

STADT ZERBST / ANHALT
Gemeinde Bornum
Ortsteil Garitz

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
2. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

Horstmann+Hoffmann
Architektur+Stadtplanung

Alte Poststraße 1
57258 Freudenberg

2734-7019
post@horstmann-hoffmann.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Änderung	3
1.2	Örtliche Einbindung in den baulichen Zusammenhang	4
1.3	Schutzgebiete	5
1.4	Altlasten	5
1.5	Verkehrerschließung	6
1.6	Leitungsinfrastruktur	6
1.7	Umweltfaktoren	6
1.8	Denkmalschutz	7
1.9	Verfahren	9
1.10	Rechtsgrundlagen	10

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Änderung

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bornum in der Stadt Zerbst / Anhalt ist seit dem 01. Juli 1999 wirksam.

Der Rat der Stadt Zerbst / Anhalt bzw. der Gemeinderat der Gemeinde Bornum haben beschlossen, das Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans im Ortsteil Garitz einzuleiten.

Die Änderung umfasst eine Fläche von ca. 4.300 m² in der Flur 2 der Gemarkung Garitz (Teilfläche des Flurstückes 202) und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden vom Betriebsgelände der Stärkefabrik Garitz und dem Dorfkirchenmuseum
- im Westen vom Gelände der freiwilligen Feuerwehr Garitz
- im Süden von landwirtschaftlichen Betriebsanlagen
- im Osten von landwirtschaftlichen Grün- und Ackerflächen

Auf dieser Fläche, die bislang Teil eines landwirtschaftlichen Produktionsbetriebes war, der innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft liegt, ist beabsichtigt, einen Caravanpark anzusiedeln. Dazu ist die Schaffung entsprechenden Baurechts erforderlich. In diesem Fall soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Gemäß § 8 Abs.2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im vorliegenden Fall stellt der FNP das Gelände des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft dar. Dies entspricht der Nutzung der Fläche, wie sie in der Vergangenheit hier vorherrschte. Das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan initiierte Projekt stellt jedoch eine völlig andere Art der baulichen Nutzung dar. Das Plangebiet benötigt die Nutzungszuordnung zu einem Baugebiet der Nutzungsverordnung. Das beabsichtigte Nutzungsprofil findet seine Entsprechung in einer Gebietskategorie, die sich im Sondergebiet, das der Erholung dient, gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO wiederfindet. Die Entsprechung auf der Flächennutzungsplanebene ist die Sonderbaufläche. Dementsprechend muss zur Verwirklichung der Planungsabsicht der FNP geändert werden mit dem Ziel, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan kein Widerspruch zu den Darstellungen des FNP mehr besteht.

Die Stadt Zerbst betreibt daher die Änderung des Flächennutzungsplans zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Parallelverfahren. Wie in der Gegenüberstellung der beiden Ausschnitte (Bestand und Änderung) aus dem Flächennutzungsplan deutlich wird, soll die Fläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 / 2022 der Stadt Zerbst „Caravanpark Garitz“ von der Darstellung:

„Fläche für die Landwirtschaft“

in die Darstellung

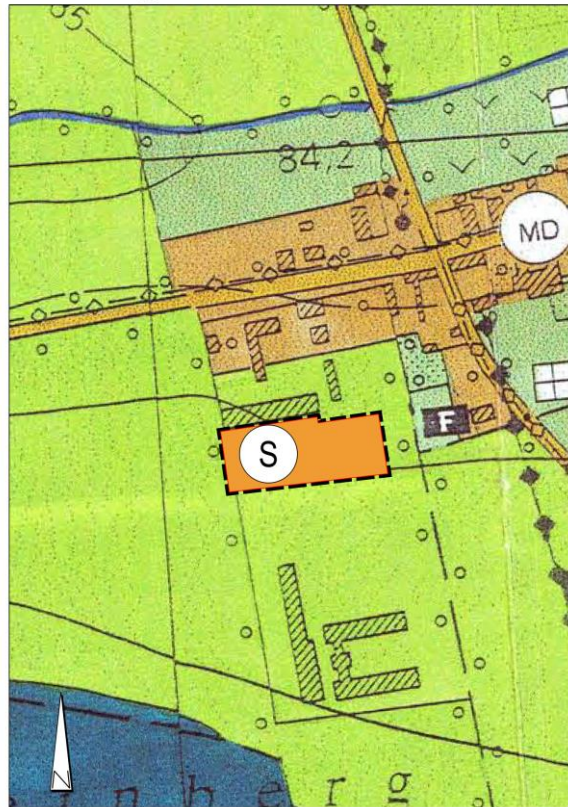
„Sonderbaufläche Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet“

geändert werden.

Bestand



Änderung



Die Oberste Landesentwicklungsbehörde im Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt (Referat 24) hat das Vorhaben beurteilt und unter Bezug auf § 13 (2) LEntwG LSA festgestellt, dass das Plangebiet von 4.300 m² Fläche im Zuge der 2. Änderung des des FNP Bornum nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeflussend ist. Eine landesplanerische Abstimmung ist demzufolge nicht erforderlich.

Von Seiten der Unteren Landesentwicklungsbehörde (Landkreis Anhalt-Bitterfeld) bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

1.2 Örtliche Einbindung in den baulichen Zusammenhang

Das Plangebiet selbst ist geprägt von ehemaligen, bereits überwiegend abgebrochenen landwirtschaftlichen Betriebsanlagen, deren Grundflächen noch vorhanden sind und die Bodenversiegelung durch sie nach wie vor gegeben ist.

Erkennbar sind die Reste eines Schweinemaststalles sowie ein Scheunengebäude, das erhalten und ausgebaut werden soll.

Die Ortslage Garitz umfasst den engeren straßennahen Bereich der Bebauung überwiegend entlang der Dorfstraße (Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 121) und entlang des Kirchweges. Abseits dessen befinden sich zwei Bereiche, die außerhalb des eigentlichen Ortszusammenhanges liegen. Davon ist das landwirtschaftliche Anwesen südlich des Plangebietes eines. Das Plangebiet der 2. Änderung des Flächennutzungsplans liegt damit am Rande des Ortszusammenhanges des Ortes Garitz.

1.3 Schutzgebiete

Die Fläche der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bornum in der Stadt Zerbst / Anhalt befindet sich nicht im Bereich von festgesetzten Landschaftsschutzgebieten (LSG).

Außerdem ist kein FFH-Gebiet von der FNP-Änderung betroffen.

1.4 Altlasten

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans Bornum aus dem Jahre 2006 wurde eine nähere Betrachtung der Altlastenflächen im gesamten FNP der Gemeinde Bornum vorgenommen. Zur Abschätzung wurden die Eintragungen des Altlastenkatasters des Landkreises Anhalt-Zerbst bzw. des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt einbezogen.

Die folgende Tabelle stellt einen Auszug aus der entsprechenden tabellarischen Auflistung aus dem Erläuterungsbericht zur 1. FNP-Änderung dar, in der nur die Altlastenflächen aufgeführt sind, die den Ortsteil Garitz betreffen.

Kennziffer	Bezeichnung	Bemerkung	Einschätzung/Konfliktpotenzial	FNP-Darstellung
...3550	ehem.Sandgrube an der Straße nach Garitz	abgedeckt, Sukzession	kein Konflikt, keine geplante Nutzung	keine
...3558	Tankstelle Garitz	Tankstelle seit den 60er Jahren geschlossen, kein Gutachten Rückbau und Entsorgung, privatisiert	Fläche rekultiviert, landwirtschaftliche Nutzung, keine Bebauung geplant	keine
...3562	Schrottplatz Garitz	beräumt	kein Konflikt, keine geplante Nutzung	keine
...3565	Rinderstallkomplex Garitz	Tierhaltung (Entenmast), Silo, in Betrieb	kein Konflikt, ordnungsgemäße Landwirtschaft	keine

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist von keiner der vorgenannten Altlastenflächen betroffen.

Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld verfügt als zuständige Fachbehörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastenverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen im Kreisgebiet. Darin ist eine für eine Teilfläche im südlichen Bereich des Flurstücks 202 ein Altstandort mit der Katasternummer 13562 registriert. Bei der Fläche handelt es sich um einen Schrottplatz, der als Punktobjekt dargestellt ist, da die genaue Lage und Ausdehnung nicht bekannt sind. Zu dem Schrottplatz ist folgender Sachstand bekannt: Der Schrottplatz wurde nicht von einer Firma betrieben. Durch die Bevölkerung wurden Anfang der 90er Jahre alte Autos, Waschmaschinen, Herde und sonstiger Schrott abgelagert. Durch die örtliche freiwillige

Feuerwehr wurde der Schrott entsorgt und die Fläche beräumt. Punktueller Bodenbelastungen können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Der Flächennutzungsplan in seiner Ursprungsfassung stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar, da kein Konfliktpotential zur Nutzung als landwirtschaftliche Betriebsfläche gesehen wurde. Eine Nutzung als gewerbliche Fläche ist nach Auffassung der Fachbehörde ebenfalls problemlos möglich. Da der Schrottplatz im südlichen Bereich des Flurstückes 202 verortet wurde, ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass die Fläche des Plangebietes nicht unmittelbar betroffen ist.

1.5 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine teilbefestigte Zufahrt entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches. Diese Zuwegung mündet am östlichen Ortseingang Garitz auf die Dorfstraße, Landesstraße L 121. Diese Zuwegung besteht seit langer Zeit und dient nach wie vor den anliegenden landwirtschaftlichen bzw. gewerblichen Betrieben.

Nordwestlich und westlich des Plangebietes verläuft ein neu angelegter Fahrradweg. Die Grenze des Geltungsbereiches für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Caravanpark Garitz“ ist bewusst so festgelegt, dass der Fahrradweg außerhalb des Plangebietes liegt. Die Planung ist inhaltlich so ausgerichtet, dass keinerlei Störungen für den Fahrradverkehr auf dem Fahrradweg entstehen können.

Für den Notfall wird eine fußläufige Verbindung aus dem Plangebiet zum Gelände der Feuerwehr optional offengehalten.

1.6 Leitungsinfrastruktur

- Entsprechend des Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes der Stadt Zerbst ist das Plangebiet nicht an die Regenwasserkanalisation angeschlossen. Es ist beabsichtigt, das Regenwasser vollständig auf dem Grundstück zu versickern oder anderweitig zurückzuhalten (Zisternen, Grauwassernutzung, etc.).

Wird das unbelastete Niederschlagswasser durch Versickerung dem Grundwasser zugeführt, stellt dies eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. § 8 WHG durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld.

- Die Entsorgung des anfallenden Hausmülls erfolgt zu den ortsüblichen Bedingungen und zu den turnusmäßigen Entsorgungszeiten. Gewerbliche Abfälle unterfallen den dafür einschlägigen Regelungen und unterliegen der gewerbeaufsichtlichen Überwachung. Die hausmüllähnlichen gewerblichen Siedlungsabfälle sind dem Landkreis Anhalt-Bitterfeld zu überlassen. Überlassungspflichtig sind die Abfälle dann, wenn keine Verwertung erfolgt und vom Abfallerzeuger gegenüber dem Landkreis keine Verwertung nachgewiesen wird.

1.7. Umweltfaktoren

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.2 / 2022 der Stadt Zerbst / Anhalt „Caravanpark Garitz“ wurde ein Umweltbericht erstellt, der als gemeinsamer Umweltbericht auch für die 2.

Änderung des Flächennutzungsplans Bornum gilt.

Inhalte und Inhaltstiefe des Umweltberichtes werden entsprechend den Regelungen des Anhangs zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB formuliert.

Das Projekt wird in seinen Merkmalen und Größe im Rahmen eines vollständigen Umweltberichtes mit einem Landschaftspflegerischen und Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschrieben und bewertet.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope, Kultur- und Sachgüter ist nach Auswertung der vorliegenden Gutachten nicht mit Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus zu rechnen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans könnten aber insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Klima/Luft, Landschafts- bzw. Ortsbild und Mensch Auswirkungen auf das nahe Umfeld erfahren, daher geht der Untersuchungsraum hierfür über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus.

Die Kartierung erfolgte auf Grundlage der in der Stadt und in der Gemeinde üblichen Richtlinie

über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 - 42.2-22302/2 geändert durch MLU am 12.03.2009

Im Ergebnis der Umweltprüfung kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf schutzwürdige Arten zu erwarten sind.

Bedrohte Pflanzen gemäß Roter Liste Sachsen-Anhalt wurden nicht erfasst.

Erhebliche nachhaltige Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Mensch und Gesundheit, Klima / Luft, Boden, Wasser, Tiere / Pflanzen, Landschaft und Kultur- / Sachgüter sind nicht erkennbar.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ergibt ein Defizit von 10.555 Biotopwertpunkten.

Mit der Herstellung oder Sicherung einer Kompensationsmaßnahme in dieser Höhe kann der Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen bezeichnet werden.

Die Benennung der Kompensationsmaßnahme folgt im Zuge des Planungsfortschrittes.

1.8 Denkmalschutz

Nach derzeitiger fachlicher Einschätzung kommt das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt zu der Einschätzung, dass gegen das geplante Vorhaben aus archäologischer Sicht keine Einwände bestehen. Das Landesamt gibt zusätzlich die folgenden Hinweise zum Vorgehen bei Bodenfunden:

Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Es ist festzuhalten, dass die Wochenfrist bei In Erde oder Wasser gefundenen Sachen dazu dient, eine evtl. Denkmaleigenschaft festzustellen. Bei Feststehen der Denkmaleigenschaft finden weitere Schutzvorschriften des DenkmSchG Anwendung.

Es gilt ebenso die Erhaltungspflicht sowie die Genehmigungspflicht nach den §§ 9 und 14 DenkmSchG.

Soweit erforderlich kann auch eine Auflage zur Durchführung einer fachgerechten Dokumentation nach den Standards des LDA ergehen.

Für den Fall des Zutagetretens von archäologischen Funden bei Erdingriffen, die zu dokumentieren sind, sollten zur Umsetzung denkmalrechtlicher oder denkmalpflegerischer Grundsätze und Ziele bezüglich des Erhalts, der Pflege oder Dokumentation von Kulturdenkmälern sowie des Erkenntnisgewinns gem. § 36 (2) Nr.5 VwVfG die Erteilung weitergehender Auflagen vorbehalten werden.

Belange des Bau- und Kunstdenkmalschutzes werden nicht berührt.

1.9 Verfahren

Die Stadt Zerbst/Anhalt hat im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens folgende Beschlüsse gefasst und dabei die folgenden Aspekte geprüft und behandelt:

- **Aufstellungsbeschluss**
Der Rat der Stadt Zerbst/Anhalt hat in seiner öffentlichen Sitzung am den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 / 2022 „Caravanpark Garitz“ gefasst. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom..... von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Stand.....aufgefordert.
- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**
Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Stand wurde vombis zum öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Aufgrund der eingebrachten Anregungen wurden Änderungen von Festsetzungen erforderlich.
- **Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom..... von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Stand.....aufgefordert.
- **Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand wurde vombis zum öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
- **Abwägungs- und Satzungsbeschluss**
Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Rat der Stadt Zerbst/Anhalt in öffentlicher Sitzung am behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Dem Durchführungsvertrag wurde zugestimmt.
- **Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung**
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am ausfertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung vom in Kraft getreten.

1.10 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786;

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist;

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S.660)