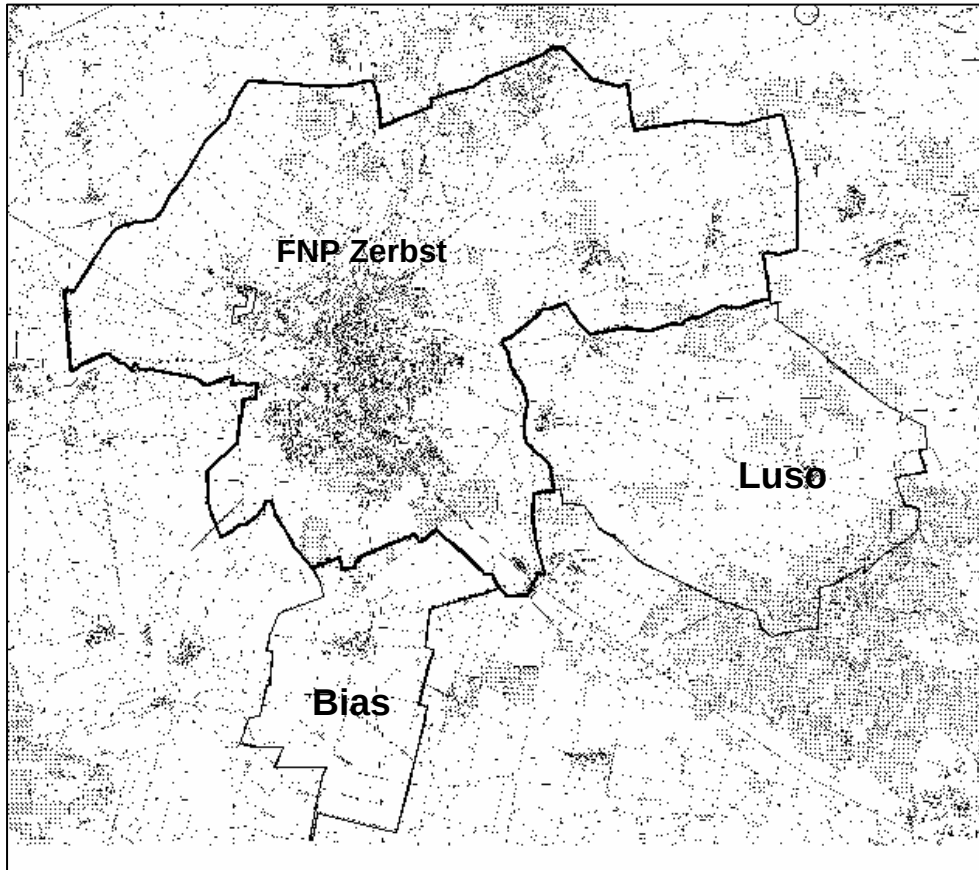


STADT ZERBST/ANHALT



Gen.-Nr.: A7-884-2006-07, LVermGeo SA - Übersicht 1. Erg. FNP Zerbst

1. Ergänzung **des** **Flächennutzungsplanes** **Begründung**

*Stadtverwaltung Zerbst/Anhalt
Bau- und Ordnungsdezernat*

Zerbst/Anhalt, November 2007



Inhaltsverzeichnis

Seite

A	VORBEMERKUNGEN	4
	Anlass und Verfahren zur Ergänzung des Flächennutzungsplanes	
	Ziele der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes	
	Rechtsgrundlagen	
B	ALLGEMEINES	6
1.	Naturräumliche Lage	6
2.	Lage im Raum	7
3.	Flächennutzung	8
4.	Verkehrsanbindung	8
5.	Siedlungsgeschichte und –entwicklung	9
C	ÜBERGEORDNETE ZIELE DER RAUMORDNUNG UND KOMMUNALE FACHPLANUNGEN	12
1.	Zentralörtliche Gliederung	12
2.	Festlegungen aus Raumordnungsplänen	12
3.	Kommunale Fachplanungen	13
D	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	14
E	WIRTSCHAFTSSTRUKTUR	18
F	WOHNEN/WOHNBEDARF	19
G	PLANINHALT	23
1.	Bauflächen	23
1.1	Bestandsflächen	23
1.2	neue Bauflächen	23
2.	Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf	25
3.	Flächen für Landwirtschaft und Wald	25
3.1	Landwirtschaft	25
3.2	Wald	27
4.	Grünflächen, Freizeit und Erholung	29
5.	Naturschutz und Landschaftspflege	29
5.1	Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete und Naturdenkmäler	29
5.2	Biotope	30
6.	Gewässerschutz	31
7.	Denkmalschutz	32
8.	Altlasten	33
8.1	Altlastenverdachtsflächen	33
8.2	Kampfmittelbeseitigung	38
9.	Ver- und Entsorgung	38



9.1	Wasserversorgung.....	38
9.2	Abwasserentsorgung.....	38
9.3	Niederschlagswasser.....	38
9.4	Löschwasser.....	38
9.5	Gas- und Wärmeversorgung	39
9.6	Elektroenergie.....	39
9.7	Kommunikationsnetz	40
9.8	Abfallwirtschaft.....	40
9.9	Immissionsschutz	40
10.	Verkehr	41
11.	Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege aus dem Landschaftsplan der Stadt Zerbst/Anhalt vom August 2007	42

LITERATURVERZEICHNIS.....	44
----------------------------------	-----------

ANHANG

Anlage 1	Altlastverdachtsflächen und Übersichtsplan der Gewässer II. Ordnung und verrohrte Gewässer in Bias	46
Anlage 2	Altlastverdachtsflächen und Übersichtsplan der Gewässer II. Ordnung und verrohrte Gewässer in Luso	47



A VORBEMERKUNGEN

Anlass und Verfahren zur 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes

Seit dem 01. Januar 2005 sind die Orte Bias, Luso, Bone und Mühlisdorf Ortsteile der Stadt Zerbst/Anhalt.

Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan „für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen“. Demzufolge sind auch die v. g. Ortsteile in die vorbereitende Bauleitplanung einzubeziehen.

Der Flächennutzungsplan ist seit dem 18. März 2004 in Kraft.

Der Beschluss zur Ergänzung des Flächennutzungsplanes wurde auf Empfehlung der Ortschaftsräte Bias und Luso und des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses am 23. November 2005 vom Stadtrat beschlossen. Rechtsgrundlage für das Ergänzungsverfahren ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).

Bei der Erarbeitung des Vorentwurfes wurden erste Anregungen und Hinweise von Trägern öffentlicher Belange erfasst.

Ziel der Planung ist eine konfliktfreie Darstellung der beabsichtigten Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Ortsteile.

Verfahrensgegenstand ist der Ursprungsplan mit seinem Erläuterungsbericht. Die Ergänzungspläne sind auf einer gesonderten Planunterlage, im selben Maßstab wie der Ursprungsplan, erstellt worden. Die Lage der Ergänzungsbereiche ist im Übersichtsplan auf dem Denkblatt zur Begründung dargestellt.

Mit der Ergänzung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Fortführung und Ergänzung des Landschaftsplanes und die Erstellung des Umweltberichtes im Parallelverfahren.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte auf der Grundlage des Vorentwurfes vom Oktober/November 2006 einschließlich Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 26. Februar 2007 bis 12. März 2007. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die vorgebrachten Anregungen wurden im Abwägungsverfahren behandelt und entsprechend in die Planung eingearbeitet.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung in der Fassung vom April 2007 und Umweltbericht vom November 2006 fand in der Zeit vom 30. Juli 2007 bis 31. August 2007 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Stellungnahmen wurden im Abwägungsverfahren behandelt und die Abwägungsergebnisse eingearbeitet. Der Feststellungsbeschluss zur 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes und der Beschluss zur Neubekanntmachung wurde am 23. Januar 2008 vom Stadtrat gefasst.

Ziele der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes

Ziel der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes Zerbst/Anhalt ist es, die beiden Gemarkungen Bias und Luso in die vorbereitende Bauleitplanung der Stadt Zerbst/Anhalt einzubeziehen und die geordnete städtebauliche Entwicklung der beiden Stadtteile sicher zu stellen. Bias wie auch Luso verfügen derzeit nicht über ein bauleitplanerisches Konzept auf Ebene des Flächennutzungsplanes, so dass die Ergänzung des FNP Zerbst/Anhalt einer Erstaufstellung der Flächennutzungsplanung für die beiden Gemarkungen gleichkommt.



Im Wesentlichen ist vorgesehen, die bestehenden Bau- und Landnutzungen in den Gemarkungen Bias und Luso bauplanungsrechtlich zu fassen und festzuschreiben. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass mit der Planfortschreibung keine

Nutzungsveränderungen verbunden sind, die zu erheblichen Auswirkungen auf den Menschen, Kultur- und Sachgüter oder den Naturhaushalt führen könnten.

Lediglich kleinflächig, im Bereich eines Grünlandbestandes an der B187a zwischen Bias und Fundergraben, ist die Ausweisung einer gemischten Baufläche zur Abrundung der bestehenden Siedlungsflächen an der B187a vorgesehen. Zwar sind hierdurch Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu erwarten, jedoch können wirksame Vorkehrungen zur Minimierung von Umweltauswirkungen getroffen werden.

Rechtsgrundlagen

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833),
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316),
- Landesplanungsgesetz (LPIG) des Landes Sachsen-Anhalt vom 28. April 1998 (GVBl. LSA S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 804),
- Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23. August 1999 (GVBl. LSA S. 244), zuletzt geändert durch 2. Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vom 05. Juli 2007 (GVBl. LSA S. 214)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg in Kraft seit 24. Dezember 2006

Seit Inkrafttreten der Gebietsreform zum 01. Juli 2007 gehört die Stadt Zerbst/Anhalt zum Landkreis Anhalt-Bitterfeld. Wir gehen davon aus, dass die gesetzlichen Vorschriften des Altkreises für den Nachfolgekreis fortgelten.



B ALLGEMEINES

1. Naturräumliche Lage

Die Ortsteile Luso, Bone, Mühlisdorf und Bias sind der Landschaftseinheit des „Zerbster Ackerlandes“ und dem Territorium der naturräumlichen Großeinheit Fläming zuzuordnen.

Das „Zerbster Ackerland“ stellt eine ebene bis flach wellige Lehmplatte dar, die eine Höhenlage von 50 – 80 m besitzt und die durch die Ehle und die Zerbster Nuthe zur Elbe hin entwässert wird. Das Sandgebiet des Zerbster Landes gehört dem Formentyp der ebenen Grundmoräne an.

Im Raum um Zerbst/Anhalt ist die Grundmoräne von Sanderbildungen überdeckt. Lehm- und sandige Lehmböden herrschen vor, partiell kommen lehmige Sand- und Sandböden hinzu. Auf sandige Bodenarten haben sich mäßig gebleichte rostfarbene Waldböden, in den feuchten Niederungen um Zerbst/Anhalt anmoorige Böden entwickelt. Infolge des Vorherrschens guter Böden ist das Zerbster Land waldarm und nur auf Sandstandorten befinden sich kleine Kiefernforste. Das Zerbster Land präsentiert sich als offene Ackerlandschaft, die vereinzelt von Kiefernwaldungen belebt wird.

Das „Zerbster Ackerland“ stellt eine zur Elbe abfallende, weitgehend ebene, großflächige Grundmoränenlandschaft der Saale-Kaltzeit dar.

Die Höhenlage der Ortsteile Luso, Bone, Mühlisdorf reicht vom Westen in der Nutheniederung von 67,5 m üHN bis zum südöstlichen höchsten Punkt mit 108 m üHN. Der höchstgelegene Punkt der Gemarkung Bias ist der Mühlenberg mit 76 m üHN.

Der Biasser Teich, einziges Standgewässer der Gemarkung Bias, ist dem Ursprung nach ein Toteissee, entstanden aus abgetrennten, liegen gebliebenen Eisblöcken der Saale-Kaltzeit (Lage: 600 m südlich Bias an der B 187 a, Größe 5.000 m²).

Der Boner Teich wurde 1602 als Fischteich angelegt. 1978 wurde der Teich auf seine jetzige Größe erweitert. Er stellt für viele Tier- und Pflanzenarten einen wertvollen Lebensraum innerhalb der gewässerarmen Landschaft dar (Lage: ca. 1.000 m östlich von Bone, Größe ca. 12,6 ha).

Das „Zerbster Ackerland“ befindet sich im Regenschatten des Harzes und weist ein subkontinental getöntes Klima mit geringen Niederschlägen auf. Der jährliche Niederschlag beträgt etwa 536 mm (Zerbst/Anhalt) und die Jahresdurchschnittstemperatur 8,7 °C, es herrschen westliche Winde (48 %) vor.

Rohstoffgewinnung:

Nach Angaben des Landesamtes für Geologie und Bergwesen hat sich im Norden der Gemarkung Bias (ungefähre Lage: Flur 3, Flurstück 37/15, 16 und 17) ein ehemaliges Steine- und Erdenabbaugebiet befunden.



2. Lage im Raum

Seit 01. Januar 2005 sind Bias, Luso, Bone und Mühlisdorf Ortsteile der Stadt Zerbst/Anhalt.

Abb 1. Räumliche Lage der Ortsteile Bias, Luso, Bone Mühlisdorf
(Übersichtskarte: M 1 : 100.000)



TOP 50 - 2006, Bundesrepublik 1:1 Mio

© LVermGeoLSA, Bundesamt für Kartografie und Geodäsie 2006; A18-223-2009



3. Flächennutzung

Das Gemarkungsgebiet des Ortsteiles Bias umfasst eine Fläche von 885,99 ha, das Gebiet der Ortsteile Luso/Bone/Mühlisdorf 2.024,97 ha.

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanergänzung deckt sich mit der Grenze der Gemarkungsgebiete der Ortsteile.

Die Flächennutzung stellt sich folgendermaßen dar:

	Luso	Bias
Gesamtfläche (ha)	2.024,97	885,99
davon sind:		
Gebäude- und Freiflächen	11,74	10,34
Verkehrsflächen	54,16	27,22
landwirtschaftliche Flächen	1.493,65	801,12
Grünflächen	10,55	19,67
Waldflächen	407,26	16,30
Wasserflächen	47,61	8,70
Flächen anderer Nutzung (Tierheim)	-	2,64

4. Verkehrsanbindung

Die Entfernung der Ortsteile zur Kernstadt betragen

von Luso	ca. 3 km
von Bone	ca. 3 km
von Mühlisdorf	ca. 7 km
von Bias	ca. 4 km

Die Ortslage Bias ist über die B 187 a Zerbst/Anhalt – Köthen gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Luso, Bone und Mühlisdorf sind über die K 1260, K 1259 und K 1780 überörtlich erschlossen.



5. Siedlungsgeschichte und -entwicklung

Die Ortslagen der heutigen Dörfer gehen auf slawische Siedlungsgründungen aus dem 8. – 9. Jahrhundert zurück. Scherbenfunde in der Umgebung aus dieser Zeit belegen diese zeitliche Einordnung.

Nach der Unterwerfung der Slawen in diesem Gebiet durch den deutschen Feudalherren „Albrecht der Bär“ erfolgte im 12. Jahrhundert eine Besiedelung durch Zuwanderer aus den Niederlanden. Zeugnisse dieser Besiedelung finden sich noch heute in nachgewiesenen Flurnamen der Gemarkungen. Am deutlichsten wird dieser ehemalige niederländische Einfluss durch die Bezeichnung des benachbarten Höhenzuges „Fläming“.

Die Entwicklung der Ortslagen im Einzelnen:

Bone kann von der historischen Anlage her als Angerdorf bezeichnet werden. Im Gegensatz zu den ungegliederten Dorfanlagen (Haufendorf) wird das Angerdorf durch die geregelte Anordnung der Baukörper um eine platzähnliche Aufweitung bestimmt. In Bone ist der Anger durch eine großzügige, gleichmäßige Aufweitung, der heutigen nördlichen Dorfstraße gekennzeichnet.

Der älteste Dorfteil befindet sich beiderseitig dieses Straßenzuges der Dorfstraße. In dieser Gunstlage siedelten die Ackermänner mit repräsentativen Hofstellen und großem Landbesitz. Das wirtschaftliche Merkmal des Angerdorfes ist die Flurgemeinschaft. Die Ackermänner bildeten die erste Bauernklasse eines Dorfes. Sie hatten den größten Besitz an Ländereien und den größten Viehbestand. In der Regel bewirtschaftete ein Ackermann mit einem vollen Gespann den gepachteten Besitz. Die Dienstleistungen gegenüber dem Lehnsherrn wurden in Spanndiensten an mehreren Tagen in der Woche abgegolten. Die Entstehung der Gehöfte wird im 13. Jahrhundert angenommen.

Neben den Ackerhöfen entwickelten sich ab dem 16. Jahrhundert Halbspanner- und Kothsassenhöfe. Teilweise ergänzten diese Gehöfte, die sich nur von der Art der Dienstleistungen für den Lehnsherrn von den Ackerhöfen unterschieden (Handdienste statt Spanndienste), die bäuerlichen Strukturen in der Dorfstraße.

Ursprünglich gehörten die nach 1600 aufkommenden Häuslinge und Brinksitzer nicht zur Gemeinde. Die Häuslinge waren zunächst Mietlinge, die als Tagelöhner ihre Arbeit verrichteten.

Später siedelten sie sich an wüsten Hofstellen oder am Dorfrand an. In Bone sind dies die Standorte südlich der alten Ortslage, im Umfeld der Kirche. Sie erhielten nur verminderte Gemeinderechte und erst auf Beschluss der Gemeinde einen kleinen Anteil an der Allmende.

Zur Allmende gehörten außer den Wäldern, Ängern und Weiden noch Wege und Gewässer, Gemeindehäuser wie Back- und Hirtenhäuser, ferner Sand-, Ton- und Lehmgruben und Wildland, das noch in keiner Weise genutzt wurde. Dafür hatten die Häuslinge Handdienste zu leisten.

Die nächste Siedlungserweiterung erfolgte am Anfang des 20. Jahrhunderts mit der Anlage einer Kleinbauernsiedlung östlich der Kirche (nördliche Lindenstraße).

Nach dem zweiten Weltkrieg erfolgten Erweiterungen durch die LPG-Funktionsgebäude im Süden sowie Einzelhausbebauung im Osten.

Die letzte Siedlungserweiterung erfolgte mit einem Baugebiet am östlichen Ortseingang (Erweiterung mit Einfamilienhäusern).



Siedlungsstrukturell ist die Rundlingsform von Luso noch heute deutlich zu erkennen. Die Hofstellen sind einheitlich um einen Platzbereich angeordnet. Zu den besonderen Merkmalen dieser Siedlungsform gehört neben den radial angeordneten Hofstellen der anschließende Wiesen- und Weidengürtel, der sich bis zur Niederung des nördlich gelegenen Nuthearmes erstreckt.

Die mittelalterliche Dorfschaft erhielt sich bis ins 19. Jahrhundert. Sie war vor allem eine Wirtschaftsgemeinde. Die Höfe unterschieden sich, wie bei Bone bereits ausgeführt, nach der Größe der bewirtschafteten Fläche und in der Art der Dienstleistungen (Spann- oder Handdienste) für den Lehnsherrn.

Alle Gebäude und Hofstellen waren bis zum Anfang des 19. Jahrhunderts einheitlich angeordnet.

Das Gehöft war offen gewesen. Meist lag das ursprüngliche Einhaus im hinteren Hofraum, der im Übrigen von kleineren Nebengebäuden, wie Scheunen, Ställen, Spiekern, Backhäusern locker umstanden war. Alle zeigten in der Regel mit der Giebelseite zum Dorfplatz, wenn auch später die kleineren Bauten oft quer dazu standen.

Im Laufe der Folgezeit ging man dazu über, das Gehöft durch giebelständige Nebengebäude oder traufständige Wohngebäude von diesem abzusperren und auch die Längsseite des Hofes mit schmalen Wirtschaftsgebäuden gegen die Nachbarn abzuschließen. Der Grund lag in den sich verändernden Wirtschaftswesen. Oft wurde der Hofraum nun zu eng für die wachsende Wirtschaft, die sich immer stärker auf Schweine- und Rindviehzucht verlegte und auf vermehrtem Ackerland durch künstliche Düngung viel mehr Getreide als früher erntete. Diese Veränderungen erforderten größere Scheunen, Kuh- und Pferdeställe, vor allem aber lang gestreckte Schweineställe.

Das Haupthaus sowie die Nebengebäude wurden in dieser Zeit aus massivem Backsteinmauerwerk, meist zweigeschossig errichtet.

Der neuen Bauweise entsprachen auch die An- und Abbauer, deren etwas kleinere Gehöfte die Dorffläche vergrößerten. In Luso erfolgte diese Siedlungserweiterung vorwiegend in südlicher Richtung (Kreisstraße). Anfang des 20. Jahrhunderts erfolgten diese zeitlich verschiedenen Siedlungserweiterungen mit Kleinsiedlungsstrukturen, die zeitlich den Phasen von Bone entsprechen und dort bereits näher ausgeführt wurden.

Nach dem zweiten Weltkrieg erfolgten die Erweiterungen durch LPG-Funktionsgebäude im Süden sowie Einzelhausbebauung im Osten und Westen an den Rundling.

Wie in Bone und Luso bildet im Ortsteil Mühlsdorf eine planmäßige Anordnung der Gebäude die Ausgangsvoraussetzung für die heutige Siedlung.

Mühlsdorf kann von der historischen Anlage her ebenfalls als Angerdorf bezeichnet werden. Bestimmend ist die geregelte Anordnung der Baukörper um eine platzähnliche Aufweitung. Der Anger ist durch eine großzügige, gleichmäßige Aufweitung, im Bereich des Straßenraumes südlich der Kirche gekennzeichnet.

Gebäudeanordnungen und Hofstellen sowie die Entwicklung der einzelnen Bauernklassen und ihr Einfluss auf die Ortsbildgestaltung wurden bereits in den beiden vorangegangenen Ortslagen beschrieben. Auch in Mühlsdorf dominieren große Drei- und Vierseithofanlagen.

Anfang des 20. Jahrhunderts erfolgten auch hier die zeitlich verschiedenen Siedlungserweiterungen mit Kleinsiedlungsstrukturen.

Neubauten in Form von modernen Einfamilienhäusern sind in Mühlsdorf dagegen nicht anzutreffen.



Allen Ortslagen gemeinsam ist die geringe Zersiedelung der ursprünglich landwirtschaftlich ausgerichteten Bausubstanz durch Einfamilienhäuser. In allen Ortslagen ist daher der dörfliche Charakter erhalten geblieben.

Erwähnenswerte Bauwerke und Landschaftsteile außerhalb der Ortslagen setzen sich zusammen aus:

- dem „Teichhaus“ am Boneschen Regenrückhaltebecken der Nuthe,
- den Anlagen der LPG südlich von Bone,
- dem Landschaftsschutzgebiet „Herzwinkel“ östlich der Ortslage von Bone.

Die sicherlich nicht älteste Form der Besiedelung, so aber doch einer annähernd planmäßigen Anlage, hat in **Bias** die Form eines Straßendorfes.

Daneben gibt es das Kirchenareal (Kirche/Friedhof) und die östliche Erweiterung. Der Ort stößt vor seinen Grundstücken im Norden an den Bachlauf des Fundergrabens als die naturräumliche Begrenzung. Hier ist auch die gesamte ältere Siedlungsfläche zu finden. Die Ausnahme bildet das Kirchenareal, welches die früheste Siedlungsstätte im Dorf darstellt. Die rudimentär erhaltene Feldsteinmauer zeugt vom wehrhaften Charakter des ehemaligen Siedlungskernes im Bereich der alten Wehrkirche aus dem 11. Jahrhundert.

Bemerkenswert ist, dass es sich im Ursprung um die Ansiedlungsbereiche längs der Lepser Straße handelt, d. h. deren wirkliche Bedeutung ehemals weit größer gewesen sein muss, als in der orthogonal verlaufenden Richtung Zerbst/Anhalt – Steutz.

An dieser Grundstruktur hat sich die weitere Besiedelung, dem vorhandenen Wegenetz folgend, zugelagert, ursächlich bedingt durch Separationsmaßnahmen in den vergangenen Jahrhunderten.

Die Grundstücke ohne Hofstellen entlang der Zerbster Straße/Steutzer Straße sind infolge der Industrialisierung des Umlandes entstanden und damit als die zuletzt hinzugekommenen zu bewerten. Es handelt sich dabei meist um bescheidene Anwesen, für die die hauswirtschaftliche Nahrungsversorgung aus dem Garten, Geflügel- und Schweinehaltung eine wesentliche Bedeutung besaß und sich zum Teil bis heute erhalten hat. Insofern war auch die Lebensform der Arbeiterschaft damals noch bäuerlich mitgeprägt.

Nachweisbare Landwirtschaft im Bereich der heutigen Gemarkung belegen Funde aus der Periode der Eisenzeit (800 v. Chr.).

Die Besiedelung der Elbgermanen wurde nach der Zeitenwende durch verschiedene andere Stämme abgelöst.

Mit der Eroberung des Landes zwischen Elbe und Oder durch die Könige Heinrich I. und seinem Sohn Otto von 919 bis 973 wurden kleinere Ansiedlungen zu Städten und Dörfern. So entstand auch der Ort Bias als kirchliches Pfarrdorf. Dem Namen nach slawischen Ursprungs taucht, als eine der ältesten Erwähnungen rechtselbischer anhaltinischer Ortschaften, 1003 das erste Mal an dieser Stelle Unicz auf. Die Siedlung wird beschrieben als dazugehörig zum Territorium Zerbst und gehörig denen von Drogunize und Liubusize, bestehend aus 20 Königshufen als Geschenk von König Heinrich II. 1134 wird Albrecht der Bär, der Stammvater der Herzöge von Anhalt, mit diesem Gebiet belehnt.

Die Ortslage besitzt einen guten Bestand an anspruchsvoll gestalteten Gebäuden. Auch wenn diese außer der Kirche nicht älter als ca. 100 Jahre sind, sind sie die wesentlichen Elemente für die Identität des Ortsbildes. Sie sind unbedingt erhaltenswert.



C ÜBERGEORDNETE ZIELE DER RAUMORDNUNG UND KOMMUNALE FACHPLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die kommunalen Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der vorliegenden Ergänzung des Flächennutzungsplanes werden zugrunde gelegt:

- Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vom 23. August 1999 (GVBl. LSA S. 244), zuletzt geändert durch 2. Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vom 05. Juli 2007 (GVBl. LSA S. 214)
- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg – beschlossen am 07. Oktober 2005 durch die Regionalversammlung, genehmigt am 09. November 2005 durch die oberste Landesplanungsbehörde und in Kraft getreten mit der Bekanntmachung am 24. Dezember 2006

1. Zentralörtliche Gliederung

Mit der Eingemeindung sind Bias, Luso, Bone und Mühlisdorf seit dem 01. Januar 2005 Teil des Mittelzentrums Zerbst/Anhalt.

2. Festlegungen aus Raumordnungsplänen

Luso/Bone/Mühlisdorf

Im Landesentwicklungsplan Land Sachsen-Anhalt wurden folgende Festlegungen getroffen:

- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Fläming“ gemäß Punkt 3.5.2 Nr. 6 für das gesamte Gebiet Luso/Bone/Mühlisdorf
- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Vorfläming bei Lutherstadt Wittenberg“ gemäß Punkt 3.5.3 Nr. 25 für den Südrand der Gemarkung Luso/Bone/Mühlisdorf

Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg ist für die Region Luso/Bone/Mühlisdorf vorgesehen:

- Vorranggebiet für Natur und Landschaft „Zerbster Land“ gemäß Punkt 5.3.1.4 Nr. V am Südrand der Gemarkung Luso
- Vorranggebiet für Forstwirtschaft „Roßlau – Wittenberger Vorfläming“ gemäß Punkt 5.3.6 Nr. II im Südosten der Gemarkung Luso
- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Fläming“ gemäß Punkt 5.5.3.4 Nr. 2 für Region Luso/Bone bis zur Ortslage Mühlisdorf
- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Fläming“ gemäß Punkt 5.5.2.5 Nr. 4 im Südosten der Gemarkung Luso



Bias

Der Landesentwicklungsplan LSA legt für Bias Folgendes fest:

- Vorranggebiet für Natur und Landschaft „Zerbster Land“ gemäß Punkt 3.3.1 Nr. V am Südostrand

- geplanter Neubau der B 187a Zerbst – Köthen mit neuer Elbbrücke und Anbindung an die verlängerte B 6n gemäß Punkt 3.6.3.4 Nr. 15. Eine Abstimmung zum Trassenverlauf ist noch nicht erfolgt.

Der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg sieht für den Südteil des Gebietes Bias das

Vorranggebiet für Natur und Landschaft „Zerbster Land“ gemäß Punkt 5.3.1. Nr. V vor.

Die Vorrangfestlegungen aus dem Landesentwicklungsplan ist gemäß § 4 Abs. 1 ROG als Ziele der Raumordnung bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten.

3. Kommunale Fachplanungen

- Dorferneuerungsplan Bias, Juni 1992

- Dorferneuerungsplan Luso, November 1997



D BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die neueste Bevölkerungsprojektion des Statistischen Bundesamtes bestätigt die bereits bekannten Tendenzen: Die Deutschen werden immer weniger und immer älter.

Deutschland befindet sich also mitten im Prozess der demografischen Alterung. Die Zahl der Jüngeren wird sinken, der Anteil der Älteren steigen. Mit höheren Zuwanderungen ist nur in Regionen zu rechnen, wo die Wirtschaftskraft stabil ist und weiter expandiert. In anderen Räumen wird sich der Bevölkerungsrückgang gravierender auswirken, da hier weniger Zuwanderungen zu erwarten sind.

Nach den Berechnungen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt (3. Regionalisierte Prognose Sachsen-Anhalt 2002 – 2020) wird sich die Bevölkerung im Landkreis Anhalt-Zerbst bis 2020 um 16.764 EW (ca. 22,1 %) verringern → 2002: 75.888 EW, 2020: 59.124 EW.

Die Bevölkerungszahlen für die Stadt Zerbst stellen sich bis zum 31. Dezember 2004 wie folgt dar (Angaben aus Flächennutzungsplan):

1990	18.530
1995	17.086
2000	16.469
2002	16.726
2004	16.133

Der Anteil der älteren Bevölkerung (60 und älter) betrug 2004 ca. 29 %, der Anteil der 20 - 60-jährigen 53,7 %, der 0 – 20-jährigen 17,3 %.

Bei der Berechnung der Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Zerbst/Anhalt bis zum Jahr 2010 wurde im Stadtentwicklungskonzept 2001 von einer Verringerung um 10 % ausgegangen (Bevölkerungszielzahl 2010: 14.780).

Durch den Zusammenschluss der Stadt mit den Gemeinden Luso und Bias im Januar 2005 ist die Bevölkerungszahl von 15.632 EW auf 16.133 EW gestiegen (Zuwachs von 501 EW).

Die Entwicklung der Bevölkerung in den Ortsteilen Bias und Luso/Bone/Mühlsdorf ist den nachfolgenden Tabellen zu entnehmen.



Tabelle: Bevölkerungsstatistik Luso/Bone/Mühlisdorf

Jahr	Geburten			Sterbefälle			Zuzüge			Fortzüge			Bevölkerung		
	M	W	ges.	M	w	ges.	m	W	ges.	m	w	ges.	m	w	ges.
1997	1	1	2	3	-	3	17	15	32	16	13	29	172	147	319
1998	3	1	4	2	1	3	17	16	33	19	9	28	171	154	325
1999	2	1	3	2	1	3	15	10	25	6	7	13	180	157	337
2000	2	-	2	2	-	2	7	6	13	8	10	18	179	153	332
2001	2	1	3	-	-	-	6	8	14	5	5	10	182	157	339
2002	1	1	2	3	3	6	3	4	7	13	8	21	170	151	321
2003	-	1	1	1	1	2	7	5	12	5	5	10	171	151	322
2004	1	2	3	1	1	2	11	9	20	12	16	28	170	145	315

Tabelle: Bevölkerungsstatistik Bias

Jahr	Geburten			Sterbefälle			Zuzüge			Fortzüge			Bevölkerung		
	M	W	ges.	M	w	ges.	m	W	ges.	m	w	ges.	m	w	ges.
1997	-	-	-	2	1	3	7	3	10	3	3	6	92	86	178
1998	1	-	1	-	-	-	9	4	13	4	5	9	98	85	183
1999	1	1	2	1	1	2	9	5	14	2	6	8	105	84	189
2000	-	1	1	-	-	-	8	8	16	6	6	12	107	87	194
2001	1	-	1	1	1	2	3	4	7	5	3	8	105	87	192
2002	-	2	2	1	1	2	8	9	17	10	5	15	102	92	194
2003	1	-	1	3	-	3	2	1	3	6	7	13	96	86	182
2004	1	-	1	3	-	3	8	5	13	3	4	7	99	87	186

Angaben vom Statistischen Landesamt



Tabelle: Altersstruktur Luso/Bone/Mühlsdorf

Alter	1997			1998			1999			2000			2001			2002			2003			2004		
	ges.	m	w	ges.	m	w	ges.	m	w	ges.	m	w	ges.	m	w	ges.	m	w	ges.	m	w	ges.	m	w
unter 5 Jahre	10	6	4	11	6	5	14	8	6	14	9	5	15	9	6	14	8	6	9	4	5	7	4	3
5 - unter 15 J.	40	23	17	44	24	20	43	25	18	42	26	16	41	25	16	32	18	14	37	21	16	31	18	13
15 - unter 20 J.	24	12	12	24	14	10	26	12	14	24	11	13	20	9	11	22	11	11	21	11	10	28	16	12
20 - unter 30 J.	45	29	16	38	21	17	43	28	15	38	25	13	40	28	12	36	26	10	39	27	12	34	22	12
30 - unter 40 J.	57	29	28	61	32	29	62	33	29	62	31	31	63	30	33	58	27	31	51	26	25	45	25	20
40 - unter 50 J.	47	29	18	54	31	23	60	33	27	58	34	24	61	36	25	62	36	26	65	36	29	66	36	30
50 - unter 60 J.	31	15	16	24	12	12	18	9	9	21	11	10	23	12	11	23	11	12	28	13	15	34	17	17
60 - unter 75 J.	54	26	28	58	27	31	59	28	31	59	26	33	59	26	33	56	27	29	53	26	27	47	21	26
75 und älter	11	3	8	11	4	7	12	4	8	14	6	8	17	7	10	18	6	12	19	7	12	23	11	12
Gesamt	319	172	147	325	171	154	337	180	157	332	179	153	339	182	157	321	170	151	322	171	151	315	170	145

Angaben vom Statistischen Landesamt



Tabelle: Altersstruktur Bias

Alter	1997			1998			1999			2000			2001			2002			2003			2004		
	ges.	m	w	ges.	m	w	ges.	m	w	ges.	m	w	ges.	m	w	ges.	m	w	ges.	m	w	ges.	m	w
unter 5 Jahre	6	4	2	6	5	1	6	4	2	4	2	2	4	2	2	7	2	5	6	2	4	6	3	3
5 - unter 15 J.	24	12	12	25	14	11	25	17	8	26	16	10	22	13	9	24	14	10	17	9	8	20	13	7
15 - unter 20 J.	19	14	5	18	13	5	16	12	4	19	14	5	19	14	5	15	9	6	15	9	6	14	7	7
20 - unter 30 J.	17	9	8	19	10	9	20	11	9	19	11	8	24	14	10	23	15	8	22	15	7	23	18	5
30 - unter 40 J.	30	15	15	29	15	14	32	18	14	34	19	15	29	15	14	31	15	16	27	13	14	25	12	13
40 - unter 50 J.	24	11	13	29	15	14	36	18	18	38	19	19	42	22	20	39	22	17	40	24	16	40	22	18
50 - unter 60 J.	21	12	9	18	9	9	16	8	8	18	9	9	17	9	8	17	7	10	19	8	11	23	11	12
60 - unter 75 J.	29	14	15	29	15	14	29	15	14	24	13	11	22	11	11	27	14	13	24	12	12	22	10	12
75 und älter	8	1	7	10	2	8	9	2	7	12	4	8	13	5	8	11	4	7	12	4	8	13	3	10
Gesamt	178	92	86	183	98	85	189	105	84	194	107	87	192	105	87	194	102	92	182	96	86	186	99	87

Angaben vom Statistischen Landesamt



E WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

Der größte Arbeitgeber im Ortsteil **Luso** ist die Agrargenossenschaft Bornum mit 20 Mitarbeitern. Sie bewirtschaftet den größten Teil der landwirtschaftlichen Nutzfläche und betreibt den Milchviehstall in Luso mit 300 Kühen und den Schweinemaststall in Bone. In Mühlisdorf besteht mit dem Milchhof Mühlisdorf ein landwirtschaftlicher Haupterwerb. Weiterhin gibt es in Bone eine ökologische Rinderhaltung und einige Nebenerwerbsbetriebe und eine Tischlerei.

In Luso ist ein Baubetrieb (Montageservice) ansässig.
Bone und Luso verfügen jeweils über eine Gaststätte.

Die Gemarkungsfläche von **Bias** besteht zu ca. 90 % aus landwirtschaftlicher Nutzfläche. Bewirtschaftet wird diese Fläche von der Agrargesellschaft Leps und den Landwirtschaftsbetrieben Raue und Schmidt aus Bias und Gabriel (Eichholz). Außerdem befinden sich in Bias die Betriebsstätte vom Agrarbetrieb Klümper & Co. KG, die Landtechnik Bias GmbH, eine Elektrofirma sowie eine Kfz-Elektrik-Firma.

Derzeit sind in Bias 14 Firmen (Einzelunternehmen und juristische Gesellschaften) gewerblich gemeldet, in Luso/Bone/Mühlisdorf sind 8 Firmen (Einzelunternehmen) gemeldet.

Landwirtschaft

Der Ortsteil Luso/Bone/Mühlisdorf gehört zum Plangebiet der Agrarstrukturellen Vorplanung „Zerbster Ackerland“.

Die durchschnittliche Ackerzahl beträgt für das Gebiet um Luso 32, für Grünland 39. Für Bias liegt diese bei 40 für Acker- und Grünland. Der Ortsteil Bias ist Teil des Plangebietes der Agrarstrukturellen Vorplanung „Zerbst-Mittlere Elbe“.

Die Ertragsfähigkeit der Böden im „Zerbster Ackerland“ ist schlechter als die im Gebiet „Zerbst-Mittlere Elbe“.

Entsprechend ihres Anteiles an Ackerflächen, Grünland und Wald werden die Orte verschiedenen Hauptnutzungstypen (Acker-, Grünland-, Wald- und Mischtyp) zugeordnet. Danach gehören die Ortsteile Luso und Bias zum Ackertyp, Luso mit ≥ 40 % und Bias mit ≥ 54 % Ackerfläche.

Verglichen mit dem AVP-Gebiet „Zerbst-Mittlere Elbe“ ist das Gebiet „Zerbster Ackerland“ gekennzeichnet durch einen relativ geringen Anteil an landwirtschaftlicher Fläche, die eine besondere Bedeutung für den Natur- und Gewässerschutz haben. Dazu zählen vorrangig kleinflächige Bereiche, wie die Naturschutzgebiete und ausgewählte Grünlandflächen entlang der Fließgewässer.

Tierproduktion ist im Ortsteil Bias nicht vorhanden.

Im Ortsteil Luso findet wie v. g. Milchvieh- und Schweinehaltung statt.

Entwicklungsziel:

Durch gute Standortbedingungen sollen die ansässigen Unternehmen in ihrem Bestand gesichert und Möglichkeiten der Erweiterung durch nutzungsgerechte Gebietsausweisungen (Dorfgebiete) geschaffen werden. Dies trifft insbesondere für die Landwirtschaftsbetriebe zu. Ein möglicher Flächenentzug der Landwirtschaft ist zu minimieren.

Damit wird gleichzeitig das Landschaftsbild der charakteristischen anhaltinischen Kulturlandschaft bewahrt.



F WOHNEN/WOHNBEDARF

- Entwicklung Wohnungsbau nach 1990

Ortsteile Luso/Bone/Mühlsdorf

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 Wohnsiedlung Bone „Die Klödchen“ wurden 13 Einfamilienhäuser errichtet.

In Luso wurde über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1/92 „Bauvorhaben Fa. Graf und Reich“ ein Einfamilienhaus gebaut.

In den Ortslagen Luso und Bone wurden außerdem jeweils ein Einfamilienhaus neu errichtet (nach § 34 BauGB).

Für den Ortsteil Bone bietet die seit dem 13. Mai 2004 rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung noch eine Fläche von 5.800 m² für den Neubau von Einfamilienhäusern (ca. 10 WE bei einer Grundstücksfläche von 600 m²).

Im Ortsteil Mühlsdorf wurden keine neuen Grundstücke bebaut. Es wurden hier wie in den anderen Ortsteilen die Gebäude umfangreich saniert bzw. schlechte Bausubstanz wurde abgerissen und durch neue ersetzt.

Ortsteil Bias

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1/93 „Einfamilienhaus Lepser Straße“ und innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 1 „Mühlweg“ wurden jeweils ein Einfamilienhaus gebaut.

In der Ortslage Bias wurden gemäß § 34 BauGB seit 1990 6 Einfamilienhäuser errichtet.

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 1 „Mühlweg“ steht noch ein Baugrundstück zur Verfügung.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2/92 „Mühlweg“ für die Schaffung eines Wohngebietes mit 114 Wohneinheiten wurde mit Stadtratsbeschluss vom 26. Juli 2006 aufgehoben. Die Genehmigung der Aufhebung durch die höhere Genehmigungsbehörde steht noch aus.

Entwicklungsfläche ist in Bias am Ortseingang aus Richtung Zerbst/Anhalt kommend westlich der B 187 a vorhanden. In der Plankarte ist dieser Bereich (ca. 2.000 m²) als geplante Mischbaufläche dargestellt.

- historische Bebauung (siehe auch Pkt. B, 5., S. 8 ff)

Ortsteil Bias

Der Ort ist ein typisches Straßendorf.

Die ursprüngliche Siedlung in Bias besteht aus Drei- und Vierseithöfen sowie aus Einfamilienhäusern ohne Hofstellen. Die historische Bebauung befindet sich zum überwiegenden Teil in saniertem Zustand.

Ortsteile Luso/Bone/Mühlsdorf

Luso ist ein Rundlingsdorf, Bone und Mühlsdorf ein Angerdorf. Dominant sind noch immer Drei- und Vierseithöfe. Im Gegensatz zu Mühlsdorf sind in Luso und Bone außerdem moderne Einfamilienhäuser anzutreffen.

Die Mehrzahl der Wohngebäude wurde mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss errichtet.

Aufgrund der Eingemeindung von Bias und Luso/Bone/Mühlsdorf muss im Rahmen der Ergänzung des Flächennutzungsplanes eine neue Gesamtflächenbilanz aufgestellt und der Nachweis des gesamten Wohnbedarfes erbracht werden.



Grundlage dafür bilden die Erläuterungsberichte zum Teilflächennutzungsplan und zur Ergänzung des Teil-FNP und das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Zerbst/Anhalt sowie die 3. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2002 – 2020 des statistischen Landesamtes und die Arbeitshilfe „Nutzung vorliegender Bevölkerungs- und Haushaltsporgnosen“ für Stadtumbaukommunen der IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH vom August 2006.

Wohnbauflächenbedarf Stadt Zerbst/Anhalt (Stadt und Ortsteile)

Bevölkerung Stand 31.12.2005	15.934 (1)
Wohneinheiten Stand 31.12.2005	8.240 (2)
Belegungsdichte 2005	1,93 EW/WE (3)
Bevölkerungszielzahl 2020	13.592 (4)
Belegungsdichte 2020	1,64 EW/WE (5)
Wohneinheitenbedarf	48 WE (6)
Wohnbauflächenbedarf	1,92 ha (7)

(1) Angabe der Stadt Zerbst/Anhalt (Bevölkerungszahl beinhaltet die Eigenentwicklung mit natürlichen Zu- und Abgängen und den Wanderungsgewinn mit Zu- und Fortzügen)

(2) Die Zahl der Wohneinheiten (WE) in der Stadt Zerbst/Anhalt betrug zum 31.12.2005 lt. statistischem Landesamt 8.240 WE.

(3) Bei einer Bevölkerungszahl von 15.934 und einer Zahl der Wohneinheiten von 8.240 WE wird von einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 1,93 WE ausgegangen.

(4) Lt. der 3. Regionalisierten Bevölkerungsprognose 2002 – 2020 wird die Bevölkerung um 19,4 % abnehmen. Danach würde sich eine Bevölkerungszielzahl für 2020 von 12.843 EW ergeben (15.934 – 19,4 %).

Gemäß der Arbeitshilfe der IfS GmbH ist nach dem Hauptvariantenansatz mit einer Bevölkerungszielzahl von 13.592 EW zu rechnen.

→ Berechnung nach v. g. Hauptvariantenansatz:

„Ermittlung einer mittleren Variante auf Grundlage der errechneten Ergebnisse, z. B. durch Auswahl einer im mittleren Bereich liegenden Variante oder durch Bildung des Durchschnitts aus oberer/unterer bzw. über alle Varianten (unter Ausschluss der Kreisergebnisse von Bertelsmann).“

	(1) Bertelsmann für Kommune	(2) Bertelsmann für Kreis	(3) StaLa (a) für Kreis	(4) BBR (b) für Kreis
Veränderung bis 2020	- 12,3 %	- 9,45 %	- 18,45 %	- 13,35 %
Anzahl 2020	13.974	14.428	12.994	13.807
Veränderung 2020 zu 2005	- 1.960	- 1.506	- 2.940	- 2.127

(a) StaLa - Statistisches Landesamt

(b) BBR - Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung



Durchschnittswert aus (1), (3) und (4) = 14,7 % (mittlere Variante)

→ Bevölkerung 2020 = 13.592 EW
(15.934 EW – 14,7 %)

(5) Annahme: jährlicher Rückgang der Einwohner je Wohneinheit um 1 %, welches dem Bundestrend entspricht (Übernahme aus „1. Ergänzung des Teilflächennutzungsplanes der Stadt Zerbst – Erläuterungsbericht“)
(1,93 EW/WE – 0,29 (15 %))

(6) Bevölkerungszielzahl dividiert durch die Belegungsdichte abzüglich Wohneinheitenbestand 2005
(13.592 : 1,64 – 8.240 = 48 WE)

(7) Annahme: für Stadt Zerbst/Anhalt als Mittelzentrum 25 WE/ha (analog 1. Ergänzung Teilflächennutzungsplan)
(48 WE : 25 WE/ha = 1,92 ha)

Bei der Deckung des Wohnbedarfs sind auch folgende Kriterien zu berücksichtigen:

1. Wohnungsleerstand (31.12.2005) 580 WE (Leerstandsquote von 7,04 %)

1. Rückgang der Anzahl der Haushalte von 7.588 im Jahre 2005 auf 6.810 für 2020

→ lt. Arbeitshilfe IfS – Hauptvariantenansatz / mittlere Variante :

	(1) StaLa für Kreis	(2) BBR für Kreis	(3) Bertelsmann für Kreis	(4) Bertelsmann für Kommune
Veränderung bis 2020	- 14,25 %	- 9,3 %	- 4,35 %	- 7,20 %
Anzahl 2020	6.507	6.882	7.258	7.042
Veränderung 2020 zu 2005	- 1.081	- 706	- 330	- 546

Durchschnittlicher Wert aus (1), (2) und (4) = 10,25%

→ Haushalte 2020 = 6810 Haushalte
(7588 – 10,25%)

Um dem Leerstand entgegenzuwirken sollen folgende Maßnahmen in den nächsten 15 Jahren durchgeführt werden:

- Abriss von 615 WE (bis (2020)
- Teilrückbau von 130 WE (SEK)
- Grundrissveränderung, Wohnungszusammenlegung von 50 WE (SEK)

Neubauten sind gegenwärtig nicht geplant.

Unter Berücksichtigung der v. g. Maßnahmen ergibt sich für das Jahr 2020 ein Bedarf von 212 WE.



<u>Berechnung:</u>	- 48 WE	Wohneinheitenbedarf 2020
	<u>+ 580 WE</u>	Wohnungsleerstand 2005
	+ 532 WE	Überhang WE
	- 615 WE	Abriss
	- 130 WE	Teiltrückbau
	<u>- 50 WE</u>	Grundrissveränderung
	- 263 WE	Bedarf
	+ 0 WE	Neubau
	+ 42 WE	Potential Pulpforde
	+ 6 WE	Potential Bone (0,6 ha)
	<u>+ 3 WE</u>	Potential Bias (0,3 ha)
	- 212 WE	Bedarf 2020 (das entspricht 8 ha)

Der für das Jahr 2020 ermittelte Bedarf von 212 WE soll vorrangig gedeckt werden durch die Wiederbebauung der innerstädtischen Abrissflächen der organisierten Wohnungsunternehmen aus dem Programm Stadtumbau Ost sowie der innerörtlichen Brachflächen. Eine konkrete Flächen- bzw. WE-Angabe ist nicht möglich, da derzeit nicht bekannt ist, wie die Wohnungsunternehmen die freigewordenen Flächen nachnutzen wollen. Nicht jede Abrissfläche wird zwangsläufig wieder dem Wohnungsbau zugeführt. Hier besteht die Möglichkeit zusätzliche Grünflächen zu schaffen oder auch eine Bebauung mit Handelseinrichtungen, nicht störenden Gewerbebetrieben u. a. zu ermöglichen. Im Ortsteil Pulpforde stehen im B-Plan-Gebiet „Hainichte Wiesen“ noch 42 WE zur Verfügung.

Im Innenstadtbereich von Zerbst/Anhalt wird mit der Vorbereitung eines Baugebietes mit einer Größe von ca. 1 ha begonnen. Hier wird gleichzeitig durch den vorangehenden Abriss leerstehender Gewerbebauten und eines Garagenkomplexes ein städtebaulicher Missstand beseitigt. Da hier die Art der Bebauung noch nicht festgelegt wurde, ist die Einschätzung der WE-Zahl noch nicht möglich.

Bei der Bedarfsdeckung muss außerdem berücksichtigt werden, dass in den nächsten Jahren durch die Überalterung der Bevölkerung im privaten Bereich Wohngrundstücke durch Leerzug zur Verfügung stehen werden. Dieses Potential soll zur Bedarfsdeckung für Einfamilienhäuser dienen.

Außerdem verfügt die Stadt noch über den genehmigten B-Plan, Wohngebiet „Fohlenweide“ mit ca. 240 WE. Dieser wurde bisher aufgrund des fehlenden Bedarfs nicht in Kraft gesetzt. Damit erfolgt trotz des ermittelten Bedarfes für 2020 keine zusätzliche Ausweisung von Wohnbauland in Ortsrandlagen.

Zusammenfassend wird festgelegt, dass im Rahmen der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB und gemäß dem „Handlungskonzept Siedlungsflächenentwicklung für die Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ keine Siedlungsflächenenerweiterung erfolgen wird. Es werden die vorhandenen Möglichkeiten der Innenentwicklung wie

- Nutzung, Umbau, Modernisierung vorhandener ungenutzter Altbausubstanz
- Nutzung vorhandener innerörtlicher Brachflächen und Baulücken ausgeschöpft.



G PLANINHALT

1. Bauflächen (siehe auch Pkt. F)

1.1 Bestandsflächen

Die Ortslagen Luso, Bone, Mühlsdorf sind in ihrem dörflichen Charakter mit der ursprünglich landwirtschaftlich ausgerichteten Bausubstanz erhalten geblieben.

Für die Gemeinde Bone wurde ein Bebauungsplan für eine Wohnsiedlung (festgesetzt als Dorfgebiet) aufgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 1 „Wohnsiedlung Bone“ ist seit dem 25. April 1994 rechtskräftig. Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha und ist vollständig bebaut. Die Bebauung erfolgte abweichend von der historischen Struktur.

Der Ortsteil Bias ist ebenfalls geprägt durch die historische, an der Landwirtschaft orientierte Bebauung.

Im April 1993 wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Einfamilienhaus Lepser Straße“ mit einer Fläche von 1.936 m² rechtskräftig. Das Gebiet wurde mit einem Einfamilienhaus bebaut.

1.2 neue Bauflächen

Durch die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Ortslage Bone verfügt der Ort über eine zusätzliche Bauflächenausweisung von ca. 0,7 ha. Die Ergänzungsflächen schließen an vorhandene Bebauungen an bzw. fügen sich in die vorhandene Bebauung ein.

0,1 ha der gesamten Ergänzungsfläche wurde inzwischen bebaut. Die übrigen 0,6 ha stehen als Wohnbaupotential zur Verfügung und sind bei der Wohnbaufläche für Zerbst/Anhalt gesamt zu berücksichtigen.

Die Ortsteile Luso und Mühlsdorf weisen keine neuen Bauflächen aus. Im Dorferneuerungsplan aus dem Jahr 1997 wird mehrfach auf die Nachteile der Ausweisung von Neubauflächen für die Ortsbildprägenden Strukturen hingewiesen.

Die Gemeinde Bias hat im Jahr 1993 den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „Mühlweg“ in Kraft gesetzt. Mit dieser Planung wurde eine Fläche von ca. 3,3 ha zum Zwecke der Wohnbebauung geplant (allgemeines Wohngebiet). Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht eine Bebauung mit max. 3 Vollgeschossen und insgesamt 114 Wohneinheiten vor. Eine Erschließung des Plangebietes ist nicht erfolgt, eine Teilfläche von ca. 2,3 ha wird zurzeit für eine erneute landwirtschaftliche Nutzung vorbereitet.

Aufgrund der fehlenden Nachfrage nach Bauland und der für den Ortsteil Bias unangemessenen Planung (Wohngebiet mit 114 WE bei einem Bevölkerungsstand von ca. 200 Einwohnern) wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Bekanntmachung vom 23. November 2006 aufgehoben.

Seit dem 07. Dezember 1997 ist außerdem der B-Plan Nr. 1 „Mühlweg“ mit einer Wohnbaufläche von 2.380 m² rechtskräftig. Davon wurde eine Fläche von ca. 1.152 m² mit einem Einfamilienhaus bebaut.

Für den Ortsteil Bias wird in der Plankarte eine Entwicklungsfläche von ca. 2.000 m² am Ortseingang aus Richtung Zerbst/Anhalt kommend, westlich der B 187 a als geplante Mischbaufläche ausgewiesen. Mit dieser Fläche erfolgt eine Abrundung des Ortes. Das gegenüberliegende Gebiet ist bereits bebaut. Mit dem Fundergraben findet die neue Baufläche ihren natürlichen Abschluss.



Übernahme aus dem Umweltbericht:

Die Entwicklungsfläche ist im Bereich der von Grünlandnutzungen geprägten Funderniederung vorgesehen. Diese Fläche grenzt unmittelbar an den Fundergraben und damit an eine naturschutzfachlich besonders bedeutsame Landschaftsstruktur an.

Durch eine Entwicklung der Fläche sind Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktionen zu erwarten und Auswirkungen auf die Gewässerstruktur und –qualität des Fundergrabens grundsätzlich nicht auszuschließen. Zum Schutz des Fließgewässers und dessen Begleitstrukturen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu gewährleisten, dass bauliche Anlagen angemessene Abstandsflächen zum Fließgewässer aufweisen (ca. 20 m zwischen Funder und erster Bebauung).

Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege die bei der Siedlungsentwicklung zu beachten sind (siehe auch Landschaftsplan Karte 16)

Die Siedlungsentwicklung soll grundsätzlich unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfolgen:

- Siedlungsentwicklung und –erweiterungen (Wohnen, Gewerbe, Industrie, landwirtschaftliche Betriebsflächen) werden vorrangig auf bestehenden Altstandorten oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Bereichen vollzogen
- Neuversiegelung werden vorrangig durch Entsiegelungs- oder Rückbaumaßnahmen kompensiert
- Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung werden gefördert
- Struktureiche Grünbestände im Siedlungsraum werden erhalten und vor Beeinträchtigungen im Zuge von Baumaßnahmen geschützt
- Städtebauliche Konzepte werden vor dem Hintergrund ortstypischer Gestaltungsprinzipien (Gebäudeflucht, Gebäudeproportionen, Bauweise und –ausführungen) erarbeitet und umgesetzt
- Erforderliche Oberflächenbefestigungen werden vorrangig versickerungsfähig ausgeführt
- Brut-, Nist- und Rückzugsmöglichkeiten (Gebäude, Gärten) für siedlungstypische Tierarten werden erhalten und neu geschaffen
- im Rahmen von Begrünungsmaßnahmen wird vorrangig auf standortgerechte und naturraumtypische Pflanzarten sowie auf Pflanzmaterial regionaler Lieferanten zurückgegriffen

Flächen, die im Flächennutzungsplan zur baulichen Entwicklung vorgesehen sind (vgl. geplante Bauflächen im FNP), werden unter Berücksichtigung der Anforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege entwickelt:

- Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen werden neben städtebaulichen Aspekten gleichermaßen grünordnerische Anforderungen (Grünflächenanteile und –qualität, Quartierdurchgrünung, Oberflächenbeschaffenheit befestigter Flächenteile u.ä.) berücksichtigt.
- Im Rahmen verbindlicher Bauleitplanverfahren wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ordnungsgemäß gem. § 1a Abs. 3 BauGB vollzogen.
Die textlich gefassten Hinweise zur Eingriffsregelung werden hierbei berücksichtigt.
- Versiegelungs- und Befestigungsmaßnahmen werden grundsätzlich auf ein unbedingt erforderliches Ausmaß beschränkt und hochwertige Grünbestände nach Möglichkeit erhalten.

1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zerbst/Anhalt - Begründung



- Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden nach Möglichkeit vermieden (Lärmbelastungen, Schadstoffeinträge u.ä.).

2. Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Dargestellt wurden folgende Flächen bzw. Einrichtungen:

Luso

- Kirche

Bone

- Kirche
- Dorfgemeinschaftshaus/Feuerwehrgerätehaus

Mühlisdorf

- Kirche
- Dorfgemeinschaftsraum/Feuerwehrgerätehaus

Bias

- Kirche
- Dorfgemeinschaftshaus/Feuerwehrgerätehaus

In den Ortsteilen bestehen keine Einrichtungen, die schulischen, sportlichen, gesundheitlichen, sozialen und kulturellen Zwecken dienen. Diese Funktionen werden von der Stadt Zerbst/Anhalt übernommen.

3. Flächen für Landwirtschaft und Wald

Der Regionale Entwicklungsplan sieht für das Plangebiet keine Vorrang-/Vorbehaltsgebiete für Land- und Forstwirtschaft vor.

3.1 Landwirtschaft

Zu den allgemeinen Grundsätzen der Raumordnung gehört die Erhaltung der regionalen Traditionen in der Landschaftsbewirtschaftung. Diese ist von Bedeutung für eine intakte Kulturlandschaft. Zur traditionellen Landschaftsbewirtschaftung im Plangebiet gehört vor allem die Landwirtschaft trotz niedriger Ackerzahlen.

Die Landwirtschaft kann ihre Aufgaben nur dann erfolgreich erfüllen und auf dem Markt bestehen, wenn der für sie bedeutendste Produktionsfaktor Boden im Wesentlichen erhalten bleibt und dort verbessert wird, wo es für die Entwicklung der Landwirtschaft förderlich ist. Dieser Forderung wird in der vorliegenden Planung durch die Ausweisung großer Flächen, als Flächen für Landwirtschaft Rechnung getragen.

Trotz rückläufiger Entwicklung ist die Landwirtschaft ein wichtiger Erwerbszweig in der Region und damit ein unverzichtbarer Wirtschaftsfaktor (siehe auch Pkt. E Wirtschaftsstruktur).

Die im Landschaftsplan aufgeführten folgenden Grundsätze sind zu beachten:

Düngung	• bedarfsgerechte und pflanzenverfügbare Düngung • chemisch-synthetische Stickstoffdünger sind zu vermeiden • Düngung mit Mineral- und Spurenelementen nur nach vorheriger Beratung
---------	---

1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zerbst/Anhalt - Begründung



	• standortgerechte Kalkversorgung, wichtig für die Krümelstabilität, die Struktur und damit für die Fruchtbarkeit des Bodens • betriebseigene Dünger so aufbereiten, dass sie boden- und pflanzenverträglich sind: Gülle: Einsatz von Gesteins- oder Strohmehl, Verdünnung, Belüftung oder ähnliches: Mist: gezielte Rotteführung • Nährstoffaustrag von betriebseigenen Düngern bei Lagerung und Ausbringung minimieren, dafür ausreichende Lagerkapazitäten schaffen • max. Gesamtdüngemenge entsprechend 1,4 DE/ha nicht überschreiten (DE = Dungeinheiten) • Müllkompost, Fäkal- und Klärschlamm nicht verwenden
Humuswirtschaft	• Rückführung von Nährstoffen über Grünkomposte • ausgeglichene Humusbilanz durch vielseitige Fruchtfolge, Untersaaten, Zwischenfruchtanbau und Dauerbegrünung
Pflanzenschutz	• vorbeugende Maßnahmen durch angepasste Fruchtfolge, Bodenbearbeitung, Humuswirtschaft, Düngung sowie die Auswahl von gesundem und widerstandsfähigem Saat- und Pflanzgut • durch Maßnahmen der Landschaftspflege und des Artenschutzes, wie z. B. die Anlage von Hecken, Nistplätzen und Feuchtzonen, zur Unterstützung der Selbstregulation von Ökosystemen • Verunkrautung der Ackerflächen nur auf ein für den Kulturpflanzenbestand tolerierbares Maß senken • zur Unkrautregulierung mechanische (z. B. Striegeln, Hacken) und thermische Verfahren (z. B. Abflammen) möglich
Saat- und Pflanzgut	• Pflanz- und Saatgut aus ökologischem Anbau • kein mit chemisch- synthetischen Pflanzenschutzmitteln gebeiztes Saatgut sowie durch gentechnische Eingriffe verändertes verwenden
Bodenbearbeitung	• die natürliche Schichtung im Aufbau der Böden berücksichtigen, die Oberkrume wird nur flach gewendet und die Unterkrume gelockert • auf die geeignete Bodenfeuchte bei der Bearbeitung ist besonderer Wert zu legen
Landschaftspflege- gerische Maßnahmen	• besonders bei großen Flächeneinheiten der landwirtschaftlichen Betriebe Strukturelemente in der Landschaft, wie Hecken, Raine, Feuchtfelder, Magergrünland etc. erhalten und ggf. neu aufbauen • durch die Anlage von extensiv genutzten Grünlandstreifen als Pufferzonen entlang empfindlicher Biotope einem möglichen Bodenabtrag und Nährstoffeintrag vorbeugen • Entwicklung von mindestens 3 m breiten naturbelassenen Saumstrukturen an landwirtschaftlichen Nutzflächen (Ackerrandstreifen und Feldraine)
Ackerbau	• Mindestanteil an Hauptfruchtleguminosen von 1/5 der Ackerfläche • in der Fruchtfolge ergänzen sich Winterungen und Sommerungen in ihren Auswirkungen • Vielfalt stellt ein wesentliches Merkmal naturgemäß bewirtschafteter Felder dar, ausreichender zeitlicher Abstand zwischen gleichen Kulturarten • kulturtechnische Maßnahmen, wie z. B. Untersaaten und standortangepasste Umbruchzeiten, beugen Nährstoffauswaschungen vor • herabsetzen der Nutzungsintensität zum Randbereich hin durch Verringerung der Saatgutdichte • Einführung eines gezielten Flächenstilllegungsmanagements mit Rotationsbrachen • belassen von Pflanzenrückständen auf der Fläche sowie Einsaat im Stoppelsaat- und Mulchsaatenverfahren

Auch bei nicht konsequenter Anwendung der Richtlinien des ökologischen Landbaus sollten die Aspekte

- der Reduzierung der Dünge- und Pflanzenschutzmittelgaben,
 - der möglichst ganzjährigen Bodenbedeckung sowie
 - des Erhalts, der Pflege und der Entwicklung der Ackerrandstreifen
- in die tägliche Praxis der Landwirtschaft eingehen.



3.2 Wald

Bestehende Waldflächen im Gemarkungsgebiet wurden dargestellt. Sie sollten im Rahmen der weiteren Bauleitplanung unbedingt Bestandsschutz genießen.

Bestandteil der allgemeinen Grundsätze der Raumordnung ist die Erhaltung und Entwicklung einer regionalen Kulturlandschaft mit ihren typischen Landschafts- und Ortsbildern. Dazu gehören auch die Waldgebiete.

Hinsichtlich des Waldzuwachses/Aufforstung sind folgende Entwicklungsvorstellungen für die Stadt Zerbst/Anhalt von Bedeutung:

- Die aus der landwirtschaftlichen Nutzung ausscheidenden Flächen sowie die durch militärische Nutzung entwaldeten Gebiete der ehemaligen militärischen Übungsobjekte sollen in Abstimmung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach Möglichkeit aufgeforstet werden.

Bei der Umsetzung möglicher Erstaufforstungen sind die Regelungen des § 9 WaldG LSA zu beachten.

Die Gebiete der Ortsteile Luso/Bone/Mühlsdorf haben einen Waldanteil von 20 %, die Gemarkung Bias 2 %. Insgesamt sind 424 ha des Plangebietes mit Wald bestanden. Dies entspricht einem Flächenanteil von 14,5 %.

Der Landesforstbetrieb, Forstamt Nedlitz, verweist auf die forstliche Rahmenplanung der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Gemäß der Planung gehört das Zerbster Ackerland zu den Suchräumen für Wiederbewaldung.

Suchräume für Wiederbewaldung sind territorial nicht scharf abgegrenzte Landschaftsteile, die sich auf Grund ihrer Lage, Standortfaktoren und Verfügbarkeit besonders für die Umsetzung der Zielstellung Waldmehrung eignen.

Die forstliche Rahmenplanung für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg ist als forstliche Fachplanung rechtskräftig vom Landesverwaltungsamt als zuständige obere Forstbehörde verabschiedet worden.

Entwicklungsziel:

Die Waldflächen sind zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Der Bedeutung des Waldes als ökologischer Faktor und wichtige Erholungsfläche ist bei allen Planungsmaßnahmen Rechnung zu tragen. Die Erhöhung des Waldanteils ist anzustreben.

Die folgenden Aspekte des Landschaftsplanes für eine ökologisch orientierte Waldwirtschaft sind zu beachten:

Artenauswahl
- Verwendung bodenständiger Baum- und Straucharten - Verzicht auf standortfremde Arten - permanente Bevorzugung und Förderung sich natürlich ansamender, potentiell natürlicher Baumarten in nicht bodenständigen Beständen
Förderung naturnaher Waldgesellschaften
- Erhaltung und Optimierung noch vorhandener naturnaher Laubwaldgesellschaften - Extensivierung der Nutzung naturnaher Wälder auf forstlichen Grenzertragsböden - sukzessive Umwandlung und Entwicklung naturfremder und naturferner Forstbestände zu standortheimischen Laubwäldern



Förderung von Mischwäldern und seltenen Nebenbaumarten

- Verzicht auf den Anbau von Reinbeständen
- zur Ausbreitung und Förderung bodenständiger Naturverjüngung an bodenständigen Samenbäumen angrenzende naturfremde Bestände randlich nach und nach Lichtstellen
- im Rahmen von Durchforstungsarbeiten (z.B. im Zuge der Waldrandentwicklung) und Wiederaufforstungen in anthropogen verarmte Bestände Gruppen von natürlichen Misch- und Nebenbaumarten einbringen
- Minderung des Konkurrenzdrucks durch Beimischung der schwächeren Art in Trupps und größeren Gruppen sowie durch Vorausverjüngung im Voranbau und Unterbau
- sich ansamende Nebenbaumarten pflegen, fördern und erhalten

Umwandlung nicht bodenständiger Bestände

- junge Nadelholzbestände vorzeitig nutzen, diese Fläche dann mit bodenständigen Mischwald unter Ausnutzung von Vorwaldstadien und Naturverjüngung anreichern; soweit wertvolle Biotope oder Sonderstandorte vorliegen, diese der natürlichen Entwicklung überlassen und ggf. pflegend eingreifen
- in nicht naturnahen Jungbeständen, soweit möglich, inselweise standortheimische Baumarten einbringen und herauspflegen
- Auflichtung der Umgebung bodenständiger Samenbäume in naturfremden Beständen
- Rechtzeitige Stabilisierung der Bestände durch weite Pflanzabstände, intensive Läuterung und Durchforstungen zur Gewährleistung einer kahlschlagfreien Umwandlung
- bei der Nutzung nicht standortheimischer Bestände eingestreute natürliche Baumarten möglichst erhalten, insbesondere an Waldrändern und in die Folgegeneration übernehmen
- bei ausreichender Bestandsstabilität des Forstbestandes Unterbau mit bodenständigen Laubhölzern vor der Endnutzung

Ökologisch orientierte Bestandspflege

- Maßnahmen in fortgeschrittenen Entwicklungsstadien:
Dichtbeständen entgegenwirken und Auslesedurchforstung nach den Kriterien Vitalität und Qualität durchführen;
Kahlschlagsverzicht;
anfallendes Tot- und Moderholz in ausreichendem Umfang unbedingt im Bestand belassen;
Erzielung einer stärkeren Stufigkeit im Bestand durch strukturierende Durchforstung mit unterschiedlich starken Auflichtungen in der Oberschicht; dadurch lässt sich ein wechselnd trupp-, gruppen- oder auch horstweise aufkommender Unterwuchs entwickeln;
Entwicklung strukturreicher Bestände in allen Altersstufen;
- bei allen Durchforstungseingriffen auf die Erhaltung der Lebensfähigkeit der Baumarten im Unterstand achten und stärkere Rücksichtnahme auf empfindliche Waldbewohner, wie z. B. Ameisennester;
- bei der Wahl der Geräte ist auf eine möglichst wenig den Boden belastende Mechanik zu achten; der Einsatz von Rückeperden ist, auch wegen möglicher Verletzung der Baumstämme, dem von schweren Maschinen vorzuziehen
- zum Schutz gefährdeter und bedrohter Tierarten, den Zeitpunkt forstlicher Maßnahmen in Abhängigkeit ihrer Hauptsetz-, Brut- und Jungenaufzucht auf die Herbst- und Wintermonate legen; nach Möglichkeit Beschränkung waldbaulicher Eingriffe auf die Monate der Vegetationsruhe im Winter bzw. bei Holzurückungen möglichst auf Frostperioden
- Maßnahmen bei der Bestandesbegründung:
Naturverjüngung;
stammzahlärmere Bestandesbegründungen und Abkehr vom geometrischen Pflanzschematismus, mehr Pionierarten
- Maßnahmen bei der Jungbestandspflege:
Weichhölzer und sog. verdämmende Krautvegetation nur soweit zurückdrängen, wie sie Wirtschaftsbaumarten in ihrer Entwicklung erheblich gefährden;
manuelle und schonende Verfahren, wie Mulchen und Freischneiden sollten unbedingt vorrangig gegenüber Herbizidbehandlungen eingesetzt werden.
auftretende Lücken und Löcher in natürlicher Weise von anfliegenden Mischbäumen auffüllen lassen;
auflösen von Dichtbeständen, dadurch verbessert sich die Artenvielfalt durch geringere Beschattungen



Eine Übernahme der Biotopverbundflächen in den Flächennutzungsplan erfolgt nicht. Gemäß § 3 Abs. 4 LNatSchG sind diese Flächen in Landschaftsrahmenplänen und Landschaftsplänen darzustellen.

5.2 Biotope

Für den Altkreis Zerbst/Anhalt wurde 1993 eine Biotopkartierung durchgeführt. Die erfassten Biotope wurden nummeriert und als Schutz- und Pflegeflächen im Sinne des Naturschutzrechts in die Ergänzung des Flächennutzungsplanes einbezogen. Diese Biotope unterliegen dem besonderen Schutz gemäß § 37 des Landesnaturschutzgesetzes Sachsen-Anhalt (Gesetz vom 14. Januar 2005).

- Biotopnummer -	Biotoptyp
-26-	Fließgewässer mit Baumbestand (Hakengraben)
-48-	Erlenbruchwald
-49-	Stillgewässer mit reicher Unterwasservegetation (Lusoer Teich)
-50-	langsames Fließgewässer (Teichgraben)
-51-	Stillgewässer mit Zu- und Abfluss, Nutzung als Fischteich (Boner Teich)
-52-	Röhrichte und Riede (Sumpfwiesen)
-53-	Schlehen-Weißdorn-Hecken
-54-	Erlen-Wald
-55-	Eichen-Wald
-56-	Feuchtwiese
-57-	Fließgewässer (Hakengraben und Mühlisdorfer Bach)
-58-	Niedermoor/Sumpf (Waldwiesensumpf)
-59-	Stillgewässer mit wertvollem Gehölzbestand (Kreisteich)
-60-	Funder-Bach mit einseitig dichtem Ufergehölz und Hecke an Nebengraben (Funder – Oberlauf)
-61-	Stillgewässer (Teich)
-62-	Stillgewässer (Tümpel)
-63-	Sandtrockenrasen (Trockenbiotop)
-64-	Kopfweiden
-65-	wertvolles Gehölz (Feldhecke)



-66- wertvolle Gehölze
(Pflaumenweggraben – Hecken)

Zur allgemeinen Schutzwürdigkeit gibt der Landschaftsplan der Stadt Zerbst/Anhalt vom August 2007 folgenden Hinweis:

Flächen mit aktueller Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sind v.a. die Bereiche, die besonders **schutzwürdig** sind (vgl. BIERHALS 1986).

Schutzwürdig sind grundsätzlich all jene Lebensräume, die wildlebenden Pflanzen und Tieren Lebensraum bieten, unabhängig vom Grad ihrer Gefährdung. Es werden also beim Kriterium "Schutzwürdigkeit" auch Biotoptypen mit einbezogen, die noch häufiger anzutreffen sind, deren vorbeugende Sicherung jedoch die Verschlechterung der Situation weiterer Arten und Biotope verhindern soll, was zu weiteren "Rote Liste Arten" führen würde. Das Ausmaß der Schutzwürdigkeit wird bemessen an der Bedeutung eines Biotoptyps als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

6. Gewässerschutz

Im Plangebiet befinden sich Gewässer II. Ordnung und verrohrte Gewässer.

Zum Schutz der Gewässer ist entlang Gewässer II. Ordnung ein Gewässerschonstreifen von mindestens 5 m zur oberen Böschungskante einzuhalten.

Im Gewässerschonstreifen ist es verboten:

- Grünland in Acker umzubrechen
- Wassergefährdende Stoffe, einschließlich organischer Dungstoffe, zu lagern oder abzulagern
- Anpflanzungen mit nicht einheimischen oder nicht standortgerechten Gehölzen vorzunehmen, dies gilt auch bei Verjüngungen
- nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Straßen, Wege und Plätze zu errichten.

Bei allen Vorhaben, die die Gewässer II. Ordnung berühren, ist die zuständige Wasserbehörde zu beteiligen.

Maßnahmen, die Änderungen, Wiederherstellungen und Errichtungen von stehenden oder fließenden Gewässern beinhalten, bedürfen eines Antrages auf Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens bei der unteren Wasserbehörde.

Bei allen Planungen muss außerdem die Verordnung über die Unterhaltung und Schau der Gewässer II. Ordnung im Landkreis Anhalt-Zerbst berücksichtigt werden.

Werden für Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen erforderlich, ist gemäß Wassergesetz Land Sachsen-Anhalt dafür bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

In den Anlagen 1 und 2 zur Begründung sind die Gewässer II. Ordnung und die verrohrten Gewässer nachrichtlich dargestellt.

Übernahme aus dem Umweltbericht:

Zu den Gewässern II. Ordnung gehört der Fundergraben in der Gemarkung Bias.

Von der Ausweisung einer ca. 2000 m² baulichen Entwicklungsfläche an der B 187a ist der Fundergraben mittelbar betroffen. Hier sind Beeinträchtigungen der Gewässerstruktur und Wasserqualität der Funder in Folge oder während der zu erwartenden Baumaßnahmen nicht auszuschließen. Zum Schutz des Fließgewässers und dessen Begleitstrukturen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu gewährleisten, dass bauliche Anlagen



angemessene Abstandsflächen zum Fließgewässer aufweisen (20 m Abstand zwischen Funder und erster Bebauung).

7. Denkmalschutz

Bau- und Kunstdenkmalpflege

In den Ortslagen sind folgende Baudenkmale erfasst:

- | | | |
|--------------|--|--|
| - Luso | Kirche
Ringstraße 11
Ringstraße 21 | |
| - Bone | Kirche
Neuer Weg 12 - | Mühlenhof |
| - Mühlisdorf | Kirche
Dorfstraße 6 –
Dorfstraße 15 - | ehemalige Schule
Bauernhof |
| - Bias | Kirche
Feldsteinmauer ehemalige Wehrkirche
Im Winkel 2 -
Lepser Straße 2 -
Mühlweg 3 -
Steutzer Straße 1 -
Steutzer Straße 6 -
Zerbster Straße 11 - | Bauernhaus
Bauernhaus
Bauernhaus
Wohnhaus (Alte Bäckerei)
Bauernhaus
Schmiede |

Denkmalbereich: Luso – Dorfanlage (Rundling)

Maßnahmen an bzw. in diesen Baudenkmalen oder in deren Umgebung bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 14 Denkmalschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA).

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erhaltungspflicht nach § 9 DenkmSchG LSA grundsätzlich für alle Kulturdenkmale besteht, unabhängig von einer Eintragung in das Denkmalverzeichnis (§ 18 Abs. 1 Satz 3 DenkmSchG LSA). Dazu gehört ein größerer Teil der älteren Gebäude, insbesondere in den historischen Ortskernen, die vor Inkrafttreten des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991, zuletzt geändert durch Art. 7 des Ersten Funktionalreformgesetzes vom 22. Dezember 2004, bislang nicht unter Denkmalschutz standen.

Archäologische Denkmalpflege

Die Ortslagen Luso, Bone, Mühlisdorf und Bias mit ihren Dorfkernen sind aufgrund von Vorgängersiedlungen archäologische Denkmale im Sinne des § 2 Abs. 2 Ziff. 3 DenkmSchG LSA.

Weitere archäologische Denkmale sind aufgelassene mittelalterliche Dorfstellungen (Wüstungen) sowie urgeschichtliche Siedlungen und Gräberfelder. Die Lage der Denkmale wurde nachrichtlich in die Plankarte übernommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die archäologische Landesaufnahme nicht abgeschlossen ist. Weitere archäologische Denkmale können daher jederzeit entdeckt werden.



Hinweis:

Im Bereich archäologischer Kulturdenkmale bedürfen Erdarbeiten (ausgenommen landwirtschaftliche Bodenbearbeitung) gem. § 14 Abs.2 DenkmSchG LSA einer Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde.

Generell sind die bauausführenden Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Sicherungspflicht gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA vom 21. Oktober 1991, zuletzt geändert durch Art. 7 des Ersten Funktionalreformgesetzes vom 22. Dezember 2004, im Falle freigelegter archäologischer Funde hinzuweisen, um eine wissenschaftliche Untersuchung durch das zuständige Landesamt zu ermöglichen.

8. Altlasten

8.1 Altlastenverdachtsflächen

Grundlage für die Beurteilung der Altlastenverdachtsflächen im Rahmen der Ergänzung des Flächennutzungsplanes ist das Altlastenkataster des Landkreises Anhalt-Zerbst.

Da gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB im Flächennutzungsplan die Flächen zu kennzeichnen sind, die für die bauliche Nutzung vorgesehen und deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wurden alle in der Umweltanalyse aufgeführten Verdachtsflächen überprüft. Die Überprüfung erfolgte im Rahmen von Ortsbegehungen und Beratungen mit den Ortsbürgermeistern.

Im Ergebnis der Überprüfung wurden die Verdachtsflächen in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst. In Auswertung der vorliegenden Informationen kann eingeschätzt werden, dass bei allen Verdachtsflächen keine Konflikte zu den geplanten Nutzungen bestehen. Aufgrund der historischen Nutzung wird aber die ALVF 051 Quickboden – Radarstation in der Plankarte gekennzeichnet.

Ergänzend zur Tabelle Altlastenverdachtsflächen ist in der Anlage 1 zur Begründung die örtliche Lage der Verdachtsflächen dargestellt.



Tabelle: Altlastverdachtsflächen Gemarkung Bias

Kenn- ziffer	Standort	Historische Nutzung	in Betrieb	geplante Nutzung lt. FNP	Konfliktpotential ja nein	Einschätzung/Konfliktlösung Bemerkungen
040	Kreisteich	Teich	ja	Wasserfläche	nein	Keine Ablagerungen erkennbar; als Naturdenkmal Biotop erfasst und gekennzeichnet; keine Bedenken.
041	Fichteteich	Teich	ja	Wald	nein	Teich führt nur noch im Frühjahr Wasser, ist mit Schilf bewachsen; kein Hinweis auf Altlasten erkennbar; keine Bedenken
042	Hundeplatz	Hundeplatz	ja	Wald/Grünfläche	nein	ist noch in Nutzung; Ablagerungen nicht erkennbar; Fläche ist bewachsen; keine Bedenken.
043	Düngemittelager alte Scheune	landwirtschaftliche Nutzung	nein	landwirtschaftliche Nutzfläche	nein	Lager nicht mehr vorhanden; keine Beeinträchtigung erkennbar; Fläche für Osterfeuer genutzt; keine Bedenken zur geplanten Nutzung.
044	Agrarflugplatz	landwirtschaftliche Nutzung	nein	landwirtschaftliche Nutzfläche	nein	Agrarflugplatz nicht mehr vorhanden; landwirtschaftliche Nutzfläche; zur geplanten Nutzung keine Einwände.
045	ehemalige LPG-Scheune	landwirtschaftliche Nutzung	ja	landwirtschaftliche Nutzfläche	nein	Anlage ist Teil des Agrarbetriebes Klümper & Co KG; keine Bedenken zur geplanten Nutzung
046	Silo Grabow	Silo, landwirtschaftliche Nutzung	nein	landwirtschaftliche Nutzfläche	nein	Silo nicht mehr vorhanden; landwirtschaftliche Nutzfläche; keine Bedenken zur geplanten Nutzung.
047	Rinder- und Kälberställe	Scheune und Rinderstall	nein	Mischbaufläche	nein	Gebäude steht leer, teilweise zugemauert; Hinweise auf Altlasten nicht erkennbar; keine Bedenken zur geplanten Nutzung
048	Rinderstall Biaser Mühlweg	Rinderstall	nein	landwirtschaftliche Nutzfläche	nein	Anlage wurde abgerissen; keine Ablagerungen erkennbar, Fläche vollständig bewachsen; keine Bedenken.
049	Schweinemastanlage	Schweinestall	nein	Mischbaufläche	nein	Stallanlage steht leer, keine Belastungen erkennbar; keine Bedenken zur geplanten Nutzung.



Tabelle: Altlastverdachtsflächen Gemarkung Bias

Kenn- ziffer	Standort	Historische Nutzung	in Betrieb	geplante Nutzung	Konfliktpotential		Einschätzung/Konfliktlösung Bemerkungen
					ja	nein	
050	Landtechnik mit Tankstelle	landwirtschaft- licher Betrieb	ja	Mischbaufläche		nein	Betriebsstandort der Landtechnik Bias GmbH; Tankstelle wurde abgebaut, Nachweise liegen vor; keine Bedenken zur geplanten Nutzung
051	Quickboden- Radarstation	durch Sowjetarmee	nein	landwirtschaftlich e Nutzfläche		nein	Fläche ist bewachsen, Reste von Abrissmate- rialien vorhanden, Rückstände eines Nebenge- bäudes erkennbar, überwiegende Bebauung befindet sich in der Gemarkung Pakendorf; Bedenken zur geplanten Nutzung bestehen nicht, da Ablagerungen nicht erkennbar sind. Aufgrund der historischen Nutzung erfolgt jedoch eine Kennzeichnung in der Plankarte.
052	Deponie Neue Mark	unbekannt	nein	Wald		nein	Die Fläche ist vollständig bewachsen. Es sind keine Anlagerungen erkennbar. Keine Bedenken.
053	Müllkippe Mühlenberg						Die Fläche befindet sich in der Gemarkung Pakendorf.
853	Radarstation Pakendorf/Zerbst	durch Sowjetarmee					Der Standort liegt in der Gemarkung Pakendorf und bildet mit der Fläche 051 eine Nutzungseinheit.



Tabelle: Altlastverdachtsflächen Gemarkung Luso

Kenn- ziffer	Standort	Historische Nutzung (Bezeichnung)	in Betrieb	geplante Nutzung lt. FNP	Konfliktpotential		Einschätzung/Konfliktlösung Bemerkungen
					ja	nein	
210	ehem. Kiesgrube Bone	- Kiesgrube - Müllablagerung durch Bevölkerung	wilde Müll- verkipfung	landwirtschaftliche NF		nein	entsorgt wurden: Bauschutt, Wellasbest, Holz, Folie, Kühlschrank, Gartenabfälle Abfälle teilweise zugewachsen Zur geplanten Nutzung bestehen keine Bedenken.
211	Altlastmüllkippe Bonescher Teich	Müllablagerung durch Bevölkerung	nein	Wald		nein	vereinzelt alte Müllablagerungen vorhandener Bewuchs: Robinien und Kiefern Zur geplanten Nutzung bestehen keine Bedenken.
212	Kiesgrube Bonescher Teich	Kiesgrube	nein	landwirtschaftliche NF		nein	unverfüllte Kiesgrube Bewuchs: Gräser und Laubbäume an der östlichen Grenze befindet sich ein Pferde- übungsplatz Es bestehen keine Bedenken zur geplanten Nutzung.
213	Deponie Luso	Müllablagerung durch Bevölkerung	nein	Wald		nein	vereinzelt alte Müllablagerungen Bewuchs: Robinien, Eichen, Kiefern; Gras, Brombeeren Es bestehen keine Bedenken zur geplanten Nutzung.
214	Müllkippe Mühlisdorf	Müllablagerung durch Bevölkerung	nein	Wald		nein	Fläche komplett bewachsen (Gräser), mit Baum- schnitt abgegrenzt. Keine Müllablagerungen erkennbar. Zur geplanten Nutzung bestehen keine Bedenken.
215	Milchviehanlage Luso	Milchviehanlage	ja	landwirtschaftliche NF		nein	Die Anlage befindet sich in der Ortsrandlage von Luso. Zur geplanten Nutzung bestehen keine Bedenken.
216	Schweinemastanlage Bone	Schweinemastanlage	ja	landwirtschaftliche NF		nein	Die Anlage befindet sich in der Ortsrandlage von Bone. Es bestehen keine Bedenken zur geplanten Nutzung.
217	Tankstelle Bone	Tankstelle	ja	landwirtschaftliche NF		nein	Gebäude im intakten Zustand, Anlage wird genutzt Es bestehen keine Bedenken.



Tabelle: Altlastverdachtsflächen Gemarkung Luso

Kenn- ziffer	Standort	Historische Nutzung (Bezeichnung)	in Betrieb	geplante Nutzung lt. FNP	Konfliktpotential		Einschätzung/Konfliktlösung Bemerkungen
					ja	nein	
218	Silo am Busch	Silo	ja	landwirtschaftliche NF	nein		Keine Bedenken gegen die geplante Nutzung.
219	Kälberstall Mühlisdorf	Stall	ja	Mischbaufläche	nein		Stallanlage wird noch genutzt
220	Silo Jütrichauer Weg	Silo	ja	landwirtschaftliche NF	nein		Nutzung erfolgt durch Landwirtschaft, Lagerung von Stroh und landwirtschaftlichen Abfällen (Mist) und Silo. Keine Bedenken.
221	Silo, Ortsrand Mühlisdorf	Silo	nein	landwirtschaftliche NF	nein		Silo wurde vollständig beseitigt. Keine Bedenken.
222	Deponie Steinerberg	landwirtschaftliche Nutzung	nein	landwirtschaftliche NF	nein		alte Müllablagerungen, z.Zt. Anlagerung von landwirtschaftlichem Abfall (Mist) Bewuchs: Robinien, Birken, Gras Keine Bedenken zur geplanten Nutzung.
223	ehemalige Kiesgrube	Kiesabbau	nein	landwirtschaftliche NF	nein		alte und neue Müllverkipfung (Hausmüll, Toilettenbecken u.a.), umfangreicher Baumbestand: Birken, Pappeln, Eichen; Wasserloch Keine Bedenken zur geplanten Nutzung.
224	Düngerplatz	Düngerplatz	nein	landwirtschaftliche NF	nein		z.Zt. Brachland Zur geplanten Nutzung bestehen keine Einwände.



8.2 Kampfmittelbeseitigung

Eine Belastung der Gebiete mit Kampfmitteln ist nicht bekannt. Sollten bei der Realisierung von Vorhaben Kampfmittel gefunden werden, ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhinderung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GA VO) vom 27. Mai 2006 zu verfahren.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Wasserversorgung

Die Ortsteile Bias, Luso, Bone und Mühlisdorf sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Alle vorhandenen Leitungen genießen Bestandsschutz.

Die Heidewasser GmbH gibt folgende Hinweise:

- Die erforderlichen Schutz- und Arbeitsstreifen sind bei der weiteren Planung zu gewährleisten und von einer Bebauung freizuhalten.
- Bei der Aufstellung von Bauleitplanungen und bei Objektplanungen ist die Heidewasser GmbH frühzeitig zu beteiligen.

9.2 Abwasserentsorgung

Der Abwasser- und Wasserzweckverband Elbe-Fläming ist für das Schmutzwasserleitungsnetz und die Schulte Umwelttechnik GmbH als Betreiber für die Kläranlage zuständig.

Die Ortslagen Luso und Bone sind an das zentrale Schmutzwassersystem mit Verbindung zur Kläranlage angeschlossen.

Die Ortslagen Mühlisdorf und Bias werden gemäß Abwasserbeseitigungskonzept nicht an das zentrale Entsorgungssystem angeschlossen. Für beide Ortsteile ist eine dezentrale Abwasserentsorgung vorgesehen. Die Grundstücke wurden im Einvernehmen mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Zerbst von der zentralen Schmutzwasserbeseitigung ausgeschlossen.

9.3 Niederschlagswasser

In den Ortslagen Bias, Luso und Bone erfolgt eine Teilregenentwässerung. Der überwiegende Teil wird versickert.

9.4 Löschwasser

In den Ortsteilen befinden sich folgende Löschwasserbrunnen:

Luso – Bushaltestelle	→ 1.020 l/min
Bone – Gerätehaus	→ 560 l/min
Bone – Neuer Weg 35	→ 560 l/min
Mühlisdorf – am Friedhof	→ 950 l/min



Mühlsdorf – Haus-Nr. 14/16 → 1.030 l/min

Bias – an der Kirche → 550 l/min

Bias – Mühlweg → 890 l/min

Durch die Freiwillige Feuerwehr Zerbst/Anhalt wurden die vorgenannten Feuerlöschbrunnen im Mai 2005 überprüft.

Für die Brunnen, deren Leistung unter 800 l/min liegt werden in den folgenden Jahren, in Abhängigkeit von der Kommunalen Haushaltssituation, Maßnahmen zur Sicherung des Grundschutzes durchgeführt.

Zwischen der Stadt Zerbst/Anhalt und der Heidwasser GmbH wurde im Mai 1999 ein öffentlich-rechtlichen Vertrag zur Grundsicherung der Löschwasserversorgung (soweit technisch möglich) abgeschlossen. Mit der 1. Änderung dieses Vertrages vom Oktober 2005 ist die Grundsicherung entsprechend der technischen Möglichkeiten auch für die Ortsteile geregelt. Damit könnten die Voraussetzungen für den Einbau von Hydranten geschaffen werden.

9.5 Gas- und Wärmeversorgung

In den Gemarkungen Luso und Bias ist keine Gas- und Fernwärmeversorgung vorhanden. Die Versorgung der Haushalte erfolgt über Einzelanlagen.

Die die Gemarkung Luso und Bias berührenden Ferngasleitungen wurden entsprechend der Angaben der Verbundnetz Gas AG dargestellt. Der Versorgungsträger weist auf die notwendigen Schutzstreifen hin (FGL 61.12 DN 300 → 6 m, FGL 61500 → 8 m).

Im Biaser Gebiet befindet sich noch eine FGL 62 DN 300. Diese ist nicht Eigentum der Verbundnetz Gas AG.

9.6 Elektroenergie

Die Elektroenergieversorgung wird in ausreichender Qualität und Zuverlässigkeit für die Ortsteile gewährleistet. Für die Betreuung der Energieversorgung ist die E.ON Avacon AG zuständig.

In der Gemarkung Luso befinden sich außerdem Anlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG und der Vattenfall Europe GmbH.

Die E.ON Avacon Netz AG plant in der Gemarkung Bias die Verlegung eines 20 kV-Kabels von Zerbst/Anhalt bis Bias und von Bias in Richtung Leps. Außerdem soll auf dem Flurstück 91 der Flur 5 in der Gemarkung Bias eine neue Trafostation errichtet werden.

Vor der Durchführung von Bauarbeiten ist die Zustimmung des Versorgungsträgers einzuholen.

Die E.ON Avacon Netz GmbH gibt für weitere Planungen folgende Hinweise:

- die Mindest-/Sicherheitsabstände zu den Anlagen sind einzuhalten
- vorherige Abstimmung bei geplanter Über-/Unterbauung der Anlagen mit Bauwerken
- bei einer Begrünung des Baubereiches mit Bäumen sind die erforderlichen Abstände zu ober- und unterirdischen Leitungen einzuhalten
- müssen Stützpunkte und Anlagen umgesetzt bzw. Kabel umverlegt werden hat eine rechtzeitige Abstimmung zu erfolgen
- im Vorfeld sind die Kostenübernahme und die anschließende Beauftragung zu regeln
- die notwendige Versorgung mit Elektroenergie und Gas ist ebenfalls im Vorfeld abzustimmen.



Die 15 kV-Freileitungen sowie die 110 kV-Freileitung wurden nachrichtlich in die Plankarte übernommen.

9.7 Kommunikationsnetz

Die Ortslagen Bias, Luso, Bone und Mühlisdorf werden durch das Netz der Deutschen Telekom AG versorgt. Neuverlegungen sind nicht geplant.

Hinweis der Deutschen Telekom AG:

Bei der Aufstellung verbindlicher Bauleitpläne sollen Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationslinien berücksichtigt werden.

Einrichtungen der Deutschen Post AG sind in den Ortsteilen nicht vorhanden. Die nächste Poststelle befindet sich in Zerbst/Anhalt.

9.8 Abfallwirtschaft

Auf der Grundlage des § 4 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 10. März 1998 (AbfG LSA, GVBl. LSA Nr. 11/1998) regeln die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger durch Satzung die Abfallentsorgung. Gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Anhalt-Zerbst (Abfallentsorgungssatzung) besteht zur Abfallentsorgung Anschluss- und Benutzungszwang.

Die Abgabe der Abfälle zur Beseitigung ist nur auf den dafür zugelassenen Müllannahmestellen des Landkreises Anhalt-Zerbst zulässig.

Nach Schließung der Deponien Zerbst/Anhalt und Klieken zum 31. Mai 2005 ist der Landkreis Anhalt-Zerbst weiterhin dazu verpflichtet, die im Entsorgungsgebiet anfallenden Abfälle aus privaten Haushaltungen und Abfälle aus anderen Herkunftsbereichen zu verwerten oder zu beseitigen.

Da eine Ablagerung unbehandelter Siedlungsabfälle ab dem 01. Juni 2005 nicht mehr zulässig ist, wird vom Entsorgungsträger der gesetzlich vorgeschriebene Entsorgungsweg hin zur thermischen Behandlung beschritten.

Im Jahr 2003 wurde ein europaweites Ausschreibungsverfahren durchgeführt. Den Zuschlag erhielt die MVV RHE Mannheim, Müllverbrennungsanlage Leuna. Der Vertrag beinhaltet eine Laufzeit von 15 Jahren.

9.9 Immissionsschutz

Die obere Immissionsschutzbehörde gibt folgenden Hinweis:

Innerhalb der Ortslage Luso ist auf Grund der unmittelbar südwestlich angrenzenden Milchviehanlage der Agrargenossenschaft Bornum (genehmigungsbedürftig nach §§ 4 ff Bundesimmissionsschutzgesetz) bei entsprechenden Windrichtungen mit tierhaltungsspezifischen Geruchsbelästigungen zu rechnen, die auf Grund der Ortsüblichkeit als nicht erheblich belästigend bewertet werden.

Hinweis der unteren Immissionsschutzbehörde:

Gemäß § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3180) sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikel 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene

1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zerbst/Anhalt - Begründung



Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Zwischen emittierenden Gewerbebetrieben und Wohnbebauung sind hinreichende Schutzabstände erforderlich.

Grundlage zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Belange ist die DIN 18005/Teil 1 – Schallschutz im Städtebau (Ausgabe Juli 2002). Unter Ziffer 1.1 Beiblatt 1 der genannten DIN sind Orientierungswerte aufgeführt, bei deren Einhaltung ein ausreichender Schutz der Anwohner vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gewährleistet werden kann.

Laut vorliegendem Entwurf zum FNP sollen Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen ausgewiesen werden. Entsprechend Ziffer 1.1 der DIN 18005 sollen folgende Orientierungswerte eingehalten werden:

Gebietscharakter	Orientierungswert tags in dB (A)	Orientierungswert nachts in dB (A) *)
Wohnbauflächen Allgemeine Wohngebiete	55	45 / 40
Dorf- / Mischbauflächen	60	50 / 45

*) Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere Wert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, sowie für Geräusche von vergleichbaren Betrieben.

10. Verkehr

Im Geltungsbereich der Ergänzung des Flächennutzungsplanes befinden sich die Kreisstraßen K 1780, K 1259 und K 1260.

Die Kreisstraße K 1260 führt durch die Ortslage Luso, übernimmt hier einen Teil der Orterschließung, führt weiter nach Mühlisdorf und endet am Ortseingang.

Die Kreisstraße K 1780 verbindet die Ortsteile von Luso und Bone und endet, wie die von Bone in Richtung Zerbst führende K 1259, am westlichen Ortseingang von Bone.

Alle im Zuge der Kreisstraßen geplanten Vorhaben bedürfen der Zustimmung des Landkreises. Anträge und Vereinbarungen sind mit dem Tiefbau/Straßenverwaltungsamt abzustimmen.

Die innerörtlichen Straßen in Bone sind teilweise mit Verbundpflaster und mit Kopfsteinpflaster befestigt. Fußwege sind in gutem Zustand.

Die Dorfstraße in Luso besteht aus Kopfsteinpflaster.

Die Ortsdurchfahrt der K 1260 in Luso ist sehr schlecht.

In Mühlisdorf sind die innerörtlichen Verkehrsflächen in Ordnung.

Alle baulichen Veränderungen im Bereich der Kreisstraßen sind dem Landkreis schriftlich anzuzeigen und bedürfen der Genehmigung.

Alle Planungen im Zuge von Bundes- und Landesstraßen bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung des Landesbetriebes Bau.

Bias ist über die B 187 a an Zerbst/Anhalt angeschlossen. Die innerörtlichen Verkehrsflächen sind in gutem Zustand. Die Straßenverbindung nach Leps und Pakendorf ist schlecht.

Im Rahmen des ländlichen Wegebbaus wurden in Luso die Wege Luso – Jütrichau, Mühlisdorf – Bornum, Bone – Pulspforde und der Weg zwischen Bone und Mühlisdorf fertig gestellt. In Bias wurde bisher noch kein ländlicher Wegebau durchgeführt.



11. Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege (siehe Landschaftsplan vom August 2007)

Siedlungswesen

Die Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Siedlungswesen beziehen zahlreiche Aspekte der Umweltvorsorge im Rahmen städtebaulicher Entwicklungen ein. Neben Richtlinien zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, kulturhistorisch bedeutsamer Objekte und der Wohnqualität im Siedlungsraum, wurden Anforderungen formuliert, die der Verbesserung der bestehenden Siedlungsstruktur und aktueller naturhaushaltlicher Leistungen dienen (Durchgrünung des Siedlungsraumes, Anlage von strukturreichen Ortsrändern, Schaffung von Aufenthaltsqualitäten, Rückbau ungenutzter baulicher Anlagen u. a.). Bauliche Entwicklungsabsichten, deren Darstellung im Rahmen der Flächennutzungsplanung erfolgte, wurden hinsichtlich zu erwartender Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild beurteilt und geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden aufgezeigt.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Umweltmedien durch die formulierten Erfordernisse sind vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten.

Landwirtschaft und Gartenbau

Anforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege an die Landwirtschaft und den Gartenbau stellen grundsätzlich auf die Erhaltung und Entwicklung landschaftlicher Funktionen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung ab. Der Schutz natur- schutzfachlich bedeutsamer Teilräume (z. B. Trockenstandorte, Niederungen), die strukturelle Anreicherung der ausgeräumten Feldfluren, die Erhaltung der natürlichen Bodenfruchtbarkeit und die Bewahrung archäologischer Flächendenkmale vor landnutzungs- bedingten Beeinträchtigungen bilden wichtige Zielvorstellungen, die den Anforderungen zugrunde liegen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Umweltmedien durch die formulierten Erfordernisse sind nicht zu erwarten.

Forstwirtschaft

Die Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Forstwirtschaft zielen auf die Erhaltung und Entwicklung naturnaher Wälder, gekennzeichnet durch standortgerechte, strukturreiche Waldbestände, die einer ordnungsgemäßen forstlichen Bewirtschaftung unterzogen werden, ab. Neben erheblichen ökologischen sind hierdurch gleichermaßen landschaftsästhetische Wertsteigerungen der überwiegend standortfremden Wälder im Stadtgebiet zu erwarten.

Daneben ist zur Steigerung landschaftshaushaltlicher Funktionen eine geringfügige Erhöhung des bestehenden Waldflächenanteils (überwiegend im Bereich ertragsschwacher landwirtschaftlicher Nutzflächen) vorgesehen. Beeinträchtigungen der Umweltmedien durch die erarbeiteten Erfordernisse sind nicht zu erwarten.

Wasserwirtschaft

Die Erhaltung naturnaher, qualitativ hochwertiger Gewässer und die Sanierung beeinträchtigter Gewässer (Grund- wie auch Oberflächenwasser) bilden die Leitlinien der zusammengestellten Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Wasserwirtschaft. Bei Berücksichtigung der Erfordernisse ist von einer erheblichen Wertsteigerung der Gewässer im Hinblick auf deren sehr vielseitige Funktionen im Landschaftshaushalt (Wasserspeicher, Lebensraum, Biotopverbundachse, landschaftliches Strukturelement, erdgeschichtliches Zeugnis) auszugehen. Ihre ordnungsgemäße, wasser- wirtschaftliche Nutzung bleibt hierbei gewährleistet, so dass von keinen Beeinträchtigungen prüfrelevanter Umweltmedien auszugehen ist.



Verkehrswesen

Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Verkehrswesen zielen auf die Reduktion aktueller Verkehrsbelastungen im Stadtgebiet und die landschaftliche Integration von bestehenden Verkehrsflächen ab. So können durch die Umsetzung der Erfordernisse die Zerschneidungswirkungen von Verkehrsachsen gemildert, die landschafts-ästhetischen Qualitäten des Straßen- und umgebenden Landschaftsraumes gesteigert und die Lärm- bzw. Luftschadstoffbelastungen des Landschafts- wie auch Siedlungsraumes reduziert werden. Darüber hinaus ist vorgesehen, ortstypische Pflasterbeläge als kulturhistorische Wertelemente zu erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen der Umweltmedien sind vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten.

Freizeit und Erholung

Landschaftsbezogene Erholungsformen sollen durch die Berücksichtigung der Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege naturverträglich gefördert werden.

Die rekreative Entwicklung ökologisch sensibler Teilräume (Rückhaltebecken Bone, Moorgraben mit Torfstichen) soll hierbei unter besonderer Berücksichtigung naturschutzfachlicher Anforderungen (Besucherlenkung, Schutz der bestehenden Lebensraumausstattung und Artenvorkommen) erfolgen, so dass erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht zu erwarten sind.

Rohstoffabbau

Durch Berücksichtigung der angeführten Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Rohstoffgewinnung ist sichergestellt, dass Rohstoffvorräte im Stadtgebiet grundsätzlich naturverträglich abgebaut und ausgebeutete Abbaustandorte vor dem Hintergrund naturschutzfachlicher Zielvorstellungen rekultiviert werden. Die Umsetzung der Aussagen des örtlichen Landschaftsplanes zum Rohstoffabbau ist daher als Beitrag der kommunalen Umweltvorsorge einzustufen und nicht mit Beeinträchtigungen von Umweltmedien verbunden.

Abfallwirtschaft

Durch die Berücksichtigung der Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird gewährleistet, dass die bestehende Altlastenkulisse im Stadtgebiet aufgeklärt wird und ggf. Sanierungsmaßnahmen ergriffen werden. Hierdurch sind keine erheblichen Beeinträchtigungen prüfrelevanter Umweltmedien zu erwarten.

Jagd und Fischereiwirtschaft

Die zusammengestellten Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bereich Jagd und Fischereiwirtschaft dienen der Erhaltung einer hohen Oberflächenwasserqualität, naturnaher Gewässerbegleitstrukturen und einem landschaftsverträglichen Wildtierbesatz der Fluren und Wälder im Stadtgebiet. Beeinträchtigungen prüfrelevanter Umweltmedien sind durch die Umsetzung dieser Erfordernisse nicht zu erwarten.

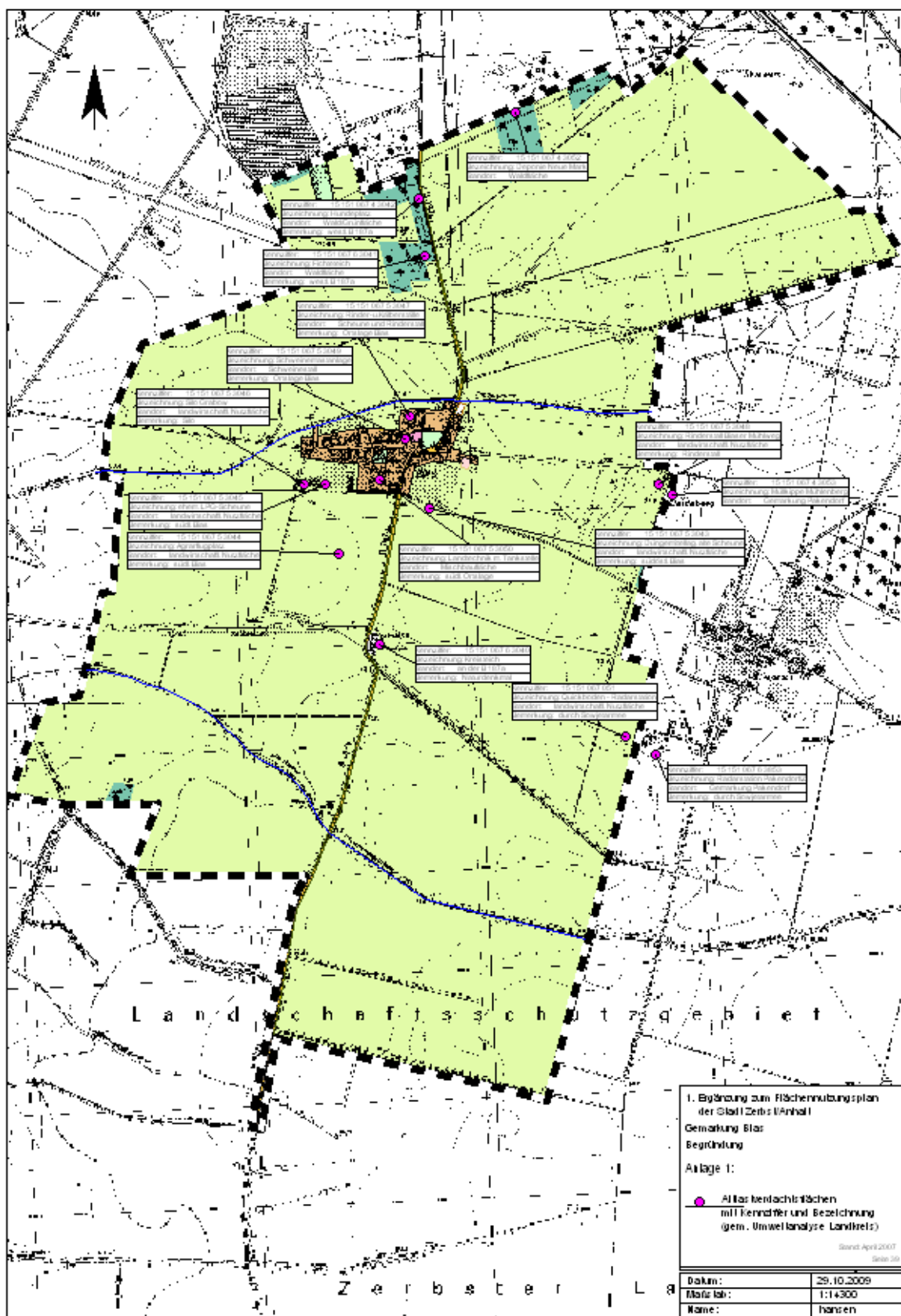


Literaturverzeichnis

- Dorfentwicklungsplan Bias 1992
- Dorfentwicklungsplan Luso/Bone/Mühlsdorf, Ingenieurbüro Wasser und Umwelt Zerbst, 1997
- Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23. August 1999 (GVBl. LSA S. 244), zuletzt geändert durch 2. Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vom 05. Juli 2007 (GVBl. LSA S. 214)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg in Kraft seit 24. Dezember 2006
- Agrarstrukturelle Vorplanung „Zerbster Ackerland“ vom November 1997
- Agrarstrukturelle Vorplanung „Zerbst-Mittlere Elbe“ vom April 1997
- Landschaftspflege und Naturschutz im Kreis Zerbst (Landschaftspflegeplan des Kreises Zerbst), E. Schnelle, O. Bonhage, Dr. L. Reichhoff und Autorenkollektiv, Rat des Kreises Zerbst, Fachorgan Umweltschutz, Wasserwirtschaft und Erholungswesen 1990
- Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan Zerbst
- Stadtentwicklungskonzept Zerbst vom November 2002
- Handlungskonzept Siedlungsflächenentwicklung für die Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom September 2006
- Arbeitshilfe „Nutzung vorliegender Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen“ IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik, August 2006
- Umweltbericht vom November 2006
- Landschaftsplan der Stadt Zerbst/Anhalt vom August 2007
- Herausgeber der Kartengrundlage der 1. Ergänzung des FNP Zerbst sowie alle Auszüge aus dem Plan ist das Landesamt für Vermessung und Datenverarbeitung - Gen.-Nr. LvermD / R / 462 / 98 und A7-884-2006-7



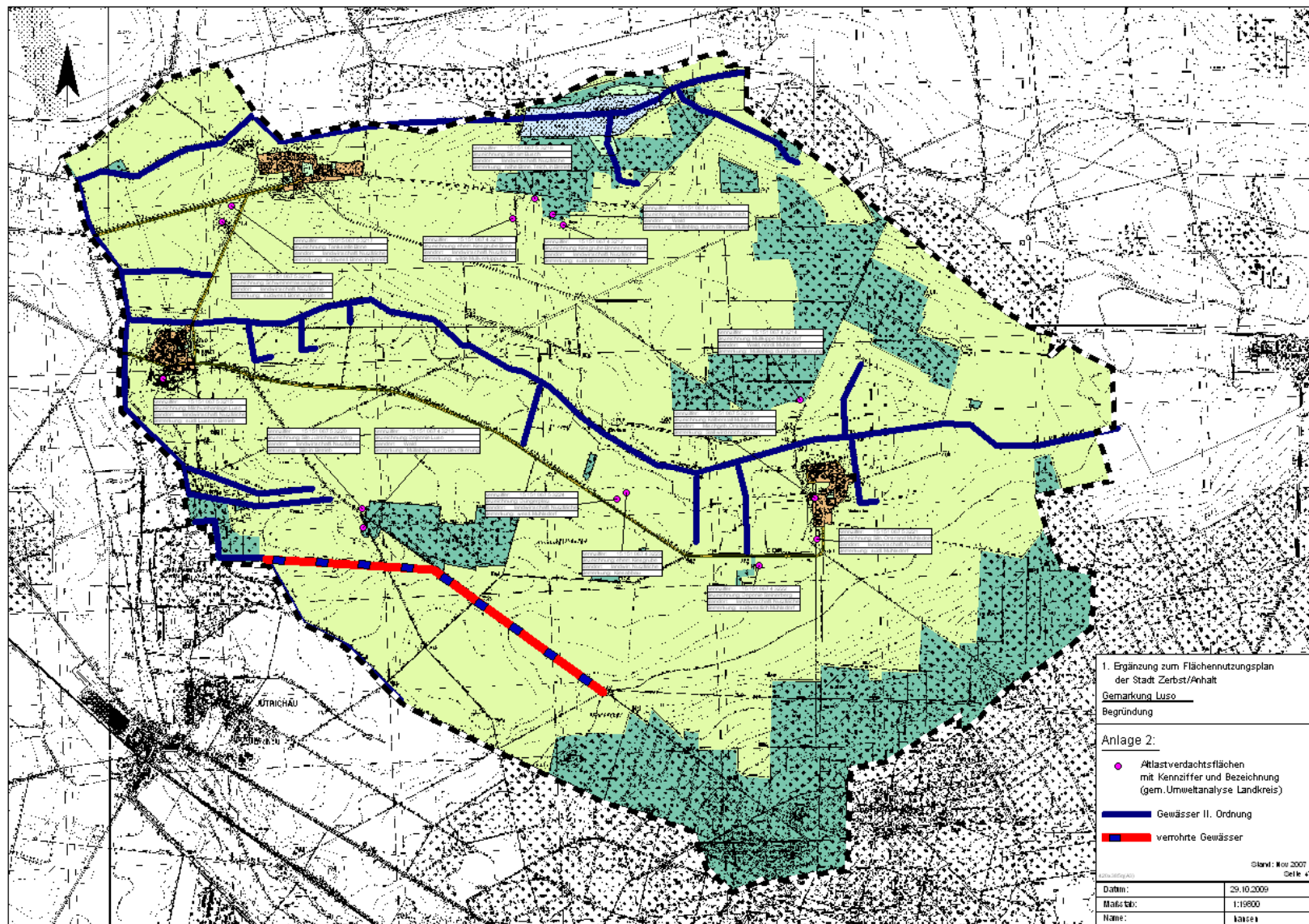
ANHANG



Landesamt für Vermessung und Datenverarbeitung - Gen.-Nr. LvermD / R / 462 / 98

Bilddatei, im Original nur analog erhältlich!

1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zerbst/Anhalt - Begründung



Bilddatei, im Original nur analog erhältlich!

Landesamt für Vermessung und Datenverarbeitung - Gen.-Nr. LvermD / R / 462 / 98