Beurteilung heranzuziehen.

Die in der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" enthaltenen schalltechnischen Orientierungswerte für Wohn-, Misch- bzw. Gewerbegebiete sind zu berücksichtigen. Die Einhaltung der Werte sollte angestrebt werden, da bei einem Beurteilungspegel von über 45 dB (A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Bei den Bauvorhaben sind Maschinen einzusetzen, die der 15. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Baumaschinenlärm - VO - 15. BlmSchV) entsprechen. Die Arbeitszeiten sind so festzulegen, daß der Ruheanspruch der Anwohner gewährleistet werden kann. Die auszubauenden Straßen sind mit Belag zu versehen, der einen geringen Abrieb aufweist, um eine erhöhte Staubentwicklung zu vermeiden und zu einer Minimierung der Fahrgeräusche beiträgt (Flüsterasphalt).

6.3.2.2. Luftverschmutzung

Eine Luftverschmutzung erfolgt derzeit hauptsächlich durch veraltete Hausbrandanlagen. Sie sollten schnellstmöglich durch neue Anlagen entsprechend der 1. BImSchV über Kleinf Feuerungsanlagen ersetzt und auf umweltschonende Energieträger umgestellt werden. Eine Geruchsbelästigung durch die Landwirtschaft, insbesondere der Tierhaltung, ist nicht ganz auszuschließen. Für größere Intensivanlagen sollten jedoch die Empfehlungen des Abstandserlasses des Landes Sachsen-Anhalt Berücksichtigung finden. Die Stallanlagen und andere Gebäude sind auf Asbestzeugnisse zu prüfen. Insbesondere bei großflächigem Einbau sind Maßnahmen zur Vermeidung von Asbestabwitterung vorzusehen. Bei der Bauausführung ist auf die Verwendung asbestzementhaltiger Baustoffe zu verzichten. Bei der Sanierung ist die TRGS 519 Technische Regeln für Gefahrenstoffe, Asbest, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten zu beachten.

7. WIRTSCHAFT

7.1. Gewerbe

Die Gemeinde Dobritz liegt in einer strukturschwachen Region. Durch die Ausweisung zahlreicher Naturschutzflächen und eines Trinkwasserschutzgebietes der Zone III ist die Ansiedlung von Industrie und größeren Gewerbebetrieben ausgeschlossen. Die Gemeinde beabsichtigt lediglich die vorhandenen baulichen Anlagen mit geeigneten Nutzern weiter zu betreiben. Die Umnutzung der ehemaligen Kartoffelschälanlage zu einer Mehrzwecksportanlage entspricht den Zielen der Gemeinde. Insbesondere auch deshalb weil sie ein Freizeitangebot für junge Menschen und auch ein touristischer Anziehungspunkt für das Gebiet sein kann. Dagegen konnten für die Molkerei und für die Gutsanlage noch keine neuen Nutzer gefunden werden. Bei den in der Ortslage vorhandenen Betrieben handelt es sich um kleine Familien und mittelständische Handwerksbetriebe, die sich in die vorhandene dörfliche Struktur einordnen. Erweiterungsmöglichkeiten bestehen für diese Betriebe kaum, außer auf der Mischbaufläche zwischen Ortslage und Gewerbefläche in der Berliner Straße. Die Neuansiedlung von Gewerbe auf Standorten im Außenbereich ist nicht mehr vorgesehen, da dafür kein Bedarf besteht.

7.2. Landwirtschaft

In der Gemeinde sind mehrere Wiedereinrichter bäuerlicher Betriebe zu verzeichnen. Als letzter landwirtschaftlicher Betrieb wurde im Außenbereich auf dem ehemaligen Standort des Sondergebietes für einen Reiterhof ein Betrieb für Pferdehaltung und Zucht zugelassen. Die Sondergebietsausweisung konnte deshalb entfallen. Alle anderen bäuerlichen Betriebe sind in der Ortslage insbesondere im südlichen Teil angesiedelt. Die Intensivhaltung von großen Tierbeständen erfolgt nicht mehr. Die alten Anlagen nordöstlich der gewerblichen Bauflächen wurden bereits abgerissen. Von den Ackerflächen sind große Teile verpachtet und werden von auswärtigen Pächtern bewirtschaftet. Die Flächen nördlich der Schälanlage, auch als Altlastverdachtsfläche ausgewiesen, liegen brach.

Für die Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen besonders im südlichen Teil des Gemeindegebietes sind die naturschutzrechtlichen Belange zu beachten. Das betrifft vor allem die Nutzung der Gewässerrandstreifen und des Grünlandes. Hier sind intensive Bewirtschaftung oder Umnutzung nicht gestattet.

7.3. Forstwirtschaft

Das Territorium der Gemeinde Dobritz gehört im nördlichsten Teil zum Forstamt Nedlitz und im Süden zum Forstamt Lindau. Aus Sicht des Naturschutzes und aus der agrarstrukturellen Vorplanung, Vorfläming Roßlau/Zerbst lassen sich keine Flächen für eine Neuaufforstung für Dobritz ableiten, sodaß der Flächennutzungsplan auf die Ausweisung solcher Flächen verzichtet.

Die vom Forstamt Nedlitz beanspruchte Fläche Flur 4, Flurstück 142 ist den Wiedereinrichtern des dort angesiedelten Landwirtschaftsbetriebes zugesprochen worden. Inwiefern sich auf privatrechtlicher Ebene eine Einigung zur teilweisen Neubewaldung dieses Grundstücks treffen läßt vermag der Flächennutzungsplan nicht zu klären. Eine Beauftragung durch die Gemeinde hätte Entschädigungsansprüche seitens der Eigentümer zur Folge.

Das Forstamt Nedlitz führt zur Waldbewirtschaftung folgendes aus:

"Ziel der Waldbewirtschaftung ist die Anlage, Pflege und Erhaltung standortgemäßer, gesunder, leistungsfähiger und stabiler Wälder. Dabei orientiert sich das zuständige Staatliche Forstamt Nedlitz an den ehemals vorhanden gewesenen natürlichen Waldgesellschaften. So werden beispielsweise zum Teil noch vorhandene reine Kiefernwälder durch Laubholzvoranbauten allmählich in Mischwald umstrukturiert.

Neben der Waldpflege und der Holzernte spielt auch die Jagd eine nicht unwesentliche Rolle. In dem Waldgebiet der Gemeinde Dobritz kommen die drei Schalenwildarten Dam-, Reh- und Schwarzwild vor. Die Bejagung ist auf die Erfordernisse eines naturnahen Waldbaus sowie den Naturschutz ausgerichtet:"

7.4. Erholung und Touristik

Die Erholungsmöglichkeiten im Gemeindeterritorium werden bislang nur in geringem Umfang genutzt, da es an ergänzenden Einrichtungen noch mangelt. Erste Angebote sind jedoch durch den Gasthof in der Ortslage und Mehrzwecksporthalle vorhanden. Gefördert werden soll auch vorrangig der naturverbundene "sanfte Tourismus" zu Fuß oder mit dem Rad. Die Landesforstverwaltung unterstützt diesbezügliche Vorhaben ausdrücklich durch die Ausweisung entsprechender Wanderwege. Im Flächennutzungsplan ist der Hauptwanderweg gekennzeichnet, die örtlichen Wanderwege sind auf der dem Erläuterungsbericht beiliegenden Übersichtskarte dargestellt. Durch den Fremdenverkehrsverband Anhalt-Wittenberg wurde inzwischen eine "Wander- und Radwanderkarte zwischen Fläming und Elbe" herausgegeben, in der das Gebiet der Gemeinde Dobritz mit erfaßt ist.

Aus landschaftspflegerischer Sicht sind für das Erholungswesen folgende Gesichtspunkte beachtlich:

- Im Landschaftsschutzgebiet sind die Bebauung mit Bungalows auf Einzelstandorten und die Errichtung von Bungalowsiedlungen und Zeltplätzen nicht erlaubt. Eine Zersiedlung ist unbedingt zu vermeiden.
- Intensive Erholungsformen in ökologisch sensiblen Bereichen sind zu vermeiden (Führung von Hauptwanderwegen außerhalb dieser Gebiete). Gleichzeitig sollten die Erholungssuchenden durch die öffentliche Verbreitung des Naturschutzgedankens, z. B. auch durch Naturlehrpfade über die Zusammenhänge und Besonderheiten der jeweiligen Gebiete aufgeklärt werden.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, daß die Entwicklung des Tourismus an die landschaftlichen Gegebenheiten anzupassen ist und nicht umgekehrt.

8. ABSCHLUSSBEMERKUNGEN

8.1. Änderungen des 3. und 4. Entwurfs gegenüber dem 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes

Bei der Neubearbeitung des 3. Entwurfes wurde folgende wesentliche Änderung aufgrund der eingegangenen Anregungen und Bedenken von Trägern öffentlicher Belange und von Bürgern sowie wegen inzwischen vorliegender überörtlicher Planungen erforderlich:

1. Auf die Ausweisung von Baugebieten wurde zugunsten der allgemeineren Festsetzung von Bauflächen verzichtet. Die Flächennutzungsplanung wird dadurch verallgemeinert und berücksichtigt damit längerfristig Nutzungsänderungen und detailliertere Planungen.
2. Neue Bauflächen wurden nur beschränkt als Erweiterung vorhandener baulicher Nutzungen ausgewiesen. Alle bestehenden Baugebiete bleiben erhalten. Im Norden sind Bauflächen wegen anderer struktureller Planungen entfallen.
3. Alle naturschutzrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß neuesten Planungen übernommen.
4. Anregungen aus der agrarstrukturellen Vorplanung für das Gebiet "Vorfläming-Roßlau + Zerbst" wurden z. B. bei der Ausweisung von Wiederaufforstungsflächen berücksichtigt.
5. Auf die Sondergebiete im Außenbereich konnte verzichtet werden.

Mit dem 4. Entwurf sind nach eingehender Beratung und im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Anregungen folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen worden:

1. Die beiden Randbereiche mit der Gebietsausweisung "Wohngebiet" wurden den gemischten Bauflächen zugeordnet. Gründe sind zum einen die z. T. kleinen Bauflächen auch im Randbereich, sodaß die Grundflächenzahl von max. 0,2 in Kleinsiedlungsgebieten zu ungewohnten Härten führen könnte und zum anderen der Wunsch, auch hier eine kleingewerbliche bzw. landwirtschaftliche Nutzung zuzulassen.
2. Südlich des Friedhofs wurde die Baufläche um den Standort eines Einfamilienhauses entsprechend den Wünschen eines bauwilligen Bewohners ergänzt.
3. Der Denkmalbestand hat sich im Ort erweitert. Entsprechend den Informationen des Landesamtes für Denkmalpflege und des archäologischen Landesamtes wurden Denkmale und Fundstellen ergänzt.

8.2. Abwägung von gegensätzlichen Interessen

Die eingegangenen Bedenken und Anregungen konnten weitestgehend in der Planung berücksichtigt werden. Die Gemeinde hat parallel zur Beschlußfassung zum 3. und 4. Entwurf das Abwägungsverfahren durchgeführt. Die Stellungnahmen zum 4. Entwurf ergaben kein Erfordernis zu wesentlichen Änderungen. Die dazu eingegangenen Hinweise wurden in die Erläuterungen aufgenommen. Den Trägern öffentlicher Belange sind die Ergebnisse schriftlich mitgeteilt worden.

8.3. Planungseinschränkungen und Planungsfortführung

Für den Geltungsbereich des Flächennutzungsplans standen großräumige Planungen und Entwicklungskonzepte im Stadium der Vorplanung zur Verfügung. Entwicklungstendenzen und Planungsvorschläge daraus wurden aufgegriffen.

Regionalplanungen, wie der Kreisentwicklungsplan, haben keine unmittelbaren Auswirkungen auf dieses Territorium, da die Gemeinde kein Vorranggebiet für regionale Entwicklungsprogramme ist. Der Landschaftsrahmenplan hat überörtliche Bedeutung. Nur in Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden kann er verwirklicht werden. In dem Flächennutzungsplan wurden die für diesen Plan relevanten Maßgaben des Landschaftsrahmenplanes nachrichtlich übernommen. Die Umsetzung landschaftspflegerischer Ziele sowie die Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen muß durch andere Planungen (Bebauungspläne, Landschafts- und Grünordnungspläne) konkretisiert und festgesetzt werden.

Die Gemeinde ist inzwischen in den Abwasserzweckverband Zerbst integriert. Die vorliegenden Konzepte zur Abwasserbeseitigung wurden berücksichtigt, bedürfen aber weiterer Konkretisierung.

Grundsätzlich kann zur Flächennutzungsplanung gesagt werden, daß sie immer nur den derzeit überschaubaren Entwicklungsbedarf der Gemeinde berücksichtigen kann. Wirtschaftliche, politische oder andere Umstrukturierungen können immer wieder zu Änderungen und Ergänzungen führen. Die Flächennutzungsplanung ist langfristig als Prozess zu betrachten, der der Gemeinde eine Orientierungshilfe für die verbindliche Bauleitplanung und die Bewertung anderer ihr Territorium betreffender Entwicklungskonzepte dient und gleichzeitig an diese angepaßt werden muß.

Aufgestellt: Halle, den 15.11.1999

G. Mengewein
Architektin

Bernau
Amtsleiterin
Bau- und Umweltamt
Verwaltungsgemein-
schaft "Vorfläming"

Eiserbeck
Bürgermeisterin

QUELLENVERZEICHNIS

Für den Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes gelten nachfolgend aufgeführte Gesetze und Verordnungen:

- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 11.09.1992, geändert durch Gesetz vom 24.05.1994
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987, zul. geänd. durch Gesetz vom 06.08.1993
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung vom 14.05.1990, zul. geänd. durch Gesetz vom 32.11.1994

Verordnungen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes:

- 1. BImSchV Verordnung über Kleinf Feuerungsanlagen vom 15.07.1988
- 4. BImSchV Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen vom 24.07.1985, zul. geänd. durch Verordnung vom 26.10.1990
- 16. BImSchV Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991, zul. geänd. durch Gesetz vom 13.04.1994
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 19.04.1994
- Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 06.07.1993, zul. geänd. durch Gesetz vom 13.12.1993
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 23.09.1986, zul. geänd. durch Gesetz vom 27.06.1994
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 31.08.1993, zul. geänd. durch Gesetz vom 13.04.1994

Bei weiteren Planungen sind heranzuziehen:

- Abstandserlaß (RdErl. des MN vom 26.08.1993)
Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes DIN 18005 und
Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau (Ausgabe Mai 1987)
- VDI-Richtlinie 2058 Blatt 1 Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft (Ausgabe Sept. 1985)
- Landschaftspflege und Naturschutz im Kreis Zerbst
herausgegeben: Rat des Kreises Zerbst, Fachorgan Umweltschutz, Wasserwirtschaft und Erholungswesen
1990

- Arbeitsstand Landschaftsrahmenplan und Biotopkartierung
- Agrarstrukturelle Vorplanung "Vorfläming" Roßlau/Zerbst

Anmerkung:

Aufgeführt sind nur die für die Planung wesentlichen Gesetzesunterlagen und Vorschriften. Die Liste kann ergänzt und aktualisiert werden.