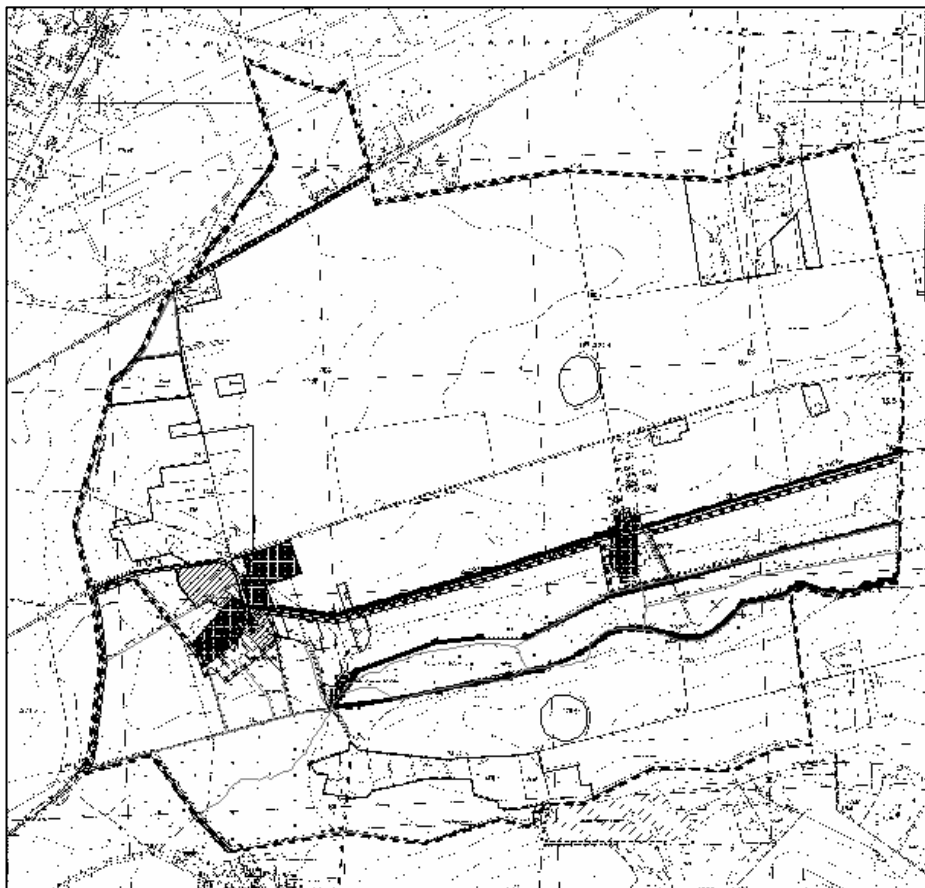


STADT ZERBST



Gen.-Nr.: LvermD / R / 462 / 98 - Übersicht 1. Erg. des TFNP Zerbst

1. Ergänzung des Teilflächennutzungsplanes

Erläuterungsbericht

*Stadtverwaltung Zerbst
Bau- und Ordnungsdezernat*

Zerbst, Oktober 2003



INHALTSVERZEICHNIS

Seite

A	VORBEMERKUNGEN	4
	Anlass und Verfahren zur Ergänzung des Teilflächennutzungsplanes	
B	ALLGEMEINES	4
1.	Naturräumliche Lage.....	4
2.	Lage im Raum.....	6
3.	Flächennutzung.....	7
4.	Verkehrsanbindung	8
5.	Siedlungsgeschichte und –entwicklung	8
C	Übergeordnete Ziele der Raumordnung und kommunale Fachplanungen	9
1.	Zentralörtliche Gliederung.....	9
2.	Vorranggebiete, Vorrangstandorte, Vorbehaltsgebiete	9
3.	Kommunale Fachplanungen	9
D.	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	10
E	WIRTSCHAFTSSTRUKTUR	12
F	WOHNEN / WOHNBEDARF	12
G	PLANINHALT	16
1.	Bauflächen	16
2.	Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf	17
3.	Flächen für Landwirtschaft und Wald	17
3.1	Landwirtschaft	17
3.2	Wald	18
4.	Grünflächen, Freizeit und Erholung	19
5.	Naturschutz und Landschaftspflege	19
5.1	Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete und Naturdenkmäler	19
5.2	Biotop	19
6.	Gewässerschutz	20
7.	Denkmalschutz, Denkmalpflege, Archäologie	21
8.	Altlasten	22
8.1	Altlastenverdachtsflächen	22
8.2	Kampfmittelbeseitigung.....	25
9.	Ver- und Entsorgung	25
9.1	Wasserversorgung	25
9.2	Abwasserbeseitigung	25
9.3	Niederschlagswasser	25
9.4	Löschwasser	26
9.5	Gas- und Wärmeversorgung	26
9.6	Elektroenergie	26
9.7	Kommunikationsnetz.....	26
9.8	Abfallwirtschaft	27
10.	Verkehr	27
11.	Flächen für Abgrabungen	28
12.	Konversionsflächen	28
13.	Immissionsschutz	28
14.	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	28



LITERATURVERZEICHNIS.....	30
----------------------------------	-----------

ANHANG

→ Anlage 1 Übersichtsplan zu Gewässer I. und II. Ordnung	32
→ Anlage 2 Altlastverdachtsflächen	33
→ Anlage 3 Grundwassermessstellen.....	34



A VORBEMERKUNGEN

Anlass und Verfahren zur Ergänzung des Teilflächennutzungsplanes

Seit dem 01. April 2002 sind Pulpforde und Bonitz Ortsteile der Stadt Zerbst.

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 voraussetzbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen".

Also auch für die beiden Ortsteile.

Da zum Zeitpunkt der Eingemeindung der Entwurf des Flächennutzungsplanes für die 9. Offenlage vorbereitet war (Offenlagebeschluss vom 27. März 2002, öffentliche Auslegung vom 22. April 2002 bis 24. Mai 2002) und die Einbeziehung der Ortsteile einen erheblichen Zeitverzug bedeutet hätte, wurde das Verfahren ohne Pulpforde und Bonitz weitergeführt. Dementsprechend wurde die Planung als Teilflächennutzungsplan am 19. September 2002 von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt.

Wirksam ist der Teilflächennutzungsplan seit dem 31. Oktober 2002. Gemäß § 204 Abs. 2 i.V.m. § 233 Abs.3 BauGB gilt dieser Teilflächennutzungsplan weiterhin fort. Für die Ortsteile Pulpforde und Bonitz soll jetzt eine Ergänzung des wirksamen Teilflächennutzungsplanes erfolgen.

Der Beschluss zur Ergänzung des Teilflächennutzungsplanes wurde auf Empfehlung des Ortschaftsrates Pulpforde und des Stadtentwicklungsausschusses am 29. Januar 2003 vom Stadtrat beschlossen.

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 Pulpforde und Bonitz.

Verfahrensgegenstand ist der Ursprungsplan mit seinem Erläuterungsbericht. Der Ergänzungsplan ist auf einer gesonderten Planunterlage, im selben Maßstab wie der Ursprungsplan, erstellt worden. Auf dem Übersichtsplan (Deckblatt zum Erläuterungsbericht) ist die Lage des Ergänzungsbereiches gekennzeichnet.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte auf der Grundlage des Vorentwurfes vom April 2003 in der Zeit vom 23. Mai bis 10. Juni 2003. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die vorgebrachten Anregungen wurden im Abwägungsverfahren behandelt und dementsprechend in die Planung eingearbeitet.

Der Entwurf zur 1. Ergänzung des Teilflächennutzungsplanes vom Juli 2003 lag gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.09. - 13.10.2003 öffentlich aus. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB beteiligt. Die abgegebenen Stellungnahmen waren Gegenstand des Abwägungsverfahrens. Gem. den Abwägungsergebnissen erfolgte eine Überarbeitung der Planunterlagen. Die Grundzüge der Planung wurden dabei nicht berührt. Eine erneute Offenlage ist daher nicht erforderlich. Die Voraussetzungen für den Feststellungsbeschluss liegen damit vor.

B ALLGEMEINES

1. Naturräumliche Lage

Das Territorium wird der naturräumlichen Großeinheit Fläming und der naturräumlichen Haupteinheit Zerbster Land zugeordnet.

Das Zerbster Land 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 ist die Grundmoräne von Sanderbildungen überdeckt. Lehm- und sandige Lehmböden herrschen vor, partiell kommen lehmige Sand- und Sandböden hinzu.



Auf sandigen Bodenarten haben sich mäßig gebleichte rostfarbene Waldböden, in den feuchten Niederungen um Zerbst 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 nur vereinzelt von Kiefernwaldungen belebt wird.

Das Gelände des Territoriums steigt von Südwesten (66,6 m über NN) nach Nordosten (86,9 m über NN) stetig an. Die Ortslage Pulpforde liegt rund 74 m über NN, die Ortslage Bonitz liegt rund 75 m über NN.

Die südlich gelegene Niederung wird von der Boner Nuthe durchflossen.

Geologisch wird der Großteil der Gemarkung Pulpforde von Sandern des Pleistozäns gebildet. Nördlich der Ortsteile Pulpforde und Bonitz befinden sich größere Inseln von Geschiebemergeln der Hochflächen. Die Niederung der Boner Nuthe sind im Holozän entstandene Nebentälchen.

Der Boden ist die wesentliche Komponente des Naturhaushaltes und somit eine Lebensgrundlage für Pflanzen, Tier und Mensch.

In der Gemarkung des Ortsteils Pulpforde herrschen Sande und Tieflehme vor. In der Niederung der Boner Nuthe haben sich Auenlehme und -decklehme gebildet.

Die Hydrologie des Gebietes wird wesentlich durch die Boner Nuthe und den Grundwasserabfluss zur Elbe bestimmt.

Hinweis des Landesamtes für Geologie und Bergwesen

- Im Bereich der Ortsteillagen ist in Abhängigkeit von der Jahreszeit bzw. Niederschlags-situation mit einem Grundwasserspiegel von weniger als 2 m unter Gelände zu rechnen.
- In Teilen des Ortsteiles Pulpforde ist mit oberflächlich anstehenden organischen Ablagerungen (Flachmoortorf des Holozäns), die als Baugrund für Gründungen ungeeignet sind, zu rechnen. Vor der Errichtung von Neubauten sollte die Baugrundproblematik durch entsprechende geotechnische Untersuchungen geklärt werden.

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

Andererseits existieren aufgrund der Begradigung der Nuthe in der Gemarkung Pulpforde Probleme mit zu trockenen Wiesenbereichen.

Die Grundwassergeschüttheit ist aufgrund des geologischen Untergrundes gering bis sehr gering. Die Böden sind zum Teil stark auswaschungsgefährdet.

Pulpforde liegt in der gemäßigten Zone des Klimabezirkes „Ostdeutsches-Binnenland-Klima“, Klimabezirk „Leipziger Bucht“ und „Hoher Fläming“, Unterbezirk „Hoher Fläming“, in einem relativ trockenen Gebiet. Das Zerbster Ackerland liegt im Regenschatten des Harzes und weist ein subkontinental getöntes Klima mit geringen Niederschlägen auf.

Das Klima des Zerbster Ackerlandes ist geprägt vom mitteldeutschen Binnenlandklima, das vom Elbtal und den benachbarten Niederungen beeinflusst wird.

Die mittlere Lufttemperatur des Jahres (Klimastation Zerbst) liegt bei 8,7 °C. Im langjährigen Mittel wurden 540 mm Niederschläge ermittelt. Im Jahresdurchschnitt wird als vorherrschende Windhäufigkeit West und Südwest angegeben, wobei jahreszeitliche Schwankungen auftreten.

Seit 01. April 2002 sind Pulpforde und Bonitz Ortsteile der Stadt Zerbst.
Die Entfernung zur Landeshauptstadt Magdeburg (Oberzentrum) beträgt ca. 45 km und zum
Oberzentrum Dessau ca. 25 km.

Stand: Oktober 2003



3. Flächennutzung

Das Gemarkungsgebiet der Ortsteile Pulspforde und Bonitz umfasst eine Fläche von 1.015 ha. Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanergänzung deckt sich mit der Grenze des Gemarkungsgebietes der Ortsteile.

Die Flächennutzung stellt sich folgendermaßen dar:

<u>Gesamtfläche</u>	<u>1.015,00 ha</u>
davon sind:	
bebaute Flächen mit Freiflächen	25,40 ha
Betriebsfläche (Abbauland Sand, Kies; Betriebsfläche Halde)	6,50 ha
Erholungsfläche	-
Verkehrsfläche	29,60 ha
landwirtschaftliche Fläche	831,60 ha
Grünfläche	1,40 ha
Waldfläche	79,70 ha
Wasserfläche	12,40 ha
Flächen anderer Nutzung (Truppenübungsplatz, Schießplatz, Deponie usw.)	28,40 ha



4. Verkehrsanbindung

Die Ortsteile Pulspforde und Bonitz liegen ca. 5 km von der Kernstadt entfernt und sind durch ihre Lage an der B 187a Coswig - Köthen gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Eine Verbindung der Ortsteile zu Zerbst wird durch die Personennahverkehrsgesellschaft Anhalt-Zerbst mbH (PNVG Anhalt-Zerbst mbH) sichergestellt (siehe auch Pkt. 10 Verkehr).

5. Siedlungsgeschichte und -entwicklung

Pulspforde wurde 1214 erstmals urkundlich unter dem Namen Pogelsvorde, 1429 unter Pölsforde erwähnt. Bonitz wurde erstmals 1331 unter dem Namen Bonec (Kleinbonn) erwähnt.

Bis zum Ende des 19. Jahrhunderts (ca. 1880) befand sich in Bonitz auf dem Dorfplatz (Grüne Straße) eine Kirche mit Friedhof. 1881 wurde die neue, aus Backsteinen errichtete Kreuzkirche im Norden erbaut. Die Kirche auf dem Dorfplatz wurde abgerissen.

Zudem befand sich in Bonitz eine Dorfziegelei.

Die Kirche in Pulspforde wurde 1871 neu errichtet.

Das Oberhaupt des Dorfes wurde der Schulze genannt. Dieser besaß Haus, Hof, Garten sowie Ackerland und hatte Hutungsrecht.

Weitere Einwohner waren die Kossaten, Bauern die Ackerbau und Viehhaltung betrieben.

Zum anderen siedelten sich die Häusler in Pulspforde und Bonitz an. Diese als Holzhauer, Bohlenschneider oder Kohlenschweler arbeitenden Einwohner mit Haus, Hof und Garten hielten sich in geringem Maße Vieh. Sie hatten keinen Anteil an der Feldmark des Dorfes und waren somit ackerlos.

Weiterhin wohnten in Pulspforde Vollspänner (Pferdehalter) und der Schulmeister.

Südöstlich der Ortslage Pulspforde, an der Nuthe, befand sich die Mühle, die aus zwei Mahlwerken und einer Schneidemühle bestand. Der Müller war verpflichtet, die Brücke über die Mahlnuthe sowie die Mahlnuthe selber in gutem Zustand zu halten. Die Pulspforder Mühle ist heute noch vorhanden, jedoch nicht mehr als solche genutzt.

Die Hoflagen im Bereich der Dorfstraße in Pulspforde sowie um den Dorfplatz in der Grünen Straße in Bonitz stellen die Urbebauung der Dörfer dar. Sie sind entsprechend dem sozialen Stand der Bevölkerung unterschiedlich groß. In beiden Ortslagen sind die Gehöfte um einen weiträumigen Grünbereich, dem sogenannten Anger errichtet worden. Der Anger war ein gemeinschaftlich genutzter Platz in einem meist planmäßig angelegten Platzdorf, der z.B. als Gemeindewiese (Allmende) oder als Standort für ein öffentliches Gebäude (Kirche, Rathaus) diente. Demnach kann man die Ortslagen auch als Angerdörfer bezeichnen.

Ein Angerdorf ist eine ländliche Siedlungsform, die bevorzugt im Rahmen der Ostkolonisation im 12. bis 14. Jahrhundert angelegt wurde. Das Angerdorf lag ursprünglich in einer reinen Ackerlandschaft. Wenn der Anger, so wie in Pulspforde und Bonitz in seiner ursprünglichen Form erhalten und mit hochwüchsigen Baumreihen bestanden ist, bildet er eine optisch hochgradig harmonisch in die Naturlandschaft eingegliederte Siedlungsinsel.

Weiterhin kann man die Ortsteile gemäß der Form der ursprünglichen Siedlung verschiedenen Siedlungsformen zuordnen. Pulspforde ist in seiner Anlage ein Straßendorf, da für diese ländliche Siedlungsform die Längserstreckung entlang einer (oder mehrerer) Straße als Siedlungsachse(n) maßgebend ist.

Bonitz war in seiner ursprünglichen Ausprägung ein Rundlingsdorf mit einer Öffnung bzw. einem Anschluss an die Landstraße (heute B 187a) nach Norden. Beim Rundling gruppieren sich um einen Platz mit einem einzigen Zugang hufeisenförmig bis nahezu kreisförmig die Hofstellen.



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 Teilflächennutzungsplanes wird das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vom 23. August 1999 und das Regionale Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau vom 15. April 1996 einschließlich der Ergänzung um die Eignungsgebiete für die Nutzung der Windenergie vom 07. April 2000 zugrunde gelegt

1. Zentralörtliche Gliederung

Mit der Eingemeindung sind Pulpforde und Bonitz seit dem 01. April 2002 Teil des Mittelzentrums Zerbst.

2. Vorranggebiete, Vorrangstandorte, Vorbehaltsgebiete

Im Geltungsbereich des Teilflächennutzungsplanes Zerbst befinden sich keine Vorranggebiete, -standorte und Vorbehaltsgebiete.

Im Geltungsbereich der Ergänzung des Teilflächennutzungsplanes ist gemäß Landesentwicklungsplan das Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung bedeutsam. In diesem Vorbehaltsgebiet soll Tourismus und Erholung verstärkt weiterentwickelt werden.

Das Regionale Entwicklungsprogramm weist im Bereich der Ortsteile Pulpforde und Bonitz (südlich der B 187a) ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft aus. Als Verkehrslandeplatz mit regionaler Bedeutung ist der Flugplatz Zerbst eingestuft. Eine Teilfläche des Landeplatzes gehört zur Gemarkung des Ortsteiles Pulpforde. Diese befindet sich nördlich der L 57.

3. Kommunale Fachplanungen

- Dorferneuerungsplan Pulpforde, November 2000



D BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die Einwohnerzahlen von Pulspforde/Bonitz schwanken in den letzten 10 Jahren um einen Wert von 200.

Tabelle: Bevölkerungsstatistik Pulspforde

Jahr	Geburten			Sterbefälle			Zuzüge			Fortzüge			Bevölkerung		
	m	w	ges.	m	w	ges.	m	w	ges.	m	w	ges.	m	w	ges.
1991	1	0	1	2	1	3	3	2	5	4	3	7	90	105	195
1992	2	0	2	1	1	2	4	5	9	3	1	4	92	108	200
1993	0	0	0	0	2	2	8	9	17	3	7	10	97	108	205
1994	0	2	2	2	2	4	6	9	15	5	7	12	96	110	206
1995	1	2	3	1	1	2	6	6	12	11	11	22	91	106	197
1996	0	2	2	0	1	1	6	6	12	8	7	15	89	106	195
1997	0	2	2	2	0	2	5	2	7	5	6	11	87	104	191
1998	2	2	4	0	0	0	14	14	28	5	7	12	98	113	211
1999	1	0	1	0	0	0	5	10	15	6	7	13	98	116	214
2000	1	4	5	0	1	1	7	6	13	4	4	8	102	121	223
2001	2	1	3	3	0	3	3	5	8	3	5	8	101	122	223

Angaben vom Statistischen Landesamt



Tabelle: Altersstruktur Pulpforde

Alter	1995			1996			1997			1998			1999			2000			2001		
	ges.	m	w	ges.	m	w	ges.	m	w	ges.	m	w	ges.	m	w	ges.	m	w	ges.	m	w
unter 5 Jahre	7	4	3	7	2	5	7	1	6	11	3	8	8	4	4	13	5	8	15	7	8
5 - unter 15 J.	24	13	11	25	14	11	26	16	10	29	16	13	31	14	17	31	13	18	27	12	15
15 - " 20 J.	22	7	15	21	6	15	15	3	12	16	6	10	15	6	9	11	7	4	13	6	7
20 - " 30 J.	28	11	17	22	9	13	22	11	11	16	6	10	15	6	9	17	6	11	20	6	14
30 - " 40 J.	31	16	15	30	16	14	32	16	16	43	22	21	47	24	23	49	23	26	48	22	26
40 - " 50 J.	25	15	10	30	16	14	32	16	16	39	20	19	36	17	19	38	19	19	36	19	17
50 - " 60 J.	27	12	15	26	13	13	21	11	10	17	10	7	21	11	10	22	12	10	22	12	10
60 - " 75 J.	29	12	17	28	11	17	30	12	18	33	14	19	34	15	19	35	15	20	34	15	19
75 und älter	4	1	3	6	2	4	6	1	5	7	1	6	7	1	6	7	2	5	8	2	6
gesamt	197	91	106	195	89	106	191	87	104	211	98	113	214	98	116	223	102	121	223	101	122

Angaben vom Statistischen Landesamt



E Wirtschaftsstruktur

Derzeit sind in Pulspforde und Bonitz insgesamt 15 Firmen (Einzelfirmen und juristische Gesellschaften) gewerblich gemeldet, darunter ein Architekturbüro und eine Handels GmbH, eine Tiefbaufirma und ein Handel für Autoreifen.

Ein Wirtschaftsfaktor ist auch nach drastischem Rückgang die Landwirtschaft. Ca. 82 % der gesamten Fläche wird ackerbaulich genutzt.

In der Ortslage Pulspforde ist ein Landwirt im Haupterwerb und ein Landwirt im Nebenerwerb tätig. Sie betreiben Viehhaltung und Ackerbau.

In der Ortslage Bonitz befindet sich ein Rinderproduktionsstandort der Agrargenossenschaft Bornum e.G. Die Genossenschaft, die insgesamt rund 800 ha Land im Gemeindeterritorium bewirtschaftet und die Haltung von Rindern betreibt, ist ein weiterer Arbeitgeber für die Bewohner der Gemeinde. Die Rinderanlage befindet sich im Norden der Ortslage und ist von weither sichtbar. Die Genossenschaft unterhält ca. 300 Kühe und ca. 300 Stück Jungvieh bzw. Kälber.

Weiterhin werden in beiden Ortschaften Pferde gehalten.

Entwicklungsziel:

Durch gute Standortbedingungen sollen die ansässigen Gewerbebetriebe in ihrem Bestand gesichert und Möglichkeiten der Erweiterung geschaffen werden. Die Sicherung der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzfläche soll den Erhalt einer ausreichenden Produktionsbasis für die Landwirtschaft gewährleisten. Gleichzeitig wird damit das Landschaftsbild der charakteristischen anhaltinischen Kulturlandschaft bewahrt.

F WOHNEN / WOHNBEDARF

Die Gehöfte der ursprünglichen Siedlung waren Drei- und Vierseithöfe. In Bonitz sind die Hofstrukturen noch sehr gut erhalten. Es wurden nur wenige Stallgebäude abgerissen. In Pulspforde wurden aufgrund der abnehmenden Nutzung der Nebengebäude und der steigenden Erhaltungs- bzw. Sanierungskosten bereits viele Nebengebäude im ursprünglichen Siedlungsbereich abgerissen.

Auffällig sind auch die großen Toreinfahrten (zum Teil Rundbögen), die auf eine (ehemals) landwirtschaftliche Nutzung der Gehöfte hinweisen.

Entlang der heutigen B 187a und der Straße „Am Kieferneck“ in Pulspforde und nördlich der Ursprungssiedlung in Bonitz siedelten sich Ende des 19. Anfang des 20. Jahrhunderts sogenannte Anbauer an. Anbauerhöfe unterscheiden sich von den Hofstellen in der ursprünglichen Siedlung. Charakteristisch ist die deutlich kleinere Größe der Höfe und Gebäude. Die Hofstellen setzen sich aus einem Einfamilienhaus mit einem seitlich oder rückseitig gelegenen Nebengebäude und einer unmittelbar hinter dem Gebäude angeordneten Parzelle Land zusammen. Im Vordergrund dieser Siedlungsform stand der Gartenbau zur Deckung des Eigenbedarfs. Heute ist der Charakter der Hofstellen durch An- und Umbauten oftmals nicht mehr klar erkennbar.

Die Mehrzahl der Gebäude wurde mit einem Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss errichtet, so dass die Gebäudehöhen recht einheitlich sind. Wenige Wohngebäude wurden zweigeschossig errichtet bzw. im Zuge von Um- und Ausbaumaßnahmen aufgestockt.

Nach 1970 entstandene Gebäude sind eingeschossig errichtet.



Auf der Grundlage der Bebauungspläne „Hainichte Wiesen“ (in Kraft seit 20. Juni 1994), „Dorfstücke“ (in Kraft seit 30. November 1992) und „Kohlhöfe“ (in Kraft seit 13. April 1993) wurden in den letzten Jahren in Pulpforde 16 Einfamilienhäuser neu gebaut. Das eigentliche Siedlungsdorf Pulpforde umfasst 33 Wohngebäude.

In Bonitz sind 20 Wohngrundstücke vorhanden.

Nach 1990 gab es hier keine Neubauten.

In den Gebieten der vorgenannten Bebauungspläne ist noch ein Wohnbaupotential von ca. 43 WE vorhanden. Diese sind aufgrund der Eingemeindung dem Potential von Zerbst hinzuzurechnen.

Eine Aufhebung von Bebauungsplänen oder von Teilgebieten kann nicht in Betracht gezogen werden, da die Erschließungsmaßnahmen zum großen Teil abgeschlossen sind.

Aufgrund der Eingemeindung von Pulpforde/Bonitz ist im Rahmen der Ergänzung des Teilflächennutzungsplanes eine neue Gesamtflächenbilanz aufzustellen und dementsprechend auch ein Nachweis des gesamten Wohnbedarfes zu erbringen. Grundlage dafür bilden der Erläuterungsbericht zum Teilflächennutzungsplan (insbesondere Teil C, Pkt. 6 Wohnen/Wohnbedarf) und das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Zerbst sowie die 2. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 1999-2015 des statistischen Landesamtes.

Wohnbauflächenbedarf Stadt Zerbst (Stadt und Ortsteile)

Bevölkerung Stand 31.12.2002	16.726	(1)
Wohneinheiten März/April 2002	8.426	(1)
Belegungsdichte 2002	1,98 EW/WE	(2)
Bevölkerungszielzahl 2010	15.742	(3)
Belegungsdichte 2010	1,82 EW/WE	(4)
Wohneinheitenbedarf	223 WE	(5)
Wohnbauflächenbedarf	8,9 ha	(6)

(1) Angaben Stadt Zerbst

(2) Die Zahl der Wohneinheiten in der Stadt Zerbst betrug zum März/April 2002 8.426 WE, sodass bei einer Bevölkerungszahl von 16.726 von einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 1,98 ausgegangen wird.

(3) Annahme: Bevölkerungsrückgang von ca. 13 % (2. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 1999-2015)

(4) Annahme: jährlicher Rückgang der Einwohner je Wohneinheit um 1%, welches dem o.a. Bundestrend entspricht

(5) Bevölkerungszielzahl dividiert durch die Belegungsdichte abzüglich Wohneinheitenbestand 2002

(6) Da auf Kreisebene keine statistischen Zahlen nach Auskunft der Regionalplanung vorliegen, werden die für die Stadt Zerbst als Mittelzentrum 25 WE/ha angenommen.

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

1. Wohnungsleerstand (März/April 2002) mit 731 WE (Leerstandsquote von 8,7 %)

2. Rückgang der Anzahl der Haushalte von 7.585 auf 7.275



Ausgehend von der tendenziellen Entwicklung zeigt das Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Zerbst Maßnahmen auf, um dem Leerstand entgegenzuwirken.

Dies soll in den nächsten 10 Jahren durch

- Abriss von 518 WE
- Teilrückbau von 134 WE und
- Grundrissveränderung, Wohnungszusammenlegung von 50 WE

erfolgen.

Gleichzeitig ist ein Neubau von insgesamt 326 WE (darunter Maßnahmen Wilhelm. Kaserne und ehemaliges Gaswerk) geplant.

Unter Einbeziehung aller im Stadtentwicklungskonzept 2002 genannten Maßnahmen und unter Berücksichtigung der Eingemeindung von Pulsforde (nicht im SEK 2002 enthalten) ergibt sich für das Jahr 2010 ein Überhang von 175 Wohneinheiten.

Berechnung:

- 223 WE	Bedarf WE 2010 (ohne Stadtentwicklungsmaßnahmen)
+ 731 WE	Wohnungsl Leerstand 2002
508 WE	Überhang WE
- 518 WE	Abriss
- 134 WE	Teilrückbau
- 50 WE	Grundrissveränderung, Wohnungszusammenlegung
- 194 WE	Bedarf
+ 326 WE	Neubau
+ 43 WE	Potenzial Pulsforde
175 WE	Überhang 2010 (unter Beachtung der v.g. Maßnahmen)
	(= 7 ha)

Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken gilt es, die Erkenntnisse aus dem Stadtentwicklungskonzept anzuwenden und soweit möglich, weitere Reduzierungen an Wohnbauflächen vorzunehmen.

Dabei stehen aber z.Z. nur das Wohngebiet „Worthen“ mit ca. 25 Wohnungseinheiten und das Wohngebiet „Fohlenweide“ (B-Plan aber schon genehmigt) mit ca. 240 Wohnungseinheiten zur Disposition.

Das Verfahren zum B-Plan für das Wohngebiet „Worthen“ wurde bereits mit Stadtratsbeschluss vom 26.02.2003 aufgehoben.

Als problematisch stellt sich bei der Entwicklung der Wohnbauflächen aber auch der Tatbestand dar, dass trotz des Überschusses an Wohnungseinheiten ein Bedarf an neuen bedarfsorientierten Wohnungen besteht und somit weitere Neubauten erfolgen werden.

Durch die Stadt Zerbst kann lediglich Einfluss genommen werden, indem gemäß dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung verfahren wird.



Trotzdem ist der Wohnungsneubau auch in den nächsten Jahren erforderlich.
Dies resultiert insbesondere aus den Nachfragen

- nach Eigenheimstandorten
- altersgerechten Wohnraum/betreutes Wohnen und
- Wohnungen für 1- und 2- Personenhaushalte.

Bei der Umsetzung des Wohnungsneubaus wird der Schwerpunkt künftig in den Innenstadtbereichen liegen (z.B. Standorte: Wilhelminische Kaserne mit 135 WE, ehemaliges Gaswerk mit 40 WE).



G. Planinhalt

1. Bauflächen

1.1 Bestandsflächen

Die Urbebauung erstreckt sich in Pulpforde auf die Hoflagen entlang der Dorfstraße und in Bonitz um den Dorfplatz herum. Diese Flächen werden als Mischbauflächen ausgewiesen. Die Mehrzahl der Wohngebäude wurden vor 1900 errichtet und bilden somit die historische, ortsbildprägende Bausubstanz.

Der überwiegende Anteil der Wohngebäude weist eine eingeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss auf.

Die historischen Gehöfte bestehen aus einem Einfamilienhaus mit Nebengebäuden und einem unmittelbar angrenzenden Gartengrundstück. Anzumerken ist hier jedoch, dass der ursprüngliche Charakter der Hofstellen aufgrund aufgegebener oder geänderter Nutzungen oftmals nicht mehr eindeutig erkennbar ist.

Städtebauliches Ziel ist hier die Erhaltung der verbliebenen historischen Strukturen in ihrem dörflichen Charakter.

Die nach 1990 in den neuen Wohngebieten „Hainichte Wiesen“ und „Kohlhöfe“ und im neuen Mischgebiet „Dorfstücke“ errichteten Wohngebäude sind analog der historischen Bebauung eingeschossig. Die Geltungsbereiche der rechtskräftigen B-Pläne wurden einschließlich der Nutzungsart in die Planzeichnung übernommen.

Das Mischgebiet „Dorfstücke“ befindet sich im nordöstlichen Bereich der Ortslage und ist auf der Grundlage des seit 30.11.1992 rechtskräftigen Bebauungsplanes entstanden.

Durch das Mischgebiet wurden Voraussetzungen für eine gewerbliche und wohnliche Entwicklung geschaffen.

Es siedelten sich eine Fensterbaufirma mit ca. 65 Arbeitsplätzen und ein Malerbetrieb mit 15 Arbeitsplätzen an. Beide Firmen mussten schließen.

Auf dem Grundstück der Fensterbaufirma ist inzwischen die Rätzel GmbH, ein Großhandelsunternehmen mit ca. 35 Arbeitsplätzen ansässig.

An der Ausweisung des Mischgebietes soll festgehalten werden, auch für den Teil des Gebietes auf dem das Großhandelsunternehmen angesiedelt ist. Eine Änderung des betreffenden Gebietsteiles in ein Gewerbegebiet wird aus Gründen der Rücksichtnahme gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung nicht erwogen. Außerdem plant das Unternehmen keine Betriebserweiterung, die einer mischgebietstypischen Nutzung entgegenstehen würde.

1.2 neue Bauflächen

• Wohnbauflächen

Die vorgenannten neuen Gebiete sind noch nicht vollständig bebaut. Hier ist noch ein großes Potential von ca. 43 WE vorhanden (siehe Stadtentwicklungskonzept vom November 2002, Seite 79). Eine Ausweisung weiterer neuer Bauflächen ist nicht geplant.

Diese neuen Bauflächen gehören nunmehr zum Wohnbauflächenpotential der Stadt Zerbst (siehe auch Abschnitt **F Wohnen / Wohnbedarf**).

• geplante Gewerbebaufläche (Größe ca. 2,7 ha)

Im Nordwesten des Gemarkungsgebietes befindet sich eine Kiesabbaufläche. Nördlich davon, unmittelbar an die L 57 angrenzend, soll die Recyclinganlage eines ortsansässigen Unternehmens, das auch den Kiesabbau betreibt, entstehen.



Der Standort wurde gewählt, da hier eine günstige Verkehrsanbindung vorhanden ist. Außerdem führt die Verknüpfung mit dem vorhandenen Kiesabbau aufgrund des technologischen Ablaufs zu einer Minimierung des Verkehrsaufkommens (Wegfall von Leerfahrten) und damit zu einer geringeren Belastung der Umwelt.

Die geplante Gewerbebaufläche berührt keine Biotope und kein Landschaftsschutzgebiet.

Einwände der unteren Naturschutzbehörde bestehen nicht. Der Verlust an Vegetationsfläche wird als vertretbar eingeschätzt.

Für den geplanten Eingriff werden im Genehmigungsverfahren Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz festgelegt.

2. Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Dargestellt wurden folgende Flächen bzw. Einrichtungen:

- Öffentliche Verwaltung: Gemeindehaus in Pulspforde
- Kirchen: in Pulspforde und Bonitz
- Feuerwehr: in Pulspforde

In den Ortsteilen Pulspforde und Bonitz bestehen keine Einrichtungen, die schulischen, sportlichen, gesundheitlichen, sozialen und kulturellen Zwecken dienen.

Diese Funktionen werden von der Stadt Zerbst übernommen.

Nach der Sanierung des Backhauses ist vor Ort die Gründung eines Heimat- und Backvereins geplant.

3. Flächen für Landwirtschaft und Wald

3.1 Landwirtschaft

Im Regionalen Entwicklungsprogramm des Regierungsbezirkes Dessau wird dargelegt, dass aufgrund der günstigen natürlichen Voraussetzungen die Landwirtschaft für das Land Sachsen-Anhalt von besonderer Bedeutung ist. 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. 11 Wirtschaftsstruktur)

Gemäß der Agrarstrukturellen Entwicklungsplanung „Zerbster Ackerland“ ist Pulspforde/Bonitz dem Nutzungstyp „Ackertyp“ zuzuordnen, da ca. 82 % der gesamten Fläche ackerbaulich genutzt werden.

1999 musste die Stallanlage in der Dorfstraße in Pulspforde mit rund 100 Kühen und ca. 1.000 Schweinen geschlossen werden.

Die Agrargenossenschaft sowie die Privatlandwirte bewirtschaften in Bonitz/Pulspforde insgesamt ca. 832 ha.

Die Bewohner der Ortsteile akzeptieren die Landwirtschaft und deren Nebenerscheinungen als Bestandteil des Dorfes.

Die Erschließung der landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen und Hofstellen ist fast ausschließlich rückseitig angelegt, so dass nur ein geringer Anteil des landwirtschaftlichen Verkehrs direkt durch die Ortslage geführt werden muss.

Der Viehbetrieb der Genossenschaft in Bonitz muss die Bundesstraße queren, was einige Gefahren mit sich bringt.



Gemäß der Agrarstrukturellen Entwicklungsplanung kann die Erschließung der von den Landwirtschaftsbetrieben bewirtschafteten Flächen als gut eingeschätzt werden. Da der Zustand einiger Wirtschaftswege jedoch als schlecht zu bewerten ist, besteht aus Sicht der Landwirtschaftsbetriebe ein Bedarf an Instandhaltungen und Ausbau der Wirtschaftswege. Nach den Angaben der Agrarstrukturellen Planung sollten folgende Wirtschaftswege aus landwirtschaftlicher Sicht saniert bzw. ausgebaut werden (siehe auch Pkt. 10 Verkehr):

- Weg von Pulpforde über Bornum nach Kleinleitzkau 6.410 m (wurde bereits bewilligt)
- Weg von Bonitz in nördlicher Richtung zur L 57 1.340 m

Entwicklungsziel:

Sicherung der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzfläche zum Erhalt einer ausreichenden Produktionsbasis für die Landwirtschaft.

Gemäß dem Regionalen Entwicklungsprogramm ist die Leistungsfähigkeit und die Umwelt-Verträglichkeit der Landwirtschaft zu fördern durch:

- a) Verbesserung der Wirtschaftlichkeit und der Wettbewerbsfähigkeit,
- b) Verbesserung der Lebensverhältnisse für die Bevölkerung in den ländlichen Räumen,
- c) Sicherung von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen im Agrar- und Ernährungsbereich,
- d) Schutz und Gestaltung des Raumes und der Landschaft.

3.2 Wald

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

Hinsichtlich des Waldzuwachses/Aufforstung sind folgende Entwicklungsvorstellungen aus dem Regionalen Entwicklungsprogramm des Regierungsbezirkes Dessau von Bedeutung:

- „Die aus der landwirtschaftlichen Nutzung ausscheidenden Flächen sowie die durch militärische Nutzung entwaldeten Gebiete der ehemaligen militärischen Übungsobjekte sind in Abstimmung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach Möglichkeit aufzuforsten.“
- „In den schwach bewaldeten Gebieten im Westen und Südwesten des Regierungsbezirkes ist eine Vergrößerung der Waldflächen anzustreben (Agrarlandschaft um Bernburg, Köthen, Zerbst und westlich von Bitterfeld/Wolfen.“

Das Gebiet der Ortsteile Pulpforde/Bonitz sowie auch das gesamte Gebiet des „Zerbster Ackerlandes“ sind als eher waldarm zu bezeichnen. Insgesamt sind 79,70 ha des Gebietes mit Wald bestanden. Dies entspricht einem Flächenanteil von 7,8 %.

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.



4. Grünflächen, Freizeit und Erholung

Als Grünflächen wurden die Friedhöfe in Pulpforde und Bonitz ausgewiesen. Ebenso wurde die Fläche, die durch einen Hundesportverein genutzt wird, als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hundesportplatz dargestellt.

Die im rechtskräftigen B-Plan Nr. 1 Mischgebiet „Dorfstücke“ festgesetzte Parkanlage („Akazienplatz“) wurde in den Ergänzungsplan übernommen.

Kleinere Grünflächen werden im Plan wegen der Beschränkung auf die Grundzüge nicht dargestellt.

In Pulpforde befindet sich am Ortseingang aus Richtung Zerbst kommend ein Spielplatz für Kinder von 6 – 12 Jahren. Die Lage des Standortes wurde in die Plankarte übernommen.

Die Einrichtung weiterer Spielplätze ist nicht vorgesehen.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

5.1 Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete und Naturdenkmäler

Teile der Gemarkung südlich der B 187a liegen im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Zerbster Nuthetäler“, rechtskräftig seit 07. Dezember 2001 und sind als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft im Regionalen Entwicklungsprogramm ausgewiesen.

Die Verordnung über das LSG sieht in den § 4 – Erlaubnisvorbehalt und § 5 - Verbote eine Regelung vor, die der Verhinderung unzulässiger Handlungen innerhalb des LSG dienen. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Belange des LSG gemäß der Verordnung zu beachten. Der Geltungsbereich des LSG innerhalb der Gemarkung Pulpforde wurde nachrichtlich in die Ergänzung des Teilflächennutzungsplanes übernommen.

Die Darstellung des vorhandenen Naturdenkmals in die Plankarte erfolgte als nachrichtliche Übernahme von Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften i.S. § 5 Abs. 4 BauGB.

Als Bestand wurde gekennzeichnet:

Naturdenkmal

- Mehlbeerbaumallee

zwischen Pulpforde und Garitz, Länge ca. 5.000 m, weist Exemplare von ca. 130 Jahre alten Bäumen auf.

5.2 Biotope

Für den Landkreis Zerbst wurde eine Biotopkartierung durchgeführt. Die durch die Biotopkartierung erfassten Biotope in der freien Landschaft wurden nummeriert und als Schutz- und Pflegeflächen im Sinne des Naturschutzrechts in der vorliegenden 1. Ergänzung zum Teilflächennutzungsplan integriert. Diese Biotope unterliegen dem besonderen Schutz gem. § 30 des Landesnaturschutzgesetzes Sachsen-Anhalt.

-Biotopnummer- Biototyp

-12 b- Wertvolle Gehölze - Parks, Alleen, Feldgehölze
(Robinienallee)

-22- Fließ- und Standgewässer
(Boner Nuthe mit wertvollem Gehölzbestand, z.T. Kopfweiden)

-46- Fließ- und Standgewässer
Waldtümpel (auch genannt Schafsteich)

-47- Biotopverbundfläche
Flugplatz Zerbst



Aus naturschutzrechtlicher Sicht sind weiterhin zu beachten:

- Bonesche Nuthe als lineares FFH-Gebiet „Obere Nutheläufe“ De 3939301 und besonders geschütztes Biotop i.S. des § 30 NatSchG LSA. (Die nachrichtliche Übernahme erfolgte ebenfalls i.S. des § 5 Abs. 4 BauGB.)
- Biotopverbundplanung des Landes Sachsen-Anhalt vom Oktober 2001
Biotopverbundflächen sind die Boner Nuthe und der Flugplatz (gem. Biotopverbundplanung des Landes Sachsen – Anhalt vom Oktober 2001).
- „Bonescher Teich“ und seine Uferzonen als besonders geschütztes Biotop (§ 30 NatSchG LSA)
Das Biotop befindet sich nicht in der Gemarkung Pulpforde, berührt aber die südliche Geltungsbereichsgrenze.

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

Die natürliche Vegetation wäre der Eichen-Hainbuchenwald.

Bei Beendigung der Bewirtschaftungsformen würde sich nach Jahrzehnten auf der stillgelegten Fläche wieder die potentiell natürliche Vegetation einstellen.

In der Gemarkung Pulpforde sind einige wenige geschützte Tier- und Pflanzenarten beheimatet. So trifft man z.B. auf den Weißstorch und die Schleiereule, das Wassernabelkraut und den Märzbecher und in der Boner Nuthe z.B. auf die Bachforelle und das Bachneunauge (gemäß einer Arten- und Biotopkartierung 1994).

Entwicklungsziel:

Erhaltung ökologisch wertvoller Bereiche und deren Schutz vor schädigenden Einwirkungen.

6. Gewässerschutz

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

Zum Schutz dieser Gewässer ist entlang Gewässer I. Ordnung ein Gewässerschonstreifen von mindestens 10 m zur oberen Böschungskante und entlang Gewässer II. Ordnung mindestens 5 m 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 I. und II. Ordnung berühren, ist die zuständige Wasserbehörde zu beteiligen. Die Verordnung über die Unterhaltung und Schau der Gewässer II. Ordnung vom 16. April 1998 zuletzt geändert am 05. Februar 2003 ist einzuhalten.

Der Genehmigung durch die untere Wasserbehörde bedürfen Kreuzungen der Gewässer (z.B. Durchlässe oder Brücken für Grundstückszufahrten).



Ein Antrag auf Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens ist für Maßnahmen, die Änderungen, Wiederherstellungen und Errichtungen von stehenden oder fließenden Gewässern beinhalten, bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

In der Gemarkung Pulpforde befinden sich zwei Grundwassermessstellen (Anlage 3). Ihre Funktionsfähigkeit und Zuwegung ist zu gewährleisten.

Hinweis vom SG Wasserwirtschaft des Umweltamtes des Landkreises Anhalt-Zerbst:

- Werden für Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen erforderlich, ist gemäß §§ 4, 5, 6, 8 und 11 WG LSA dafür bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
- Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen hat nach §§ 163 und 167 WG LSA so zu erfolgen, dass eine Verunreinigung der Gewässer nicht zu besorgen ist. Die Lagerung der wassergefährdenden Stoffe ist gemäß § 1 Abs. 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS LSA) vom 25. Januar 1996 (GVBl. LSA S. 58) bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

7. Denkmalschutz, Denkmalpflege, Archäologie

Bau- und Kunstdenkmalpflege

Die Ortslagen (OT) Pulpforde und Bonitz weisen folgende bekannte Kulturdenkmale auf:

- Pulpforde Kirche, romanischer Backsteinbau, 1872
- Bonitz Kirche, neuromanischer Backsteinbau, um 1900
- Pulpforde Transformatorenhäuschen, ungenutzte Trafostation, historisches Gebäude als markanter Ortseingangspunkt

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

Der Denkmalbestand von Sachsen-Anhalt entsprechend § 2 DenkmSchG LSA ist bislang erst unvollständig erfasst, daher geben die vorliegenden Denkmalverzeichnisse in diesem Fall nur ungenügende Auskunft über das tatsächliche Vorhandensein der nach § 1 (3) DenkmSchG LSA zu berücksichtigenden Kulturdenkmale.

In diesem Zusammenhang 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 am 13.08.2002, bislang nicht unter Denkmalschutz standen.

Bislang noch nicht aufgelistete Denkmale werden in Folge der laufenden landesweiten Denkmalerfassung mit Sicherheit aufgelistet werden.

Archäologische Denkmalpflege

Innerhalb beider Ortsteile befinden sich zum Teil überregional bedeutsame archäologische Denkmale. Darüber hinaus stellen die Ortskerne Pulpforde und Bonitz selbst archäologische Kulturdenkmale dar. Es ist davon auszugehen, dass die Ränder der Nutheauke zu allen Zeiten ein siedlungsgünstiges Areal darstellten.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der archäologischen Landesaufnahme weitere archäologische Denkmale entdeckt werden können.



Folgende archäologische Denkmale sind kartiert:

- urgeschichtliches Brandgräberfeld nördlich von Bonitz
- mittelalterliche aufgelassene Siedlung (Wüstung) südwestlich von Bonitz

Archäologische Denkmale sind geschützt und so zu nutzen, dass sie auf Dauer erhalten bleiben. Veränderungen an Denkmälern bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 14 DenkmSchG.

Die obere Denkmalbehörde gibt folgenden Hinweis:

Generell sind die bauausführenden Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Sicherungspflicht gem. Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368, ber. 1992 S. 310), zuletzt geändert durch Art. 2 des 1. Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und zur Entbürokratisierung von Verwaltungsverfahren vom 13. August 2002 (GVBl. LSA S. 358 DenkmSchG LSA) im Falle freigelegter archäologischer oder bauarchäologischer 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 Teilflächennutzungsplanes ist das Altlastenkataster des Landkreises Anhalt-Zerbst.

Da gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB im Flächennutzungsplan die Flächen zu kennzeichnen sind, die für bauliche Nutzungen vorgesehen und deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wurden alle in der Umweltanalyse aufgeführten Verdachtsflächen überprüft. Die Überprüfung erfolgte im Rahmen von Beratungen mit dem Amt für Umwelt und Landwirtschaft, SG Abfallwirtschaft des Landkreises Anhalt-Zerbst und Vertretern der Agrargenossenschaft Bornum sowie dem Ortsbürgermeister.

Im Ergebnis der Beratungen wurden die Verdachtsflächen in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst. Aufgrund der vorliegenden Informationen kann eingeschätzt werden, dass bei allen Verdachtsflächen keine Konflikte zu den geplanten Nutzungen bestehen. Eine kartenmäßige Darstellung kann damit entfallen mit Ausnahme der Kennziffer 3590 - Schrottplatz Borgsdorf.

Ergänzend zur Tabelle Altlastverdachtsflächen ist in der Anlage 2 zum Erläuterungsbericht die örtliche Lage der Verdachtsflächen dargestellt.



Tabelle: Altlastverdachtsflächen

Kenn- ziffer	Standort	Historische Nutzung (Bezeichnung)	in Betrieb	geplante Nutzung lt. FNP	Konfliktpotential		Einschätzung / Konfliktlösung Bemerkungen
					ja	nein	
3580	Deponie Pulspforde	durch Bevölkerung	Nein	Wald / Landwirtschaft		X	Verbracht wurden Hausmüll, Gartenabfälle und Bauschutt. 1993/94 erfolgte eine Bepflanzung über eine AB-Maßnahme. Gegen die geplante Nutzung bestehen keine Bedenken.
3581	ehem. Kiesgrube Bonitz	Kiesgrube	Nein	Landwirtschaft		X	Die Grube wurde mit Erdaushub verfüllt und 1993/94 über ABM bepflanzt. Zur geplanten Nutzung bestehen keine Bedenken.
3582	Silo Bonitz	Silo	Ja	Landwirtschaft		X	Der Standort wird noch als Silo benutzt.
3583	Düngerlager Bonitz	bis 1987 zeitweise	Nein	Landwirtschaft		X	Die Düngerlagerung wurde unterbrochen durch landwirtschaftliche Nutzung. Seit 1988 unterliegt die Fläche einer durchgängigen landwirtschaftlichen Nutzung. Es bestehen keine Bedenken.
3584	Silo Pulspforde	bis 1985 Silo, anschließend landwirtsch. Nutzung	Nein	Landwirtschaft		X	Der Standort befindet sich innerhalb landwirtschaftlicher Nutzfläche und beherbergt seit 1995 die Abwasserpumpstation. Es bestehen keine Bedenken.
3585	Klärteiche Pulspforde	Klärteich	Nein	Landwirtschaft		X	Die Klärteiche wurden im Jahr 2000 mit Erdaushub geschlossen. Seitdem wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Zur geplanten Nutzung bestehen keine Bedenken.
3587	Tankstelle / Tanklager Bonitz	Tankstelle	nein	Landwirtschaft		X	Die Tankstelle wurde zurückgebaut.
3588	Schrottplatz Pulspforde	Ehem. Rep.stützpunkt Landtechnik bis 1972	Nein	Mischbaufläche		X	Es besteht kein Konfliktpotential zu der geplanten Nutzung als Mischgebiet, da die Fläche bereits nach der Schließung des Stützpunktes 1972 beräumt wurde. Gegenwärtig ist die Fläche als Unland zu bezeichnen. Die Fläche liegt im Geltungsbereich des B-Planes „Hainichte Wiesen“. Bedenken zur geplanten Nutzung bestehen nicht. Eine Abstimmung dazu ist mit der unteren Abfallbehörde erfolgt. Eine Kennzeichnung im FNP ist nicht erforderlich.

1. Ergänzung des Teilflächennutzungsplanes der Stadt Zerbst - Erläuterungsbericht



Kenn- ziffer	Standort	Historische Nutzung (Bezeichnung)	in Betrieb	geplante Nutzung lt. FNP	Konfliktpotential		Einschätzung / Konfliktlösung Bemerkungen
					ja	nein	
3590	Schrottplatz Borgsdorf / Pulspforde	Wiese, nach 1990 Schrottplatz	Ja	Landwirtschaft		X	Das Objekt ist noch in Nutzung. Da eine Bodenbelastung nicht ausgeschlossen werden kann, wird die Verdachtsfläche in der Plankarte gekennzeichnet. Gegen eine landwirtschaftliche Nutzung bestehen aber keine Bedenken.
3591	Kuhställe Bonitz	Kuhstall	Ja	Landwirtschaft		X	Das Objekt ist in Nutzung.



8.2. Kampfmittelbeseitigung

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich zwischen zwei bekannten Bombenabwurfgebieten des 2. Weltkrieges.

Die Stadt Zerbst als auch der in östlicher Richtung liegende ehemalige Feldflugplatz der deutschen Wehrmacht wurden 1945 bombardiert. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass in den dazwischen liegenden Geländebereichen Bomben abgedriftet, niedergegangen und nicht detoniert sind.

Das eigentliche Abwurfgebiet liegt in der Gemarkung Straguth.

Notwendige Tiefbauarbeiten können durch das Technische Polizeiamt Magdeburg (TPA) baubegleitend betreut werden. Falls eine Baubegleitung durch die oben genannten Kampfmittelbeseitigungsdienst vorgesehen wird, werden Arbeitskarten (2-fach), aus denen Gemarkung, Flur und Flurstücksbezeichnung ersichtlich sind, eine Auflistung der von der Maßnahme betroffenen Flurstücke, sowie die aktuellen und vollständigen Grundbuchauszüge zu diesen Flurstücken benötigt. Das TPA sollte in diesem Fall möglichst frühzeitig vor Baubeginn der Tiefbauarbeiten informiert werden.

Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVA) vom 05.Mai 1995 zu verfahren.

9. Ver- und Entsorgung

9.1. Wasserversorgung

Der Bereich Pulpforde/Bonitz wird von der Wassergesellschaft Börde-Westfläming mbH WBW mit Trinkwasser versorgt. Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschlussleitung an das übergeordnete Wasserversorgungsnetz sichergestellt. Es ist eine stabile Wasserversorgung vorhanden. Die Hauptversorgungsleitungen sind im Plan dargestellt. Gewerbe mit hohem Brauchwasserbedarf haben sich gem. der Satzung der Stadt Zerbst über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

9.2. Abwasserbeseitigung

Die Ortslage Pulpforde ist an die zentrale Abwasserentsorgung angebunden. Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Leitungsnetz in die Zentralkläranlage Zerbst, südöstlich von Hohenlepte. Für die Abwasseranlagen ist der Abwasserzweckverband Zerbst zuständig. Die Ortslage Bonitz ist derzeit noch nicht an die zentrale Abwasserentsorgung angebunden. Die Haushalte besitzen Kleinkläranlagen, die mobil entsorgt werden. Für das Jahr 2004 ist die abwassertechnische Erschließung durch den Abwasserzweckverband vorgesehen.

9.3. Niederschlagswasser

In der Gemarkung Pulpforde erfolgt nur eine Teilregenentwässerung. Der überwiegende Teil wird versickert. Es ist vorgesehen, bis zum Jahr 2005 ein Regenwasserkanalkataster zu erstellen.

Hinweis der oberen Wasserbehörde:

Die gezielte Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser oder auch, falls eine Versickerung nicht möglich ist, die Einleitung in ein Oberflächengewässer stellt eine Benutzung eines Gewässers dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis



gemäß Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt. Zuständig ist der Landkreis Anhalt-Zerbst als untere Wasserbehörde.

Altlastenflächen bzw. Altlastenverdachtsflächen mit Gefährdungspotential sind als Einleitbereich auszuschließen.

9.4. Löschwasser

In den Ortsteilen befinden sich folgende Löschwasserbrunnen:

1. Pulpforde - Grundstück Rätzel
2. " - Grundstück Konratt *
3. " - Dorfmitte (vor Grundstück Petermann)
4. Bonitz - Dorfanger
5. Bonitz - Milchviehanlage

* Zur Sicherung der ständigen Erreichbarkeit des Brunnens wird ein Schlüssel im Feuerwehrhaus Pulpforde deponiert.

Durch die Freiwillige Feuerwehr Zerbst wurden die v.g. Brunnen 1, 3, 4 und 5 überprüft. Gemäß der vorliegenden Prüfberichte verfügen die Brunnen über folgende Leistungen:

- Pulpforde - Grundstück Rätzel → 1350 l/min
- Pulpforde - Dorfmitte → 850 l/min
- Bonitz - Grüne Straße → 1250 l/min
- Bonitz - Milchviehanlage → 750 l/min

9.5. Gas- und Wärmeversorgung

In der Gemarkung Pulpforde ist kein Gas- und Wärmeversorgungsnetz vorhanden und zurzeit auch nicht vorgesehen. Die Wärmeversorgung der Haushalte erfolgt über Einzelanlagen.

Gemäß der Gebäude- und Wohnungszählung des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt von 1995 heizte die Mehrzahl der Haushalte noch mit Kohle oder Holz. Viele Eigentümer stellen die Heizungen jedoch u.a. auf Öl um, was zu einer merklichen Luftverbesserung führen wird.

Zwei Haushalte (in der Dorfstraße und im Kieferneck) nutzen Solarenergie zur Wärmeversorgung.

9.6. Elektroenergie

Die Elektroenergieversorgung wird in ausreichender Qualität und Zuverlässigkeit für die Ortslagen gewährleistet. Innerorts sind die Leitungen erdverlegt. Die 15 kV Freileitungen wurden nachrichtlich übernommen. Für die Betreuung der Energieversorgung ist die AVACON AG zuständig. Vor der Durchführung von Bauarbeiten ist bei der Betriebsstelle der AVACON AG die genaue Lage der Leitungen zu erfragen.

Die Hinweise der AVACON AG sind zu beachten.

9.7. Kommunikationsnetz

Die Ortslagen sind an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

Bei der Aufstellung weiterer Bebauungspläne ist zu beachten, dass dann die Erweiterung der vorhandenen Telekommunikationslinien erforderlich wird. Dafür sind ausreichende Trassen vorzusehen.



Für die Versorgung mit Leistungen des Post- und Zeitungswesens und mit dem Empfang der öffentlichen rechtlichen Programme von Rundfunk und Fernsehen gibt es keine oder nur sehr wenige Lücken.

Eine Einrichtung der Deutschen Post AG ist in der Gemeinde nicht vorhanden. Die nächste Poststelle befindet sich in der Kreisstadt Zerbst. Briefkästen befinden sich in Pulpforde in der Dorfstraße und in Bonitz am ehemaligen Feuerwehrgerätehaus.

9.8. Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung der Haushalte erfolgt zentral. Entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Anhalt-Zerbst werden Hausmüll, Industrieabfälle, Bauschutt u.a. Abfälle außerhalb der Gemarkung, auf der Deponie „Dobritzer Straße“ in Zerbst entsorgt.

Auf der Grundlage des § 4 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG-LSA) vom 10. März 1998 (GVBl. LSA Nr. 11/1998) regeln die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger durch Satzung die Abfallentsorgung. Gem. der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Anhalt-Zerbst (Abfallentsorgungssatzung) besteht zur Abfallentsorgung Anschluss- und Benutzungszwang. Alle anfallenden Abfälle sind entsprechend der jeweils gültigen Abfallentsorgungssatzung des Landkreises einer Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen.

10. Verkehr

Die Bundesstraße B 187a führt durch die Ortslagen Pulpforde und Bonitz als Hauptstraße. Der Ausbauzustand der Bundesstraße ist sehr gut.

Die Dorfstraße in Pulpforde ist mit Kopfsteinpflaster befestigt, das sich in einem guten Zustand befindet.

Die Grüne Straße in Bonitz wurde 2002 neu gestaltet. Verwendet wurden Beton- und Feldsteinpflaster. Parktaschen sind vorhanden.

Parkplätze bzw. Parktaschen wurden in Pulpforde „Am Akazienplatz“ in den „Hainichte Wiesen“ und in der Dorfstraße angelegt. Der vorhandene Bestand an Parkplätzen ist ausreichend.

Innerörtliche Radwege sind in den Ortslagen Pulpforde und Bonitz nicht angelegt und auch nicht notwendig. Auch außerorts aus Richtung Zerbst oder in Verbindung zwischen Pulpforde und Bonitz entlang der stark befahrenen Bundesstraße sind keine Radwege angelegt.

Durch das Gemeindegebiet führen die überörtlichen Wanderwege „Auenrundweg“ und „Jütrichauer Wanderweg“. Diese führen entlang der B 187a durch Pulpforde. Zudem werden die Alte Berliner Straße und die landwirtschaftlichen Wege als Wanderwege genutzt.

Über das Förderprogramm „Ländlicher Wegebau“ wird 2003 der Südweg (Verbindungsweg zwischen Pulpforde und Bornum mit Abzweig Bonitz) gebaut.

Außerdem sind beim Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung die Fördermittel für den Bau des Nordweges (nördlich von Bonitz) und des Fleischerweges (Verbindung B 187a/ Ortskern Pulpforde) beantragt.

Über die Linie Zerbst – Bärenthoren – Reuden - Nedlitz besteht eine Busverbindung zwischen Pulpforde und Zerbst. Während der Schulzeit verkehrt die Linie 6 mal täglich und während der Ferien 2 mal täglich. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, den Rufbus zu nutzen.



11. Flächen für Abgrabungen

In der Plankarte wurde die nachfolgend genannte in Betrieb befindliche Abbaufläche dargestellt:

- Gemarkung Pulpforde, Flur 3, Flurstück 1 (ZETIEBA – Straßen- und Tiefbau GmbH)

Geplante Abbauflächen sind der Stadt Zerbst nicht bekannt.

12. Konversionsflächen

- ehemaliger GUS-Flugplatz

Der Flugplatz liegt nördlich der Ortsteile Pulpforde und Bonitz in einer Entfernung von ca. 1,5 km bzw. 2,0 km.

Die Gesamtgröße des Flugplatzes beträgt 340 ha. Davon gehören 120 ha zur Gemarkung Zerbst und 29 ha zur Gemarkung Pulpforde/Bonitz (Teil der Landebahn).

Die Liegenschaft wurde militärisch genutzt.

Mit der Genehmigung vom 31.08.2000 zur Anlage und zum Betrieb eines Sonderlandeplatzes auf einem Teilbereich des Flugplatzgeländes wurde der Luftsportverein Zerbst e.V. dort ansässig.

Entwicklungsvorstellungen:

Das Regionale Entwicklungsprogramm für die Regierungsbezirke des Landes Sachsen-Anhalt vom 15. April 1996 sieht für den Flugplatz Zerbst eine Nutzung als Verkehrslandeplatz vor. Dementsprechend erfolgte die Darstellung des Bereiches der Landebahn mit den dazugehörigen Anlagen als Fläche für den Luftverkehr mit der Zweckbestimmung "Landepplatz".

13. Immissionsschutz

Als Lärmschutzmaßnahme im Bereich der B 187a wurde im Bebauungsplan Nr. 2 „Hainichte Wiesen“ die Festsetzung getroffen, dass Bauvorhaben im Bereich von 50 m von der Bundesstraße mit Außenhüllkonstruktion mit einem Schalldämmmaß von mind. 45 dB auszustatten ist.

14. Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft durch Darstellungen nach § 5 BauGB.

Die vorliegende Ergänzung des Teilflächennutzungsplanes greift hier die Festsetzungen und Maßnahmen aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 1 Mischgebiet „Dorfstücke“, Nr. 2 Wohn-/Dorfgebiet „Hainichte Wiesen“ und Nr. 3 Wohngebiet „Kohlhöfe“ auf:

- Erhalt landschaftsprägender Bäume
- Anpflanzung von Wallhecken aus einheimischen Gehölzen
- Neuanpflanzung von Bäumen
- Anpflanzung von Verkehrsbegleitgrün



- Anpflanzung einheimischer Gehölze auf den privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Flächen für Ersatzmaßnahmen

Aufgrund der rechtskräftigen Bebauungspläne besteht kein Bedarf an Flächen für Ersatzmaßnahmen.

Sollten durch künftige Planungen Ersatzmaßnahmen erforderlich werden, sollten diese vorrangig durch

- Aufforstungen
- Bepflanzungen erosionsgefährdeter Bereiche mit einheimischen Gehölzen
- Eingrünung der Ortsränder

erfolgen.



Literaturverzeichnis

Dorferneuerungsplan Gemeinde Pulpforde, Ingenieurbüro Wasser und Umwelt Zerbst, November 2000

Landesentwicklungsplan 1999

Regionales Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau, April 1996, ergänzt um die Eignungsgebiete für die Nutzung der Windenergie, 14. März 2000

Landschaftspflege und Naturschutz im Kreis Zerbst, (Landschaftspflegeplan des Kreises Zerbst), E. Schnelle, O. Bonhage, Dr. L. Reichoff und Autorenkollektiv, Rat des Kreises Zerbst, Fachorgan Umweltschutz, Wasserwirtschaft und Erholungswesen 1990

Erläuterungsbericht zum Teilflächennutzungsplan Zerbst

Stadtentwicklungskonzept Zerbst vom November 2002

Herausgeber der Kartengrundlage der 1. Ergänzung des TFNP Zerbst sowie alle Auszüge aus dem Plan ist das Landesamt für Vermessung und Datenverarbeitung - Gen.-Nr. LvermD / R / 462 / 98

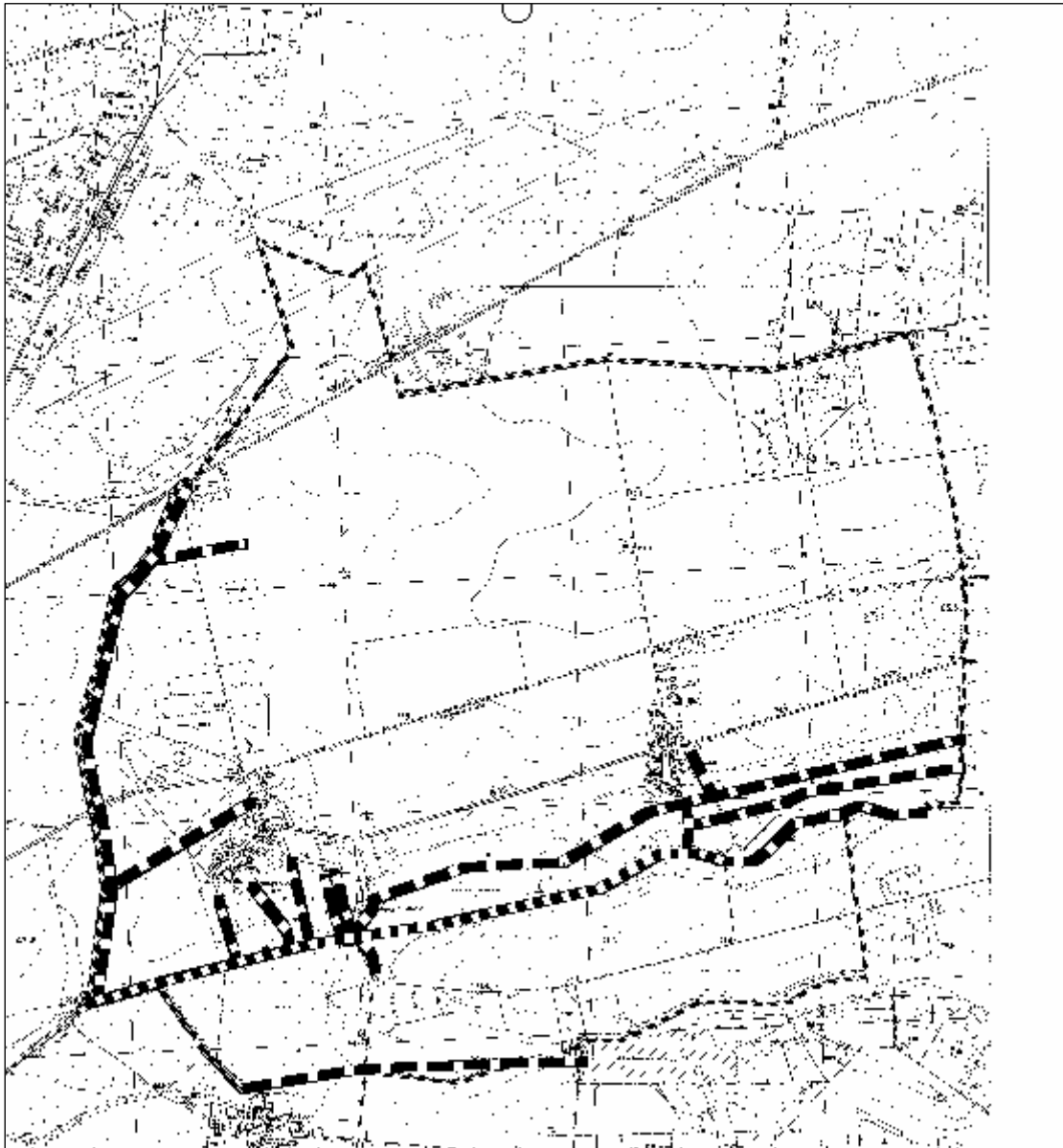
^



ANHANG



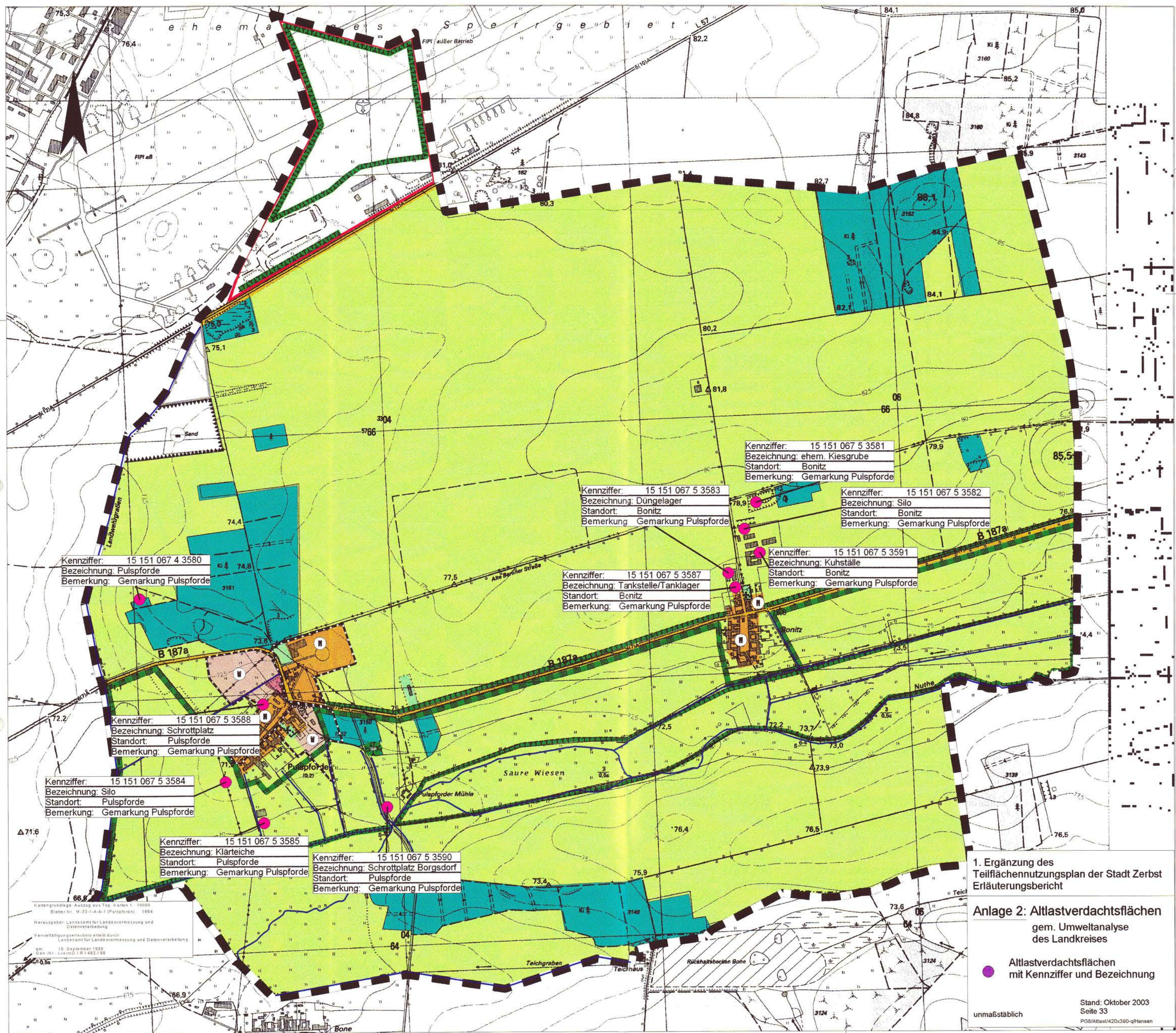
Anlage 1 Übersichtsplan zu Gewässer I. und II. Ordnung



(Auszug aus der 1. Ergänz. des TFP Kartengrundlage Top. Karten 1:10000, Landesamt für Vermessung und Datenverarbeitung, Gen.Nr.: LvermD / R / 462 / 98)

Unterhaltung der Gewässer

- | | | |
|-----------|-------------|---|
| ■ ■ ■ ■ ■ | I. Ordnung | Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LWH) |
| ■ ■ ■ ■ ■ | II. Ordnung | Unterhaltungsverband Nuthe/Rosel |



Kennziffer: 15 151 067 4 3580
Bezeichnung: Pulspforde
Bemerkung: Gemarkung Pulspforde

Kennziffer: 15 151 067 5 3588
Bezeichnung: Schrottplatz
Standort: Pulspforde
Bemerkung: Gemarkung Pulspforde

Kennziffer: 15 151 067 5 3584
Bezeichnung: Silo
Standort: Pulspforde
Bemerkung: Gemarkung Pulspforde

Kennziffer: 15 151 067 5 3585
Bezeichnung: Klärteiche
Standort: Pulspforde
Bemerkung: Gemarkung Pulspforde

Kennziffer: 15 151 067 5 3590
Bezeichnung: Schrottplatz Borgsdorf
Standort: Pulspforde
Bemerkung: Gemarkung Pulspforde

Kennziffer: 15 151 067 5 3583
Bezeichnung: Düngelager
Standort: Bonitz
Bemerkung: Gemarkung Pulspforde

Kennziffer: 15 151 067 5 3587
Bezeichnung: Tankstelle/Tanklager
Standort: Bonitz
Bemerkung: Gemarkung Pulspforde

Kennziffer: 15 151 067 5 3581
Bezeichnung: ehem. Kiesgrube
Standort: Bonitz
Bemerkung: Gemarkung Pulspforde

Kennziffer: 15 151 067 5 3582
Bezeichnung: Silo
Standort: Bonitz
Bemerkung: Gemarkung Pulspforde

Kennziffer: 15 151 067 5 3591
Bezeichnung: Kuhställe
Standort: Bonitz
Bemerkung: Gemarkung Pulspforde

1. Ergänzung des
Teilflächenutzungsplan der Stadt Zerbst
Erläuterungsbericht

Anlage 2: Altlastverdachtsflächen
gem. Umweltanalyse
des Landkreises

Altlastverdachtsflächen
mit Kennziffer und Bezeichnung

Stand: Oktober 2003
Seite 33
unmaßstäblich
PGS/Altlast/420x390-q/Hansen

Teilflächennutzungsplan der Stadt Zerbst

Legend:

- Grundwasserermessstellen des gewässerökologischen Landesdienstes
 - in Betrieb
 - außer Betrieb
- Oberflächenwasserermessstellen des gewässerökologischen Landesdienstes
 - Güte
 - Wasserstand
 - W/Q