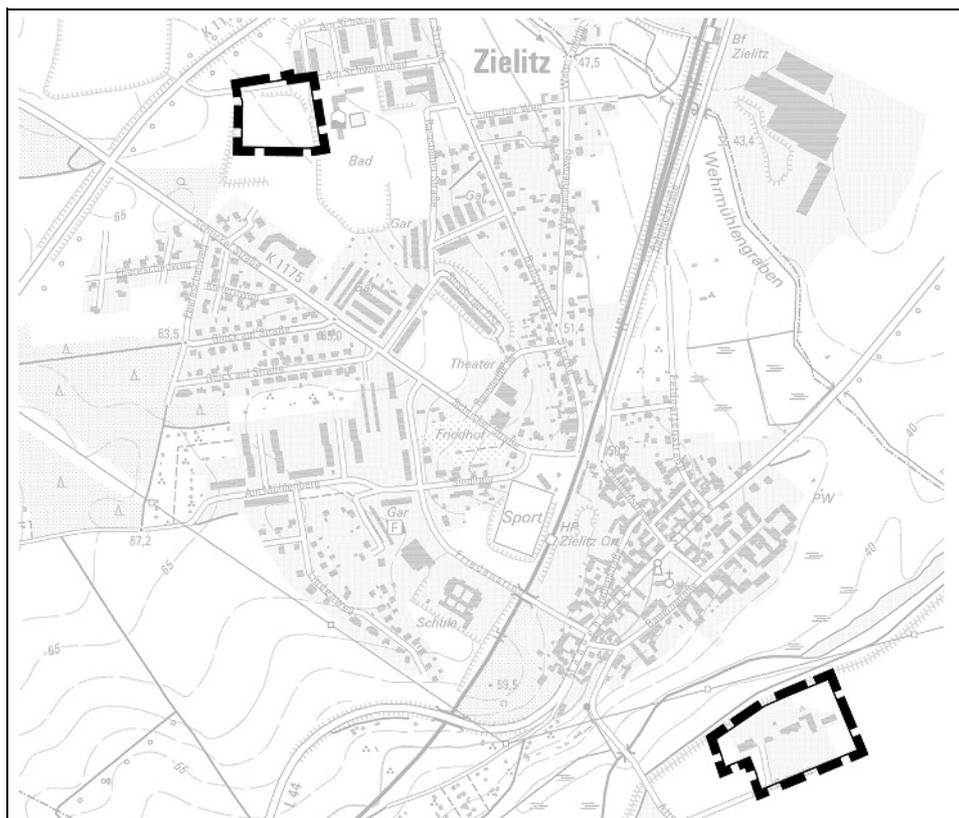




Verbandsgemeinde Elbe - Heide

3. Änderung des Flächennutzungsplanes "Westlich Schwimmbad und Alter Schacht Zielitz"

Vorentwurf – September 2018



[TK10/10/2014]©LVermGeoLSA(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A18-1-6003861/2012

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel. 039204 / 911660 Fax 911650

Inhaltsverzeichnis	Seite
Teil A Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanes	
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung des Flächennutzungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes	3
2.2. Lage der Änderungsbereiche	4
2.3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3. Bestandsaufnahme	5
4. Begründung der geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes	6
4.1. Darstellung einer gemischten Baufläche und von Grünflächen westlich des Schwimmbades	6
4.2. Darstellung der Flächen des Alten Schachtes als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
5. Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf öffentliche Belange	7
5.1. Erschließung	7
5.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	7
5.3. Belange der Landwirtschaft	8
6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	8
7. Flächenbilanz	9
Teil B Umweltbericht	10

**Teil A: Begründung der Darstellungen der 3. Änderung des
Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide
"Westlich Schwimmbad und Alter Schacht Zielitz"**

1. Rechtsgrundlagen

Der Änderung des Flächennutzungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des
Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288).

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. Voraussetzungen für die Änderung des Flächennutzungsplanes

**2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des
Flächennutzungsplanes**

Im Jahr 1905 begann die Niederbringung eines Kalisalzschachtes "Moltkeshall" in Zielitz am Alten Schacht. Dessen Abteufung wurde aus Geldmangel bald eingestellt. Aus der Nachnutzung der dort errichteten Gebäude entstand der Wohnplatz Alter Schacht in Zielitz, der neben einem landwirtschaftlichen Betrieb drei Wohngebäude und private Tierhaltungsanlagen umfasst. Die Flächen des Alten Schachtes waren bisher durch den Ohredeich deichgeschützt und wurden bestandsorientiert erhalten. Seit der Überspülung des westlichen Deiches der Ohre beim Elbhochwasser 2013 ist dieses Gebiet überschwemmungsgefährdet. In der Folge des Hochwassers wurde das Gebiet mit Verordnung des Landesverwaltungsamtes vom Dezember 2013 in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Ohre aufgenommen. Die Hochwasserplanungen des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) sehen vor, den gesamten Bereich bis an die Ortschaften Farsleben, Zielitz und Loitsche als Retentionsflächen und Polder zu nutzen und den Ohredeich nicht zu erhöhen. Hierfür ist es erforderlich, die im Gebiet ansässigen Einwohner des Alten Schachtes umzusiedeln.

Diese Umsiedlung erfolgt freiwillig, da es sich um bisher deichgeschützte Flächen handelt. Die bisher durch die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt im Auftrags des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft durchgeführten Abstimmungen mit den Nutzern und Grundeigentümern der Gebäude haben erkennen lassen, dass deren Umsiedlungsbereitschaft nur gegeben ist, wenn die Ersatzstandorte den Nutzungsansprüchen der umzusiedelnden Grundeigentümer entsprechen. Die derzeitige Grundstückssituation des Alten Schachtes Zielitz ist durch eine Alleinlage im Außenbereich geprägt, aufgrund derer die derzeitigen Eigentümer ungestört wohnen und private Tierhaltung betreiben können. Die vorhandenen Gebäude waren nach dem letzten Elbhochwasser umfassend saniert worden. Grundstücke innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen entsprechen nicht den Nutzungsansprüchen der umzusiedelnden Eigentümer, weshalb die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt Möglichkeiten der Entwicklung im Außenbereich geprüft hat. Eine grundsätzliche Zustimmung einer umzusiedelnden Familie aus dem

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe - Heide "Westlich Schwimmbad und Alter Schacht Zielitz"

Alten Schacht Zielitz besteht für einen Standort westlich des Schwimmbades in Zielitz. Für die anderen beiden Familien wurden bereits Lösungen gefunden. Westlich des Schwimmbades kann durch Einordnung einer gemischten Baufläche ein gleichwertiger Standort am Ortsrand von Zielitz geschaffen werden, wofür im Gegenzug der singulär im Außenbereich gelegene Wohnplatz Alter Schacht 2 und 3 aufgelassen werden kann.

Hierfür ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der gewählte Ersatzstandort westlich des Schwimmbades befindet sich am Ortsrand im Außenbereich. Die umzusiedelnden Einwohner betreiben Tierhaltung, jedoch nur in privatem Umfang. Das Vorhaben ist im Außenbereich nicht privilegiert.

Ein gleichwertiger Ersatz des Standortes am Alten Schacht muss den Wohnbedürfnissen der Einwohner entsprechen und die private Tierhaltung auch zukünftig ermöglichen. Hierfür ist die Einordnung von gemischten Bauflächen, aus denen sich Dorfgebiete entwickeln lassen, erforderlich. Die Planaufstellung kann somit nicht im Verfahren nach § 13b BauGB erfolgen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient den Belangen des Hochwasserschutzes. Durch die Umsiedlung von Einwohnern kann eine Polderfläche westlich der Einmündung der Ohre in die Elbe geschaffen werden. Die Fläche, auf die die Bewohner umgesiedelt werden sollen, ist eine hochwertige Fläche für den Arten und Biotopschutz auf der bereits Kompensationsmaßnahmen durchgeführt wurden. Gleichwohl kann der Eingriff durch die Rücknahme des singulären Standortes am Alten Schacht und dessen Nachnutzung als naturnahe Grünlandfläche ausgeglichen werden. Der Nachweis erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

2.2. Lage der Änderungsbereiche

Lage in der Gemeinde



[TK 10/10/2014] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-6003861/2012

Die Änderungsbereiche befinden sich:

- im Westen der Ortslage Zielitz südlich der Straße Am Schwimmbad westlich angrenzend an das Schwimmbad

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe - Heide "Westlich Schwimmbad und Alter Schacht Zielitz"

- südöstlich von Zielitz in der Ohreniederung an der Straße Alter Schacht

Die verbindliche Abgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche der Änderungen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

2.3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Über die Raumbedeutsamkeit der Planung wird durch die Oberste Landesentwicklungsbehörde im Aufstellungsverfahren entschieden.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vom 28.06.2006 dokumentiert. Ein neuer Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg befindet sich derzeit in Aufstellung. Der erste Entwurf wurde im Juni 2016 zur Beteiligung beschlossen.

Der Bereich Alter Schacht befindet sich im Vorranggebiet für den Hochwasserschutz. Die Beseitigung von baulichen Anlagen auf diesen Flächen entspricht den Zielen der Raumordnung. Die Flächen westlich des Schwimmbades sind im Regionalen Entwicklungsplan 2006 und im 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt. Es handelt sich bei den Flächen um Grünlandflächen unterdurchschnittlicher Bodenwertigkeit, die aufgrund ihrer geringen zusammenhängend zu bewirtschaftenden Größe nicht mehr wirtschaftlich ackerbaulich nutzbar sind. Der Vorbehalt wird beachtet. Insgesamt ist festzustellen, dass die Belange des Hochwasserschutzes an der Baufreimachung des Überschwemmungsgebietes erheblich überwiegen und den Eingriff in landwirtschaftliche Vorbehaltsflächen erfordern.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat keine Auswirkungen auf den Wohnbauflächenbedarf. Sie dient ausschließlich der Umsiedlung bestehender Wohnnutzungen innerhalb der Gemeinde.

3. Bestandsaufnahme

Größe des Geltungsbereiches

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Planänderungen beträgt ca. 1,31 Hektar für die Fläche westlich des Schwimmbades und 2,32 Hektar für die Fläche am Alten Schacht.

Bodenverhältnisse

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung für die Fläche westlich des Schwimmbades relevant. Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation stehen im Plangebiet Decksalm Braunerden oberflächlich an. Auf den natürlichen Bodenhorizont wurde im Plangebiet Erdaushub der Wohnblöcke in Zielitz aufgeschüttet. Die Böden weisen eine ausreichende Tragfähigkeit und eine hohe Durchlässigkeit auf. Eine Niederschlagswasserversickerung ist möglich. Ein Baugrundgutachten ist derzeit in Arbeit.

archäologische Bodendenkmale

Der Änderungsbereich westlich des Schwimmbades ist bisher nicht als archäologisch relevanter Bereich in Erscheinung getreten. In der Nähe der Gebiete befinden sich jedoch mehrere bekannte archäologische Denkmale. Im Zuge der Umsetzung von Vorhaben wird möglicherweise in archäologische Funde und Befunde eingegriffen. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe - Heide "Westlich Schwimmbad und Alter Schacht Zielitz"

Der Bereich Alter Schacht ist als Fläche ausgewiesen, auf der ein Verdacht auf Bodendenkmale besteht. Auf dieser Fläche ist die Beseitigung baulicher Anlagen vorgesehen, so dass voraussichtlich in archäologisch relevante Bodenschichten nicht eingegriffen wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt unerwartet freigelegte archäologische Funde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen sind. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

bergbauliche Belange, Bergsenkungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Bergwerksfeldes 613/90/1007 (Zielitz I). Für das Bergwerksfeld wurde der K+S Salz GmbH Kassel das Bergwerkseigentum verliehen. Entsprechend § 110 ff des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 wird eine Anpassung an die aus dem untertägigen Abbau resultierenden Deformationen gefordert. Bisher sind im Bereich Absenkungen der Tagesoberfläche infolge Abbaueinwirkung von 0,75 m bis 0,90 m messtechnisch nachgewiesen (Stand 2011). Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis max. 1,0 m \pm 50 % zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schiefelagen werden max. 2 mm/m, die Längenänderungen (erst Zerrungen, dann Pressungen) max. 1 mm/m betragen. Der minimale Krümmungsradius ist bei Erreichen der maximalen Verformungswerte größer als 20 km. Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben kaum bergschadenskundliche Bedeutung.

Nutzungen, Vegetation

Der Änderungsbereich westlich des Schwimmbades wird überwiegend als extensives Grünland genutzt. Am Nord-, Ost- und Westrand sowie südlich des Plangebietes auf den Böschungen wurden Hecken aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen angelegt, die sich derzeit in ca. 5 -jähriger Entwicklung befinden. Die Hecken wurden als Kompensationsmaßnahmen für den ländlichen Wegebau zwischen Colbitz und Schricke angepflanzt, sie sollen erhalten bleiben. Sie werden in die Planung eingebunden und als Grünflächen im Norden und Osten und als Grünland im Süden und Westen dargestellt.

Der Änderungsbereich am Alten Schacht umfasst die Grundstücke Alter Schacht 2-4, die teilweise als Wohngrundstücke und teilweise für die Tierhaltung genutzt werden. Die Gebäude wurden nach dem Elbhochwasser 2013 umfassend saniert.

4. Begründung der geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes

4.1. Darstellung einer gemischten Baufläche und von Grünflächen westlich des Schwimmbades

Wesentliches Planungsziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Vorbereitung eines Ersatzstandortes für einen Teil der Bebauung des Alten Schachtes westlich des Schwimmbades. Die derzeitige Nutzung des Grundstückes am Alten Schacht umfasst Wohnen, Tierhaltung und nichtstörendes Gewerbe. Sie entspricht der Nutzung von Dorfgebieten im Sinne des § 5 BauNVO. Die konkreten Planungen der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt im Auftrag des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft umfassen für den Standort westlich des Schwimmbades die Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Doppelgaragen auf einer Grundfläche von ca. 480 m² und eines Stallgebäudes mit ca. 170 m² Grundfläche. Die Gesamtgröße des Grundstückes beträgt ca. 15.200 m². Ein Teil des Grundstückes soll wie am Alten Schacht im Außenbereich verbleiben. Die Darstellung der gemischten Baufläche umfasst ca. 8.700 m², aus denen im Rah-

men der verbindlichen Bauleitplanung Dorfgebiete entwickelt werden sollen. Am Nord- und Ost- rand des Gebietes wurden vor ca. 5 Jahren Heckenpflanzungen aus einheimischen, standort- gerechten Laubgehölzen angelegt, die erhalten bleiben sollen. Sie werden im Flächennutzungs- plan als Grünflächen dargestellt. Ihre Erhaltung ist zur Minimierung der Eingriffe in den Natur- haushalt im Plangebiet erforderlich. Die südlich und westlich des Gebietes vorhandenen Hecken befinden sich außerhalb des Änderungsbereiches.

4.2. Darstellung der Flächen des Alten Schachtes als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Planungsziel ist die Umsiedlung der Bewohner des Alten Schachtes und der Rückbau der im Überschwemmungsgebiet gelegenen Gebäude. Dies umfasst nicht nur das Gebäude, dessen Bewohner auf die Fläche westlich des Schwimmbades in Zielitz umgesiedelt werden, sondern auch die Flächen der übrigen Gebäude am Alten Schacht 3 und 4, deren Bewohner bereits umge- zogen sind bzw. nach Colbitz in die Siedlung am Wasserwerk ziehen werden. Ziel ist der Rückbau aller baulichen Anlagen und die Nachnutzung der Fläche als extensives Feuchtgrünland. Hier- durch kann die Kompensation der Eingriffe an den neuen Standorten weitgehend schutzgut- bezogen durch Entseidelungen erfolgen. Der Änderung westlich des Schwimmbades soll hierbei die Entseidelung der Flächen Alter Schacht 2 und 3 zugeordnet werden. Der Standort Alter Schacht 4 soll die Kompensation für Eingriffe in den Naturhaushalt für die Teilfläche Am Wasser- werk Colbitz liefern.

Der Flächennutzungsplan stellt diese Flächen bisher als Flächen für die Landwirtschaft dar. Diese Darstellung wird ergänzt durch die Festlegung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

5. Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf öffentliche Belange

5.1. Erschließung

Der Standort westlich des Schwimmbades wird von der Straße Am Schwimmbad aus erschlos- sen. Belange einer geordneten Verkehrserschließung finden somit Berücksichtigung.

Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasser- zweckverband (WWAZ). Die Abstimmungen zu den Anschlussmöglichkeiten erfolgen im Bebau- ungsplanverfahren.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon AG. Die Ab- stimmungen zu den Anschlussmöglichkeiten erfolgen im Bebauungsplanverfahren.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plan- gebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Die Abstimmungen er- folgen im Bebauungsplanverfahren.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Ab- wasserzweckverband (WWAZ). Zu geordneten Schmutzwasserableitung muss ein neuer Kanal mit einer Länge von ca. 100 Meter für das Vorhaben durch den Vorhabenträger errichtet werden. Die Abstimmungen zu den Anschlussmöglichkeiten erfolgen im Bebauungsplanverfahren.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist die Gemeinde Zielitz. Aufgrund günstiger Bedingungen für die Niederschlagswasserversickerung ist kein Anschluss an die zen- trale Niederschlagswasserentsorgung erforderlich.

5.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Wie im Umweltbericht erläutert, betreffen diese vor allem das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes, da die Fläche westlich des Schwimmbades bisher für Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt vorgesehen war und diese Maßnahmen teilweise umgesetzt wurden.

Mit der Baufreimachung der Flächen am Alten Schacht werden jedoch gleichwertige Kompensationen geleistet. Insbesondere werden Störeinflüsse auf die angrenzende Seegrabenniederung gemindert. Die Flächen bieten aufgrund der solitären Lage im Außenbereich ein höheres Aufwertungspotential als die Flächen am Schwimmbad, die den Störeinflüssen durch die intensive Schwimmbadnutzung und deren Lärmemissionen ausgesetzt sind. Eine konkrete Eingriffsbewertung ist im Rahmen der Bebauungsplanung vorzunehmen.

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes (Teil B) geprüft. Die konkrete Bilanzierung im Rahmen der Eingriffsregelung ist Gegenstand der Untersuchungen im Bebauungsplanverfahren.

Belange des Hochwasserschutzes

Planungsziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Beseitigung der baulichen Anlagen auf Flächen, die als Retentions- und Polderflächen vorgesehen sind. Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient den Belangen des Hochwasserschutzes.

5.3. Belange der Landwirtschaft

Durch die Verlagerung der Bauflächen sind die Belange der Landwirtschaft nur gering betroffen. Die Fläche westlich des Schwimmbades ist eine extensiv landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche. Ziel des Rückbaus im Bereich Alter Schacht ist die Wiederherstellung von Grünlandflächen. Insofern werden die Belange der Landwirtschaft nicht erheblich beeinträchtigt.

6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide "Westlich Schwimmbad und Alter Schacht Zielitz" in der Gemeinde Zielitz stehen die Belange des Hochwasserschutzes im Vordergrund. Durch die Umsiedlung von Einwohnern aus überschwemmungsgefährdeten Bereichen besteht die Möglichkeit Polder- und Retentionsflächen zu schaffen, die zu einer Entlastung der Hochwassersituation führen.

Dem entgegen steht die Beeinträchtigung des Schutzgutes des Arten- und Biotopschutzes am Standort westlich des Schwimmbades, der bisher für Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt vorgesehen war. Dies kann durch den Rückbau der baulichen Anlagen des Alten Schachtes kompensiert werden.

Die weiteren Belange werden beachtet. Insgesamt rechtfertigt die mit der Flächennutzungsplanänderung verbundene Förderung der Belange des Hochwasserschutzes die Eingriffe in das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes westlich des Schwimmbades. Es erfordert auch die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen, da geeignete innerörtliche Flächenpotenziale nicht zur Verfügung stehen.

7. Flächenbilanz

	<u>Flächen vor der Änderung</u>	<u>Flächen nach der Änderung</u>
• gemischte Bauflächen	-	8.700 m ²
• Flächen für die Landwirtschaft Grünland	12.540 m ²	-
• Grünflächen	-	3.840 m ²
• Flächen für die Landwirtschaft mit vorhandener Bebauung im Außenbereich	23.264 m ²	-
• Flächen für die Landwirtschaft mit Überlagerung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	-	23.264 m ²
Σ Flächen der Änderung des Flächennutzungsplanes	35.804 m ²	35.805 m ²

TEIL B: Umweltbericht zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe - Heide

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1.	Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	11
1.1.	Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	11
1.2.	Inhalt der Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes	11
1.3.	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	11
1.4.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Flächennutzungsplanes	12
1.4.1.	Gesetzliche Grundlagen	12
1.4.2.	Aussagen planerischer Grundlagen	14
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	16
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	16
2.1.1.	Schutzgut Biotope	16
2.1.2.	Schutzgut Arten	16
2.1.3.	Schutzgut Boden	17
2.1.4.	Schutzgut Wasser	18
2.1.5.	Schutzgut Klima / Luft	19
2.1.6.	Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)	19
2.1.7.	Schutzgut Mensch	20
2.1.8.	Schutzgut Kultur und Sachgüter	20
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	20
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	22
2.3.1.	Allgemeine Handlungsempfehlungen	22
2.3.2.	Festsetzungsempfehlungen für den Bebauungsplan	23
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	23
3.	Ergänzende Angaben	23
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	23
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	24
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	24

1. Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

1.1. Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

- Verlagerung von im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Ohre gelegenen Grundstücken mit Wohnen und privater Tierhaltung vom Alten Schacht 2 auf eine Fläche westlich des Schwimmbades in Zielitz
- Abbruch der baulichen Anlagen des Alten Schachtes und Nachnutzung als extensives Feuchtgrünland

1.2. Inhalt der Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes

- Darstellung einer gemischten Bauflächen westlich des Schwimmbades in Zielitz auf ca. 8.700 m², Darstellung der Heckenpflanzungen am Nord- und Ostrand des Gebietes als Grünflächen
- Darstellung des Standortes der abzubrechenden Gebäude am Alten Schacht als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Für die vorstehenden Planungsinhalte werden die in der nachfolgenden Flächenbilanz angeführten Flächen benötigt.

	<u>Flächen vor der Änderung</u>	<u>Flächen nach der Änderung</u>
• gemischte Bauflächen	-	8.700 m ²
• Flächen für die Landwirtschaft Grünland	12.540 m ²	-
• Grünflächen	-	3.840 m ²
• Flächen für die Landwirtschaft mit vorhandener Bebauung im Außenbereich	23.264 m ²	-
• Flächen für die Landwirtschaft mit Überlagerung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	-	23.264 m ²
Σ Flächen der Änderung des Flächennutzungsplanes	35.804 m ²	35.805 m ²

1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Flächennutzungsplanes

1.4.1. Gesetzliche Grundlagen

- Schutzgut Mensch
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

Ziele des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in den Änderungsbereichen und Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten

Art der Berücksichtigung:

Bodenrechtliche Spannungen, aus denen eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzungen im Plangebiet oder in benachbarten Gebieten zu erwarten ist, sind nicht erkennbar. Das Gebiet westlich des Schwimmbades grenzt an das Schwimmbad an. Im benachbarten Bereich befinden sich ruhige Bereiche der Minigolfanlage. Es erfolgt eine Prüfung des Sachverhaltes in der Umweltprüfung.

- Schutzgut Artenschutz und Biotop
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Ziele des Umweltschutzes:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotop mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen, sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe - Heide "Westlich Schwimmbad und Alter Schacht Zielitz"

- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
- der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Art der Berücksichtigung:

verbal argumentative Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die vorgenannten Ziele, Empfehlung von Vermeidungs-, Minderungs- oder Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in das Schutzgut auf Grundlage der Aussagen des Landschaftsplanes

- Schutzgut Boden
Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
Ziele des Umweltschutzes:
Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§ 1a Abs.2 BauGB).
Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag
Art der Berücksichtigung:
verbal argumentative Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion, Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs, Kompensation durch Entsiegelungsmaßnahmen, Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB
- Schutzgut Wasser
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung von vorhandenen Oberflächengewässern, Erhöhung des Regenerationsvermögens durch Renaturierung naturferner Gewässerstrukturen, Schutz der Gewässer vor Schadstoffeintrag, Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag, Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate und der Filterfunktion des Bodens
Art der Berücksichtigung:
Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen, Empfehlung zur Minimierung des Umfangs von Versiegelungen zur Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate im Änderungsbereich westlich des Schwimmbades, Nutzung der Filterfunktion des Bodens
- Schutzgut Luft / Klima
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Luft (TA Luft)
Ziel des Umweltschutzes:
Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas
Art der Berücksichtigung:
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes, Minimierung der Auswirkungen

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe - Heide "Westlich Schwimmbad und Alten Schacht Zielitz"

- Schutzgut Landschaftsbild
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder
Art der Berücksichtigung:
Beurteilung der Auswirkungen der Bebauung in den Änderungsbereichen,
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter
Art der Berücksichtigung:
Archäologische Bodendenkmale sind im Änderungsbereich westlich des Schwimmbades nicht bekannt. Im Änderungsbereich am Alten Schacht sind keine Eingriffe in den Boden vorgesehen, die Beeinträchtigungen archäologischer Bodendenkmale erfordern.

1.4.2. Aussagen planerischer Grundlagen

Regionaler Entwicklungsplan 2006 und 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes (2016)

Das Plangebiet westlich des Schwimmbades ist im Regionalen Entwicklungsplan 2006 und im 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Umweltrelevante Ziele sind hiermit nur insoweit verbunden, dass mit einer landwirtschaftlichen Nutzung keine Eingriffe in die Bodenfunktion verbunden sind. Dieses Ziel kann nicht umfassend berücksichtigt werden, der Eingriff in die Bodenfunktion kann aber durch die Entsiegelung anderer Flächen im Vorranggebiet für Hochwasserschutz kompensiert werden.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel wurde 1996 erstellt. Die grundlegenden Bestandsaufnahmen und Bewertungen wurden in einem Zeitraum von 1993 bis 1995 durchgeführt. Der Landschaftsrahmenplan legt für das Plangebiet keine standortkonkreten Ziele fest.

Für die Schutzgüter wurden nachfolgende Aussagen getroffen:

Arten- und Lebensgemeinschaften:

Im Landschaftsrahmenplan ist für den Änderungsbereich westlich des Schwimmbades Acker / Ackerbrache kartiert. Der Änderungsbereich am Alten Schacht gehört zum Siedlungsbereich. (einzelne Gebäude) Zur Entwicklung der Flächen beinhaltet der Landschaftsrahmenplan keine standortkonkreten Ziele.

Boden:

Für das Schutzgut Boden werden die Flächen westlich des Schwimmbades als Rosterden mit geringem Ertragspotential und die Flächen am Alten Schacht als Siedlungsböden charakterisiert. Hieraus leiten sich keine wesentlichen zusätzlichen Untersuchungs- oder Bewertungserfordernisse ab.

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe - Heide "Westlich Schwimmbad und Alter Schacht Zielitz"

Wasser:

Für das Schutzgut Wasser ist für die Flächen westlich des Schwimmbades ein Abstand des Grundwasserleiters zur Oberfläche von 10-20 Meter kartiert. Die Flächen am Alten Schacht weisen einen Grundwasserstand von 2-5 Meter unter der Geländeoberfläche auf. Das Grundwasser ist am Standort westlich des Schwimmbades gut geschützt.

Klima/Luft:

Für das Schutzgut Klima haben die Änderungsbereiche eine allgemeine Bedeutung. Beeinträchtigungen der Luftqualität sind nicht bekannt.

Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild):

Für das Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild) wird den Änderungsbereichen insgesamt eine allgemeine Bedeutung zugewiesen.

Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Ohre (Schube+Westhus 2004)

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Ohre sieht das Plangebiet westlich des Schwimmbades nicht als Siedlungserweiterungsfläche vor. Für die Bauleitplanung werden keine besonderen Ziele für die Fläche vorgegeben.

Als Maßnahme des Landschaftsplanes ist in Karte 10.4. für den Bereich des Alten Schachtes die Maßnahme Z 13, die Begrünung der alten Schachtgebäude und die Einbindung in die Landschaft vorgesehen. Diese Maßnahme erübrigt sich beim Abbruch der Gebäude. Für die Fläche westlich des Schwimmbades sind keine Maßnahmen vorgesehen.

Schutzgut Arten und Biotope:

Der Landschaftsplan kartiert im Plangebiet westlich des Schwimmbades den Biotoptyp Ruderalflur trockener Standorte (KSt). Dem Biotoptyp wird eine hohe Wertigkeit für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zugeordnet.

Boden

Der Landschaftsplan kartiert im Plangebiet westlich des Schwimmbades Braunerden auf sandigem Substrat. Die Flächen werden bei Nutzung als Acker als winderosionsgefährdet eingestuft.

Wasser

Der Grundwasserflurabstand für die Flächen westlich des Schwimmbades wird mit 10-20 Meter beziffert. Die Flächen am Alten Schacht weisen einen Grundwasserflurabstand von 2-5 Meter auf. Der Grundwasserspiegel wurde in einer Höhenlage von ca. 48 müNN im Bereich westlich des Schwimmbades und ca. 40 müNN im Bereich des Alten Schachtes ermittelt. Die Fließrichtung ist von West nach Ost zur Elbe. Das Grundwasser ist an beiden Standorten aufgrund des großen Grundwasserabstandes bzw. der Undurchlässigkeit der überdeckenden Schichten relativ gut geschützt.

Klima / Luft

Das Plangebiet westlich des Schwimmbades ist als Kaltlufteinzugsgebiet ermittelt worden. Es ist kein Bestandteil von Luftleitbahnen.

Schutzgebiete

Das Plangebiet und die umgebenden Landschaften liegen nicht innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete nach dem BNatSchG oder nach EU Recht (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung).

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden

2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

2.1.1. Schutzgut Biotope

Das Plangebiet westlich des Schwimmbades wird durch die Anpflanzungen von einheimischen, standortgerechten Hecken und Gehölzbereichen auf aufgewallten Flächen im Norden und Westen des Gebietes geprägt. Die Hecken setzen sich südlich und östlich des Gebietes außerhalb des Geltungsbereiches der Änderung des Flächennutzungsplanes fort. Die Hecken sind als Biotoptyp Baum-Strauch-Hecke aus überwiegend heimischen Arten (Biotoptyp HHB) in ca. 5 jähriger Entwicklung einzustufen. Innerhalb der durch die Hecken umgrenzten Fläche befinden sich drei angelegte Gehölzbereiche. Die Hecken und die Gehölzbereiche wurden als Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt durch den ländlichen Wegebau zwischen Colbitz und Schricke angelegt. Sie sind grundsätzlich zu erhalten. Die Flächen zwischen den Hecken, die durch den Landschaftsplan als Ruderalflur trockener Standorte kartiert werden, werden als Grünland extensiv genutzt. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme war aufgrund der allgemeinen Trockenheit der Grünlandtyp nicht klar erkennbar. Aufgrund der Standortbedingungen ist von einem Grünland halbtrockener Standorte Biotoptyp RHD (ruderalisierte Halbtrockenrasen) auszugehen.

Die Flächen des Alten Schachtes werden überwiegend durch Bebauung und gärtnerisch genutzte Bereiche, arrondiert von Grünlandflächen und Ertragsobstgehölzen geprägt.

Bewertung

Die im Änderungsbereich westlich des Schwimmbades vorzufindenden Biotoptypen stellen im Landschaftsraum verbreitete, jedoch hochwertige Biotoptypen dar. Sie sind gemäß dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt mit 14-15 Wertpunkten zu bewerten.

Die Flächen im Bereich des Alten Schachtes sind teilweise versiegelt und teilweise mit geringwertigen Biotoptypen ausgestattet. Aufgrund der Alleinlage außerhalb des Siedlungsbereiches bieten sie hervorragende Bedingungen für eine Aufwertung.

2.1.2. Schutzgut Arten

Bestand und Bewertung Pflanzen

Bundes- bzw. landesweit gefährdete Pflanzenarten bzw. solche, die dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen, sind weder in den Änderungsbereichen, noch deren unmittelbarer Umgebung gefunden worden. Entsprechende Vorkommen können aufgrund der Landschaftsstruktur und Nutzungssituation in den siedlungsnahen Bereichen weitgehend ausgeschlossen werden. Hinsichtlich des Pflanzenartenschutzes kommt dem betrachteten Landschaftsausschnitt folglich eine geringe Bedeutung zu.

Artenschutzrelevante Tierarten

Bestand

Wesentliche wertgebende Tierarten wurden im Rahmen des Landschaftsplanes kartiert. Weiterhin wurde eine artenschutzrechtliche Potentialeinschätzung für das Plangebiet nach örtlicher Begehung durchgeführt.

Avifauna

Der Landschaftsplan hat im Plangebiet keine wertvollen Vogelarten bzw. Arten, die dem Schutz der EU Vogelschutzrichtlinie unterliegen, kartiert. Die Gehölzbestände weisen aufgrund der

kurzen Entwicklungsdauer mit Ausnahme einiger Altbäume keine wesentliche Eignung als Lebensraum für streng geschützte Vogelarten auf. Die Störwirkungen durch das angrenzende Schwimmbad stellen ebenso eine Beeinträchtigung dar. Allgemein bieten die Gehölze eine Eignung für verbreitete Vogelarten, die ebenso dem Schutz des Bundes-Naturschutzgesetzes unterliegen. Bodenbrüter, für die das Plangebiet eine Eignung aufweist, wurden bei der Begehung im Juni 2018 nicht festgestellt.

Lurche, Insekten, Kriechtiere

Die Flächen westlich des Schwimmbades, die Schwerpunkt der Untersuchung sind, weisen aufgrund der Ferne zu Gewässern keine Eignung für Lurche auf. Die untere Naturschutzbehörde hat auf eine mögliche Eignung des Gebietes die nach Gemeinschaftsrecht geschützte Zauneidechse hingewiesen. Der Landschaftsplan kartiert für das Plangebiet keine besonders wertvollen Arten. Die örtliche Überprüfung hat ergeben, dass dem Plangebiet aufgrund fehlender offener Bodenbereiche wesentliche Habitatbedingungen der Zauneidechse fehlen. Während der Trockenheit im Sommer 2018 war eine nahezu vollständige Bodenbedeckung durch Gräser und Bewuchs vorhanden, so dass von einem Vorkommen nicht auszugehen ist.

Für die an den Alten Schacht angrenzenden Flächen der Seegrabenniederung kartiert der Landschaftsplan das Vorkommen streng geschützter Heuschreckenarten (*Conocephalus dorsalis* und *Chrysochraon dispar*). Die Flächen des Plangebietes selbst bieten aufgrund der intensiven Nutzung keinen geeigneten Lebensraum für nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten. Aufgrund der umfangreichen Sanierungen an den Gebäuden nach dem Elbhochwasser 2013 sind keine für Fledermäuse geeigneten Quartiere feststellbar.

Bewertung

Entsprechend der Biotopausstattung, Landschaftsstruktur und Nutzungssituation kommt dem Plangebiet westlich des Schwimmbades eine allgemeine Bedeutung zu. Es sind jedoch fast ausnahmslos häufige und verbreitete Arten mit vergleichsweise geringen Ansprüchen an den Lebensraum zu erwarten.

Der Landschaftsraum im Nordosten des Landkreises Börde zählt natürlicherweise nicht zum Hauptverbreitungsgebiet des Feldhamsters. Von einem Vorkommen dieser gefährdeten und gesetzlich geschützten Tierart ist folglich nicht auszugehen.

2.1.3. Schutzgut Boden, Fläche

Bestand

Auf den als Grünland genutzten Flächen westlich des Schwimmbades stehen gemäß dem Landschaftsplan oberflächlich Braunerden über sandigem Substrat an. Die Böden gehören der Grundmoräne der Saale Eiszeit an. Der natürliche Bodenhorizont ist im Plangebiet jedoch völlig durch die Deponierung von Erdaushub bei der Errichtung der Wohnblocks Zielitz in den 70er Jahren überschüttet worden: Die Böden sind somit als Aufschüttungsböden anthropogenen Ursprungs zu bewerten. Sie weisen mit Bodenwerten von ca. 15-20 Bodenpunkten ein geringes landwirtschaftliches Ertragspotential auf. Eine Gefahr der Bodenerosion durch Wasser besteht nicht. Die Winderosionsgefährdung ist nur bei einer Ackernutzung gegeben.

Die Durchlässigkeit des Bodens ist hoch. Das Pufferungsvermögen ist gering. Das Bindungsvermögen für Schadstoffe ist gering bis mittel. Die Böden sind nur im Bereich der Hecken anthropogen überprägt. Ein regelmäßiger Bodenbruch findet seit der Stilllegung der Ackerfläche nicht mehr statt. Die im Bereich des Alten Schachtes vorhandenen Auenböden sind anthropogen stark überprägt und teilweise versiegelt.

Bewertung

Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt nach den in § 2 BBodSchG bestimmten Funktionen:

1. natürliche Funktionen als
 - a) Lebengrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe - Heide "Westlich Schwimmbad und Alter Schacht Zielitz"

- b) Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
 - c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers
2. Funktionen als Archiv der Natur und Kulturgeschichte
3. Nutzungsfunktionen als
- a) Rohstofflagerfläche
 - b) Fläche für Siedlung und Erholung
 - c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung
 - d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Böden westlich des Schwimmbades bilden zwar eine geeignete Lebensgrundlage für die Flora und Fauna. Als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sind die Aufschüttungsböden nur von geringer Bedeutung. Ihre Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen ist aufgrund des geringen Puffervermögens bei hoher Durchlässigkeit gering ausgeprägt. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist durch die Aufschüttung beeinträchtigt. Die Nutzungsfunktionen sind aufgrund des geringen Ertragspotentials gering. Insgesamt ist einzuschätzen, dass die Böden von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt sind. Die anthropogen überprägten Böden des Alten Schachtes haben ebenfalls nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.

Altlasten

Im Rahmen der Auswertung relevanter Unterlagen fanden sich keine Hinweise auf mögliche Altlasten in den Änderungsbereichen.

2.1.4. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind von den Änderungsbereichen nicht betroffen.

Grundwasser

Das Grundwasser steht im Bereich westlich des Schwimmbades oberflächenfern an. Der Grundwasserflurabstand beträgt 10-20 Meter. Das Grundwasser ist geschützt. Im Bereich des Alten Schachtes beträgt der Grundwasserflurabstand ca. 2-5 Meter.

Die Grundwasserbeschaffenheit ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung an beiden Standorten beeinträchtigt. Die Flächen befinden sich außerhalb der Bereiche, in denen das Grundwasser salzbelastet ist. Die Flächen befinden sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Eine aktive Nutzung des Grundwassers ist nicht bekannt.

Bewertung: Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

- der Grundwasserdargebotsfunktion (Ergiebigkeit u. Beschaffenheit des Grundwasserleiters),
- der wasserhaushaltlichen Funktion (Grundwasserneubildung) und
- der Funktion für die Trinkwasserversorgung.

Zur Ergiebigkeit des Grundwassers liegen keine Aussagen vor. Die Änderungsbereiche haben für die Grundwasserneubildung eine allgemeine Bedeutung. Eine Nutzung für die Trinkwasserversorgung findet nicht statt. Insgesamt ist das Schutzgut als von allgemeiner Bedeutung zu bewerten.

2.1.5. Schutzgut Klima / Luft

Für die Einschätzung der Klimarelevanz der Flächen im Bebauungsplangebiet und den angrenzenden Bereichen wurde der Landschaftsplan zugrunde gelegt.

Vegetationsbestandene Flächen beeinflussen das Klima positiv durch:

- gleichmäßige Verdunstung und damit konstante Luftbefeuchtung
- Temperaturabsenkung durch Verdunstung
- Verringerung des oberirdischen Wasserabflusses
- Verbesserung der Luftqualität durch Ausfilterung
- Kleinräumige Luftbewegung
- Entzug von CO₂ bei der Photosynthese

Vegetationsbeständen mit einer großen Oberfläche und einem großen Wurzelvolumen, wie sie vor allem große und alte Bäume haben, wird dabei eine besondere Bedeutung zugemessen, ebenso wie geschlossenen Baumbeständen.

Die als Grünland genutzte Fläche des Änderungsbereiches westlich des Schwimmbades weist ein mittleres Potential zur Entstehung von Frischluft auf. Sie ist kein Bestandteil von Luftleitbahnen.

Der Bereich am Alten Schacht ist dem Siedlungsbereich zu zuordnen.

2.1.6. Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)

Landschaft hat neben ökologischen und nutzungsorientierten Funktionen auch Wirkungen auf den Menschen, die auf das äußere, sinnliche Erleben der Landschaft gerichtet sind. Damit verbunden ist das Bedürfnis der Menschen nach Schönheit, Orientierung, Identifikation und Heimat. Da die menschlichen Sinne durch das Bild dieses Gebietes direkt angesprochen werden, sind die Betrachtung und Bewertung auf den Menschen ausgerichtet.

Die wesentlichen Strukturmerkmale, die hier berücksichtigt werden, sind die naturgeprägten Elemente wie Relief, Topografie, Gewässer, Vegetationsflächen sowie Einzelelemente wie z.B. alte, einzeln stehende Bäume oder kleine Baumgruppen. Die Eigenart einer Landschaft wird aber vor allem durch die für den Naturraum charakteristische Zusammensetzung und Verteilung im Raum bestimmt.

Der Raum um Zielitz wird großflächig durch die Aufhaldungen des Kaliwerkes geprägt, die als Bergbaufolgelandschaft das Landschaftsbild technisch überprägen. Mit größerem Abstand zu den Kalihalden nimmt die Erholungseignung des Landschaftsbildes zu. Das Landschaftsbild westlich des Schwimmbades ist stark technisch überprägt. Neben den Kalihalden wirken das Betriebsgebäude und der Siedlungsrand der Ortschaft Zielitz auf das Gebiet. Durch die Heckenanpflanzungen im Plangebiet soll langfristig eine bessere Einbindung des Ortsrandes in das Landschaftsbild erfolgen.

Die Flächen des Alten Schachtes befinden sich in der Elbaue in größerer Entfernung zu den technisch überprägten Landschaftselementen. Gleichwohl stellt die frei in der ebenen Landschaft gelegene Bebauung eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Der Landschaftsplan sieht als Maßnahme die Eingrünung dieses Bereiches vor.

Insgesamt ist das Landschaftsbild in beiden Bereichen als geringwertig einzustufen. Die Flächen des Alten Schachtes bieten aufgrund der Einbindung in ein hochwertiges Landschaftsbild ein gutes Potential zur Aufwertung.

2.1.7. Schutzgut Mensch

Gegenstand bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind die Voraussetzung für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse (Lärmimmissionen und Luftschadstoffbelastung) sowie die Verfügbarkeit von erreichbaren Erholungsräumen.

Erholung

Die Flächen westlich des Schwimmbades grenzen unmittelbar an die Bebauung an, sind jedoch nicht durch Wege erschlossen. Für die Erholung haben die Flächen keine Bedeutung. Eine deutlich höhere Bedeutung für die Naherholung der Bevölkerung von Zielitz haben die Flächen südöstlich der Ortslage in der Landschaftseinheit des Elbtales. Sie sind über die Wegeanbindung des Alten Schachtes gut zu erreichen und werden intensiv zur Naherholung genutzt.

Lärmsituation

Wesentliche Voraussetzung für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse ist eine störungsfreie Wohnlage. An das Gebiet westlich des Schwimmbades grenzt das Gelände des Schwimmbades Zielitz an. Zwischen der geplanten Bebauung und dem Grundstück des Bades befindet sich ein bepflanzter Wall, der den ebenerdig emittierenden Lärm deutlich mindert. Weiterhin sind zum Plangebiet weniger lärmemittierende Bereiche der Minigolfanlage orientiert. Das Schwimmbecken wird zusätzlich durch zwischengelagerte Umkleide- und Kabinengebäude abgeschirmt. Eine erhebliche Lärmbeeinträchtigung ist nicht zu erwarten. Ca. 150 Meter westlich befindet sich die Farsleber Straße. Erhebliche Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet gehen von der Straße nicht aus. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind hierdurch nicht zu erwarten.

2.1.8. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Von der Planung werden keine bekannten Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt.

2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Schutzgut Biotope und Arten

Die Planung beinhaltet die Verlagerung einer Bebauung vom Alten Schacht auf die Flächen westlich des Schwimmbades. Der durch die Änderung in Anspruch genommene Biototyp ist ruderalisierter Halbtrockenrasen.

Bei Durchführung der Planung gehen die Flächen als Brut- und Nahrungshabitat für die Avifauna und als Lebensraum für Tierarten verloren.

Die Auswirkungen auf Brutvögel sind im Bebauungsplan unter artenschutzrechtlichen Prämissen zu prüfen. Allgemein kann davon ausgegangen werden das im räumlichen Zusammenhang weitere geeignete Habitatstrukturen zur Verfügung stehen und erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen sind, wenn der Beginn der Baudurchführung außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgt. Eine vorübergehende Störung während der Bauphase ist artenschutzrechtlich ohne Belang soweit Brutplätze noch nicht bezogen sind. Wegen des vergleichsweise hohen Störungspotenzials wird das Planungsgebiet weitgehend gemieden werden.

Der Verlust an (potentiellem) Nahrungshabitat für diverse Vogelarten ist vernachlässigbar, da die Vorhabensfläche nur einen geringen Teil des Vogel-Lebensraumes ausmacht und Ausweichmöglichkeiten in ausreichendem Maße vorhanden sind.

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe - Heide "Westlich Schwimmbad und Alter Schacht Zielitz"

Für die Flächen des Alten Schachtes bedeutet die Verlagerung der Wohnnutzung und der Abbruch der Gebäude eine nachhaltige und großräumig wirksame Verbesserung der Entwicklungsbedingungen für streng geschützte Arten und die Chance hochwertige Biotoptypen eingebunden in das ökologische Verbundsystem entlang der Seegrabenniederung herzustellen. Durch die Verlagerung aller drei Wohngebäude von den Flächen des Alten Schachtes werden Störwirkungen durch die Anwesenheit des Menschen aus einem ansonsten weitgehend störungsfreien Bereich verlagert. Der Bereich kann sich damit zu einer Fläche entwickeln, der Habitatbedingungen für streng geschützte Arten aufweist. In der Summe beider Maßnahmen insgesamt ist eine Aufwertung für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes festzustellen.

Schutzgut Boden Fläche

Die Änderungen sind nicht mit einer Steigerung des Umfangs an Bodenversiegelungen verbunden, da die Bebauung nur verlagert wird. Die Flächen am Alten Schacht sind im Bestand versiegelt. Die Wiederherstellung einer naturnahen Bodenfunktion am Standort ist nur langfristig möglich.

Der Umfang der Entsiegelung durch den Abbruch der Gebäude Am alten Schacht 2 und 3 beträgt ca. 870 m². Die geplante Neuversiegelung durch Gebäude westlich des Schwimmbades beträgt ca. 650 m². Der Umfang der Versiegelungen kann somit vermindert werden. Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien könnten die Eingriffe in das Schutzgut Boden weiter verringert werden.

Schutzgut Wasser

Auswirkungen für das Grundwasser entstehen durch den Verlust von Infiltrationsfläche sowie durch die Verminderung der Grundwasserneubildungsrate durch die Versiegelung von Böden. Da im Plangebiet westlich des Schwimmbades gute Bedingungen für eine Niederschlagswasser- versickerung bestehen und das Grundwasser aufgrund des großen Abstandes des Grundwasserleiters gut geschützt ist, sind erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima, Luft

Die Versiegelung im Bereich westlich des Schwimmbades führt zu einer Verringerung der Verdunstungsrate und Verlust von Frischluftentstehungsflächen. Für das örtliche Klima haben die Flächen keine besondere Bedeutung. Sie sind kein Bestandteil ausgeprägter Ventilationsbahnen. Der Ausstoß von Verbrennungsabgasen durch Heizanlagen allgemein erhöht die Luftschadstoffemissionen. Besonders relevant sind hierbei die klimarelevanten Gase CO₂ und Stickoxide sowie gesundheitsschädliche Feinstäube. Durch die Nutzung regenerativer Energiequellen können die zusätzlichen Luftschadstoffemissionen minimiert werden.

Schutzgut Mensch

Die Planung beinhaltet die Verlagerung eines Wohngebäudes mit privater Tierhaltung vom Alten Schacht auf die Flächen westlich des Schwimmbades in Zielitz. Das Plangebiet keinen erkennbar erheblichen Immissionen durch benachbarte Nutzungen ausgesetzt. Die Nachbarschaft mit dem östlich angrenzenden Schwimmbad erfordert die Toleranz von Störungen durch Freizeitlärm, der das Maß schädlicher Umwelteinwirkungen jedoch nicht erreicht. Diese Toleranz wurde durch den zukünftigen Nutzer der Flächen verbindlich zugesagt.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Planung in beiden Teilgebieten sind insgesamt positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Im Bereich des Alten Schachtes wird eine das natürliche Landschaftsbild störende Bebauung beseitigt. Der Neubau erfolgt an einer Stelle, die durch bereits gepflanzte Heckenstrukturen in das Landschaftsbild eingebunden ist.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Beeinträchtigung von Belangen des Umweltschutzes aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits vorliegend dargelegten Auswirkungen hinausreichen, ist nicht erkennbar.

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

Verursacher von Eingriffen sind nach § 1a Abs.3 BauGB zur Vermeidung erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigungen verpflichtet. Das Vermeidungsgebot bedeutet, ein Vorhaben planerisch und technisch so zu optimieren, dass die möglichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben minimiert werden.

Im Folgenden werden Handlungsempfehlungen und Maßnahmen dargestellt, die zur Verringerung bzw. zur Vermeidung der prognostizierten Auswirkungen geeignet sind. Die Festsetzung der Maßnahmen erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

2.3.1. Allgemeine Handlungsempfehlungen

Baubezogene Handlungsempfehlungen

- Der Beginn der Baumaßnahmen soll außerhalb der Brut- und Setzzeiten der Avifauna erfolgen, um Störungen bereits begonnener Brutvorgänge zu vermeiden.
- Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sollten zukünftige Gartenflächen nicht von schweren Baufahrzeugen befahren werden. Ist eine Befahrung unvermeidbar, sind möglichst leichte bzw. mit entsprechenden technischen Vorrichtungen bestückte Baufahrzeuge einzusetzen.
- Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abschnittsweise abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung fachgerecht in Mieten zu lagern, bei längerer Lagerdauer zu begrünen und nach erfolgter Untergrundlockerung nach Ende der Bauarbeiten in den Grünflächenbereichen wieder aufzutragen.
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.
- Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
- Die während der Bauphase durch Maschinenfahrzeuge entstehenden Geruchs- und Lärmemissionen sind durch Nutzung von Fahrzeugen aktueller Abgasnormen sowie durch deren sparsamen Einsatz möglichst gering zu halten. Auch ist auf eine zügige Durchführung der Arbeiten zu achten, um Anwohner und Tiere nicht unnötig zu belästigen.

Anlagenbezogene Handlungsempfehlungen (ohne Verbindlichkeit)

- Die wasserundurchlässig zu befestigenden Verkehrsflächen sollten auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt werden.
- Fuß- und Radwege sind, soweit möglich, mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen.
- Die Dachflächen von Nebengebäuden mit einer Neigung $\leq 15^\circ$ sollten flächendeckend dauerhaft extensiv begrünt werden, sofern sie nicht zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden.

2.3.2. Festsetzungsempfehlungen für den Bebauungsplan

- Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,1 bis 0,2 für die gemischte Baufläche zur Begrenzung der versiegelbaren Flächen
- Die nicht überbauten Flächen der gemischten Bauflächen westlich des Schwimmbades sollen als Grünlandflächen verbleiben.
- Die Bodenversiegelungen in den Bauflächen sollen begrenzt werden.
- Festsetzung des Rückbaus der baulichen Anlagen am Alten Schacht, Anlage von extensivem mesophillem Grünland auf der Fläche.

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Freimachung des überschwemmungsgefährdeten Bereiches des Alten Schachtes ist eine Vorgabe der Hochwasserschutzplanungen des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW), es sind daher vor allem die Alternativstandorte der Verlagerung der Wohnnutzung zu bewerten. Da die Umsiedlung freiwillig erfolgt, kommen für die Grundstückseigentümer und Bewohner nur Grundstücke und Gebäude in Frage, die gleichwertige Lagequalitäten aufweisen und ihren Bedürfnissen entsprechen. Aufgrund der gewünschten Tierhaltung und der Einbindung in Lagen im Außenbereich kommen nur Flächen am Ortsrand im Außenbereich in Frage. Neben dem Standort in Zielitz wurden Flächen in Schricke und Loitsche in Erwägung gezogen, die in gleichem Umfang Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft verursachen würden. Die möglichst nahe Lage zum alten Wohnstandort hat zur Wahl der Fläche westlich des Schwimmbades geführt. Bei Nichtdurchführung der Planung können die Ziele des Hochwasserschutzes nicht umgesetzt werden.

3. Ergänzende Angaben

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern. Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung erfolgt im Bebauungsplanverfahren nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt, da nur unter Berücksichtigung der in den Baugebieten möglichen Versiegelungen eine Bewertung möglich ist.

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsanalyse) unter Auswertung vorhandener Unterlagen

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe - Heide "Westlich Schwimmbad und Alter Schacht Zielitz"

- Konfliktanalyse
- Erarbeitung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz in der Begründung

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen der bisher erarbeiteten Planungen, Kartierungen. Die Bedeutung der Biotope wurde entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG bzw. § 18 NatSchG LSA relevant sind.

Im Anschluss daran wurden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen und nach Art, Umfang, Standort und zeitlicher Abfolge dargestellt. Bezüglich der Übernahme in den Bebauungsplan und zur Überwachung der geplanten Maßnahmen werden Hinweise gegeben.

3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Die Festlegung von Maßnahmen zur Überwachung erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung.

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ermöglicht die Umsiedlung einer Familie vom Alten Schacht auf die Flächen westlich des Schwimmbades in Zielitz. Das Plangebiet der geplanten gemischten Bauflächen wird derzeit als Grünland genutzt.

Schwerpunkt der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Teilbereich westlich des Schwimmbades ist der Verlust des Biotoptyps ruderales Halbtrockenrasen für eine Bebauung und Versiegelung. Der Eingriff ist erheblich und nicht reversibel. Die Böden sind zwar Aufschüttungsböden anthropogenen Ursprungs, jedoch bisher unversiegelt.

Dem entgegen steht die Entsiegelung und Wiederherstellung von mesophilem Grünland auf den Flächen Alter Schacht 2 und 3.

Unter Berücksichtigung des Rückbaus der Gebäude am Alten Schacht 2 und 3 wird sich die Gesamtversiegelung voraussichtlich vermindern. Der Eingriff in das Schutzgut der Arten- und Biotopschutz kann durch die Entwicklung der Flächen des Alten Schachtes als Grünlandfläche ausgeglichen werden.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Grundwasser, Klima / Luft und Landschaftsbild werden auf Grundlage der Darstellungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide etwa in gleichem Umfang zu erwarten sein wie bisher bereits zulässig. Die konkrete Bewertung anhand des Bewertungsmodells des Landes Sachsen-Anhalt findet im Bebauungsplanverfahren statt.

Verbandsgemeinde Elbe-Heide, September 2018