

Stadt Zerbst/Anhalt

10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zerbst/Anhalt -Wohnbaustandort Fohlenweide-



Vorentwurf
März 2026



1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes
2. Planungsanlass und Zielstellung
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation
 - 3.1. Verfahrensgrundsätze
 - 3.2. Raumordnung und Landesplanung
 - 3.3. Regionalplanung
4. Inhalt der 10. Flächennutzungsplanänderung
 - 4.1. Erschließung
5. Anlage: Umweltbericht



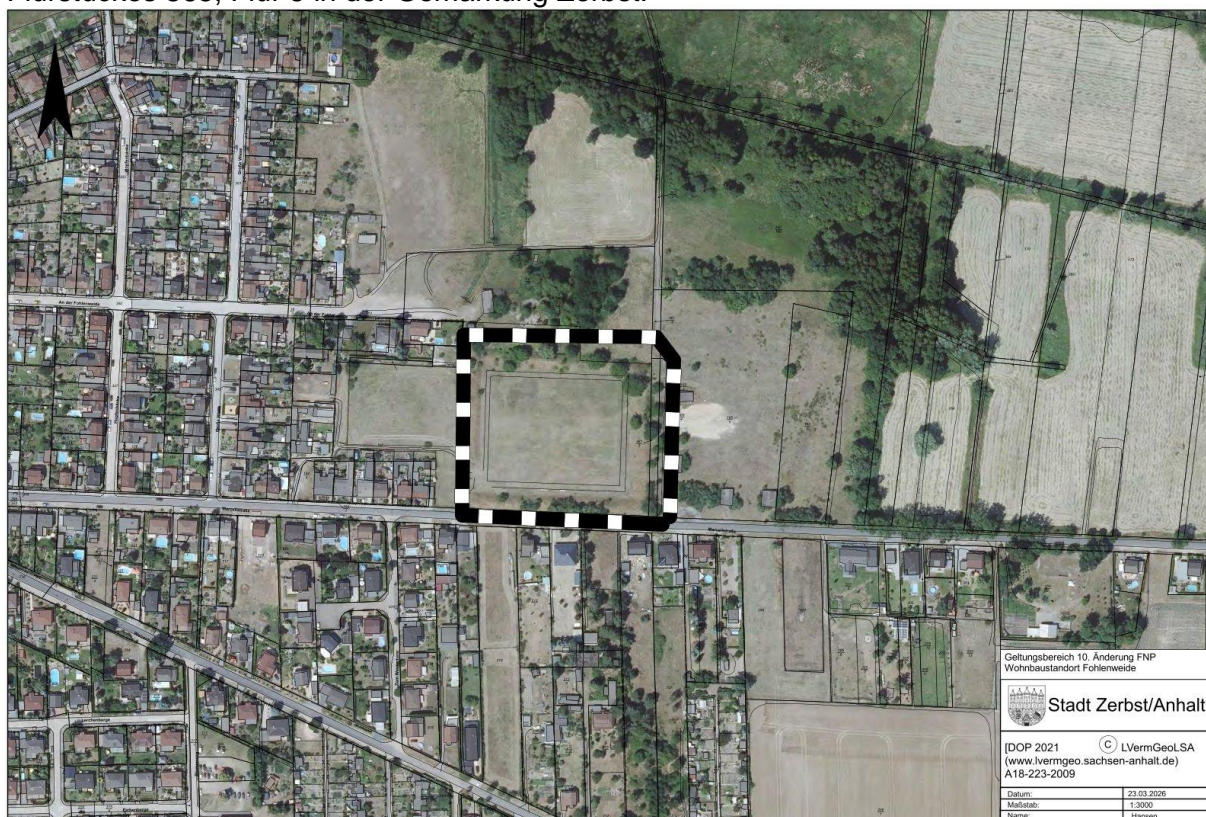
1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Änderungsbereich der 10. Änderung befindet sich im Osten der Stadt Zerbst/Anhalt und ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche, Zweckbestimmung Sportplatz ausgewiesen.

Umgrenzt wird der Geltungsbereich

- im Osten durch Wohnbaufläche
- im Norden durch Wohnbaufläche
- im Westen durch Wohnbaufläche
- im Süden durch die Marcellstraße

Der Geltungsbereich umfasst ca. 14.000m² und erstreckt sich auf einen Teilbereich des Flurstückes 865, Flur 5 in der Gemarkung Zerbst.



2. Planungsanlass und Zielstellung der 10. Änderung

Die Gemeinden haben gemäß § 8 Abs. 1 (3) BauGB Baulei-pläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Dies gilt ebenso für Änderungen und Ergänzungen.

Die Stadt Zerbst/Anhalt verfolgt mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes das Ziel, die geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich „Fohlenweide“ aktiv zu steuern und einen zukunftsfähigen städtischen Wohnbaustandort zu etablieren. Die Änderung bezieht sich auf einen bis dato im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz ausgewiesenen Planbereich.



Das Plangebiet schließt unmittelbar an die vorhandene Bebauung östlich der Straße Große Wiese an und wird nach Süden durch die Marcellstraße und die Wohnbaufläche „Weizenberge“ begrenzt.

Durch diese Erweiterung des bestehenden Siedlungsgebietes werden vorhandene Infrastrukturen effizient genutzt und sinnvoll ergänzt. Die Planung vermeidet eine isolierte Außenentwicklung („Zersiedelung“) und setzt stattdessen auf eine kompakte, flächenschonende Fortführung der Siedlungsstruktur. Durch die harmonische Einbindung in das vorhandene Ortsbild wird eine städtebauliche Einheit geschaffen, die den Übergang zwischen gewachsener Struktur und neuem Wohnraum fließend gestaltet.

Angesichts der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet dient die Ausweisung dieses Standortes der bedarfsgerechten Abdeckung des aktuellen und dem, in der Wohnflächenbedarfsanalyse aus dem Jahr 2023 prognostizierten, Bedarfes an neuer Wohnbaufläche.

Dabei liegt ein besonderer Fokus auf der Schaffung von qualitativem Wohnraum, der modernen energetischen Standards, funktionalen Grundrissen und einer hohen Aufenthaltsqualität im privaten sowie öffentlichen Raum gerecht wird.

Durch eine differenzierte Festsetzung von Baugebieten und Haustypen wird sichergestellt, dass unterschiedliche Nutzergruppen – von jungen Familien bis hin zu Senioren – adäquate Wohnangebote finden. Damit leistet die Stadt einen wesentlichen Beitrag zur sozialen Stabilität und zur Stärkung des Wohnstandortes Zerbst/Anhalt.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1. Verfahrensgrundsätze

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§1 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§1 Abs. 5 BauGB).

3.2. Raumordnung und Landesplanung

Entsprechend Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) ist Zerbst/Anhalt ein Mittelzentrum.

Ziel 28 - Zentrale Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, Wohnstandorte, Standorte für Bildung und Kultur sowie Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln.



Des Weiteren wird in Grundsatz 12 LEP 2010 im Hinblick auf die Entwicklung der Siedlungsstruktur ausgeführt, dass gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume entwickelt werden sollen. Eine ungegliederte Siedlungsstruktur ist zu vermeiden (Ziel 22) und die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung abzustimmen (Ziel 23).

Da das Vorhaben unmittelbar an einen bestehenden Wohnbaustandort anschließt, der bedarfsgerechten Abrundung der vorhandenen Siedlungsstruktur dient und die Erschließung größtenteils über die vorhandene Infrastruktur erfolgen kann, werden die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes erfüllt.

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes steht den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

3.3. Regionalplanung

Entsprechend Ziel 1 Nr. 4 der räumlichen Abgrenzung des Sachlichen Teilplans "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt- Bitterfeld-Wittenberg" in Verbindung mit der Beikarte A.4, befindet sich das Plangebiet innerhalb des festgelegten Zentralen Ortes des Mittelzentrums Zerbst/Anhalt.

4. Inhalt der 10. Flächennutzungsplanänderung

Bebauungspläne sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

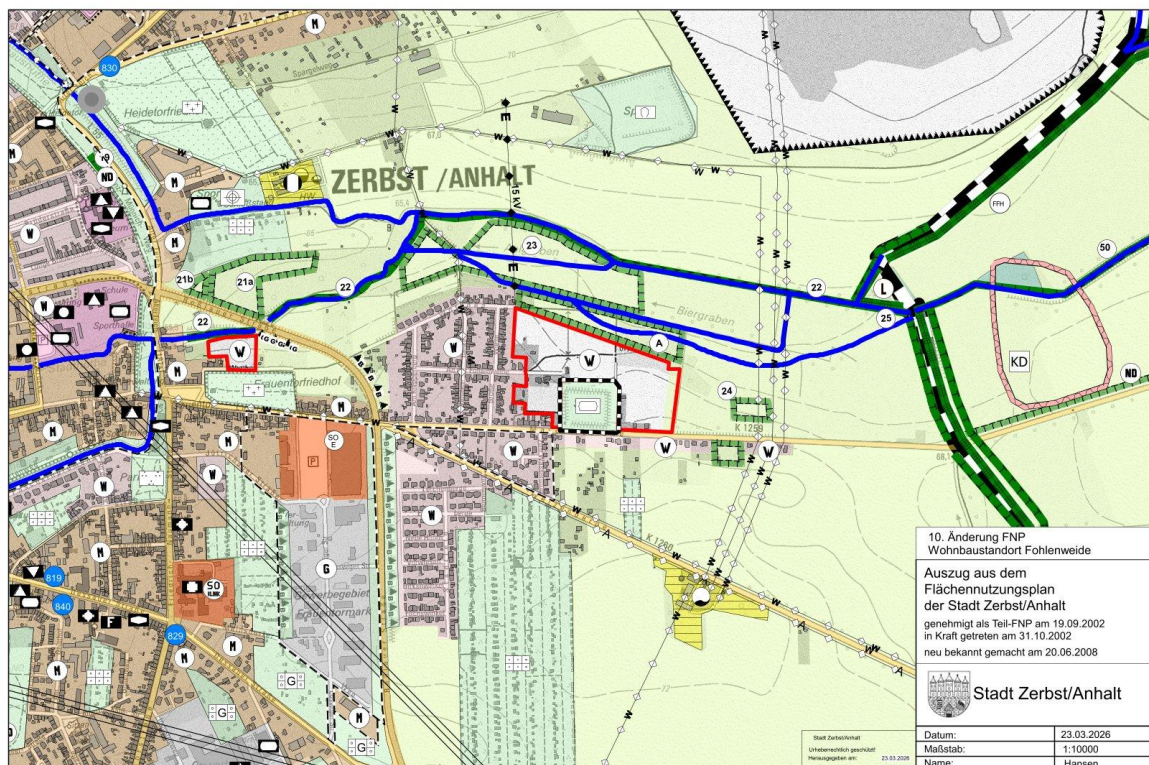
Der Flächennutzungsplan der Stadt Zerbst/Anhalt wurde erstmals am 19. September 2002 als Teilflächennutzungsplan genehmigt und ist mit der Bekanntmachung am 31.10.2002 wirksam geworden (Teilflächennutzungsplan aufgrund der Eingemeindung der Ortsteile Pulspforde und Bonitz zum 01. April 2002).

Die Ergänzung des Teilflächennutzungsplanes um die Ortsteile Pulspforde und Bonitz wurde mit Bekanntmachung am 18. März 2004 wirksam (genehmigt am 02.03.2004). Gleichzeitig erfolgte eine Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes.

Mit der Eingemeindung der Ortsteile Luso, Bone, Mühlisdorf und Bias am 01. Januar 2005 wurde der Flächennutzungsplan erneut ergänzt (1. Ergänzung des FNP) und nach der Genehmigung am 24. April 2008 mit der Bekanntmachung am 20. Juni 2008 wirksam. Wiederum erfolgte gleichzeitig die Neubekanntmachung.

ursprüngliche Flächendarstellung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Zerbst/Anhalt stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar.



zukünftige Flächendarstellung

Die Stadt Zerbst/Anhalt verfolgt mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes das Ziel, die geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich „Fohlenweide“ aktiv zu steuern und einen zukunftsfähigen städtischen Wohnbaustandort zu etablieren. Die Änderung erfolgt von Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz in ein allgemeines Wohngebiet.

4.1. Erschließung

Verkehr:

Das Änderungsgebiet wird im Süden durch die Straße „Marcellstraße“ verkehrstechnisch sowie versorgungstechnisch erschlossen. Die Straße „Marcellstraße“ verbindet das Plangebiet westlich über die Bundesstraße 184, der „Lusoer Straße“ und den „Frauentorplatz“ mit der Innenstadt und der Straße „Alter Teich“ und „Lusoer Straße“ mit der Bundesstraße 184. Westlich verbindet die Straße „Marcellstraße“ und außerorts die Kreisstraße 1259 das Plangebiet mit der Ortschaft Luso OT Bone.

Trinkwasser:

Die Trinkwasserversorgung ist zu sichern und hat über das Netz des Versorgers, der Heidewasser GmbH, Weizenberge 58 in 39261 Zerbst/Anhalt, zu erfolgen.

Schmutzwasser:

Die Abwasserentsorgung ist entsprechend dem Abwasserbeseitigungskonzept des Abwasser- und Wasserzweckverbandes Elbe-Fläming (AWZ) zu sichern.

Niederschlagswasser:

Die Entwässerung hat ordnungsgemäß zu erfolgen und ist von allen versiegelten Flächen nachzuweisen. Wird das Niederschlagswasser über Anlagen versickert oder in ein Oberflächenwasser eingeleitet, bedarf es gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag auf Wasserrechtlicher Erlaubnis ist beim Fachdienst



Wasserwirtschaft und Wasserrecht, der unteren Wasserbehörde des Lankreises Anhalt-Bitterfeld, vor Baubeginn einzureichen.

weitere Medien:

Die Medien – Strom / Telefon / Gas / Breitband (100Mbit/s– liegen im öffentlichen Straßenraum.

Der Geltungsbereich kann auf Antrag (Erschließungsvertrag) an die Netze der jeweiligen Versorgungsträger angebunden werden. Die Herstellung der Grundstücksanschlüsse obliegt den Bauherren.

5. Anlage: Umweltbericht

Stadt Zerbst (Anhalt)

Umweltbericht zur Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes Bereich „Fohlenweide“ in Zerbst

Kartengrundlage:

Durch die Stadt Zerbst/Anhalt zur Verfügung gestellte Geodaten:
- dxfout_Fohlenweide.dxf

Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung
erteilt durch das Landesamt für Vermessung
und Geoinformation Sachsen-Anhalt 2023

[ALKIS/August2023] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A18-223-2009-7

Stand vom: 16.03.2024

LA21 Landschaftsarchitektur®

Steinstraße 35

19395 Ganzlin

0173 595 0703

k.papenroth@la-21.com

Auftraggeber: Stadt Zerbst/Anhalt
Bau- und Liegenschaftsamt
Breite 86a
39261 Zerbst/Anhalt

Auftragnehmer: LA21 Landschaftsarchitektur®
Steinstraße 35
19395 Ganzlin
0173 595 0703
k.papenroth@la-21.com



Bearbeitung: Dipl.-Ing. Landespflege (FH)
Kathrin Papenroth

Planungsstand: 16. März 2024

Inhaltsverzeichnis

Umweltbericht	4
1. Einleitung	4
1.1 Kurzbeschreibung des Plangebietes	4
1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung	4
1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	5
1.4 Schutzgebiete und geschützte Biotope	7
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	8
2.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	8
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	22
2.3 Prognose ohne die Durchführung der Planung	30
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	30
2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten	32
2.5 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	33
2.6 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)	33
3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	35
Quellen- und Literaturverzeichnis	37

Umweltbericht

1. Einleitung

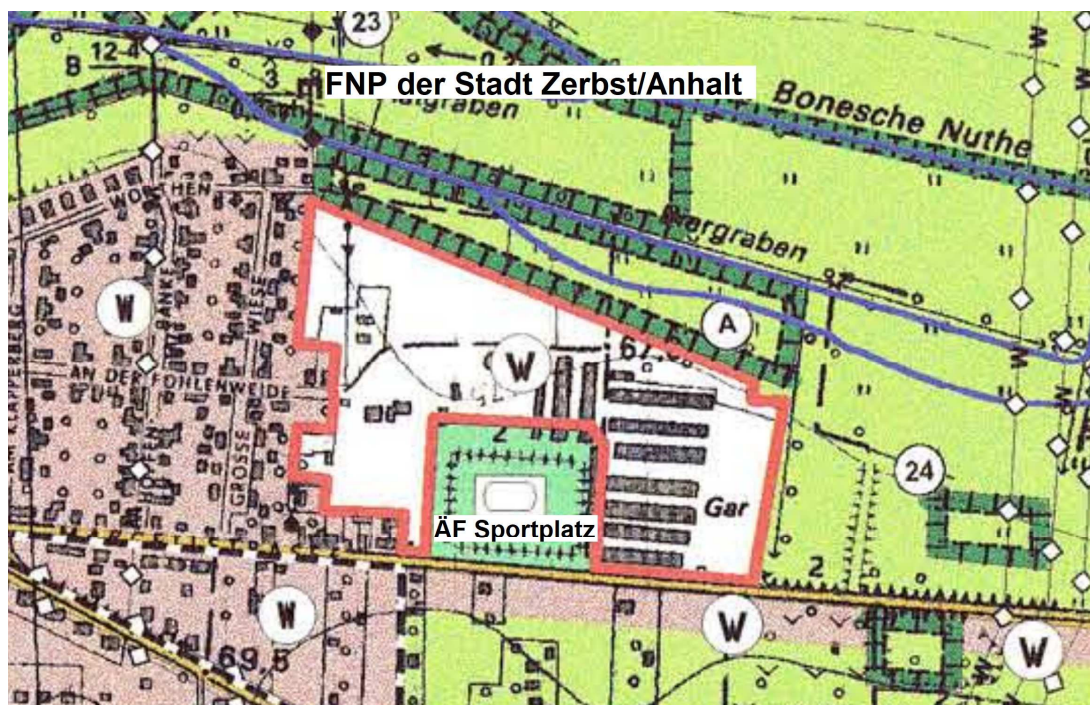
1.1 Kurzbeschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet der Änderung des TEIL-FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT ZERBST/ANHALT (2002) umfasst die Änderungsfläche (ÄF) des ehemaligen Sportplatzes an der „Fohlenweide“ in der Stadt Zerbst, mit einer Flächengröße von ca. 1,61 ha., am nördlich der 'Marcellstraße' gelegenen nordöstlichen Stadtrand von Zerbst. Sie schließt die Rasenfläche des Sportplatzes und die randseitigen Böschungen mit ein und wird entlang der westlichen und östlichen Seite durch die bereits bestehenden Zuwegungen räumlich begrenzt.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung

Ein wesentliches Planungsziel der Flächennutzungsplanänderung besteht in der Übereinstimmung des aktuell wirksamen FNP (2002) mit den aktuellen Nutzungen und Entwicklungstendenzen.

Die ursprünglich vorgesehene Nutzung der ÄF als Sport- und Freizeitfläche wurde bereits vor längerer Zeit aufgegeben. Gleichzeitig besteht für den gesamten Siedlungsbereich der Stadt eine stetige steigende Nachfrage an Bauland für die Eigenheimnutzung. Die den ehemaligen Sportplatz allseitig umgebenen Wohnbauflächen sind im FNP der Stadt für eine diesbezügliche Nutzung bereits dargestellt, so dass seit der Aufgabe der Sportplatznutzung eine mögliche Baulücke für die Erweiterung der Nutzung verfügbar scheint.



Im Rahmen nachgelagerter Planungen soll diese Nutzungserweiterung rechtlich gesichert werden, was eine Änderung der bisher dargestellten Fläche als Grünfläche, Freizeit, Erholung mit Zweckbestimmung Sportplatz nach sich zieht.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung stellt die ÄF zukünftig als Wohnbaufläche dar und entspricht somit dem Ziel der städtischen Entwicklungsplanung.

Inhaltlich werden folgende Änderungen im Flächennutzungsplan vorgenommen:

Änderungsfläche	bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	Darstellung der Änderung des Flächennutzungsplans
Ehemaliger Sportplatz „Fohlenweide“	Grünfläche, Freizeit, Erholung Zweckbestimmung Sportplatz	Wohnbaufläche

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Gesetzliche Planungsvorgaben

Baugesetzbuch

Nach § 1 Abs. 5 BAUGB sollen die Bauleitpläne eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Diese Belange sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BAUGB:

- *die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*
- *die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*
- *umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt*
- *umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter*
- *die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern*
- *die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie*

- *die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts*
- *die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden*
- *die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.*

Weitere Fachgesetze

In den einschlägigen Fachgesetzen sind Ziele des Umweltschutzes definiert, die für die Aufstellung bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes relevant sind. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes, die Schutzgüter Landschaft, Mensch sowie die Kultur- und Sachgüter hat der Flächennutzungsplan neben den im Baugesetzbuch insbesondere auch die im Bundesnaturschutzgesetz, Bundesbodenschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Bundes-Immissionsschutzgesetz sowie die im Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt, Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt und Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt formulierten Ziele zu berücksichtigen.

Fachplanungsvorgaben

Flächennutzungsplanung

Zum Umfeld der ÄF als Bestandteil des wirksamen TEIL-FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT ZERBST/ANHALT wurden im Rahmen der Landschaftspflegerischen Bestandsaufnahme und Bewertung nachfolgende Aussagen getroffen:

- *Als ökologisch wertvoll und schützenswert werden die Grabenparzelle und die im nördlichen Teil der Fläche befindlichen Grünlandflächen mit Gehölzstrukturen eingestuft. Sie sollten von einer Bebauung ausgenommen und für Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden.*
- *Eine Bebauung der restlichen Flächen wird aus landschaftspflegerischer Sicht als problemlos bewertet, da die Flächen schon versiegelt bzw. vegetationslos sind oder bereits intensiv genutzt werden.*

Bebauungsplanung

Die Änderungsfläche des ehemaligen Sportplatzes ist Bestandteil des BEBAUUNGSPLAN NR. 7 „FOHLENWEIDE“ DER STADT ZERBST/ANHALT, der im Jahre 1999 zwar genehmigt, aber nicht in Kraft gesetzt wurde, da zur damaligen Zeit noch ausreichend Bauland verfügbar war.

Im Jahre 2007-2008 wurden die Bestrebungen einer Wohnbebauung im Bereich der ÄF des ehemaligen Sportplatzes mit dem ENTWURF DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 7A „FOHLENWEIDE-1. ABSCHNITT“ erneut aufgegriffen aber nicht verwirklicht.

Landschaftsplanung

Der LANDSCHAFTSPPLAN DER STADT ZERBST/ANHALT (2007) wurde aus dem vorbenannten Bebauungsplan entwickelt und beinhaltet auch Aussagen zum Änderungsbereich des FNP. Auf Grund der geringen Größe der Änderungsfläche, beschränken sich die nachfolgenden Aussagen auf die die für den betreffenden Standort bzw. für das nahe Umfeld bedeutsamen Bereiche:

- *Im nördlichen und nordwestlichen Teilbereich des Gebietes sollte im Hinblick auf den Bodenschutz sowie aus Gründen der Vermeidung von Beeinträchtigungen auf das Grund- und Oberflächenwassers bauliche Entwicklungen unterbleiben. Alternativ wird empfohlen diese Flächenbereiche zugunsten von Kompensationsmaßnahmen zu nutzen.*
- *Die südliche bzw. südöstliche Teilfläche ist auf Grund bereits bestehender Vorbelastungen der Bodenflächen (ehemaliger Garagenstandort, massive anthropogene Überprägungen des Bodenkörpers) vorzugsweise für die bauliche Entwicklung zu nutzen.*

1.4 Schutzgebiete und geschützte Biotope

Die nachfolgenden Informationen zur ÄF wurden insbesondere aus digitalen Informationsquellen entnommen des Sachsen-Anhalt Viewers und des online Kartendienstes NATURA 2000 entnommen bzw. entstammen den Inhalten vorherigen Planungen zur Änderungsfläche.

Die Änderungsfläche des ehemaligen Sportplatzes liegt innerhalb des NATURPARKS „FLÄMING“ (FLÄMING / SACHSEN-ANHALT NUP0007 LSA), dessen südliche Grenze durch die „Marcelstraße“ markiert wird.

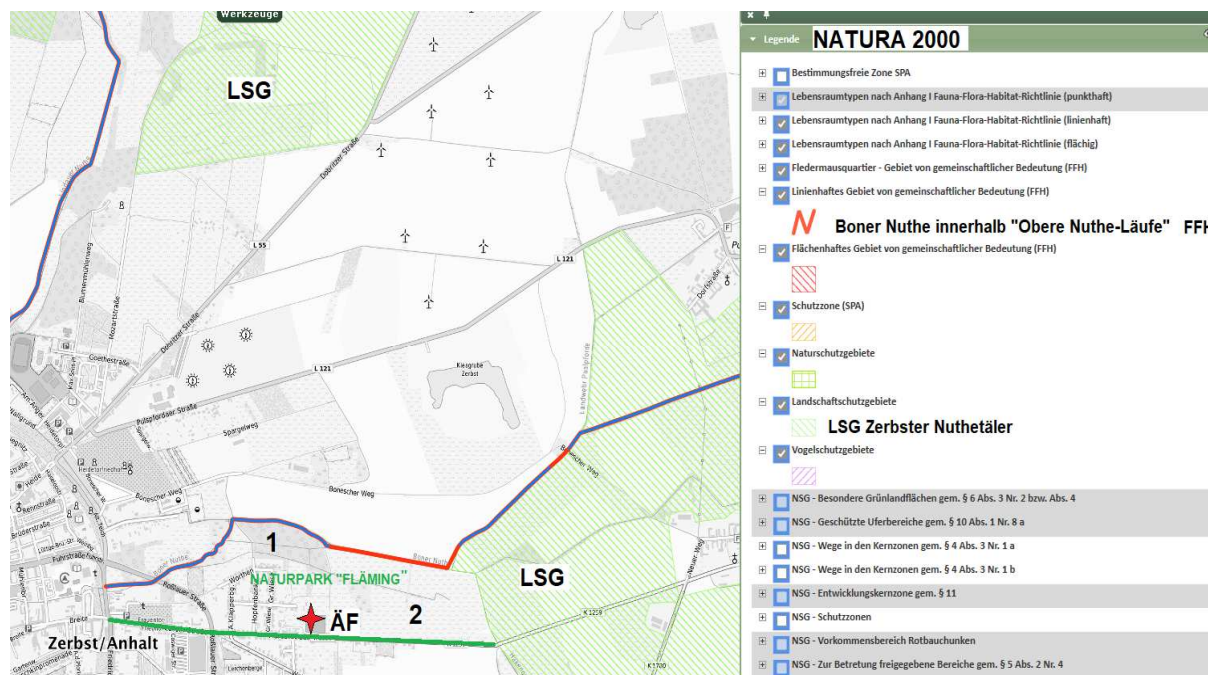
Die ÄF befindet sich vollständig außerhalb jeglicher Schutzgebiete gemäß BNatSchG.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind das östlich gelegene LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET „ZERBSTER NUTHETÄLER“ (LSG0077 AZE) und die nördlich fließende „Boner Nuthe“, die Bestandteil des FFH-GEBIETES „OBERE NUTHE-LÄUFE“ (DE 3939-301 FFH 0059 LSA) und gleichzeitig des Biotopverbundsystems von Sachsen-Anhalt darstellt

Die beiden nachfolgend aufgeführten Biotopbereiche (1 und 2) aus dem BIOTOPVERBUNDSYSTEM DES LANDES SACHSEN-ANHALT sind im nahen Umfeld der Vorhabenfläche ausgeprägt, sind als geschützte Landschaftsbestandteile für eine langfristige Biotopentwicklung vorgesehen und wurden zusätzlich in die nachfolgende Kartenübersicht von NATURA 2000 übernommen.

1. Kohldistelwiesen an Boner Nuthe und Aalgraben, Biotop, ca. 200 m nördlich

2. Binsenloch an der Fohlenweide, ca. 350 m östlich (verlandeter Tümpel in Rasenschmielenwiese, reich an Binsen- und Weidenröschenarten)



2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Im nachfolgenden Text wird der schutzgutbezogenen Umweltzustand des Vorhabengebietes bzw. des unmittelbaren Umfeldes der Änderungsfläche dargestellt und beschrieben und im Anschluss daran eine Prognose und Bewertung der möglichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Änderungsfläche vorgenommen.

Naturräumliche Einordnung des Plangebietes

Die Änderungsfläche liegt gemäß den Ausführungen nordischer Vereisungsgebiete Mitteleuropa innerhalb des Naturraumes D11 – „Fläming“ in der Landschaft „Zerbster Land“ (KARTENÜBERSICHT KENNZIFFER 85200; BFN 2015). Charakteristisch für diesen Landschaftstyp ist eine ackergeprägte, offene Kulturlandschaft mit einer allgemein geringen naturschutzfachlichen Bedeutung. Das Zerbster Umland, dem der Vorhabenstandort zugeordnet wird, ist durch die intensive Landwirtschaft auf einer überwiegend ebenen bis flachwelligem Gelände geprägt, das nur vereinzelt durch überwiegende Kiefernwaldungen strukturiert wird.

Schutzgut Boden / Fläche

Bestand

Infolge der verschiedenen Planungsansätze für die ÄF des ehemaligen Sportplatzes, diese Fläche ebenfalls in die Wohnnutzung einzubeziehen, liegt vom GEOTECHNISCHEN INGENIEURBÜRO R. RÖCKE GMBH STREETZ ein Baugrundgutachten mit den nachfolgenden Ergebnissen vor:

Das Bodengefüge der ÄF wurde bis in eine Tiefe von ca. 2m vollständig verändert. Auf die in diesem Bodenhorizont vorherrschende Schicht aus Schmelzwassersanden wurde ein inhomogenes Gemisch aus mineralischem Erdstoff, der aus schluffigem bis reinem Sand mit schwankendem Ziegel- und Schlackeanteil besteht, in einer Mächtigkeit von ca. 1,60m aufgefüllt. Zur Nutzung der Sportfläche wurde für die Vegetationsfläche abschließend eine Schicht aus Oberberboden in einer Mächtigkeit von ca. 40cm aufgetragen. Innerhalb der angrenzenden Wegeflächen wurde Schlackematerial für die zusätzliche Befestigung eingebracht. Die die ehemalige Sportfläche umgrenzenden Erdwälle bestehen gemäß Gutachten überwiegend aus einer Mischung von Sanden unterschiedlicher Körnungen, wobei „lokale Bauschuttnester“ nicht ausgeschlossen werden können.

Bewertung:

Zur Bewertung des Schutzgutes Boden werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

- Biotisches Ertragspotential (das Vermögen des Bodens, nachhaltig Biomasse zu erzeugen)
- Mechanische Widerstandsfähigkeit des Bodens (Bodenerosionsgefährdung gegenüber Wind und Wasser)
- Speicher- und Pufferkapazität des Bodens
- Zustand (Berücksichtigung von Vorbelastungen wie z. B. Bodenverdichtungen, Schadstoffanreicherung, mechanische Veränderungen des gewachsenen Bodens).

Der derzeitige Zustand der ÄF lässt sich bezogen auf das Schutzgut Boden wie folgt zusammenfassen.

Die Böden der ÄF des ehemaligen Sportplatzes sind auf Grund der Vornutzung in ihrem natürlichen Bestand nicht mehr vorhanden und durch anthropogene Beeinträchtigungen bzw. Veränderungen vollständig überprägt.

Die geplante Fläche ist nicht im Altlastenkataster des Landkreises Anhalt-Bitterfeld erfasst.

Schutzgut Wasser

Bestand

Oberflächengewässer

Klassifizierte Gewässer sind in Geltungsbereich der ÄF nicht vorhanden.

Grundwasser

Im vorbenannten Baugrundgutachten wurden die nachfolgenden Aussagen zum Grundwasser getroffen. Die ÄF des ehemaligen Sportplatzes liegt im unmittelbaren Einflussbereich der umliegenden Vorfluter bzw. der nördlich gelegenen Nuthe, wodurch auch die Fließrichtung bestimmt wird.

Der Grundwasserflurabstand innerhalb des Vorhabengebietes der ÄF wird mit ca. 1,5m angegeben.

Bewertung

Bewertungskriterien bilden hierbei vor allem die Grundwasserneubildungsrate und die Grundwasserempfindlichkeit, letztere bestimmt durch die Grundwassergefährdung und eventuelle Belastungen des Grundwassers.

Die Schmelzsande und der gleichzeitig geringe Grundwasserflurabstand bedingen einen geringen Schutzgrad des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Die Grundwassergefährdung steigt mit der Art der Flächennutzung. Sie ist im Bestand als gering einzustufen.

Belastungen des Grundwassers sind nicht bekannt.

Bedingt durch die geringe jährliche Niederschlagssumme, das geringe Wasserspeichervermögen des Bodens und die bestehende, nutzungsbedingte Evapotranspirationsleistung ist die Grundwasserneubildungsrate gering.

Schutzgut Klima/ Luft

Bestand

Gemäß den vorliegenden Ausführungen des Baugrundgutachters zur ÄF des ehemaligen Sportplatzes liegt die Fläche am östlichen Rand des herzynischen Trockengebietes im Klimaraum des ostdeutschen Binnenlandklimas.

Der Standort der Änderungsfläche, im Randgebiet der Stadt Zerbst/Anhalt, wird allgemein der kühl-gemäßigten Klimazone, im Regenschatten des Harzes zugeordnet. Diese Klimazone ist durch ein trockenes, kontinentales Lokalklima gekennzeichnet.

Auf Grund der geringen Flächengröße der ÄF, die sich innerhalb einer bebauten Ortsrandlage befindet, kann diese weder den Wärmeinseln der geschlossenen Ortslage noch den Kaltluftentstehungsgebieten der großen strukturarmen Ackerflächen zugeordnet werden, so dass nähere Aussagen zum Lokalklima nicht möglich sind.

Bewertung

Auf Grund der geringen Flächengröße und der gleichzeitig randseitig begrenzenden Erdwälle ist die ÄF für die allgemeine Frisch- und Kaltluftentstehung von eher untergeordneter Bedeutung. Die unbefestigte Vegetationsfläche mit der randseitig ausgeprägten Gehölzstruktur kann sich kleinklimatisch auf die unmittelbare Umgebung allgemein positiv auswirken.

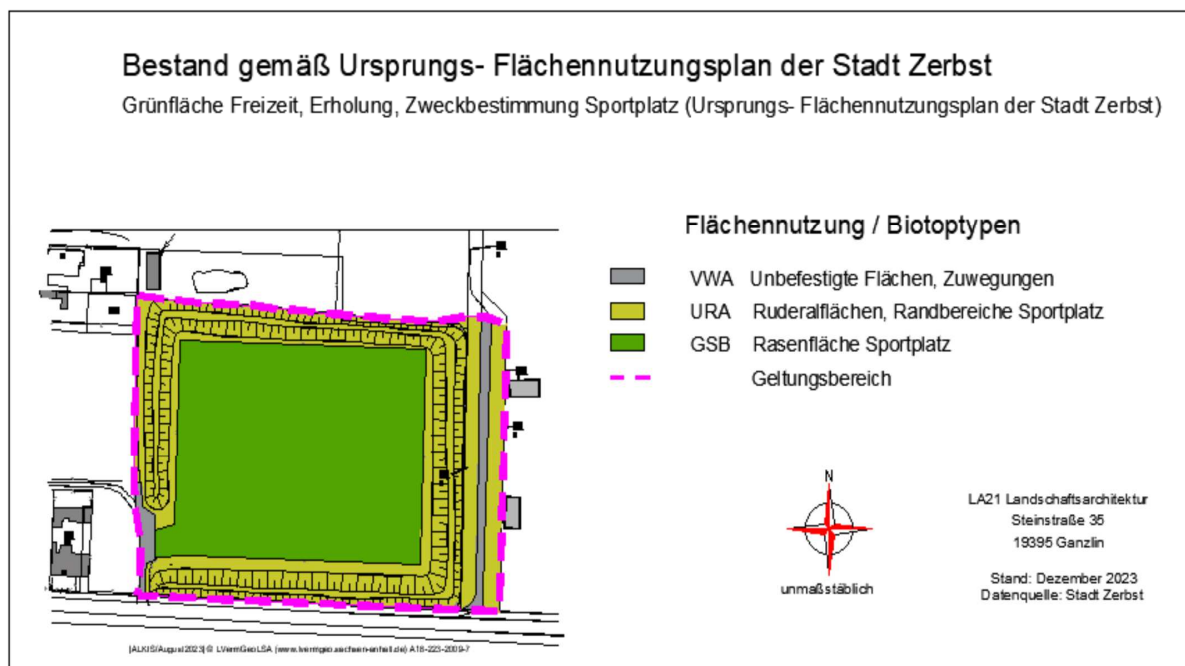
Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen

Auf Grundlage der Geländebegehung im November 2023 erfolgte im Untersuchungsraum der ÄF des ehemaligen Sportplatzes die nachfolgende Einstufung der Biotop- und Nutzungstypen.

Die Vorhabenfläche grenzt unmittelbar nördlich an die „Marcelstraße“, im nordöstlich gelegene Siedlungsrandbereich von Zerbst und ist beidseitig dieser, zur Ortschaft „Bone“ führenden Kreisstraße durch eine lockere Bebauung von Einfamilienhäusern gekennzeichnet. Die Flächen nördlich der ÄF bestehen als Grünflächen mit nur vereinzelter Bebauung und hinter dem östlich gelegenen Erdwall der ÄF schließen Garagenrestbestände eines ehemaligen Komplexes mit unbefestigter Zuwegung.

Als Grundlage für die Darstellung der nachfolgenden Gesamtübersicht wurden die Geodaten der Stadt Zerbst/Anhalt verwendet.

Bestand

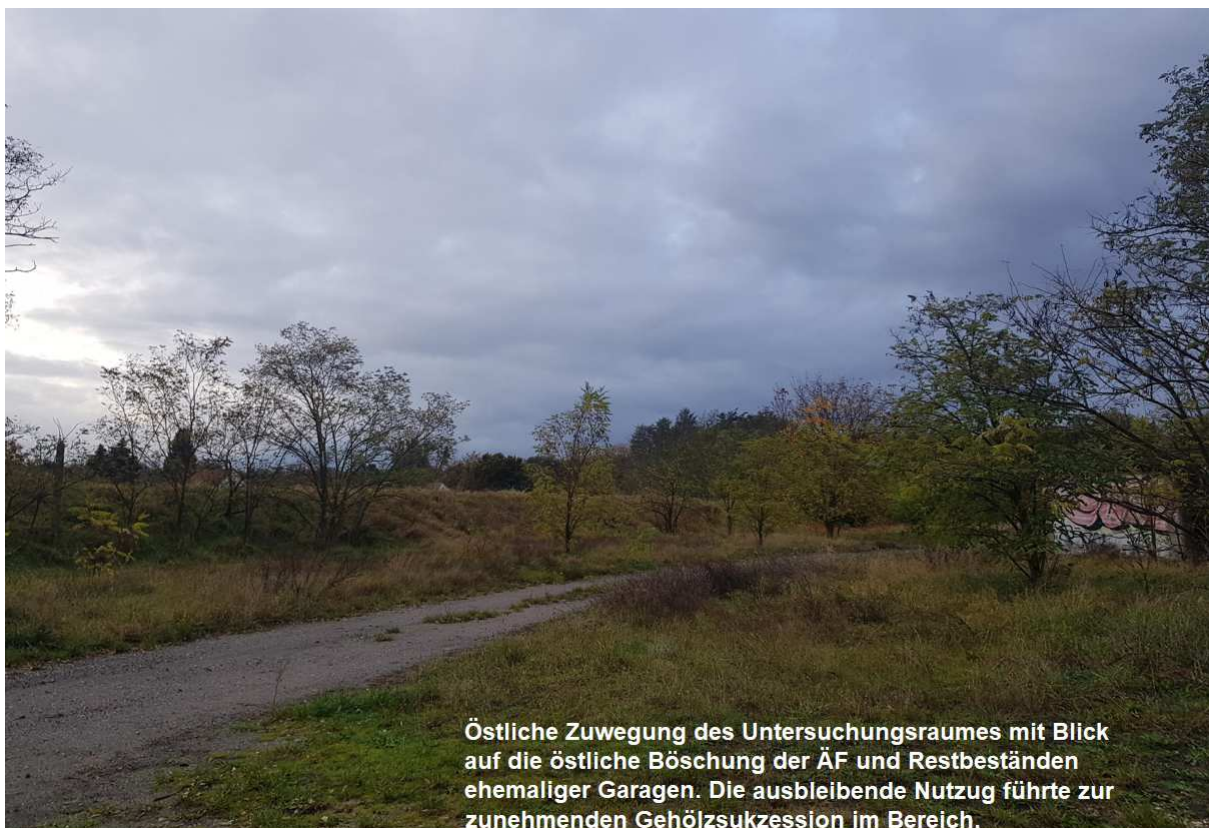


Nach örtlicher Überprüfung der ÄF wurde festgestellt, dass sich die Biotop- und Nutzungsstrukturen in ihrem derzeitigen Bestand grundsätzlich nicht von denen unterscheiden, die mit dem TEIL-FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT ZERBST/ANHALT angestrebt wurden.

Die ÄF besteht gemäß dieser Darstellung als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz. Diese Grünfläche ist durch randseitige Erdwälle mit einer ausgeprägter Ruderalvegetation gekennzeichnet, innerhalb derer eine zunehmende Gehölzsukzession entwickelt ist. Alle übrigen Flächen innerhalb des Untersuchungsraumes bestehen als unbefestigte Flächen, die u.a. für die vorhandenen Zuwegung genutzt werden.







Tierökologische Untersuchungen wurden im Plangebiet nicht vorgenommen. Aus Nutzungsart und -intensität sowie Lage und Flächengröße kann jedoch grundsätzlich, wenn teilweise auch nur vereinzelt, auf die Lebensraumeignung der betreffenden Flächen für wildlebende Tiere geschlossen werden. Die Änderungsfläche des ehemaligen Sportplatzes befindet sich, wenn auch randseitig, innerhalb eines Siedlungsbereiches. Die ausbleibende Nutzung bzw. Frequentierung der ehemaligen Sportfläche sowie des östlich gelegenen Garagenkomplexes führten zu der vorbeschriebenen Naturraumausstattung der ÄF. Auf Grund der Lage mit Angrenzung an nördlich und nordöstlich gelegene und hochwertige Biotopverbundflächen ist davon auszugehen, dass die ÄF regelmäßig von Reh- und Schwarzwild, von Kleinsäugetern und im Allgemeinen von siedlungstypischen Arten frequentiert wird und dass sich diese auch insbesondere auf diese Bereiche beschränkt, da im südlichen Flächenbereich die Verkehrsstrasse und im Übrigen Teilbereich Wohnbebauung gegeben sind. Eine Ansiedlung von besonders geschützten Arten und Lebensgemeinschaften ist nicht zu vermuten.

Bewertung

Die Bewertung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere einschließlich ihrer Lebensräume im Plangebiet erfolgt anhand folgender Bewertungskriterien:

- Natürlichkeit der Vegetation
- Regenerationsvermögen und Ersetzbarkeit
- Arten- und Strukturvielfalt (Diversität)
- Seltenheit/ Gefährdung von Arten und Biotopen
- Biotopgröße
- Biotopverbund bzw. Isolationsgrad.

Flächenbestand	Verbale Einschätzung	Bewertung
Änderungsfläche (ÄF) des ehemaligen Sportplatzes	Ehemalige Sportplatzfläche Die Arten- und Strukturvielfalt auf der Fläche ist gering, ebenfalls die Natürlichkeit auf Grund der Flächennutzung als intensive Rasenfläche. Sie ist schnell ersetzbar und durch geringe Artenvielfalt gekennzeichnet und besitzt keine bis geringe Bedeutung für den lokalen Biotopverbund. Mit Ausnahme der randseitigen Böschungsbereiche, die teilweise durch verschiedene Gehölzstrukturen gekennzeichnet sind, besteht die ÄF aus Rasenfläche und unbefestigten Teilflächen.	geringe Wertigkeit

	<p>Unbefestigte Flächen Siehe vorher</p> <p>Böschungen Trotz künstlicher Aufschüttung vergleichsweise hohe Strukturvielfalt, insbesondere für die Avifauna und Kleinsäuger bedeutende Lebensräume. Diese Böschungsstrukturen sind am Standort nicht schnell ersetzbar und als Siedlungsbiotop wertvoll und schützenswert</p>	<p>geringe Wertigkeit</p> <p>hohe Wertigkeit</p>
--	--	--

Die reale Nutzung innerhalb der ÄF wirkt sich im Verhältnis zur eigentlichen Nutzungsbestimmung im Teil-Flächennutzungsplan, bezogen auf das Schutzgut allgemein wertsteigernd aus, da die die Fläche ungenutzt und die abgrenzenden Böschungsbereiche im Vergleich zur vormalig intensiven Nutzung mittlerweile als Biotopflächen fungieren.

Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Die Änderungsfläche des ehemaligen Sportplatzes befindet sich in Ortsrandlage von Zerbst und ist, wie bereits im vorangegangenen Text vollständig anthropogen überprägt sowie seit längerer Zeit ungenutzter Bestandteil eines Wohngebietes.

Landschaftsbildprägend für das nähere Umfeld ist die Sportfläche, aber insbesondere die randseitige, aus dem Gelände gebauten Böschungsseitenränder. Die Wohnbauflächen entlang der „Marcelstraße“ bestehen als typischer Siedlungsrand mit einer Bebauung aus Einfamilienhäusern. Innerhalb dieses Umfeldes war die einstige Sportfläche für verschiedene Freizeitaktivitäten bedeutungsvoll und wichtig. Infolge der ausbleibenden Nutzung besteht sie heute zwar noch als nutzbare Sportfläche, wirkt jedoch von der Verkehrsstrasse mit Blick auf die Böschung wie eine ungenutzte Baulücke.

Aus der Ferne betrachtet, zählt der ehemalige Sportplatz zur übrigen Wohnbebauung des Ortsrandes Zerbst und wirkt als ungenutzte Freifläche mit randseitig biotopähnlichem Charakter zwischen der Bestandsbebauung und des östlich abschließenden ehemaligen Garagenkomplexes.

Landschaftsbildprägend für den Großraum von Zerbst sind an die Siedlung angrenzende Freiflächen, die durch eine weithin ebene und großflächig ausgeräumte Agrarlandschaft gekennzeichnet sind. Landschaftselemente wie Gehölze, Fließ- oder Stillgewässer sind äußerst selten. Die Ortslagen, insbesondere die visuell wahrnehmbaren Ortsrandstrukturen, sind die dominanten landschaftsbildprägenden Elemente. Insbesondere auf Grund der nördlich und nordöstlich angrenzenden Biotopbereiche mit teilweise Schutzstatus nach BNatSchG befindet sich der Vorhabensbereich innerhalb einer naturschutzfachlich hochwertigen Ortsrandlage und innerhalb der Abgrenzung des Naturparks „Fläming“.

Bewertung

- Die Bewertung des Landschaftsbildes der Änderungsfläche erfolgt nach den Kriterien
- Strukturvielfalt
- Eigenart
- Naturnähe
- (landschaftsgebundene) Erholungseignung.

Bestandsfläche	Verbale Einschätzung	Bewertung
Änderungsfläche (ÄF) des ehemaligen Sportplatzes	<p>Die ÄF befindet sich innerhalb einer bestehenden Wohnbebauung als Freifläche mit aktuell eingeschränkter Nutzung. Die Bedeutung für das Landschaftsbild und als Erholungs- und Freizeitfläche tritt auf Grund ausbleibender Ursprungsnutzung einer gleichzeitig erhöhten Flächennachfrage für Wohnbebauung zurück.</p> <p>Da die randseitigen Teilflächen als vergleichsweise vielstrukturierte und raumbildende Böschungen bestehen, die sowohl als Siedlungs-Lebensraum sowie raumbildende Funktion und als wertvoller Lärm- und Sichtschutz fungieren, ist die standortbezogene Eigenart der Randbereiche der ÄF sowohl im Bestand als auch für die vorgesehene Planung von Bedeutung und deswegen höher einzuschätzen, da die aufgezeigten Funktionen kurzfristig nicht ersetzbar wären.</p>	<p>geringe Wertigkeit</p> <p>hohe Wertigkeit (Böschungen)</p>

Schutzgut Mensch

Vorbemerkung:

Das Schutzgut "Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung" umfasst sämtliche Faktoren der Umwelt, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der innerhalb des Plangebiets oder seines Wirkungsbereichs arbeitenden und wohnenden Menschen auswirken können. Hierzu zählen insbesondere

- der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 Abs. 1 BImSchG, d.h. vor allem Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche

Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen

- der Schutz vor Gefahren, die von Bodenverunreinigungen ausgehen
- die zu erwartenden klimatischen Veränderungen, soweit sie sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen innerhalb des Plangebiets oder seines Wirkungsbereichs auswirken
- Beeinträchtigungen bestehender und geplanter Erholungsmöglichkeiten innerhalb der Änderungsflächen oder ihrer Wirkungsbereiche.

Bestand

Immissionssituation:

Bei der Beurteilung der Immissionssituation sind die Lärmbelastung und die Stoffeinträge der ÄF zu betrachten. Konkrete Immissionsdaten liegen für das Plangebiet nicht vor.

Der Verkehr auf der „Marcelstraße“ ist die bislang einzige Lärmquelle, die auf die ÄF einwirkt. Von dieser Erschließungsstraße sind Stoffeinträge in Form von Abgasen und Staub zu erwarten.

Mit Aufgabe der Nutzung von Sportfläche und des Garagenkomplexes hat sich der Lärmpegel diesbezüglicher Verursacher im aktuellen Bestand deutlich reduziert.

Der randseitlich gegebene Böschungsbestand kann sich insbesondere entlang der südlich gelegenen Hauptstraße, aber auch entlang der östlichen Zuwegung positiv auf die übrige Nutzung der ÄF auswirken, da dieser mittlerweile durch eine zusätzlich entwickelte Gehölzstruktur als wertvoller Lärm- und Sichtschutz fungiert.

Bodenverunreinigungen/ Altlasten:

Der überwiegende Anteil der Änderungsfläche wurde nutzungsbedingt neu geschaffen bzw. aufgeschüttet und das Bodengefüge bis in eine Tiefe von ca. 2m verändert bzw. vollständig überformt.

Gemäß flächendeckendem Kataster von altlastverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen des Landkreises Anhalt-Bitterfeld befinden sich innerhalb der ÄF keine Altlasten.

Klimatische Belastungen:

Klimatische Belastungen spielen auf Grund der geringen Flächengröße eine eher untergeordnete Rolle

Erholungseignung:

Die ÄF besteht als ungenutzte Freifläche und ist hinsichtlich der Erholungseignung von geringer Bedeutung. Im nördlichen bzw. nordöstlichen Bereich grenzen unweit der ÄF naturschutzfachlich hochwertige Teilflächen für das Naturerleben mit zunehmender Bedeutung.

Sonstige Eignung:

Die ÄF besteht als Freifläche innerhalb einer Einfamilienhaussiedlung. Die ausbleibende Bestandsnutzung widerspiegelt einen langfristig diesbezüglich ungenutzten Bedarf an Sport- und Freizeitflächen bei gleichzeitig steigender bzw. stetig anhaltender Nachfrage zusätzlicher Bauflächen. Die ÄF wurde bereits hinsichtlich einer möglichen Bebauung überprüft (Baugrundgutachten)

Bewertung

Die oben beschriebenen Umweltfaktoren wirken sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der arbeitenden und wohnenden Menschen aus und wird gemäß der Bestandssituation wie folgt eingeschätzt bzw. bewertet.

Bestandsfläche	Verbale Einschätzung	Bewertung
Änderungsfläche (ÄF) des ehemaligen Sportplatzes	Auf Grund der randseitigen Lage des Stadtgebietes und der ausbleibenden Nachfrage an sportlichen Aktivitäten besteht die ÄF innerhalb einer Einfamilienhaussiedlung als ungenutzte Grünfläche mit randseitlichem Biotopcharakter. Die Erholungsaktivitäten sind auf Grund der Flächengröße und fehlender Anbindungen eingeschränkt.	geringe Wertigkeit
ÄF als bestehende Freifläche für eine Umnutzung	Die ÄF besteht innerhalb einer randseitlichen Einfamilienhaussiedlung als ungenutzte Freifläche bzw. mögliche Erweiterungs- Wohnbaufläche mit randseitlichem Biotopcharakter. Eine Wertminderung hinsichtlich Außenwirkung besteht durch auffällige und leer stehende Restbestände des östlich angrenzenden Garagenkomplexes. Auf Grund der freien Zugänglichkeit über bereits vorhandene Zuwegungen können bei bestehender Nichtnutzung zusätzlichen Müllablagerungen nicht ausgeschlossen werden.	hohe Wertigkeit

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Innerhalb der ÄF bzw. in unmittelbarer Angrenzung dazu befinden sich keine obertägig sichtbaren Bau- und Kulturdenkmäler.

Im unmittelbaren Umfeld des Wirkungsbereiches muss gemäß Stellungnahme der Unteren Denkmalbehörde jedoch davon ausgegangen werden, dass archäologische Kulturdenkmale unbekannter Flächenausdehnung vorhanden sind.

Bewertung

Hinsichtlich archäologischer Kulturdenkmale kann für die ÄF keine Bewertung vorgenommen werden, da zum gegenwärtigen Planungsstand nicht die Existenz bekannt ist und lediglich ein Verdacht besteht.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Änderungsfläche befindet sich als ungenutzte Freifläche inmitten einer, im Teil-Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist es eher unwahrscheinlich, dass die ursprüngliche Flächennutzung aktiviert wird. Vielmehr kann prognostiziert werden, dass eine anhaltend, ausbleibende Nutzung der einstigen Sportfläche langfristig zu einem nachteiligen Erscheinungsbild der Fläche führen wird, da die Fläche mit unmittelbarem Anschluss an eine Erschließungsstraße ein mögliches Ziel unerwünschter Ablagerungen werden könnte. Eine zusätzlich ausbleibende Pflege erhöht die Förderung der bereits vorangeschrittenen Gehölzsukzession. Mit der Darstellung der Fläche als Wohnbaufläche innerhalb der Änderung des FNP wird einem langjährigen Wunsch bzw. der Nachfrage zusätzlicher Wohnbebauung Rechnung getragen. Mit der Planung soll eine bestmögliche Anpassung an das vorhandene Nutzungsumfeld des Siedlungsrandes angestrebt und eine bestehende „Baulücke“, die den Kriterien der gewünschten Nutzung entspricht, geschlossen werden.

Die geplante Änderung der Darstellung der ÄF im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche stellt im Rahmen dieser Planungsebene im Vergleich zur Ursprungsplanung eine Verschlechterung des Umweltzustandes dar. Sie ermöglicht die Umsetzung von Baumaßnahmen, die mit Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden sind und vermindert die naturschutzfachliche Wertigkeit einer bislang un bebauten Fläche, deren Böden durch eine mögliche Versiegelung unwiederbringlich zerstört werden.

Auf Grund der Bestandssituation der ÄF wird prognostiziert, dass infolge der geplanten Nutzungsänderung mögliche, erheblich nachteilige Auswirkungen auf den Umweltzustand bzw. auf die Schutzgüter ausgeschlossen werden können, wenn im Rahmen der nachgelagerten Bebauungsplanung auch Teilbestände der randseitlich entwickelten Böschungsbereiche erhalten werden können und im Rahmen der Ausführung die Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen Berücksichtigung finden.

Aussagen über die Art und Weise zukünftiger Entwicklungen und Maßnahmen sowie der damit verbundenen tatsächlichen Auswirkungen auf den Umweltzustand sind im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nicht möglich, sondern können erst im verbindlichen Bauleitplanverfahren exakt festgelegt und bestimmt werden.

Der Abriss desolater Gebäuderestbestände innerhalb der östlich angrenzenden Teilfläche des ehemaligen Garagenkomplexes können sich zusätzlich positiv auf den Naturhaushalt auswirken.

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter prognostiziert.

Schutzgut Boden / Fläche

Die Änderung des FNP zielt im Wesentlichen auf eine bedarfsorientierte Flächennutzung und der Änderung der im Teil- Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche in eine Wohnbaufläche.

Ausgangssituation der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planänderung sind die Darstellungen des Ursprungsplanes, wonach die ÄF als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt ist.

Die Änderung der Darstellung der Flächennutzung als Wohnbaufläche schafft die Voraussetzungen für die weiterführende Bebauungsplanung.

In der nachfolgenden Übersicht werden im oberen Teil nochmals die Änderungen von Bestand und Planung FNP dargestellt.

Welche Änderungen sich durch die nachgelagerte Bebauungsplanung für das Schutzgut Boden/Fläche ergeben werden, wurde im unteren Teilabschnitt aufgezeigt.

Übersicht geplanter Änderungen der Flächennutzung auf das Schutzgut Boden

Änderungsfläche (ÄF) im Flächennutzungsplan (FNP)	bisherige Darstellung der ÄF im FNP	Darstellung der Änderung der Nutzung der ÄF im FNP
Ehemaliger Sportplatz „Fohlenweide“	Grünfläche, Freizeit, Erholung Zweckbestimmung Sportplatz	Wohnbaufläche
ÄF mit geplanten Festsetzungen / Bebauungsplan (B-Plan)	Bestand Boden / Fläche ohne Änderung FNP	Festsetzung B-Plan nach Änderung des FNP
Wohngebiet	keine Bebauung, keine Versiegelung unbefestigte Boden- und Vegetationsflächen mit seitlichem Biotopbestand	GRZ=0,4 Versiegelung bislang unbefestigter Böden wird bis zu 40% der Fläche möglich = Eingriff
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)	Bedeutung der Böschungsbereiche in Angrenzung der Sportplatzfläche als Sichtschutz, Lärmschutz und entwickelte Biotopfläche	Vermeidung und Verminderung zusätzlicher Flächenversiegelungen (Eingriffe in den Naturhaushalt) z.B. Teilerhaltung von Böschungsbereichen

Auf der Grundlage der Planungsebene der Flächennutzungsplanung können vorbereitend weiterer Planungen ausschließlich Flächennutzungen dargestellt, aber noch nicht rechtsverbindlich festgesetzt werden.

Innerhalb der weiterführenden Bebauungsplanung werden diese, im FNP dargestellten Flächennutzungen hinsichtlich der Flächengröße und -Nutzung verfeinert bzw. detailliert beschrieben und in Form der Festsetzungen rechtsverbindlich.

Die nachfolgende Flächenbilanz umfasst die ÄF mit einer Gesamtgröße von ca. 1,6 ha und schließt die zuvor beschriebene Fläche des Sportplatzes, die Böschungsbereiche und die beidseitigen Zufahrtsbereiche mit ein. Sie stellt keine verbindliche Planung dar, aber sie ermöglicht einen ersten Überblick der Auswirkungen der am umfänglichsten betroffenen Schutzgüter Boden, Fläche, Biotop, auf der Grundlage des bisherigen Planungsstandes - dass für die ÄF der ehemaligen Sportplatzfläche ein Wohngebiet mit einer GRZ=0,4 festgesetzt wird.

Flächenbilanzierung (überschlägig)

Eingriffsbewertung Zerbst, Flur 5, "Fohlenweide"	Fläche in m²	Code	Biotop-Wert	Wertpunkte in WP
Bestand /Darstellung FNP/ Grünfläche/Sportplatz				
unbefestigte Flächen, Zufahrten	598	VWA	6	3.588
Ruderalfläche, Wall, sonstige Seitenbereiche Sportplatz	7.470	URA	14	104.580
Scherrasen, ehemaliger Sportplatz	8.052	GSB	7	56.364
Summe Biotop-Wert**	16.120			164.532
Planung / Darstellung Wohnfläche (GRZ=0,4)	Fläche in m²	Code	Plan-Wert	Wertpunkte
Versiegelte Flächen (Wohngebiet /GRZ=0,4))	5.876	BS	0	0
unbebaute Flächen, Wohngebiet (z.B. Rasenflächen)	8.814	GSB	7	61.698
*Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1.430	URA/HHA	14	20.020
Summe Plan-Wert**	16.120			81.718
Summe Eingriffswert / Kompensationsdefizit (Bestand - Planung)				82.814

* Empfehlung einer zusätzlichen Grünfläche bzw. Bestandserhaltung für Naturschutzmaßnahmen im nördlichen/nordwestlichen Teilbereich zu Lasten der geplanten Wohnbaufläche, zur Eingrünung und zur allgemeinen Reduzierung des Kompensationsdefizits.

**Auf Grund des Planungsstandes, auf der Ebene des FNP, nur überschlägige Ermittlung der Nutzungsänderung (GRZ) möglich!

Im Ergebnis der überschlägigen Flächenbilanzierung führt die Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes und die geplanten Festsetzung eines Wohngebietes infolge einer Versiegelung von ca. 5.900m² zu einem Kompensationsdefizit von ca. 82.800 WP. In der Flächenbilanz wurde davon ausgegangen, dass der nördliche Teilbereich zugunsten des Naturschutzes, des Naturerlebens bzw. für die zus. Ausführung von Ausgleichsmaßnahmen erhalten und weiterentwickelt und von Be-

bauung freigehalten wird, um zur nördlich angrenzenden Naturschutzfläche der „Boner Nuthe“ einen entsprechenden Pufferbereich zu gewährleisten. Diese Vorgehensweise entspricht den Zielen der aufgezeigten Landschaftsplanung.

Würde der nördliche Böschungsbereich vollständig beseitigt, erhöht sich das prognostizierte Kompensationsdefizit um circa zusätzlich 20.000 WP. Die Bilanzierung verdeutlicht den rechnerisch ermittelten Umfang der Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung und zeigt auf, dass durch entsprechende Vermeidung und Minimierung bzw. der Erhaltung bereits vorhandener Biotopstrukturen das Kompensationsdefizit verringert werden kann.

Wirkungsprognose Schutzgut Boden/Fläche

Schutzgut Boden / Fläche	Wirkungsprognose	Erheblichkeit
ÄF des ehemaligen Sportplatzes	Die Planänderung führt zur Beseitigung vorhandener Vegetations- und Grünstrukturen und zur Voll- und Teilversiegelung innerhalb der Wohnbaufläche. Die Höhe des Versiegelungsgrades bzw. des Eingriffs wird nachgelagert durch die Festsetzung der GRZ bestimmt. Die Bestandserhaltung von Böschungsteilbereichen kann zur Minimierung der Eingriffsfolgen beitragen.	Eine Beeinträchtigung ist gegeben und fällt durch die Nutzungsänderung bilanziell nachteilig auf das Schutzgut aus, da durch die geplante Darstellung im FLP als Wohnbaufläche weitere Baumaßnahmen ermöglicht werden. Zusätzliche Beeinträchtigungen sind durch die Festsetzung des zukünftigen Versiegelungsgrades (GRZ) gegeben. Es wird eingeschätzt, dass bei Einschränkung der GRZ=0,4 der Vermeidung zusätzlicher Versiegelungen und dem zusätzlichen Erhalt bestehender Biotopbereiche keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut bestehen.

Schutzgut (Boden) / Wasserhaushalt

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung hat auch Auswirkungen auf den allgemeinen Wasserhaushalt.

Durch die Änderung der Flächennutzung der ÄF in eine Wohnbaufläche können sich mit veränderter Bodennutzung auch die Abflussverhältnisse des Oberflächenwassers verändern und sich somit nachteilig auf die Funktionen des Bodenwassers auswirken. Die Zulassung weiterer Baumaßnahmen birgt ein höheres Gefahrenpotential und eine zusätzliche Beeinträchtigung durch dauerhaft Versiegelung und schädliche Einträge in das Oberflächen- und Grundwasser.

Zusammenfassend kann für die Schutzgüter Boden / Fläche / Wasserhaushalt prognostiziert werden, dass die Planung Infolge der im Untergrund vorhandenen Schmelzssande und deren begünstigende Versickerungsfähigkeit zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes führt.

Zusätzlich nachteilige Beeinträchtigungen des Schutzgutes können eingeschränkt werden, wenn die zukünftige Festsetzung eines Wohngebietes mit einem minimal möglichen Versiegelungsgrad erfolgt, zusätzliche Versiegelungen vermieden und Teilbereiche bereits bestehender Biotopbereiche (Böschungen) erhalten bleiben.

Eine mit der Nutzungsänderung einhergehende Entsiegelung des östlich gelegenen, ehemaligen Garagenkomplexes hat langfristig ebenfalls positive Auswirkungen auf das örtliche Abflussverhalten der Oberflächenwasser zur Folge.

Die nördlich gelegene Nuthe, die im Bereich als besonders schützenswert eingestuft wird, ist von der Planung nicht betroffen und wird von dieser auch nicht tangiert.

Schutzgut Klima/ Luft

Kleinklimatisch hat die Flächennutzungsplanänderung keine Auswirkungen. Standörtliche Veränderungen können sich mit der weiterführenden B-Planung und der Festsetzung der Flächenversiegelung und einer damit verbundenen erhöhten Aufheizung über bebauten Flächen ergeben.

Zusammenfassend kann prognostiziert werden, dass ein erheblicher Eingriff auf dieses Schutzgut bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen ist.

Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen

Schutzgut Biotope / Lebensgemeinschaften	Wirkungsprognose	Erheblichkeit
ÄF des ehemaligen Sportplatzes	Der Erhalt der gegenwärtig großflächig unbefestigten Flächen mit randseitiger, in ihrem Bestand unterschiedlichen Lebensraumeigenschaften für verschiedene Tier- und Pflanzenarten, kann durch die Änderung des FNP nicht gesichert werden. Die Änderung der Nutzung als	Eine Beeinträchtigung ist gegeben und fällt durch die Nutzungsänderung bilanziell nachteilig auf die Biotopbereiche aus, da durch die geplante Darstellung im FLP, als Wohnbaufläche, Lebensraum unwiederbringlich zerstört wird. Zusätzliche Beeinträchtigungen

Schutzgut Biotope / Lebensgemeinschaften	Wirkungsprognose	Erheblichkeit
	<p>Wohnbaufläche sichert die geplante Erweiterung für eine Wohnbebauung. Die Höhe der möglichen Beeinträchtigungen auf die Lebensräume der ÄF wird durch das Maß der baulichen Nutzung bzw. die Festsetzung des Versiegelungsgrades (GRZ) bestimmt.</p> <p>Die vorhandenen Grünstrukturen im randseitigen Böschungsbereich stellen einen standörtlich wertvollen Siedlungsbiotopbereich dar. Die Erhaltung von Teilbereichen wirkt sich eingriffsminimierend auf das Schutzgut aus.</p> <p>Mögliche Entsiegelung auf benachbarter Fläche im Bereich des ehem. Garagenkomplexes.</p>	<p>sind durch die Festsetzung des zukünftigen Versiegelungsgrades (GRZ) gegeben.</p> <p>Besonders schützenswerte Lebensgemeinschaften sind am Standort nicht zu erwarten</p> <p>Es wird eingeschätzt, dass bei dem zusätzlichen Erhalt bestehender Biotopbereiche der Eingriff minimiert und keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten sind.</p> <p>Zusätzliche Entsiegelungsmaßnahmen können zur Schaffung neuer Lebensraumentwicklungen beitragen.</p>

Zusammenfassend führt die geplante Änderung der Darstellung der ÄF im Flächennutzungsplan der Stadt Zerbst / Anhalt in eine Wohnbaufläche zum Eingriff und zu zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Biotope, Tiere und Pflanzen. Inwieweit sich die Bilanzierung nachteilig oder vorteilhaft auf das Schutzgut auswirkt, richtet sich nach den Inhalten der nachgeordneten Bebauungsplanung. Ein erheblicher Eingriff auf dieses Schutzgut kann bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Schutzgut Landschaftsbild

Schutzgut Land- schaftsbild	Wirkungsprognose	Erheblichkeit
<p>ÄF des ehemaligen Sportplatzes</p>	<p>Die ÄF nördlich der „Marcelstraße“ ist auf Grund ihrer Lage, insbesondere aber auf Grund ihrer bestehenden Nichtnutzung für das Schutzgut von nachrangiger Bedeutung. Landschaftsbildprägend für den nordöstlichen Siedlungsrandbereich von Zerbst/Anhalt besteht die Einfamilienhausbebauung beidseitig der Erschließungsstraße mit einer</p>	<p>Die Auswirkungen der Änderung der Darstellung im FNP ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.</p> <p>Von hoher Bedeutung ist die Darstellung von</p>

Schutzgut schafsbild	Land- Wirkungsprognose	Erheblichkeit
	<p>mittlerweile langjährig ungenutzten bzw. zusätzlich möglichen Bauerweiterungsfläche.</p> <p>Besonders bzw. standorttypisch sind die randseitig bestehenden Böschungsbereiche, die bis ca. 2m aus der Ebene ragen und mit unterschiedlicher funktionaler Bedeutung innerhalb dieser ÄF als Lebensraum, Flächen- bzw. Raumbegrenzung, Sichtschutz sowie Lärmschutz bestehen.</p> <p>Die Bedeutung für das örtliche Landschaftsbild fällt und steigt mit der Verantwortung der Inhalte der nachgeordneten Bebauungsplanung, in die ggf. Bestandsbereiche der seitlichen Böschung integriert und mit all seinen Funktionen langfristig erhalten bleiben.</p> <p>Durch die Änderung in eine Wohnbaufläche wird eine ungenutzte Fläche in den Bestand der Umgebung eingegliedert.</p> <p>Zusätzliche aufwertende Auswirkungen auf das Schutzgut können durch geeignete Grünmaßnahmen im Rahmen der Ausgleichsplanung und die Beseitigung entbehrlicher Versiegelungsflächen im benachbarten Bereich des ehemaligen Garagenkomplexes vollzogen werden.</p>	<p>bestehenden und geplanten Grünflächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich, der als Grundlage in die nachgelagerte B-Planung als Festsetzung rechtsverbindlich gesichert werden kann.</p> <p>Die Auswirkungen der Beseitigung bestehender Böschungsbereiche ist höher zu bewerten, da dieser Entwicklungszustand nur sehr langsam ersetzbar ist.</p>

Zusammenfassend führt die Flächennutzungsplanänderung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft.

Durch die zusätzliche Darstellung gestalterischer Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft innerhalb der Änderung des FNP können die mit der zukünftigen Versiegelung für eine Wohnbebauung in Verbindung stehenden negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt vor Ort minimiert bzw. ausgeglichen werden.

Schutzgut Mensch

Immissionssituation:

Durch die Flächennutzungsplanänderung von einer Grünfläche in eine Wohnbaufläche erhöht sich die Frequentierung der Nutzung und die des zukünftigen Anliegerverkehrs, sowohl innerhalb der Fläche als auch im Bereich der südlich gelegenen Erschließungsstraße und kann zu einer Verschlechterung der Immissionssituation führen, was sich nachteilig auf das Schutzgut auswirken kann.

Die Bestandssicherung der ÄF als Wohnbaufläche und die nachgelagerte Festsetzung von Nutzungseinschränkungen lässt jedoch erwarten, dass die Zunahme der Lärm- und Abgasimmissionen der Nutzung eines typischen Wohngebietes entspricht und nicht erheblich ist.

Klimatische Belastungen:

Mikroklimatisch führt die veränderte Darstellung einer Wohnbaufläche im FNP zur Erhöhung von Versiegelungsflächen, von denen punktuell eine erhöhte Hitzeabstrahlung vonstattengeht. Zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen können sich der Planung nachgelagerte Festsetzungen, z.B. in Form von ausgleichenden Pflanzmaßnahmen standörtlich positiv auf das Kleinklima auswirken.

Erholungseignung:

Maßgebliche Auswirkungen auf die Erholungseignung sind durch die Flächennutzungsplanänderung nicht zu erwarten, da das Erholungspotential der ÄF begrenzt ist. Die Tatsache, dass die Fläche für eine Eigenheimnutzung verfügbar wird, wirkt sich allgemein positiv auf den Wohlfühleffekt aus. In wieweit die zukünftige Wohnbebauung zur Erholungsfläche werden kann, liegt in der Verantwortung der vorbereitenden Darstellung von Grünzügen im FNP bzw. in der nachgelagerten und verbindlichen Bebauungsplanung durch die Festsetzung ausreichend großer Bauteppiche sowie gezielter, flurstücksbezogener und ausgleichender Pflanzmaßnahmen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch die Flächennutzungsplanänderung sind Auswirkungen auf vorhandene Sachgüter zu erwarten, da sich auf der ÄF zwar keine oberirdischen Bau- und Kulturdenkmäler befinden, sich im nahen Umfeld jedoch flächig unbestimmte archäologische Denkmale vermutet werden.

Zusammenfassend kann prognostiziert werden, dass ein erheblicher Eingriff auf dieses Schutzgut bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen ist.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern Mensch sowie Biotope, Pflanzen und Tiere, da der Mensch durch aktive Gestaltung seines Wohn- und Freizeitumfeldes Lebensräume für bestimmte Arten schafft oder zerstört.

Weitere Wechselwirkungen ergeben sich im vorliegenden Fall zwischen den Schutzgütern Mensch und Kultur und Sachgüter und der damit in Verbindung stehenden möglichen Beeinträchtigungen bestehender und geplanter Umnutzungen.

2.3 Prognose ohne die Durchführung der Planung

Die Nichtdurchführung der Flächennutzungsplanänderung hätte zur Folge, dass die aktuelle Darstellung im Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Zerbst / Anhalt bestehen bleibt und die Aktivierung der Nutzung einer Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportplatz“ theoretisch umsetzbar bleibt.

In Bezug auf die vorbezeichneten Umweltschutzgüter wirkt sich die derzeitige Bestandssituation im Vergleich zur Planung als Wohnbaufläche allgemein positiv aus.

Die ÄF nördlich der „Marcelstraße“ entspricht in ihrer momentanen Darstellung nicht dem Nutzungsbedarf, so dass die Fläche bereits langjährig als Freifläche bzw. als „Baulücke“ besteht und zukünftig weiter bestehen würde.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Mit der Flächennutzungsplanänderung werden Veränderungen der Flächennutzung vorbereitet, die eine Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild beeinträchtigen und somit einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen können.

Ohne eine Änderung der bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan ergäben sich theoretisch und im Hinblick auf die Schutzgüter keine nachteiligen Umweltauswirkungen auf der ÄF, aber auch keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten.

Eine Umwidmung der ÄF zur Wohnbaufläche ist jedoch erforderlich, da diese der derzeitigen Nachfrage und der städtischen Entwicklung entspricht, die für die ansässige Bevölkerung eine standortsichernde Maßnahme darstellt. Das wiederum birgt im Hinblick auf die Schutzgüter nachteiligere Umweltauswirkungen im Vergleich zum Teil-Flächennutzungsplan, weshalb sowohl die Planänderung des FNP als auch die weiterführenden Planungen in sensibler Art und Weise und unter Berücksichtigung der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen vollzogen werden sollte.

Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von negativen Umweltauswirkungen sind:

1. Überprüfung und Festlegung der Flächenausbreitung für die zukünftige Wohnbebauung und klare Gliederung der Nutzungsbereiche unter Berücksichtigung des randseitigen Böschungsbstandes, da dieser sowohl als
 - Abgrenzung von Nutzungen (z.B. Einschränkung der Erschließung natursensibler Bereiche im nördlichen bzw. nordöstlichen Teilbereich der ÄF

- 'Raumteiler' für die zukünftige Abgrenzung verschiedener Nutzungen (Wohnen, Ausgleichsgrün, gemeinschaftlicher Aufenthaltsbereich/ z.B. nördliche Böschung)
 - Wertvoller Sichtschutz (z.B. Ost- und Südböschung)
 - Wertvoller Lärmschutz (z.B. Südböschung) bestehen
2. Festlegung bzw. Einschränkung zusätzlicher Erschließungen zur Verminderung von Lärm- und Staubbeeinträchtigung auf die zukünftige Wohnnutzung.
 3. Schutz des Bodens und des Grundwassers durch Festsetzung eines geringen Versiegelungsgrades (GRZ).
 4. Darstellung von Grünmaßnahmen im FNP zur Sicherung weiterführender Planungen und der Förderung zusätzlicher Siedlungsbiotope.
 5. Schutz des Bodens durch zus. Einschränkung von Flächen mit Vollversiegelung.
 6. Grundsätzliches Verbot flächiger Schotterungen im Außenbereich mit Ausnahme von Zufahrten.
 7. Förderung von zusätzlichen Maßnahmen für Vögel und Insekten (z.B. Festlegung, dass Hecken für die Einfriedung ausschließlich aus Laubgehölzen bestehen sollten)

Maßnahmen zum Ausgleich

Die im Kap. 2.2 vorgenommene Flächenbilanzierung prognostiziert ein Kompensationsdefizit von ca. 82.900 WP. Sie stellt keine verbindliche Planung dar, aber sie ermöglicht einen ersten Überblick der Auswirkungen der am umfänglichsten betroffenen Schutzgüter Boden, Fläche, Biotop, auf der Grundlage des bisherigen Planungsstandes - dass für die ÄF der ehemaligen Sportplatzfläche ein Wohngebiet mit einer GRZ=0,4 festgesetzt wird. Es wurde außerdem herausgearbeitet, dass die Bestandserhaltung von Teilen der randseitigen Böschung das ermittelte Kompensationsdefizit verringern kann. Der Ausgleich bzw. Ersatz für die Eingriffe der Nutzungsänderung in eine Wohnbaufläche sollten vorrangig am bzw. nahe des Eingriffsort umgesetzt werden. Die Stadt Zerbst/Anhalt verfügt darüber hinaus über stadteigene Flächen, die für eine Aufwertung des städtischen Gesamtbildes geeignet sind.

Für den internen Ausgleich ergeben sich beispielhaft nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen

8. Erhaltung, Weiterentwicklung und Komplettierung des nördlichen Biotopbestandes und zusätzliche Böschungsbepflanzung mit vorzugsweise insektenfreundlichen Kleingehölzen
9. Zusätzliche Darstellung einer sukzessiven Entwicklungsfläche im nördlichen bzw. nordöstlichen Teilbereich als Pufferbereich zum daran angrenzend naturschutzfachlich hochwertigen Landschaftsbereich (z.B. durch Initialpflanzung nach dem Motto: Was anwächst, kommt und

was nicht, das bleibt. Dadurch wird eine Gehölzentwicklung gefördert und gleichzeitig der Aufwand langjähriger Pflegeeinsätze verringert

10. Pflanzungen randseitiger, das zukünftige Wohngebiet abgrenzende Baumpflanzungen (Baumreihen)
11. Alleebepflanzung im Bereich der geplanten Zufahrt(en) von der Haupteinschließung „Marcelstraße“
12. Festlegung von zusätzlichen, extensiv gepflegten Blühstreifen bzw. Blühflächen innerhalb unbebauter Teilflächen (z.B. Gemeinschaftsflächen/Aufenthaltsflächen)
13. Festlegung von Flurstücks bezogenen Ausgleichsmaßnahmen und/oder, dass als Ausgleich auch zusätzliche Patenschaften für die im Straßenraum gepflanzten Bäume übernommen werden können (Wässerung).
14. Rückentwicklung von bestehenden Versiegelungsflächen und die einhergehende Weiterentwicklung von Grünmaßnahmen, z.B. am östlich angrenzenden, ehemaligen Garagenkomplex, was nicht nur zu positiven Umweltauswirkungen führen würde sondern auch als Ausgleichsmaßnahmen gewertet werden kann.

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Denkbare Nutzungsalternativen sind für die ÄF zum jetzigen Zeitpunkt nicht gegeben und können auf dieser Planungsebene nicht näher quantifiziert werden.

Die Fläche hat eine relativ geringe Größe und wurde im Hinblick auf die bestehende Darstellung im FNP, insbesondere für die Ausübung sportlicher Aktivitäten hergerichtet und ist durch die Böschungen zusätzlich räumlich begrenzt.

Auf Grund der langjährig bestehenden und anhaltenden Nachfrage nach zusätzlichen Flächen für den Eigenheimbau besteht mit der vorliegenden Planung die einzige Alternative zur bislang brachliegenden, ehemaligen Sportfläche. Mit der Umsetzung dieser Planung kann gemäß dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine bereits bestehende und verfügbare Freifläche sinnvoll umgenutzt werden. Die Vorteile der durch die Planänderung des FNP dargestellten Wohnbaufläche führt zu einem Eingriff in den Naturhaushalt aber auch zur Vermeidung eines zusätzlichen Flächenverbrauchs im naturschutzfachlich höherwertigen Außenbereich.

Aus stadtplanerischer Sicht kann eine bestehende „Baulücke“ für die nachgefragte Wohnbauentwicklung des Stadtgebietes geschlossen werden, wodurch die beschriebene Änderung der Flächennutzung in eine Wohnbaufläche alternativlos ist.

2.5 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Das Ergebnis der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BAUGB bildet der vorliegende Umweltbericht, in dem die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Flächennutzungsplanänderung beschrieben und bewertet wurden.

Die inhaltliche Gliederung des Umweltberichtes erfolgte nach den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BAUGB.

Die Beschreibung des Zustandes der einzelnen Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage eigener der Planungsebene entsprechender Erhebungen und Auswertung verfügbarer Daten bereits vorliegender Fachplanungen.

Es wird eingeschätzt, dass die verwendeten Daten ein repräsentatives Abbild des Zustandes der einzelnen Schutzgüter ermöglichen, ohne jedoch einen Anspruch auf absolute Vollständigkeit zu erheben.

Die Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der auf den Menschen bezogenen Schutzgüter erfolgte schutzgutbezogen in einem verbal-argumentativen Bewertungsverfahren gemäß methodischen Standards nach BASTIAN O., SCHREIBER K.-F (1994), dessen Ergebnisse in eine allgemeinverständliche Bewertung mündeten. Die Gesamtbewertung der Schutzgüter bildet kein arithmetisches Mittel aus der Bewertung nach Einzelkriterien, sondern einzelne Bewertungskriterien mit herausragender Bedeutung für das Schutzgut wurden besonders gewichtet.

Während der Umweltprüfung traten keine Schwierigkeiten und Kenntnislücken auf, die zu zweifelhaften Ergebnissen führen würden.

Zusammenfassend ist einzuschätzen, dass die Umweltprüfung zur ordnungsgemäßen Vorbereitung der Abwägungsentscheidung geeignet ist.

2.6 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)

Das Monitoring dient der Überprüfung der planerischen Aussagen zu prognostizierten Auswirkungen, um erforderlichenfalls zu einem späteren Zeitpunkt noch Korrekturen der Planung oder Umsetzung vornehmen zu können oder mit ergänzenden Maßnahmen auf unerwartete Auswirkungen reagieren zu können. Vor diesem Hintergrund sollten Monitoringmaßnahmen vor allem in den Bereichen vorgeschlagen werden, in denen erheblicher Prognoseunsicherheiten bestehen.

Zu überwachen sind (gemäß § 4c BAUGB):

- nur die **erheblichen** Umweltauswirkungen,
- soweit sie **aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten**,

- insbesondere **unvorhergesehene** Umweltwirkungen.

Entsprechend den Ausführungen im Kap. 2.2. 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes' ist festzustellen, dass **erhebliche Umweltauswirkungen**, nach derzeitigem Kenntnisstand, auf einzelne Schutzgüter **ausgeschlossen** werden können, wenn die Vermeidungsmaßnahmen Berücksichtigung finden.

Zur Vermeidung **unvorhergesehener Umweltauswirkungen** sind, nach derzeitigem Kenntnisstand, folgende Überwachungsmaßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen:

Schutzgüter Boden/ Mensch (Altlastenproblematik)

Werden bei den Baumaßnahmen neue Sachverhalte bekannt, die auf schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten (z.B. Abfall, organoleptische Auffälligkeiten im Boden) hinweisen oder kommt es während der Arbeiten zu schädlichen Bodenveränderungen, so sind diese durch den Bauträger oder von ihm bzw. einem von ihm Beauftragten zuständigen untere Bodenschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§§ 2 und 3 BODSCHAG LSA).

Schutzgüter Boden/ Mensch (Denkmalschutz)

Für die ÄF bzw. das nahe Umfeld besteht auf Grund einer bereits vorliegenden Stellungnahme der unteren Denkmalbehörde der Verdacht unterirdischer, archäologischer Denkmale unbekanntem Ausmaßes. Aus diesem Grund ist vor Ausführung jeglicher Baumaßnahmen ein entsprechender Kontakt aufzunehmen und die ggf. erforderlich werden Maßnahmen abzustimmen.

Schutzgut Tiere (Vogelschutz bei Baumaßnahmen/ Artenschutz)

Die Baufeldfreimachung wird auf den Zeitraum zwischen September und Februar begrenzt. Somit wird eine Störung der Brutsaison vermieden. In diesem Zeitraum sind ggf. auch erforderliche Gehölzrodungen durchzuführen, sodass ein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 BNatschG Abs. vermieden werden kann.

Schutzgüter allgemein

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind ebenfalls in die Monitoringmaßnahmen aufzunehmen, insoweit sie dazu dienen, erhebliche Beeinträchtigungen zu verhindern.

Der Katalog ist nicht abschließend und ist ggf. im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung weiter auszuführen und zu konkretisieren.

3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zerbst (Anhalt) umfasst die Änderungsfläche (ÄF) des ehemaligen Sportplatzes an der „Fohlenweide“ in der Stadt Zerbst, mit einer Flächengröße von ca. 1,61 ha., am nördlich der 'Marcellstraße' gelegenen nordöstlichen Stadtrand von Zerbst. Sie schließt die Rasenfläche des Sportplatzes und die randseitigen Böschungen mit ein und wird entlang der westlichen und östlichen Seite durch die bereits bestehenden Zuwegungen räumlich begrenzt.

Im Rahmen nachgelagerter Planungen soll die Nutzungserweiterung einer bereits bestehenden Wohnbebauung rechtlich gesichert werden, was eine Änderung der bisher dargestellten Fläche als Grünfläche, Freizeit, Erholung mit Zweckbestimmung Sportplatz nach sich zieht.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung stellt die ÄF zukünftig als Wohnbaufläche dar und entspricht somit dem Ziel der städtischen Entwicklungsplanung.

Der Umweltbericht umfasst die Ermittlung und Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung.

Dabei wurde die Bestandssituation der Schutzgüter

- Boden, Fläche
- Wasser
- Klima / Luft
- Biotope, Tiere und Pflanzen
- Landschaft
- Mensch
- Kultur- und Sachgüter
- sowie die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

dargelegt und bewertet sowie die Auswirkungen der Realisierung der Flächennutzungsplanänderung prognostiziert.

Die geplante Änderung der Darstellung der ÄF im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche stellt im Rahmen dieser Planungsebene im Vergleich zur Ursprungsplanung eine Verschlechterung des Umweltzustandes dar.

Die Nutzungsänderung in eine Wohnbaufläche sichert eine nachgelagerte Bebauung und Versiegelung bislang unbebauter Bodenflächen, die einem Eingriff in den Naturhaushalt darstellen, was im Ergebnis einer veranschlagten Flächenbilanzierung zu einem Kompensationsdefizit von ca. 82.800 WP führt. Anhand dieses Rechenbeispiels wurde verdeutlicht, dass die Inhalte der weiterführenden Planung einen erheblichen Einfluss auf die Eingriffsintensität haben bzw. die Höhe des Ausgleichserfordernisses davon abhängig ist, inwieweit der Flächenbestand, insbesondere der Erhalt bereits bestehender

Biotopbereiche sowie die Vermeidung und Minimierung möglicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter bei der Planung Berücksichtigung finden.

Das Kompensationsdefizit kann durch eine vorsorgliche Planung minimiert und in Form geeigneter Ausgleichsmaßnahmen größtenteils innerhalb der Eingriffsfläche als auch im nahen Umfeld des Stadtgebietes ausgeführt werden, da innerhalb der städtischen Flächen insbesondere durch verschiedene Gehölzbepflanzungen noch ausreichend Aufwertungspotential besteht.

Da die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von negativen Umwelteinwirkungen innerhalb der Planungsebene des FNP nur begrenzt aufgezeigt werden können, müssen diese im Rahmen der weiterführenden Bebauungsplanung erneut abgehandelt werden.

Unter Berücksichtigung der Ausführungen möglicher Vermeidungsmaßnahmen aus Kap. 2.3 sowie derer Maßnahmen, die unter Kap. 2.6. einer weiteren Überwachung unterliegen, können durch die vorliegende Planänderung erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter ausgeschlossen werden.

Auch wenn die Planänderung der im FNP dargestellten Wohnbaufläche einen Eingriff in den Naturhaushalt nach sich zieht, überwiegen für das Schutzgut Mensch die Vorteile dieser Planung.

Auf Grund der langjährig bestehenden und anhaltenden Nachfrage nach zusätzlichen Flächen für den Eigenheimbau besteht mit der vorliegenden Planung die einzige Alternative zur bislang brachliegenden, ehemaligen Sportfläche. Mit der Umsetzung dieser Planung kann gemäß dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine bereits bestehende und verfügbare Freifläche sinnvoll umgenutzt und einem zusätzlichen Flächenverbrauch im naturschutzfachlich höherwertigen Außenbereich entgegengewirkt werden.

Aus stadtplanerischer Sicht kann eine bestehende „Baulücke“ für die nachgefragte Wohnbauentwicklung des Stadtgebietes geschlossen werden, wodurch die beschriebene Änderung der Flächennutzung in eine Wohnbaufläche alternativlos ist und nach aktuellem Kenntnisstand auch bleibt.

Quellen- und Literaturverzeichnis

ONLINE KARTENDIENSTE

LANDESPORTAL SACHSEN-ANHALT (NATURSCHUTZGEBIETE, UMWELT-LANDWIRTSCHAFT, BODENKARTE)

NATURA 2000 DES LANDES SACHSEN-ANHALT

LITERATUR

AUSFÜHRUNGSGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT ZUM BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ (BODSCHAG LSA) vom 9. April 2002 (GVBl. LSA S. 214), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Dezember 2019 (GVBl. LSA S. 946).

BASTIAN O., SCHREIBER K.-F.: Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft, Gustav Fischer Verlag, Jena, Stuttgart, 1994.

BAUGESETZBUCH (BAUGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

BAUORDNUNG SACHSEN-ANHALT (BAUO LSA), i. d. F. vom 1. September 2013 (GVBl. LSA 2013 S. 440, 441), letzte Änderung vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187).

BEBAUUNGSPLAN NR. 7 „FOHLENWEIDE“ DER STADT ZERBST/ANHALT, (1999 genehmigt/ nicht rechtskräftig)

ENTWURF DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 7A „FOHLENWEIDE-1. ABSCHNITT“, EINSCHLIEßLICH UMWELTBERICHT (nicht genehmigt/ nicht rechtskräftig)

BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ - BImSchG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873).

BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ (BBODSCHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).

BUNDES-NATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

DENKMALSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (DENKMSCHG LSA) - vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801).

TEIL-FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT ZERBST/ANHALT, in der zurzeit rechtswirksamen Fassung, 2022 (Planübersicht)

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT: Karte der potentiellen natürlichen Vegetation von Sachsen-Anhalt. Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt. Sonderheft 1/2000. Halle/Saale, 2000.

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT: Karte der potentiellen natürlichen Vegetation von Sachsen-Anhalt. Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt. Sonderheft 1/2000. Halle/Saale, 2000.

LANDESENTWICKLUNGSGESETZ SACHSEN-ANHALT (LENTWG LSA) vom 23. April 2015, seit 01. Juli 2015 in Kraft (GVBl. LSA S. 170), zuletzt geändert durch § 1 und 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203).

LOUIS, H.W. (1998): Das Verhältnis zwischen Baurecht und Naturschutz unter Berücksichtigung der Neuregelung durch das BauROG. Natur und Recht Heft 3/20 Seite 113ff. Berlin.

MEYNEN, E./ SCHMITHÜSEN, J. U.A. (1953): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Verlag der Bundesanstalt für Landeskunde, Remagen.

MITSCANG, S (1996): Die Belange von Natur und Landschaft in der kommunalen Bauleitplanung. Rechtsgrundlagen, Planungserfordernisse, Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten. 2. Auflage Erich Schmidt Verlag, Berlin.

NATURSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (NATSCHG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346).

RAUMORDNUNGSGESETZ (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694).

RICHTLINIE ZUR BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM LAND SACHSEN-ANHALT (BEWERTUNGSMODELL SACHSEN-ANHALT) Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16. November 2004 – 42.2-22302/2.

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PLANZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

VERORDNUNG ÜBER DEN LANDESENTWICKLUNGSPLAN DES LANDES SACHSEN-ANHALT 2010 - LEP-LSA - vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160), gültig seit 12. März 2011.

WASSERGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (WG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. April 2011 (GVBl. LSA S. 496), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17. Februar 2017 (GVBl. LSA S. 33).