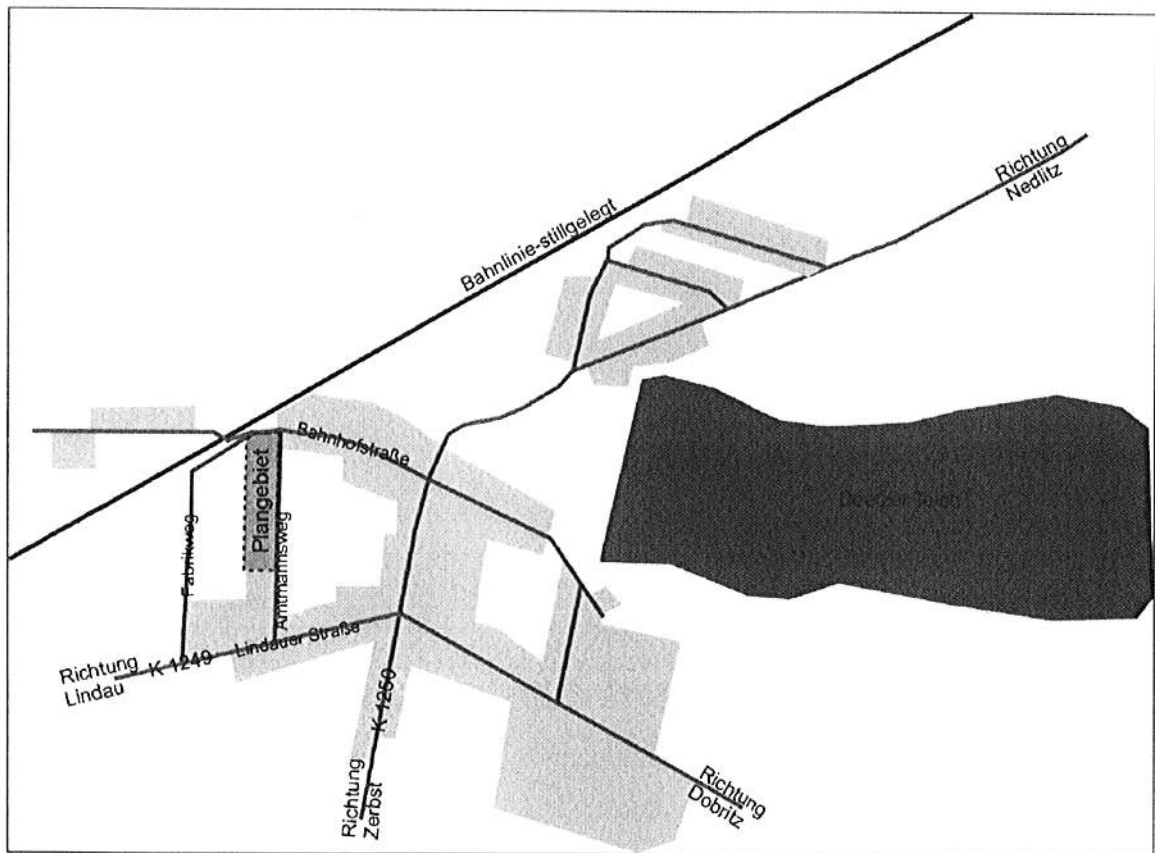


BEBAUUNGSPLAN NR. 1

DER GEMEINDE DEETZ

„AMTMANNSWEG“



BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Verfahrensbetreuung:

Ingenieurbüro Wasser und Umwelt
Bahnhofstraße 45
39261 Zerbst/Anhalt
Tel: 03923-783431

Verfahrensstand:

März 2008

INHALTSVERZEICHNIS

1. VORBEMERKUNG	4
2. GRUNDLAGEN.....	4
3. ANGABEN ZUM PLANGEBIET	4
4. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANS	5
5. PLANUNGSRECHTLICHE BESTIMMUNGEN	5
6. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG / ERSCHLIESSUNG	6
7. UMWELTBERICHT	8
7.1 VORGABEN / UMWELTSCHUTZZIELE AUS FACHPLANUNGEN, FACHGESETZEN UND IHRE BEDEUTUNG FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN.....	8
LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET WESTFLÄMING	9
7.2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	10
7.2.1 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG	10
7.2.2 PROGNOSEN ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES.....	12
7.3 GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	13
7.3.1 KOMPENSATIONSMASSNAHMEN.....	14
8. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

1. VORBEMERKUNG

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
Der Bebauungsplan als Instrument zur Konkretisierung und zur rechtlich-verbindlichen Festlegung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung wird als Satzung beschlossen und hat gegenüber jedermann, für die Gemeinde selbst und für die Baugenehmigungsbehörden sowie für alle Behörden, die Maßnahmen mit Einfluss auf die im bebauungsplan festgesetzte städtebauliche Ordnung nehmen. Er regelt die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der festgelegten Baugebiete bzw. schließt Vorhaben aus, die den Festsetzungen widersprechen.

2. GRUNDLAGEN

Gesetzliche Grundlagen

Rechtliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I 2004, S. 2414, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Darstellungsgrundlage

Entsprechend § 1 Abs. 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV) sind als Unterlagen für die Bauleitpläne Karten zu verwenden, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen lassen.

Kartengrundlage bildet eine digitale Liegenschaftskarte.

3. ANGABEN ZUM PLANGEBIET

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand der Ortslage Deetz, entlang dem befestigten Amtmannsweg, der die Bahnhofstraße mit der Lindauer Straße (K 1249) verbindet.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 62/6, 62/5, 62/4, 143 bis 150 der Flur 10 der Gemarkung Deetz.

Es wird begrenzt:

- im Norden durch die Bahnhofstraße (Flurstück 122, Flur 10),
- im Süden durch Wohnblocks und Nebenanlagen der Lindauer Straße (Flurstücke 62/2, 62/3, Flur 10),
- im Westen durch Freiflächen (Flurstück 60, 61/19) sowie den angrenzenden Fabrikweg und
- im Osten durch den Amtmannsweg und angrenzende Hausgärten und Weideflächen der Lindauer Straße sowie der Bahnhofstraße.

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Baugebiet ausgewiesen.

Entlang des Amtmannsweges befindet sich vorhandene Bebauung:

- Wohnblock im Kreuzungsbereich Lindauer Straße / Amtmannsweg (außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans)
- Lagerhalle
- zwei Wohnhäuser einschl. Nebenanlagen
- Feuerwehrstützpunkt Freiwillige Feuerwehr Deetz.

Das Plangebiet einschließlich der Flächen bis an den westlichen Ortsrand (Fabrikweg) stellt einen Altstandort der Tierproduktion (Schweinehaltung) dar. Die Anlagen wurden abgerissen. Die Fläche wurde 'sich selbst überlassen' (Ruderalflur). Die Anlagen wurden abgerissen. Die Fläche wurde 'sich selbst überlassen' (Ruderalflur). Die ehemaligen Schweineställe sind im Altlastkataster des Landkreises eine Altlastverdachtsfläche mit der Kennziffer 15 082 050 5 13626 (vorher 15151 010 5 3626) registriert. Die Anlage ist außer Betrieb, die Ställe seit 1994 abgebrochen. Einwände seitens der unteren Bodenschutzbehörde bestehen nicht.

An den Feuerwehrtützpunkt angrenzende Flächen werden als Übungsplatz genutzt und regelmäßig gemäht. Die gemeindeeigenen Flächen werden jährlich gemäht.

4. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANS

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans im Amtmannsweg will die Gemeinde Deetz Bauflächen zur Errichtung von Wohngebäuden und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören innerhalb des Gemeindegebietes anbieten. Das gleichberechtigte Nebeneinander von Arbeiten und Wohnen bei gegenseitiger Rücksichtnahme sollte gegeben sein.

Durch die Ausweisung eines Baugebiets will die Gemeinde bauwilligen Dorfbewohnern/Gewerbebetreibenden die Möglichkeit zur Ansiedlung bieten sowie die Gewerbestruktur der Gemeinde erhalten und verbessern.

5. PLANUNGSRECHTLICHE BESTIMMUNGEN

Die Inhalte der Planzeichnung werden nachfolgend erläutert. Textliche Festsetzungen sind aufgrund der Eindeutigkeit der Planzeichenerklärung nicht notwendig.

Art der baulichen Nutzung

- Mischgebiet

Aus der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gemischten Baufläche soll sich ein Mischgebiet entwickeln. Die Lagerhalle bietet als vorhandene Bebauung Potential zur gewerblichen Entwicklung und zur evtl. Ansiedlung weiterer Gewerbebetreibender.

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Zahl der Vollgeschosse

- Grundflächenzahl 0,6 / offene Bauweise / bis 2 Vollgeschosse

Es errechnet sich für das Baugebiet mit einer maßgebenden Fläche von 12.432 m² (Fläche des Geltungsbereiches [22.785 m²] – Grünflächen [9.825 m²] – Flurstückes 148 [528 m²]) bei einer Grundflächenzahl von 0,6 eine zulässige Grundfläche von 7.459 m². 2.528 m² sind bereits bebaut bzw. versiegelt.

Die Festsetzungen der Bauweise sowie die Zahl der Vollgeschosse orientieren sich an der vorhandenen Bebauung.

Baugrenze / überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen

Das durch Baugrenzen eingebundene Baufeld stellt die überbaubare Grundstücksfläche dar. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO, die der

Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Baugrenze bzw. die Bebauungstiefe orientiert sich an der Tiefe der vorhandenen Bebauung (Lagerhalle) und an der Grundstückstiefe des Feuerwehrgeländes sowie des Flurstücks 62/5.

Es ergibt sich demnach eine Bebauungstiefe von 40 m bzw. 45,7 m. Diese wurde gewählt, um bauwilligen Gewerbetreibenden die Möglichkeit zur effektiven Ausnutzung des Grundstückes zu bieten.

von Bebauung freizuhaltende Fläche

Das Flurstück 148 beinhaltet den Feuerlöschteich. Dieser ist zu erhalten, das Grundstück ist demnach von der Bebauung freizuhalten.

Grünflächen / Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung der Natur

Teile des rückwärtig an die Baugrundstücke angrenzenden Flurstückes 150 sollen als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden. Auf dem weitgehend mit Ruderalflur bestandenen Grundstück soll sich durch Sukzession ein Gebüsch trocken-warmer Standorte mit überwiegend heimischen Arten entwickeln.

6. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG / ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung bzw. die technische Ver- und Entsorgung des Mischgebietes hat über einen zentralen Trinkwasseranschluss und über den zentralen Abwasserkanal des Abwasser- und Wasserzweckverbandes Elbe-Fläming zu erfolgen.

Schmutzwasser

Die Entsorgung des geplanten Gebietes ist gesichert. Es ist ein Schmutzwasserkanal DN 200 PVC im Amtmannsweg (von der Bahnhofstraße bis zum Flurstück 147) vorhanden. Jeder Grundstückseigentümer wird auf Antrag angeschlossen. Abwasser- und Wasserzweckverband Elbe-Fläming Puschkinpromenade 2 39261 Zerbst/Anhalt Tel. 03923-6104-0

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung für das Plangebiet ist sichergestellt. Es ist eine Trinkwasserleitung 110x10 PE-HD im Amtmannsweg vorhanden.

Der Anschluss ist durch den Grundstückseigentümer zu beantragen.

Heidewasser GmbH An der Steinkuhle 2 39128 Magdeburg Tel. 0391-289680

Strom

Im Amtmannsweg befindet sich ein 1 kV-Kabel. Die Versorgung mit Elektroenergie ist im Vorfeld abzustimmen.

Eon Avacon Netz GmbH Taubenstraße 7 38106 Braunschweig

Telekom

Die vorhandenen Gebäude (FFW, 2 Wohnhäuser) sind von der Bahnhofstraße an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung der Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ab-

lauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH 39096 Magdeburg Te. 0351-474-0

Löschwasser

Der Löschwasserteich ist entsprechend der DIN 14210 herzurichten. Dadurch wird die Löschwasserversorgung für den Geltungsbereich des B-Plans als auch für die Wohnbebauung in der Lindauer Straße und im Fabrikweg gesichert.

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Fläming. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind nachteilige Beeinflussungen durch geeignete Schutzmaßnahmen auszuschließen.

Die Lagerung von **wassergefährdenden Stoffen** hat nach den §§ 163 bis 167 WG LSA so zu erfolgen, dass eine Verunreinigung der Gewässer nicht zu besorgen ist. Die Lagerung der wassergefährdenden Stoffe ist gemäß § 1 Abs. 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VawS LSA) vom 28.03.2006 (GVBl. LSA S. 183), berichtigt am 16.08.2006 (GVBl. LSA S. 492), bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld anzuzeigen.

Das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte **Niederschlagswasser** von den Dach- und sonstigen befestigten Flächen ist beim Vorhandensein von gut bis mäßig durchlässigen Böden vor Ort (auf dem Grundstück) zu versickern.

Gemäß dem Hinweis des Landesamtes für Geologie und Bergwesen ist hauptsächlich im Nordteil des Plangebietes (ab etwa Flurstück 147) Geschiebemergel verbreitet, der in einer Bohrung (unmittelbar westlich des Bebauungsplangebietes) mit einer Mächtigkeit von etwa 8 m angetroffen wurde.

Einleitungen in ein Gewässer (Graben) oder in den Regenwasserkanal der Gemeinde sind grundsätzlich erst dann zulässig, wenn der Vorhabensträger der unteren Wasserbehörde nachweist, dass die Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist. Im Amtmannsweg befindet sich kein Regenwasserkanal.

Wird Niederschlagswasser gesammelt und gezielt abgeleitet, stellt dies eine Benutzung dar und bedarf gemäß §§ 4, 5, 9 und 11 des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 12.04.2006 (GVBl. LSA S. 248) einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Antragunterlagen sind mit dem Entwässerungsplan unter Zugrundlegung von ATV A 138 bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

Die Entwässerung von Straßen und Gehwegen stellt ebenfalls eine Gewässerbenutzung dar. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist vom Baulastträger der Straße / des Gehweges bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Sollten bei der Realisierung der Bauvorhaben Kampfmittel gefunden werden, ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel vom 5. Mai 1995 zu verfahren.

Es wird auf den § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt hingewiesen, dass während der Ausführung von Erdarbeiten getätigte Bodenfunde der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen

Im Plangebiet befinden sich **Grenzeinrichtungen**. Nach §§ 5 und 22 Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt handelt derjenige ordnungswidrig, der

unbefugt Grenz- und Vermessungsmarken einbringt, verändert oder beseitigt. Der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger hat dafür Sorge zu tragen, dass im Falle der Gefährdung von Grenzmarken rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme die erforderliche Sicherung durchgeführt wird.

Für Bauvorhaben gilt die Baustellenverordnung vom 10. Juni 1998. Demnach hat der Bauherr für Baustellen, auf denen mehrere Arbeitgeber tätig werden, bereits in der Planungsphase einen Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen.

Bei Neubebauung wird eine **Baugrunduntersuchung** empfohlen.

Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterial hat entsprechend den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen“ Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 5.11.2004 i.V. mit Teil I in der Fassung vom 6.11.2003, zu erfolgen.

Nach § 1 Abs. 1 des Bodenschutz- Ausführungsgesetzes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) vom 2.4.2002 soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Böden, die die Bodenfunktion nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes in der jeweils geltenden Fassung in besonderem Maße erfüllen, sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich und im Bebauungsplan auch vorgesehen. Bei organoleptischen Auffälligkeiten im Boden ist das Amt für Umweltschutz zu informieren.

7. UMWELTBERICHT

7.1 Vorgaben / Umweltschutzziele aus Fachplanungen, Fachgesetzen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

Das Plangebiet sowie die gesamte Gemarkung Deetz befinden sich im **Trinkwasserschutzgebiet Westfläming** sowie im Vorranggebiet Wassergewinnung (gemäß Landesentwicklungsplanung Sachsen-Anhalt).

Im **Regionalentwicklungsplan** für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg ist im Betrachtungsraum unter Ziffer 5.3.4 das Vorranggebiet für Wassergewinnung „Westfläming“ und unter Ziffer 5.8.1 die Schienenverbindung „Güterglück-Berlin“ ausgewiesen. Diese Bahnlinie ist stillgelegt.

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Altkreises Zerbst 1996 beinhaltet keine Entwicklungsvorgaben für das Plangebiet.

Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.

Naturschutzgebiet „Nedlitzer Niederung“

Das Schutzgebiet – mehr als 1.000 m östlich des Plangebietes - mit einer Flächengröße von 160,29 ha umfasst das Niederungsgebiet der Hagendorfer Nuthe und Teile des künstlich angelegten Deetzer Teiches. Die Niederungswälder (Restwälder naturnaher Bestockung) wurden 1961 unter Schutz gestellt und 1968 um Wiesenflächen erweitert.

Der Schutzzweck wird durch die Ausweisung des Baugebietes nicht beeinträchtigt.

Landschaftsschutzgebiet „Zerbster Land“ / Europäisches Vogelschutzgebiet „Zerbster Land“

Die Kreisstraßen K 1249 (Richtung Lindau) und K 1250 (Richtung Zerbst), rund 100 m südlich des Plangebietes bilden die Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) sowie des Europäischen Vogelschutzgebietes (EU SPA) „Zerbster Land“.

Das LSG wurde aus den Großtrappenschongebieten entwickelt und ist seit Oktober 1990 rechtskräftig.

Für das EU SPA „Zerbster Land“ sind folgende Schutzziele festgesetzt:

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

Durch das Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt wurde 2004 eine Revierkartierung ausgewählter Brutvogelarten und deren Erhaltungszustand im EU-SPA Zerbster Land durchgeführt. Im weiteren Umfeld (1 km) des Plangebietes wurden zwei Nachweise der Grauammer erbracht. Die Planung ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Brutvogelbestände verbunden, die Schutzziele werden nicht beeinträchtigt.

Landschaftsschutzgebiet „Zerbster Nuthetäler“

Nördlich des Plangebietes (30 m) verläuft entlang der Bahnlinie bzw. der Lindauer Nuth die Grenze des LSG „Zerbster Nuthetäler“. Das seit dem 16.12.2001 rechtskräftige Schutzgebiet erfasst die Lindauer, die Grimmer und die Boner Nuth mit einer Gesamtfläche von 5.228,73 ha. Es dient insbesondere der Entwicklung des Grünlandes der Talauen in artenreiche Grünlandgesellschaften, dem Erhalt und der Entwicklung von Ufergehölzen, Hecken- und Feldgehölzen, heimischen Tier- und Pflanzenarten, Kleingewässern und naturnahen Fließgewässern und deren Auen und Quellbereiche und des Waldes sowie der Erhaltung und Verbesserung der Eignung für die Erholung.

Der Schutzzweck wird durch die Ausweisung des Baugebietes nicht beeinträchtigt.

Landschaftsschutzgebiet Westfläming

Das 600 m westlich des Plangebietes befindliche Schutzgebiet nimmt eine Gesamtfläche von 9.910 ha ein und wurde am 12.08.1999 rechtskräftig und aus dem seit 1961 bestehenden LSG Fläming entwickelt.

Gemäß Schutzgebietsverordnung dient es dem Erhalt und der Entwicklung der charakteristischen ländlichen Kulturlandschaft des Vorfläming, die durch zusammenhängende Waldgebiete, Bachtälchen mit zum Teil naturnahen Fließgewässern und ihren Auen sowie das Landschaftsbild belebende Teichanlagen und Quellbereiche geprägt wird.

Der Schutzzweck wird durch die Ausweisung des Baugebietes nicht beeinträchtigt.

FFH-Gebiet Obere Nutheläufe

Das NSG Nedlitzer Niederung sowie die Lindauer Nuth - 700 m nördlich des Plangebietes - sind Bestandteil des FFH-Gebietes DE 3939301 „Obere Nutheläufe“ nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der Europäischen Gemeinschaft (92/43/EWG; FFH-RL), welches für die Einbeziehung in das Netz von Schutzgebieten mit der Bezeichnung „Natura 2000“ vorgesehen ist.

Naturpark Fläming

Die Gemarkung Deetz befindet sich innerhalb der Grenzen des Naturparks Fläming. Die landkreisübergreifende Naturparkfläche soll den Naturschutz und die Landschaftspflege; den Tourismus und den Fremdenverkehr; die Land-, Forst- und Was-

servirtschaft sowie die Denkmalpflege der gesamten Region repräsentieren und entwickeln. Zone I wird durch Naturschutzgebiete, Zone II durch Landschaftsschutzgebiete gebildet. Zone III betrifft als Entwicklungs-, Puffer-, und Regenerationszone Flächen außerhalb von LSG mit kulturhistorisch bedeutsamen Einrichtungen, Orts- und Landschaftsbildern.

Planung des Biotopverbundes – Landkreis Anhalt-Zerbst

Die Niederung der Lindauer Nuthe – 50 m westlich des Vorhabensgebietes – wird als Bestandteil des Nuthe-Systems als überregional bedeutsame Biotopverbundeinheit eingestuft. Die Ausweisung eines Baugebietes steht dem Schutzziel, der Erhaltung und Entwicklung der reich strukturierten Bachniederung als Lebensraum gefährdeter Tier- und Pflanzenarten nicht entgegen.

Das o.g. LSG „Zerbster Land“ ist als regional bedeutsame Biotopverbundeinheit eingestuft.

gemäß § 37 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt gesetzlich geschützte Biotope

Im Umkreis von 1 km um das Plangebiet befinden sich folgende gesetzlich geschützte Biotope

- Lindauer Nuthe
Das Fließgewässer (ab Deetzer Teich) durchzieht das Gemeindegebiet von Ost nach West.
- Feuchtgrünland nördlich Nedlitzer Straße; 1,4 ha
Das Feuchtgrünland auf dem frischen bis feuchten Niedermoorboden wird extensiv beweidet bzw. gemäht. Durch die extensive Nutzung konnte die auf dem Standort ausgeprägte Kohldistelwiese erhalten bleiben.
- Röhrichtbestände
Im südlichen Uferbereich des Deetzer Teiches, außerhalb des Naturschutzgebietes befinden sich größere Röhrichtbestände.

Eingriffsregelung

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Im Zuge der Umweltprüfung werden der Eingriff gemäß der Richtlinie für die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) und der notwendige Ausgleich bilanziert.

7.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Nachfolgend wird der Umweltzustand - auf das jeweilige Schutzgut bezogen - dargestellt.

Der Untersuchungsraum für die ökologische Bestandsaufnahme bezieht einen Rechteckausschnitt mit einer Schenkellänge von max. 1.000 m und dem Plangebiet im Zentrum ein.

Schutzgut Mensch (Leben, Gesundheit, Wohlbefinden, Erholung)

Der Amtmannsweg ist ausgebaut und befestigt. Er nimmt eine Verbindungsfunktion zwischen der Hauptverkehrsstraße Lindauer Straße und der Anliegerstraße Bahnhofstraße ein. Einseitig ist er teilweise mit Ein- und Mehrfamilienhäusern, einer Lagerhalle

und dem Feuerwehrgerätehaus bebaut. Die gegenüberliegenden Flächen werden vorwiegend als Hausgärten der an der Lindauer Straße und der Bahnhofstraße gelegenen Wohnbebauung genutzt.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand, zum Übergang in die freie Landschaft. Es begrenzt den historisch strukturierten Ortskern des Dorfes mit ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstellen und der Dorfkirche.

Deetz verfügt über eine intakte Versorgungsstruktur (Bäcker, Fleischer, Konsum, Allgemeinarzt, Zahnarzt, Kindertagesstätte), die im Ortskern bzw. in einem Umkreis von 300 m östlich des Plangebietes angesiedelt ist.

500 m westlich des Plangebietes befindet sich eine Milchviehanlage. Das Plangebiet befindet sich in einem Dorf mit landwirtschaftlich geprägter Nutzungsstruktur die mit temporären Geruchs- und Lärmbelastungen verbunden sind. Die nördlich gelegene Bahnanlage ist stillgelegt.

Erholungseignung weisen der Deetzer Teich 600 m östlich des Plangebietes sowie das ausgebaute Wegenetz der Landwirtschaft (bspw. nach Rosian oder Quast) für die Feierabend- und Wochenenderholung auf.

Die Ortslage ist verkehrs- und versorgungstechnisch günstig erschlossen bzw. strukturiert. Das Plangebiet grenzt an den historischen Ortskern. Die Verbindungsstraße Amtmannsweg weist eine geringe Verkehrsbelastung auf. Zur Milchviehanlage ist ein ausreichender Abstand eingehalten. Die Fläche weist keine Naherholungsfunktion auf.

Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biotop

Nicht bebaute Flächen des Plangebietes stellen Ruderalflächen einer ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsanlage (Abriss) dar.

Flurstück 148 beinhaltet den Feuerlöschteich, einen Folienteich ohne besonderen Biotopwert.

Die Freiflächen der bebauten Wohngrundstücke werden zum Großteil als Ziergarten genutzt.

Die Feuerwehr hat von der Bahnhofstraße eine geschotterte Zufahrt. Das Gebäude umgebende Freiflächen sowie die angrenzende Fläche am Fabrikweg werden regelmäßig gemäht und für Übungen genutzt.

Aufgrund der anthropogenen Prägung der Fläche (Bebauung, Verkehrsstraße, Abrissfläche) kommt der Fläche keine besondere Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen oder den Biotopverbund zu.

Gesetzlich geschützte Biotop sind von der Baugebietsausweisung nicht betroffen. Im Untersuchungsraum befinden sich die Lindauer Nuthe sowie die Feuchtwiesen zwischen Nedlitzer Straße und Bahnanlagen.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet am westlichen Ortsrand von Deetz wird von Braunerden geprägt. Sand bzw. Sandeisen sind die vorherrschenden Bodensubstrate. Im Norden grenzen Erdniedermoorbereiche der Lindauer Nuthe an.

Gemäß den Angaben des Landesamtes für Geologie und Bergwesen ist hauptsächlich im Nordteil des Plangebietes (ab etwa Flurstück 147) Geschiebemergel verbreitet, der in einer Bohrung (unmittelbar westlich des Bebauungsplangebietes) mit einer Mächtigkeit von etwa 8 m angetroffen wurde.

Die sanddominierten Böden sind durchlässig, weisen geringe Wasserkapazitäten, geringes Pufferungsvermögen und hohe Auswaschungsgefahr auf wohingegen der bindige Geschiebemergel eine geringe Durchlässigkeit und ein hohes Pufferungsvermögen aufweisen.

Schutzgut Wasser

Die Grundwassergeschütztheit ist bei Sandböden gering, bei Geschiebemergel hoch.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. 70 m nördlich verläuft die Lindauer Nuthe (FFH-Gebiet). Der Gewässerlauf wurde zwischen 1977 und 1981 ausgebaut (begradigt, vertieft).

Schutzgut Klima/Luft

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

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

Schutzgut Landschaft

Der Untersuchungsraum wird von der Ortslage Deetz, Ackerflächen im Süden und Westen sowie Grünland im Norden geprägt. Das Plangebiet bildet den westlichen Ortsrand. Die ehemalige Fabrik sowie die Wohnhäuser am Fabrikweg grenzen die Ortslage als westliche Bebauung zur freien Landschaft ab. Der Ortsrand ist nicht eingegrünt, an die Bebauung schließt eine Brachfläche an.

Der Landschaftsrahmenplan des Altkreises Zerbst bewertet das Landschaftsbild im Bereich der Nutheniederung aufgrund der Strukturvielfalt als hoch, die Ackerflächen südlich der K 1249 als sehr gering und den Zwischenbereich als mittel.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Dorfkirche Deetz ist denkmalrechtlich geschützt. Sie befindet sich im Ortskern der Ortslage.

7.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Schutzgut Mensch (Leben, Gesundheit, Wohlbefinden, Erholung)

Die Bauphase kann temporär zu Geräusch- und Staubbelästigungen führen.

Mit der Bebauung des Amtmannsweges werden das menschliche Wohlbefinden oder die Erholungseignung nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biotop

Besonders geschützte Biotop werden durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt. Die Zerstörung der Ruderalflur stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar und muss ausgeglichen werden.

Schutzgut Boden

Die dauerhafte Inanspruchnahme von Boden stellt eine Nutzungsänderung dar, die aufgrund der Zerstörung der oberen Bodenschicht durch Versiegelung zu Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Bodenhaushalts führen. Das Vorhaben stellt einen Eingriff in die Natur gemäß § 18 NatSchG LSA dar und muss gemäß Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt beurteilt und ausgeglichen bzw. ersetzt werden.

Schutzgut Wasser

Die Grundwasserverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nur eingeschränkt möglich (Geschiebemergel). Der Wasserhaushalt wird nicht erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Klima/Luft

Dem Standort kommt keine besondere klimatische Funktion zu. Die mikroklimatischen Änderungen aufgrund der Zunahme des Versiegelungsgrades führen nicht zu erheblichen klimatischen Veränderungen.

Die Luftqualität wird nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaft

Aufgrund der Lage der Hausgärten zur freien Landschaft und der Lage der Ausgleichsflächen am westlichen Rand des Plangebietes wird der Ortsrand eingegrünt und der Übergang zur freien Landschaft strukturiert. Die Ortsansicht von der Landschaft auf den westlichen Ortsrand wird mit der Eingrünung aufgewertet. Mit der Bebauung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Ein Einfluss des Vorhabens auf Kultur- und Sachgüter ist nicht erkennbar.

7.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Bewertung der Biotoptypen sowie die Ermittlung der notwendigen Kompensationsflächen erfolgt anhand der „Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen in Sachsen-Anhalt“ vom 16.11.2004, Änderung RdErl. Des MLU vom 24.11.2006.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Flächen innerhalb des Vorhabensgebietes vor und nach dem Eingriff auf der Fläche gegenübergestellt.

Die Vorhabensfläche weist einen Biotopwert von Wertpunkten auf.

Tabelle 1: Eingriffsbedingte Wertminderung von Biotopen

vor dem Eingriff				nach dem Eingriff			
Code	Wertstufe	Fläche in m²	Biotopwert	Code	Wertstufe	Fläche in m²	Biotopwert
1	2	3	4	5	6	7	8
BWY Bebauung/ VPZ bef. Platz	0	2.528	0	BWY Bebauung	0	7.459	0
BEY Feuerlöschteich	0	528	0	BEY Feuerlöschteich	0	528	0
AKC Ziergarten	6	1.532	9.192	AKC Ziergarten	6	4.393	26.358
URB Ruderaflur	10	16.637	166.370	HTA Gebüsch	17	9.825	167.025
GSB Scherrasen (Übungsplatz Feuerwehr)	7	1.560	10.920	GSB Scherrasen (Feuerwehr)	7	580	4.060
		22.785	186.482			22.785	197.443

7.3.1 Kompensationsmaßnahmen

Durch Sukzession soll sich auf dem Flurstück 150 ein Gebüsch trocken-warmer Standorte überwiegend heimischer Arten entwickeln. Dazu wird die gemeindeeigene Fläche aus der Pflege (Mahd) genommen.

Durch Sukzession werden sich Birken und Salweiden einstellen. Durch Initialpflanzungen sollten weitere heimische Arten wie bspw. Wildrosen eingebracht werden.

Der Birken- und Weidenaufwuchs sollte alle 5 bis 10 Jahre turnusmäßig auf den Stock gesetzt werden, um die Entwicklung weiterer Arten zu fördern.

Die Maßnahme dient der Einbindung der Bebauung in die Landschaft und somit auch der Verschönerung des Landschaftsbildes bezüglich der Blickbeziehungen aus der freien Landschaft auf den Ortsrand. Zudem bietet sie der geplanten Ortsrandbebauung als Windschutz.

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

DER GEMEINDE DEETZ

„AMTMANNSWEG“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Mit dem Bebauungsplan soll die einseitige Bebauung des Amtmannsweges ermöglicht werden. Der Straßenzug - Amtmannsweg – verbindet die Lindauer Straße mit der Bahnhofstraße und ist bereits ausgebaut. Entlang der Straße befinden sich bereits Wohnbebauungen, eine Lagerhalle sowie der Feuerwehstützpunkt.

Verfahrensablauf

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die voraussichtlichen Auswirkungen des Plans im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand durch eine öffentliche Auslegung vom 06.08.2007 bis 09.09.2007 in der Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Ehle-Nuthe in Zerbst/Anh. statt. Anregungen sind in diesem Verfahren nicht eingegangen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde zeitgleich mit Anschreiben vom 19.07.2007 durchgeführt.

In den Entwurf sind die Hinweise aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen. Insbesondere wurde die Fläche östlich der Feuerwehr aus dem Baufeld gelöscht und die Bebauungstiefe auf die Grundstückstiefe erweitert, wobei sich an der vorhandenen Bebauung – Feuerwehr und Lagerhalle – orientiert wurde.

Während der öffentlichen Auslegung des Planes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.12.2007 bis 18.01.2008 in der Verwaltungsgemeinschaft wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 10.12.2007 gemäß § 4 Abs. 2 beteiligt wurden.

Ergebnis der Abwägung

Vom Amt für Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Anhalt-Bitterfeld wurde der Zustand des Feuerlöschteiches kritisiert. Der Löschteich ist gemäß DIN 14210 herzurichten. Für die Sanierung des Löschteiches wurden für 2008 Haushaltsmittel eingeplant.

Die Planzeichnung wurde dahingehend korrigiert, dass der Feuerlöschteich als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, aus dem Baufeld herausgenommen wurde.

Die Begründung wurde bezüglich der Bebauungstiefe, der Trinkwasserschutzzone sowie der Flurstücke des Geltungsbereiches korrigiert bzw. ergänzt. Hinweise des Landkreises Anhalt-Bitterfeld bezüglich des Altlastkatasters und zum Bodenschutz wurden in die Begründung aufgenommen. Zudem wurde der Hinweis des Landesamtes für Geologie und Bergwesen in die Begründung aufgenommen, dass bei Neubebauung eine Baugrunduntersuchung empfohlen wird.

Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 03.05.2008 als Satzung beschlossen und ist nach ortsüblicher Bekanntmachung seit dem 22.03.2008 rechtskräftig.