

STADT ZERBST/ANHALT ORTSTEIL DEETZ



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG mit UMWELTBERICHT

Ingenieurbüro Wasser und Umwelt, Bahnhofstraße 45, 39261 Zerbst/Anhalt

Stand:
FESTSTELLUNGSEXEMPLAR–November 2023

TEIL A – ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BAULEITPLANS

1. Anlass und Ziel der 1. Änderung

Nach Schließung des Jugendseeheims 2015 wurde 2019 ein Investor gefunden. Dieser möchte die Einrichtung der touristischen Freizeitnutzung zuführen. Aufgrund der Lage im Außenbereich und der bisherigen FNP-Ausweisung der Einrichtung als Gemeinbedarfsfläche ist eine FNP-Änderung erforderlich.

Im Parallelverfahren wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Ziel der Änderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Umnutzung des ehemaligen Jugendseeheims Deetz als Fläche für den Tourismus. Aufgrund der naturräumlichen Lage bietet der Standort für die Ortslage als auch für die Stadt Zerbst/Anhalt auffallendes touristisches Potential, dass in einer Nachnutzung mit touristischem Gewicht münden soll.

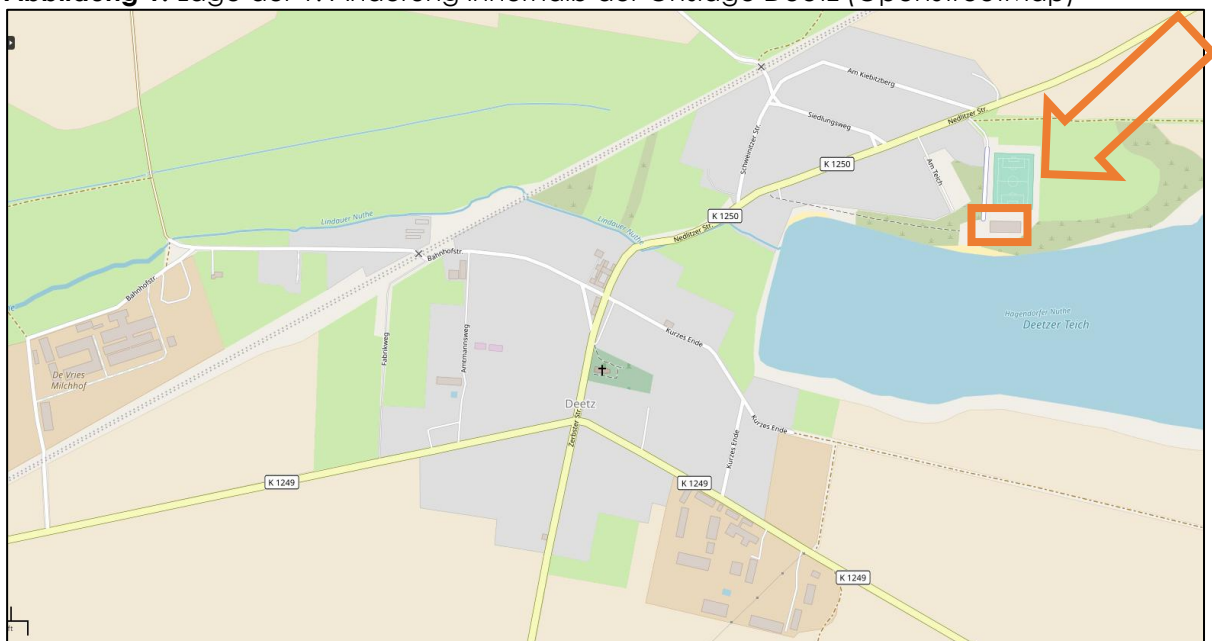
2. Änderungsgebiet

Die Änderung umfasst die Flächen des ehemaligen Jugendseeheims Deetz. Es befindet sich im Osten der Ortslage und grenzt an die Flächen des Deetzer Teiches.

Das Änderungsgebiet wird umgrenzt:

- nach Norden vom Fußballplatz Deetz
- nach Süden vom Deetzer Teich
- nach Westen von dem Spurbahnweg „Am Deetzer Teich“ und der angrenzenden Bungalowsiedlung
- nach Osten von Randflächen des Bruchwaldes des Deetzer Teiches

Abbildung 1: Lage der 1. Änderung innerhalb der Ortslage Deetz (OpenStreetMap)



3. Vorgaben überörtlicher / örtlicher Planung

Landesentwicklung

Entsprechend *Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt* (LEP LSA 2010) befindet sich die Ortslage Deetz vollständig innerhalb des Vorranggebietes für Wassergewinnung III – Westfläming (Z 142). Entsprechend Z 141 sind Vorranggebiete für Wassergewinnung Gebiete, die der Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung quantitativ und qualitativ dienen.

Regionalentwicklung

Entsprechend Regionalem Entwicklungsplan der Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg befindet sich die Ortslage Deetz im Vorranggebiet für Wassergewinnung XIII – Westfläming (Z 25).

Flächennutzungsplan

Die Ortslage Deetz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (Bekanntmachung 03.07.2003).

Als übergeordnetes Ziel der Flächennutzungsplanung wurde die Bewahrung der Standortvorteile der Gemeinde Deetz benannt. Zu diesen zählen auch der Deetzer Teich und die Bungalowsiedlung. Die Gemeinde Deetz als landwirtschaftlich geprägter Ort soll unter anderem auch die Funktionen als Erholungsstandort erfüllen, der weniger von einer Vergrößerung der Flächen als vielmehr von einer qualitativen Verbesserung des Gebietes bestimmt wird.

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Zerbst/Anhalt – ISEK 2016

Als Stärken der Ortslage Deetz zählt das ISEK 2016 die Lage im Naturpark Fläming mit Anbindung an das regionale Radwegenetz sowie die Lage am Deetzer Teich auf. Als Entwicklungschancen für den Ortsteil werden u.a. die Umnutzung/Nachnutzung leerstehender Gebäude sowie der Ausbau des touristischen Potentials i.V.m. dem Naturpark „Fläming“ forciert. Das Jugendseeheim ist noch Bestandteil der Aufzählung der Sehenswürdigkeiten.

Schutzgebiete

An den Änderungsbereich grenzen die Schutzgebiete

- Naturschutzgebiet „Nedlitzer Niederung“ (NSG0037)
- FFH „Obere Nutheläufe“ (FFH0059)
- Landschaftsschutzgebiet „Westfläming“ (LSG0068)

Die Ortslage befindet sich innerhalb des Naturparks „Fläming“ (NUP007) sowie innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Fläming.

Das Schutzziel dieser nationalen Schutzgebiete besteht unter anderem im Schutz und der Erhaltung grundwasserabhängiger Wiesen und Wälder nährstoffarmer Standorte sowie von Lebensräumen vom Aussterben bedrohter (streng geschützter) Tierarten. Bei Erhaltung des südlich angrenzenden Waldgebietes (Erlen-Bruchwald) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzziels der o.g. Schutzgebiete zu erwarten.

Denkmalrecht

Nach derzeitiger fachlicher Einschätzung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie bestehen gegen das geplante Vorhaben aus archäologischer Sicht keine Einwände.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale wird hingewiesen. Nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt sind Befunde mit Merkmalen eines

Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige bei der unteren Denkmalbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über das weitere Vorgehen entschieden.

4. Inhalt der Planänderung

ursprüngliche Flächendarstellung

Der wirksame Flächennutzungsplan weist den Änderungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf aus. Das Jugendseeheim wurde als sozialen Zwecken dienendes Gebäude dargestellt.

Das Jugendseeheim (e.V.) stellte eine soziale Einrichtung zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen dar. Zum Beispiel wurden im Jugendseeheim Ferienveranstaltungen und Ferienlager organisiert. Zudem beherbergte das Gebäude den Jugendclub und eine Angestelltenwohnung.

Die Einrichtung wurde Ende 2015 geschlossen.

zukünftige Flächendarstellung

Seit 2016 versuchte die Stadt Zerbst/Anhalt, das Gebäude zu veräußern. 2019 wurde ein Investor gefunden. Dieser möchte das Gebäude instand setzen und als Pension nutzen. Zudem sollen Stellplätze für Wohnmobile entstehen.

Die Flächen des ehemaligen Jugendseeheims sollen als „Sonderbaufläche Tourismus“ ausgewiesen werden. Innerhalb dieser Sonderbaufläche kann die geplante Nutzung des Bestandsgebäudes als Pension als auch die Einrichtung eines Campingplatzes (Caravaning / Zelten) umgesetzt werden.

5. Erschließung

Die Versorgung der Sonderbaufläche mit Trinkwasser erfolgt über einen Anschluss an das vorhandene Trinkwassernetz. Entsprechend Stellungnahme des Versorgungsträgers - Heidewasser GmbH – kann die TW-Versorgung über einen Hausanschluss sichergestellt werden.

Der Änderungsbereich ist nicht an das öffentliche Schmutzwasserkanalnetz angeschlossen. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt dezentral (vorhandene Sammelgrube).

Auf die Einhaltung der Verordnung über Campingplätze und Wochenendplätze (CWVO) vom 14. Juli 2006 (GVBl. LSA S. 142), geändert durch Art. 7 der VO vom 06. September 2013 (GVBl. LSA S. 477) wird verwiesen.

Die Überwachung der mikrobiologischen Wasserqualität des Deetzer Teiches (Nutzung zum Schwimmen, Angeln, Bootsverleih) obliegt nach der Verordnung über die Qualität und die Bewirtschaftung der Badegewässer (Badegewässerverordnung) vom 13. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 439) dem Gesundheitsamt.

Gemäß § 5 Abs. 1 BauO LSA sind zu Gebäuden mit mehr als 50 m Entfernung von öffentlichen Verkehrsfläche Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr herzustellen. Bei Sackgassen / Stichstraßen ist darauf zu achten, dass die sogenannten

Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Die Ausführung der Zufahrten sowie der erforderlichen Bewegungsflächen ergeben sich aus der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“, bauaufsichtlich eingeführt gem. Anlage zur VV TB Abschnitt A 2.2.1.1. Eine ganzjährige Nutzung mit Fahrzeugen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes ist sicherzustellen.

Löschwasserentnahmestellen müssen sich in im Umkreis von max. 300m befinden. Entsprechend Stellungnahme des Sachgebietes Brandschutz der Stadt Zerbst/Anhalt steht als mögliche Löschwasserentnahmestelle ein Unterflurhydrant in der Nedlitzer Straße/Ecke Kiebitzberg (Ergiebigkeit von 900 l/min) zur Verfügung. Weiterhin kann der Deetzer Teich als offenes Gewässer zur Löschwasserversorgung genutzt werden.

6. wesentliche Auswirkungen der Planänderung

Der Flächennutzungsplan trägt vorbereitenden Charakter. Er hat in der Regel keine unmittelbare rechtliche Außenwirkung, ist jedoch zwingende Grundlage für den Bebauungsplan, da dieser aus dem FNP zu entwickeln ist. Die Art der Flächennutzung wird mit dem FNP in den Grundzügen festgelegt und setzt damit einen Rahmen, der durch einen Bebauungsplan im Zuge der Umsetzung des Entwicklungsgebotes konkretisiert wird. Erst der Bebauungsplan bildet somit die unmittelbare rechtliche Grundlage für die Bebauung der Grundstücke.

Die vorliegende Änderung dient der Behebung eines städtebaulichen Missstandes im planungsrechtlichen Außenbereich der Ortslage Deetz. Sie bildet sie planungsrechtliche Grundlage zur Umnutzung eines derzeitigen Gebäudeleerstandes bzw. Flächenleerstandes mit – für die Ortslage und die Gesamtgemeinde Zerbst/Anhalt wichtigem touristischem Potenzial am Deetzer Teich. Somit erhöht sich das touristische Potenzial der Ortslage.

Die Änderung ist nicht raumbedeutsam, da ein bereits erschlossener / bebauter Standort umgenutzt wird. Somit entspricht die Änderung dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Es werden keine zusätzlichen Außenbereichsflächen in Anspruch genommen.

Für das Ortsbild sind keine Änderungen zu erwarten, da das Bestandsgebäude erhalten bleibt.

Entsprechend der Umweltprüfung (Teil B – Umweltbericht) sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Naturgüter zu erwarten.

TEIL B - UMWELTBERICHT

1. Inhalt und Ziele der FNP- Änderung

Mit der FNP-Änderung soll eine ehemals für den Gemeinbedarf genutzte und derzeit leerstehende Einrichtung (ehemaliges Jugendseeheim Deetz) der Erholungsnutzung zugeführt werden können.

2. Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet

Die gesamte Ortslage befindet sich innerhalb des **Naturparkes „Fläming“** (NUP007) als auch innerhalb des **Wasserschutzgebietes "Fläming"**, Schutzzone III.

Östlich sowie südlich grenzt das **Landschaftsschutzgebiet „Westfläming“** (LSG 0068) den Änderungsbereich ein.

Entwicklungsziele¹: Die forstwirtschaftliche Nutzung des Waldes soll eine bestmögliche Nutz-, Schutz-, Erholungs- und ökologische Funktion sichern. Dazu sind naturnahe Waldwirtschaft, Förderung des Laubholzanteils an den Bestockungen, Aufbau naturnaher Wälder und die Entwicklung mehrstufiger Waldränder anzustreben. In den Tälern sollen Erlenbruchwald, Erlen-Eschenwald, Stieleichen-Hainbuchenwald und Birken-Stieleichenwälder, auf den Hochflächen des Vorflämings Linden-Eichen-Hainbuchenwälder und im Hohen Fläming Traubeneichen-, Traubeneichen-Buchen- und Buchenwälder entwickelt werden. Die wasserwirtschaftliche Nutzung des Gebietes, insbesondere die Trinkwassergewinnung, darf keine Grundwasserabsenkungen bewirken, die Schäden an der Landschaft, den Wäldern und den landwirtschaftlichen Nutzflächen verursachen. Bereits aufgetretene Schäden sind zu revidieren. Die fischereiwirtschaftliche Nutzung im Deetzer Teich soll unter Einbindung touristischer Zielstellungen die Sicherung der ökologischen Qualität des Gewässers garantieren.

Der östliche Teil des Deetzer Teiches ist Bestandteil des **Naturschutzgebietes „Nedlitzer Niederung“** (NSG0037).

Schutzziel: Schutz und Erhaltung grundwasserabhängiger Wiesen und Wälder nährstoffarmer Standorte sowie von Lebensräumen vom Aussterben bedrohter Tierarten.

Zustand / Erhaltungsmaßnahmen: Der Zustand des Gebietes ist nicht befriedigend. Die Wiesen wurden zum großen Teil durch intensive Beweidung, Düngereintrag und Umbruch zerstört. Grundwasserentzug und Melioration beeinträchtigen die Waldstandorte. Zur weiteren Entwicklung des Gebietes sind eine extensive Bewirtschaftung der grundwasserabhängigen Wiesenstandorte, die Schaffung von Ruhezeiten für die Brutgebiete und ein besserer Gewässerschutz notwendig. Das NSG liegt im FFH-Gebiet "Obere Nuthe-Läufe"².

Der östliche Teil des Deetzer Teiches ist Bestandteil des **FFH-Gebietes "Obere Nutheläufe"** (DE 3939-301 / FFH0059LSA).

¹ <https://lau.sachsen-anhalt.de/naturschutz/schutzgebiete-nach-landesrecht/landschaftsschutzgebiete-lsg/lsg68/>

² <https://lvwa.sachsen-anhalt.de/das-lvwa/landwirtschaft-umwelt/naturschutz-landschaftspflege-bildung-fuer-nachhaltige-entwicklung/naturschutzgebiete-in-sachsen-anhalt/nedlitzer-niederung/>

Bewertung / Schutz entsprechend Standarddatenbogen FFH0059³

Kurzcharakteristik: naturnahe Bachniederung mit reichhaltiger Biotopausgestaltung (eutrophe Seen, Mähwiesen, Stieleichen-Hainbuchenwälder, Eichenwälder, Auwälder)

Schutzwürdigkeit: vielgestaltiger Wiesen- und Waldkomplex mit naturnahen Fließgewässern, Lebensraum zahlreicher gefährdeter Arten

Kulturhistorische Bedeutung:

Das Einzugsgebiet der Nuthe ist ein Siedlungsgebiet. Konkrete Fundstellen sind erst seit dem Mittelalter nachweisbar.

Geowissenschaftliche Bedeutung:

saalekaltzeitliche Grundmoräne mit anmoorigen Bildungen in den Niederungen

Gefährdung:

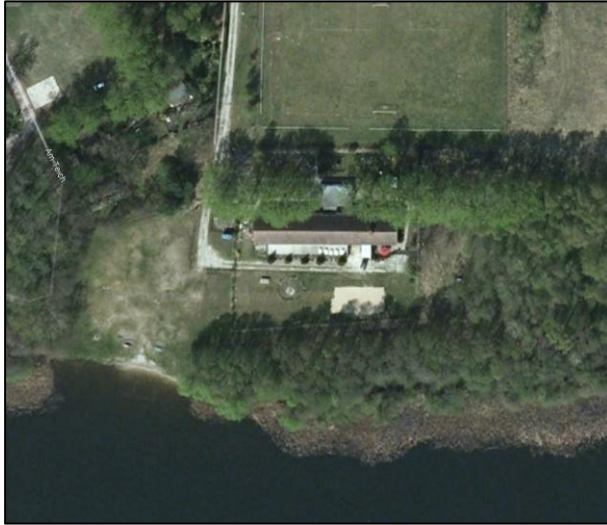
Grundwasserabsenkungen im Bereich der Trinkwasserfassung wirken sich bestandsbedrohend auf die unmittelbar angrenzenden Feuchtgebiete aus. Das Gebiet ist durch Eingriffe in das hydrologische System gefährdet.

Tabelle 1: Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie und Anhang I Vogelschutz-Richtlinie gemäß Standarddatenbogen FFH-Gebiet `Obere Nutheläufe`

wissenschaftlicher Name	deutscher Name
Triturus cristatus	Kammolch
Cerambyx cerdo	Heldbock, Großer Eichenbock
Lucanus cervus	Hirschkäfer
Cobitis taenia	Steinbeißer
Lampetra planeri	Bachneunauge
Salmo salar	Lachs (nur im Süßwasser)
Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus
Canis lupus	Wolf
Castor fiber	Biber
Lutra lutra	Fischotter
Myotis bechsteinii	Bechsteinfledermaus
Myotis myotis	Großes Mausohr

³ Standarddatenbogen 3939-301_ffh059 Februar 2000, Aktualisierung Mai 2016

3. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes



Luftbild Google Earth
(Aufnahme 2010)



Luftbild Google Earth
(Aufnahme 2018)

Das Gebäude wurde 1985 zur Nutzung als Kindertagesstätte errichtet und ab 1994 zum Jugendseeheim umgebaut. Eine Wohnung mit separatem Eingang wurde integriert. Das Objekt ist freistehend, eingeschossig und unterkellert. Die zur Einrichtung gehörenden Freiflächen (Grillplatz, Spielwiese) sind Rasenflächen.

Umgebung:

Die Waldgesellschaften im Staubereich des Deetzer Teiches sind Erlen-Bruchwald (*Carici elongatae-Alnetum glutinosae*). Schwimmblattgesellschaften bedecken teilweise die Wasserfläche des Deetzer Teiches. Am Ufer des Teiches wächst großflächig Schilf-Röhricht (*Phragmitetum australis*) mit Sumpfschilf-Ried, Scheinzyperseggen-Ried und Wasserschwaden-Röhricht.⁴

Die Badestelle grenzt nach Westen an den Änderungsbereich.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Der derzeitige Zustand der Freiflächen wird sich mit der Nutzungsänderung in Sonderbaufläche für Erholungszwecke nicht wesentlich ändern. Es werden gepflegte Rasenflächen und Ziergarten-Elemente dominieren.

Aufgrund der Grundstücksverhältnisse und der bestehenden und weiterhin notwendigen Einzäunung des Änderungsgebietes ist eine Beeinträchtigung angrenzender Vegetationsbestände ausgeschlossen.

⁴ <https://lvwa.sachsen-anhalt.de/das-lvwa/landwirtschaft-umwelt/naturschutz-landschaftspflege-bildung-fuer-nachhaltige-entwicklung/naturschutzgebiete-in-sachsen-anhalt/nedlitzer-niederung/>

5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Stadt Zerbst/Anhalt hatte bereits Pläne, das Gebäude aufgrund des Leerstandes als Kompensationsmaßnahme vollständig zurück zu bauen. Dann wäre eine bauliche Nachnutzung des Standortes ausgeschlossen. Der Standort würde sich wahrscheinlich sukzessive bestocken.

Bei Nichtdurchführung der Planung und Nicht-Abriss des Gebäudes würde ein städtebaulicher Missstand weiter verstärkt werden.

6. Darstellung der Alternativen

Ziel der Gemeinde bzw. Stadt ist eine Nachnutzung der Einrichtung. Aufgrund der Lage im Außenbereich ist Wohnen planungsrechtlich ausgeschlossen.

Alternative Nutzungskonzepte wurden nicht geprüft, da keine weiteren Kaufinteressenten vorstellig wurden.

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Entsprechend § 6 NatSchG LSA stellt es in der Regel keinen Eingriff dar, wenn auf Flächen, die in der Vergangenheit regelmäßig bebaut (...) worden sind und die erneut genutzt werden, Biotope, die durch Sukzession (...) entstanden sind, beseitigt werden oder das Landschaftsbild verändert wird. Nach Ablauf einer Sukzession von 25 Jahren kann von der Regelvermutung nicht mehr ausgegangen werden.

Zusätzliche Versiegelungen sind im verbindlichen Bauleitplanverfahren zu bilanzieren und auszugleichen.