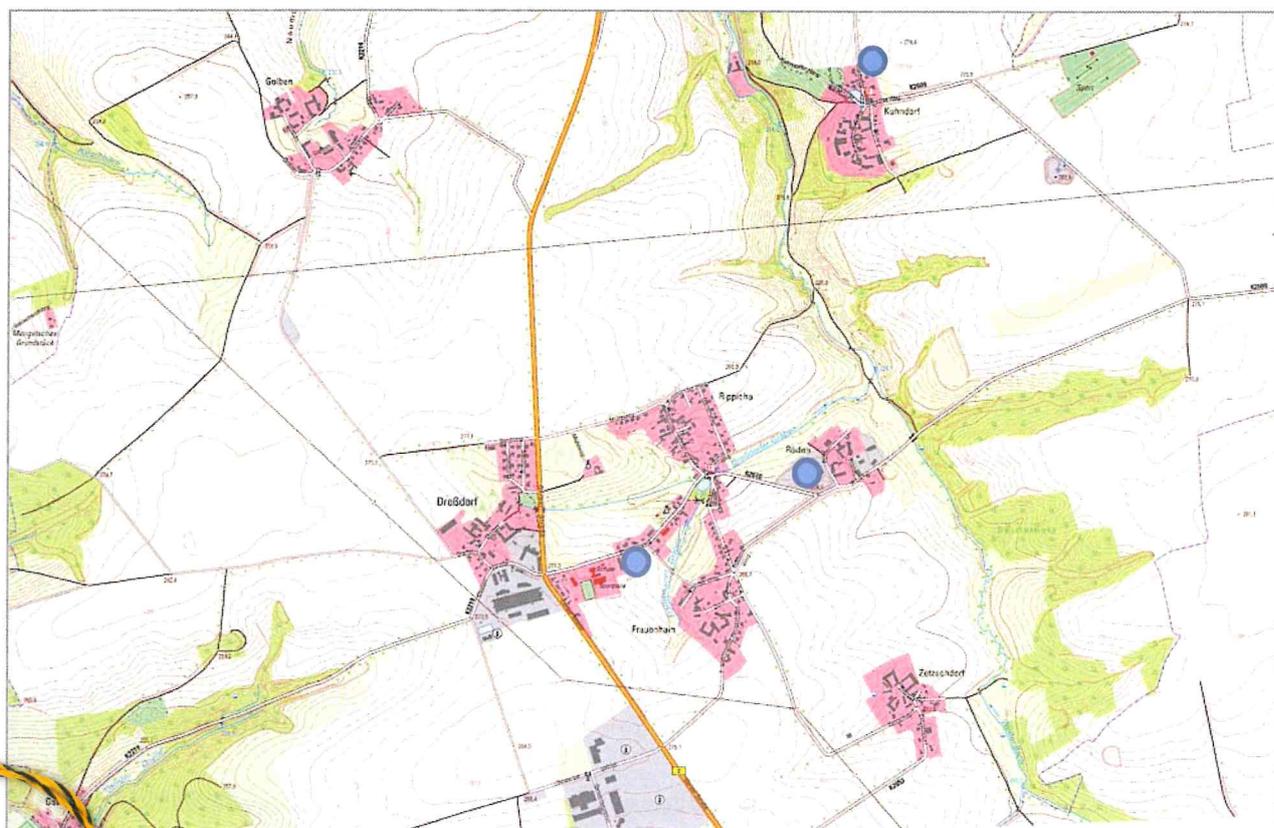


# Flächennutzungsplan

## Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst 2. Änderung



### Begründung

Genehmigungsfassung

August 2022



**Flächennutzungsplan der  
Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst  
2. Änderung**

**Auftraggeber:** Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst  
Zeitzer Straße 15  
06722 Droyßig

**Auftragnehmer:** StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung  
Anke Bäumeier und Astrid Friedewald GbR  
Am Kirchtor 10  
06108 Halle (Saale)  
  
Tel. (03 45) 23 97 72 - 0

**Autoren:** Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung  
Astrid Friedewald  
Stadtplanung  
  
Dipl.-Agraring.  
Anke Bäumeier  
Umweltbericht  
  
Yvette Trebel  
CAD-Bearbeitung

Vorhaben-Nr.: 21-430

Bearbeitungsstand: **Genehmigungsfassung**

August 2022

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES .....</b>	<b>5</b>
1.1	Planungsanlass .....	5
1.2	Entwicklung der Planänderung, Rechtsgrundlage, Darstellungsform .....	5
1.3	Lage, Geltungsbereich des Änderungsverfahrens .....	5
<b>2</b>	<b>ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION .....</b>	<b>6</b>
2.1	Landes- und Regionalplanung .....	6
2.2	Derzeitige planungsrechtliche Situation .....	10
<b>3</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME, BEDARF .....</b>	<b>11</b>
3.1	Bestand .....	11
3.2	Bedarf .....	12
<b>4</b>	<b>PLANUNGSZIEL DER ÄNDERUNG .....</b>	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>GEÄNDERTE DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....</b>	<b>13</b>
5.1	Wohnbaufläche .....	13
5.2	Fläche für die Landwirtschaft .....	13
<b>6</b>	<b>VERKEHRERSCHLIEßUNG .....</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG .....</b>	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>15</b>
	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>16</b>
<b>10</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>16</b>
10.1	Vorbemerkung .....	16
10.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Bauleitplanung .....	16
10.3	Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Flächennutzungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange .....	16
<b>11</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER IN DER UMWELTPRÜFUNG ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>17</b>

11.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und Übersicht über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung ...	17
11.1.1	Plangebiet und weiterer Untersuchungsraum .....	17
11.1.2	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	18
11.1.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	27
11.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	27
11.2.1	Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft.....	27
11.2.2	Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase .....	28
11.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen .....	30
11.2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	35
<b>12</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....</b>	<b>36</b>
12.1	Technische Verfahren der Umweltprüfung .....	36
12.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	36
12.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	36
12.4	Referenzliste, Literatur- und Quellenverzeichnis.....	37

## **1 Allgemeines**

### **1.1 Planungsanlass**

Die Gemeinde Gutenborn und die Verbandsgemeinde verzeichnen eine stetige Nachfrage nach Wohnbaustandorten, die mit vorhandenen Wohnbauflächen nicht abgedeckt werden kann. Sie wollen die Ansiedlung von Familien ermöglichen. Die Gemeinde Gutenborn hat hierzu am 2. Februar 2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 6 „Wohnen am Kuhndorftal“ für die Entwicklung eines Wohngebietes am Ortsrand von Röden aufzustellen.

In dem seit 26. August 2018 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst ist das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 6 als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Demzufolge kann der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, muss dieser für den betroffenen Bereich geändert werden.

### **1.2 Entwicklung der Planänderung, Rechtsgrundlage, Darstellungsform**

Die Planänderung wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst entwickelt (*vgl. dazu auch Pkt. 2.2*).

Für die Änderung des Flächennutzungsplans innerhalb des Gemeindegebietes der Mitgliedsgemeinde Gutenborn soll das sogenannte Deckblatt-Verfahren zur Anwendung kommen. Dabei werden die Teilbereiche der Änderung in einem Ausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans, der einen größeren städtebaulichen Zusammenhang erkennen lässt, abgegrenzt und der Planzeichnung der Fassung der beabsichtigten Änderung gegenübergestellt.

Für die Plandarstellung der 2. Änderung werden die aktuellen digitalen topografischen Karten im Maßstab 1 : 10.000 (DTK 10) des LVerMGeo verwendet. Die Gemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst nutzt als Planungsträger die Geodaten im öffentlich-rechtlichen Planungsverfahren. Die verwendeten Geobasisdaten aus dem Geoleistungspaket werden auf der Planzeichnung mit dem Quellenvermerk „Geobasisdaten DTK10©GeoBasis-DE/LVerMGeo LSA, A18-80000120-11-8“ ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) versehen.

In der Begründung zur Änderung des FNP werden nur Aussagen zur vorliegenden Änderung getroffen. Sie ist daher immer nur *im Zusammenhang mit der Begründung zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan* zu sehen.

### **1.3 Lage, Geltungsbereich des Änderungsverfahrens**

Die Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst mit den Mitgliedsgemeinden Gutenborn, Droyßig, Kretzschau, Schnaudertal und Wetterzeube liegt im Süden des Landes Sachsen-Anhalt und gehört administrativ zum Burgenlandkreis. Die Verbandsgemeinde hatte zum 30. Juni 2020 nach Angaben des Statistischen Landesamtes 8.765 Einwohner, die Gemeinde Gutenborn 1.733.

Nachbargemeinden der Gemeinde Gutenborn sind innerhalb der Verbandsgemeinde die Gemeinden Kretzschau, Schnaudertal und Wetterzeube. Nördlich grenzt das Stadtgebiet von Zeitz an, im Süden der Freistaat Thüringen.

Das Plangebiet des 2. Änderungsverfahrens besteht aus drei Teilbereichen angrenzend an die Ortslagen Röden (auf der Planzeichnung als Fläche 2 bezeichnet), Droßdorf (Fläche 1)

und Kuhndorf (Fläche 3). Die betroffenen Flurstücke befinden sich größtenteils in Privateigentum.

Der erste Änderungsbereich liegt am östlichen Rand von Droßdorf. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 6 „Wohnen am Kuhndorf“ (Fläche 2) befindet sich am westlichen Rand des Ortsteils Röden östlich bzw. nördlich des Weges „Röden“. Der dritte Änderungsbereich liegt am nördlichen Rand von Kuhndorf.

## 2 Übergeordnete und sonstige Planungen, Planungsrechtliche Situation

### 2.1 Landes- und Regionalplanung

#### Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP) 2010

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) zu beachten. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der weiteren Planung gemäß § 4 Abs. 2 ROG zu berücksichtigen.

Die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan (LEP) 2010** des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14. Dezember 2010 von der Landesregierung beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt trat der LEP 2010 am 12. März 2011 in Kraft. Darin sind folgende, für das Gebiet besonders relevante Ziele formuliert:

Die Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst liegt innerhalb des Verflechtungsbereichs der Stadt Zeitz. Zeitz ist die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen (Ziff. 2.1, Z 37 Nr. 11). Gemäß Ziff. 2.1 Z 25 sind die zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können.

Die Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst wird gemäß Landesentwicklungsplan 2010 dem ländlichen Raum zugeordnet. Dieser ist durch eine aufgelockerte Siedlungsstruktur sowie eine meist von mittelständischen und kleineren Betriebseinheiten geprägte Wirtschaftsstruktur gekennzeichnet.

Das große Flächenpotenzial des ländlichen Raumes in Bezug auf die Produktion von Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen, sowie die Leistungsfähigkeit zur Regeneration der Schutzgüter ist für die Gesamtentwicklung des Landes von großer Bedeutung. Daher ist dieser als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren und im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln. Neben der Sicherung von Arbeitsplätzen in der Land- und Forstwirtschaft und der Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen gilt es auch, außerlandwirtschaftliche Arbeits- und Ausbildungsplätze zu schaffen.

Notwendige Infrastruktureinrichtungen und Verkehrsangebote sind funktions- und bedarfsgerecht herzustellen. Diese sind auf die zentralen Orte auszurichten, um die Funktion und Auslastung auch bei rückläufigen Bevölkerungszahlen langfristig sicherzustellen. Für alle übrigen Orte gilt der Grundsatz der Eigenentwicklung.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale wie Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz genutzt werden. Weiterhin sollen der Tourismus und die Naherholung als ergänzende Erwerbsgrundlage gestärkt werden.

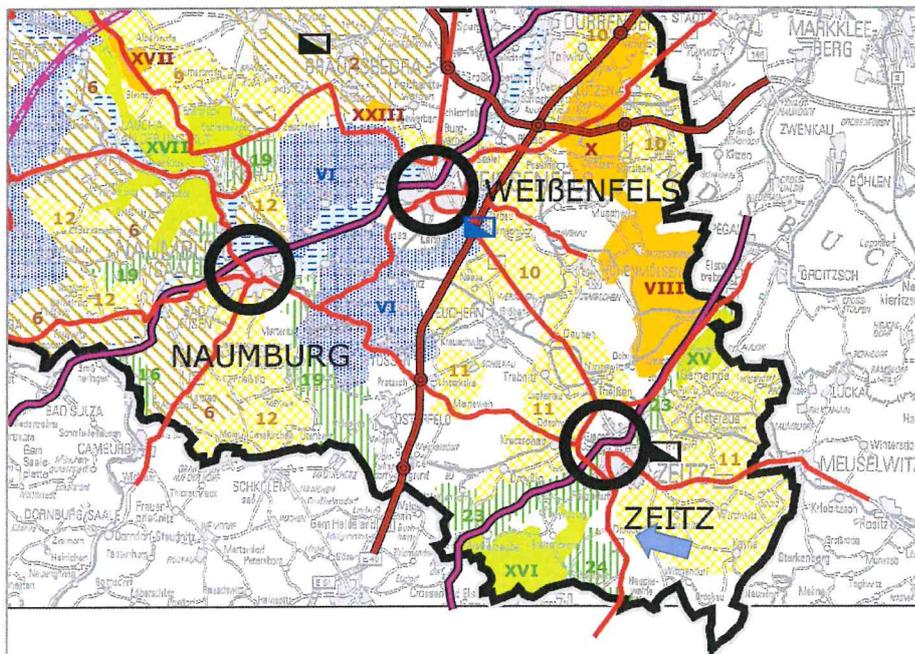


Abb. 1 Auszug aus dem LEP 2010 des Landes Sachsen-Anhalt

Das Plangebiet der 2. Änderung des FNP berührt das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (LEP 3.5.1, Nr. 11 Gebiet um Zeitz). In Vorbehaltsgebieten ist einem bedeutsamen fachlichen Belang bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen..

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert. Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen sowie die Regionalen Teilgebietsentwicklungspläne fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

### Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle

Der **Regionale Entwicklungsplan** für die Planungsregion Halle (REP Halle) wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21. Dezember 2010 in Kraft gesetzt.

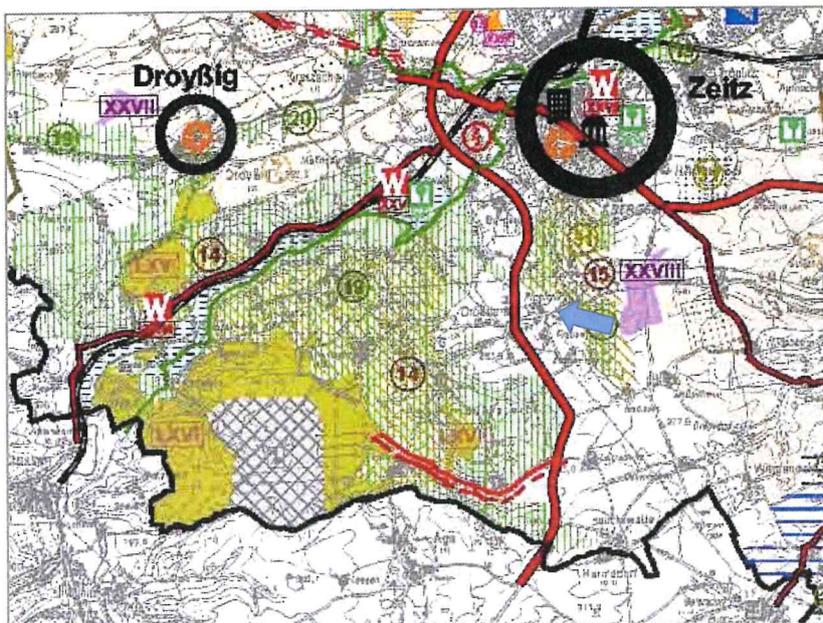


Abb. 2: Auszug aus dem REP Halle 2010

Durch die Regionalplanung können regional bedeutsame Standorte mit bestimmten Nutzungen und Prioritätsansprüchen festgelegt werden. Diese sind für den jeweiligen Raum charakteristisch und von besonderer Bedeutung und sollen daher langfristig standörtlich gesichert werden.

Relevant für die vorliegende Planung sind die folgenden regionalplanerischen Vorgaben:

Für das Plangebiet an sich existieren keine regionalplanerischen Vorgaben. Folgende Vorbehaltsgebiete sind östlich der Ortslage *Röden* ausgewiesen:

- das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 19. „Aga-Elster-Tal einschließlich Kuhndorftal (BLK)“ und
- das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Nr. 11. „Kuhndorftal (BLK)“.

Der in *Kuhndorf* gelegene Teil des räumlichen Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung (Fläche 3) liegt innerhalb der genannten Vorbehaltsgebiete. Die beabsichtigte Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft steht im Einklang mit diesen Ausweisungen.

Die Fläche 1 in *Droßdorf* ist von diesen regionalplanerischen Vorgaben nicht berührt.

Die im regionalen Entwicklungsplan festgelegten **Vorbehaltsgebiete** dienen der Ergänzung der Vorranggebiete und enthalten noch nicht endgültig abgewogene Zielvorstellungen.

Die Regionale Planungsgemeinschaft (RPG) Halle hat am 27. März 2012 beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan Halle fortzuschreiben und hat das entsprechende Planverfahren eingeleitet. Die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsicht der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle wurde für den Burgenlandkreis in der Mitteldeutschen Zeitung am 30. April 2012 veröffentlicht.

Im Zuge der **Planänderung** sollen einzelne Festlegungen des **REP Halle** im erforderlichen Maß geändert bzw. ergänzt werden. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle hat am 29. Januar 2018 mit Beschluss IV/03-2018 aufgrund wesentlicher Änderungen den zweiten Entwurf zur Planänderung des REP gebilligt und diesen für das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren zur öffentlichen Beteiligung nach § 10 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 LEntwG (Beschluss IV/04-2018) freigegeben. Der Entwurf zur

Änderung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle lag in der Zeit vom 5. März 2018 bis zum 13. April 2018 öffentlich aus.

Die Regionalversammlung hat am 10. Dezember 2019 die im Zuge der öffentlichen Beteiligung zum 2. Entwurf der Planänderung des REP Halle mit Umweltbericht eingegangenen Anregungen und Bedenken abschließend abgewogen. Im Ergebnis der Abwägung wurden einzelne raumordnerische Erfordernisse durch die Geschäftsstelle fachlich erneut bearbeitet. Die wesentlich geänderten Belange einschließlich entsprechender Teile von Begründung und Umweltbericht wurden mittels des „Entwurfs Teiländerung des 2. Entwurfs der Planänderung zum REP Halle (Stand: 30. November 2017) vom 10. November 2020“ erneut bis zum 24. März 2021 offengelegt. Am 5. Mai 2021 hat die Regionalversammlung die Abwägung zum "Entwurf Teiländerung des 2. Entwurfs der Planänderung zum REP Halle (Stand: 30.11.2017) vom 10.11.2020" sowie insgesamt zur Planänderung des REP Halle 2010 durchgeführt. Danach hat sie die Planänderung des REP Halle 2010 sowie die Einreichung zur Genehmigung bei der obersten Landesentwicklungsbehörde, dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr beschlossen.

Bezogen auf die Thematik Zentrale Orte/Grundzentren ist im Rahmen der Fortschreibung des Regionalen Entwicklungsplans ist eine Neufestlegung der Grundzentren sowie eine räumlich konkrete Festlegung der Mittel- und Grundzentren erfolgt.

Die Fortschreibung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung des Regionalen Entwicklungsplans Halle entsprechend Kapitel 2 des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) ist mittels des *Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“* für die Planungsregion Halle erfolgt.

Der Sachliche Teilplan wurde am 12. Dezember 2019 durch die oberste Landesentwicklungsbehörde genehmigt. Er ist am 28. März 2020 in Kraft getreten.

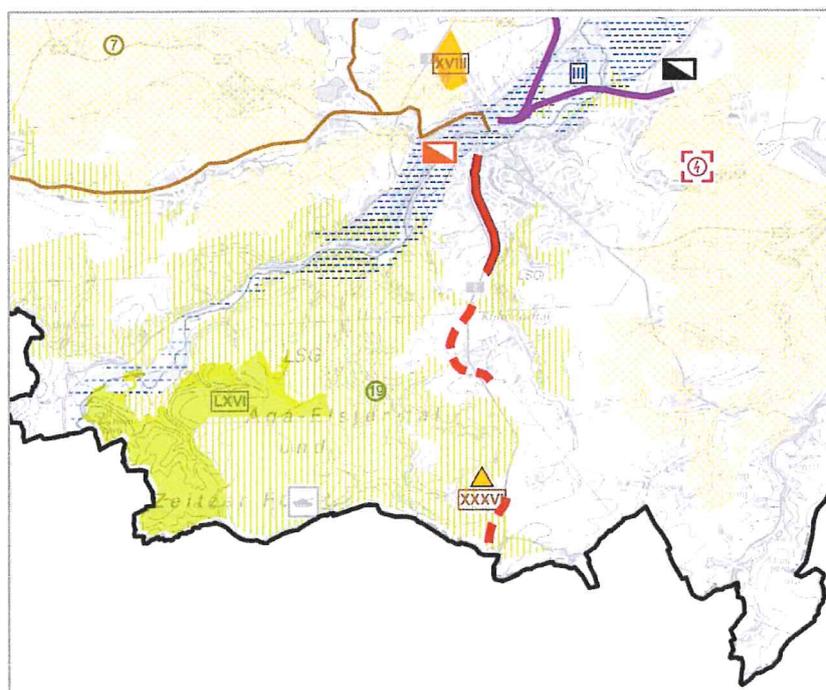


Abb. 3: Auszug aus dem REP-E Halle (2. Entwurf)

In der noch nicht genehmigten Änderung des REP Halle ist das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems östlich der Ortslage Röden beibehalten worden.

Im Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ ist Zeitz als Mittelzentrum festgelegt, Droyßig fungiert als Grundzentrum.

Aus den Vorgaben der **Landes- und Regionalplanung** ergibt sich damit als Vorgabe insbesondere die Beachtung der Belange der Landwirtschaft.

## 2.2 Derzeitige planungsrechtliche Situation

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst seit 26. August 2018 rechtswirksam. Dieser tritt mit Bekanntmachung der 2. Änderung für den Teilbereich, für den die Änderung durchgeführt wird, außer Kraft.

Nach Abschluss des Verfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans werden die Bepläne 2-1 und 2-2 hinsichtlich der ausgewiesenen Bauflächen in Droßdorf und Kuhndorf an die erfolgte Änderung angepasst.

### Planungsrecht

Wie bereits ausgeführt, wollen die Gemeinde Gutenborn und die Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst eine ergänzende Wohnbebauung am westlichen Ortsrand von Röden ermöglichen. Die Gemeinde Gutenborn hat hierzu am 2. Februar 2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 6 für die Entwicklung eines Wohngebietes aufzustellen (Änderungsfläche 2).

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst ist die künftig für das o. g. Wohngebiet vorgesehene Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Somit muss dieser für den betroffenen Bereich geändert werden.

Mit der vorliegenden Änderung soll der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst entsprechend den beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Gutenborn fortgeschrieben werden.

Um eine im Wesentlichen ausgeglichene Wohnflächenbilanz zu erreichen, sollen gleichzeitig im Gemeindegebiet eine Wohnbaufläche in Droßdorf (Fläche 1) und eine gemischte Baufläche in Kuhndorf (Fläche 3) zurückgenommen werden.

Auch hierfür bedarf es der Änderung des Flächennutzungsplans, da die bisher als geplante Bauflächen dargestellten Flächen als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen werden sollen.

### Verfahren

Das Änderungsverfahren wird im Regelverfahren nach § 2 ff BauGB mit einer zweimaligen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden die Behörden auch um Äußerung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten. Diese Informationen bilden die Grundlage für den Umweltbericht.

Das Verfahren zur 2. Änderung des FNP wurde am 24. Februar 2021 durch den Aufstellungsbeschluss des Verbandsgemeinderates der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst eingeleitet.

Mit dem *Vorentwurf* in der Fassung vom August/September 2021 ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch eine öffentliche Auslegung im

Verwaltungsamt der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst in der Zeit vom 8. November 2021 bis zum 29. November 2021 erfolgt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 29. Oktober 2021 im amtlichen Teil des Forstkuriers Ausgabe 11/2021 und im Internet auf der Seite [www.vgem-dzf.de](http://www.vgem-dzf.de) bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 25. Oktober 2021 ist die frühzeitige Beteiligung die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden erfolgt.

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde der Droyßiger-Zeitzer Forst hat in seiner Sitzung am 12. Mai 2022 den Entwurf zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich Begründung mit Umweltbericht beschlossen und seine öffentliche Auslegung bestimmt. Dieser Entwurf und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 7. Juni 2022 bis einschließlich 8. Juli 2022 während der Dienststunden im Sachgebiet Bau der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 27. Mai 2022 im amtlichen Teil des Forstkuriers Ausgabe 5/2022 und im Internet auf der Seite [www.vgem-dzf.de](http://www.vgem-dzf.de) bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 30. Mai 2022 um Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf der Planänderung gebeten.

### **3 Bestandsaufnahme, Bedarf**

#### **3.1 Bestand**

Die Gemeinde Gutenborn mit ihren 15 Ortsteilen, in deren Gemeindegebiet die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt, wurde aus den ehemals selbstständigen Gemeinden Bergisdorf, Röden, Heuckewalde und Schellbach gebildet. Sie ist im Zentrum der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst gelegen und grenzt im Süden an den Freistaat Thüringen und im Norden an das Stadtgebiet von Zeitz. Das Gemeindegebiet wird von der stark befahrenen Bundesstraße B 2 geprägt.

#### *Geplante Wohnbaufläche in Röden (Änderungsfläche 2)*

Bei der für die Wohnbebauung vorgesehene Fläche handelt es sich um eine Hanglage. Sie war bisher mit einer Stallanlage bebaut. Diese wurde bereits zurückgebaut, jedoch sind Teilflächen noch versiegelt. Reste der ursprünglichen Bebauung und Befestigung sind noch im Boden. In den Randbereichen sind Grünflächen vorhanden.

Es handelt sich um einen Bereich, der auch jetzt schon nicht mehr für die Produktion von landwirtschaftlichen Erzeugnissen genutzt wird.

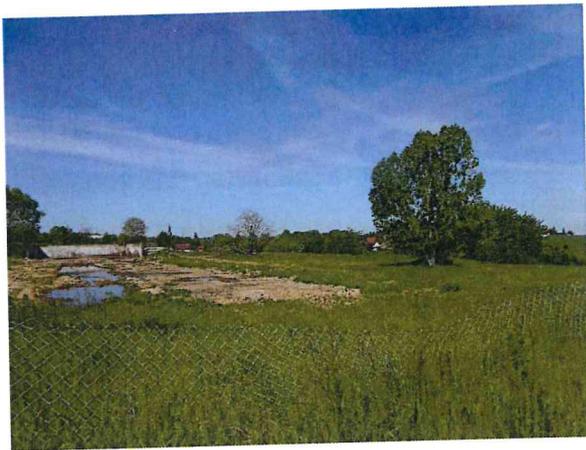


Foto: SLG

### *Geplante Fläche für die Landwirtschaft zwischen Droßdorf und Rippicha (Änderungsfläche 1)*

Die südlich des Schulweges gelegene Fläche ist Teil einer großen Ackerfläche, die sich im Westen bis zur B 2 und im Süden bis zur Straße Gewerbegebiet an der B 2 erstreckt.

Westlich grenzt eine Wiese an und östlich die Wohnbebauung von Rippicha.

### *Geplante Fläche für die Landwirtschaft am nördlichen Rand von Kuhndorf (Änderungsfläche 3)*

Die Fläche liegt östlich des Stadtweges.

Sie ist nicht in die nördlich und östlich angrenzende Ackerfläche einbezogen. Der nördliche Teil der Fläche ist aktuell eine Wiese. Im südlichen Teil ist eine Gehölzpflanzung angelegt.

Im Westen und Süden grenzt die bebaute Ortslage von Kuhndorf mit Wohnhäusern an.

## **3.2 Bedarf**

Die Gemeinde Gutenborn und die Verbandsgemeinde können die Nachfrage nach Wohnbaustandorten mit vorhandenen Wohnbauflächen nicht mehr abdecken.

Aktuell liegen 12 Anfragen allein von bauwilligen Familien aus der **Gemeinde Gutenborn** vor. Sieben Familien aus anderen Mitgliedsgemeinden der Verbandsgemeinde möchten aus beruflichen und familiären Gründen nach Röden ziehen. Vier Familien aus Nachbargemeinden interessieren sich (ebenfalls aus beruflichen oder familiären Gründen) für ein Grundstück innerhalb des geplanten Wohngebietes.

Außerdem haben sich aktuell elf weitere Familien aus Thüringen und Bayern um ein Grundstück beworben. Bei diesen Familien handelt es zum Teil um berufliche Rückkehrer nach Sachsen-Anhalt.

Um ein „Schrumpfen“ der Gemeinde, verbunden mit der Abwanderung von Familien und jüngeren Menschen zu vermeiden, soll eine Baufläche entwickelt werden, die für die Bildung von Wohneigentum zur Verfügung steht. Dafür bietet sich die Fläche des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 6 „Wohnen am Kuhndorf“ an, weil der Ort Droßdorf in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet liegt und dort Gemeinbedarfeinrichtungen (Grundschule, Kindertagesstätte, Bürgerbüro der Verbandsgemeinde) als weiche Standortfaktoren vorhanden sind.

Im Ergebnis der vorliegenden 2. Änderung werden im bisher ausgewiesenen Wohngebiet W 2a in Droßdorf (Änderungsfläche 1) 4 - 5 Bauplätze entfallen, im bisher ausgewiesenen Mischgebiet M 2b (Kuhndorf Stadtweg, Änderungsfläche 3) 2 Bauplätze. Im Plangebiet des

Bebauungsplans Nr. 6 „Wohnen am Kuhndorftal“ werden nach jetzigem Planungsstand voraussichtlich max. 12 Bauplätze entstehen (Änderungsfläche 2).

Somit ist festzustellen, dass die voraussichtliche Anzahl der Wohngrundstücke im Plangebiet des künftigen Bebauungsplans Nr. 6 der Eigenentwicklung der Gemeinde dient. Auch die Rückkehr von Bürgern, u. a. aus anderen Bundesländern, wird von der Gemeinde als Chance gesehen, um die demographische Entwicklung zum Positiven zu beeinflussen.

Das Gebiet soll locker mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut werden, um den historisch gewachsenen dörflichen Charakter der bestehenden Ortschaft Röden zu erhalten.

#### **4 Planungsziel der Änderung**

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt, um ihn für eine Teilfläche parallel zur verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 6) fortzuschreiben bzw. an diese durch Ausweisung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan anzupassen.

Ziel der Gemeinde ist es, den vorhandenen Bebauungs- und Bevölkerungsbestand weder flächen- noch anzahlmäßig in unausgeglichenem Maße zu erweitern. Aus diesem Grund soll von den geplanten Flächen nur ein Teil (max. 13.000 m<sup>2</sup>) zur Bebauung vorgesehen werden und die anderen Flächen im nachfolgenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 zur Auflockerung, Naherholung und als Ausgleichsflächen festgesetzt werden.

Im Sinne einer bedarfsgerechten Ausweisung von Wohnbauflächen im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde wird außerdem auf die Ausweisung von geplanten Bauflächen in Kuhndorf (geplante gemischte Baufläche) und in Droßdorf (geplante Wohnbaufläche) verzichtet.

Damit erfolgt nunmehr die Ausweisung einer Wohnbaufläche auf einer durch die bisherige bauliche Nutzung vorgeprägten Fläche, während die bisher für eine Bebauung vorgesehenen Flächen nicht vorgeprägt sind.

Die aus der Wohnbebauung generierte demografische Entwicklung soll als Impuls für den Ort Röden und den Ort Droßdorf (mit Kindertageseinrichtung und Schule) verstanden werden und die große Nachfrage nach ländlichem Wohnen in der Gemeinde bedienen.

#### **5 Geänderte Darstellungen im Flächennutzungsplan**

##### **5.1 Wohnbaufläche**

Der vorliegende Vorentwurf der 2. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplans weist für den Änderungsbereich 2 Röden gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO eine Wohnbaufläche aus.

Die Abgrenzung der Fläche entspricht dem Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 6 entsprechend Aufstellungsbeschluss vom 2. Februar 2021.

##### **5.2 Fläche für die Landwirtschaft**

Im Gegenzug zur Neuausweisung einer Wohnbaufläche werden die genannten, bisher als gemischte bzw. Wohnbaufläche ausgewiesene Flächen in Droßdorf und Kuhndorf als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen (Änderungsbereiche 1 und 3).

## **6 Verkehrserschließung**

Die Erschließung der geplanten Wohnbaufläche ist über den angrenzenden Geußnitzer Weg gegeben.

## **7 Hinweise**

### Kulturdenkmale

Die in Röden geplante Wohnbaufläche liegt im Umgebungsbereich eines als Baudenkmal unter Schutz stehenden Bauernhofs (Röden 3). Bei einer zukünftigen Bebauung ist der Umgebungsschutz zu beachten. Sie bedarf einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 14 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 DenkmSchG LSA (Wirkungsbezugsraum).

### Kampfmittelverdacht

Die innerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen sind nach Auskunft des Rechts- und Ordnungsamtes des Burgenlandkreises teilweise kampfmittelbelastet. Vor einer Bebauung der Flächen ist der Kampfmittelverdacht im Detail zu prüfen.

## **8 Wesentliche Auswirkungen der Planänderung**

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

Die vorliegende Änderung des vorbereitenden Bauleitplans dient als Grundlage für die Entwicklung des geplanten Wohngebietes. Dafür stellt die Gemeinde Gutenborn den Bebauungsplan Nr. 6 auf. Damit dient die Planung der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Zum Ortsbild ist festzustellen, dass die Fläche bisher mit einer Stallanlage bebaut war, die im Vergleich zur übrigen Bebauung des Ortes unmaßstäblich war. Die geplante Wohnbebauung wird sich hinsichtlich ihres Maßstabs in das Ortsbild einfügen. Der dörfliche Charakter soll gewahrt werden. Die Hausgärten werden zukünftig einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft bilden.

Eine Einschätzung zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Naturgüter erfolgt im Umweltbericht.

## 9 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,14 ha.

Davon entfallen auf:

Tabelle 1: Flächenbilanz

	rechtswirksamer FNP Fläche (in m <sup>2</sup> )	2. Änderung FNP Fläche (in m <sup>2</sup> )
Wohnbaufläche, geplant	4.500	15.500
Mischbaufläche, geplant	1.600	--
Fläche für die Landwirtschaft		
davon in Röden	15.250	
davon in Droßdorf		3.900
davon in Kuhndorf		1.950
<b>Summe</b>	<b>21.350</b>	<b>21.350</b>

## UMWELTBERICHT

### 10 Einleitung

#### 10.1 Vorbemerkung

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst für den Teilplan Gutenborn wird im Regelverfahren durchgeführt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplans zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben.

#### 10.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Bauleitplanung

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt, um ihn für eine Teilfläche parallel zur verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 6 „Wohnen am Kuhndorftal“) fortzuschreiben bzw. an diese durch Ausweisung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan anzupassen.

Ziel der Gemeinde ist es, den vorhandenen Bebauungs- und Bevölkerungsbestand weder flächen- noch anzahlmäßig in unausgeglichenem Maße zu erweitern. Aus diesem Grund soll von den geplanten Flächen nur ein Teil (max. 13.000 m<sup>2</sup>) zur Bebauung vorgesehen werden und die anderen Flächen im nachfolgenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 zur Auflockerung, Naherholung und als Ausgleichsflächen festgesetzt werden.

Im Sinne einer bedarfsgerechten Ausweisung von Wohnbauflächen im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde wird außerdem auf die Ausweisung von geplanten Bauflächen in Kuhndorf (geplante gemischte Baufläche) und in Droßdorf (geplante Wohnbaufläche) verzichtet.

Die Verbandsgemeinde hatte zum 30. Juni 2020 nach Angaben des Statistischen Landesamtes 8.765 Einwohner, die Gemeinde Gutenborn 1.733.

Unter Pkt. 11.2 des Umweltberichtes werden die Änderungsbereiche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aufgelistet. Weiterführende Erläuterungen zu den Darstellungen sind dem Pkt. 5 der Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst sowie der Planzeichnung zu entnehmen.

#### 10.3 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Flächennutzungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

Sowohl im *Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP)* als auch im *Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP)* werden Ziele des Umweltschutzes für das Gebiet der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst formuliert, die auch bei der vorliegenden Änderung zu beachten sind. Das Gemeindegebiet befindet in einem Bereich, in dem Vorrang- und Vorbehaltsgebiete ausgewiesen sind:

##### LEP

Das Plangebiet der 2. Änderung des FNP berührt das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (LEP 3.5.1, Nr. 11 Gebiet um Zeitz).

##### REP

Für das Plangebiet an sich existieren keine regionalplanerischen Vorgaben.

Folgende Vorbehaltsgebiete sind östlich der Ortslage *Röden* (Fläche 2) ausgewiesen:

- das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 19. „Aga-Elster-Tal einschließlich Kuhndorftal (BLK)“ und

- das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Nr. 11. „Kuhndorf (BLK)“.

Der in *Kuhndorf* gelegene Teil des räumlichen Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung (Fläche 3) liegt innerhalb der genannten Vorbehaltsgebiete. Die beabsichtigte Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft steht im Einklang mit diesen Ausweisungen.

Die Fläche 1 in *Droßdorf* ist von diesen regionalplanerischen Vorgaben nicht berührt.

Zur Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Fachgesetzen wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen. Mit der Erarbeitung des Umweltberichtes zum Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans werden die relevanten Umweltschutzziele dargestellt.

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese hier dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben.

Die Ziele der Fachgesetze stellen damit gleichzeitig auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So können beispielsweise bestimmte schutzgutbezogene Raumeinheiten (z. B. Biotoptyp) auf dieser gesetzlichen Vorgabe bewertet werden. Somit spiegelt sich der jeweilige Erfüllungsstand der fachgesetzlichen Vorgaben in der Bewertung der Auswirkungen wider, je höher die Intensität der Beeinträchtigungen eines Vorhabens auf ein bestimmtes Schutzgut ist, umso geringer ist die Wahrscheinlichkeit, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung.

## **11 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen**

### **11.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und Übersicht über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung**

#### **11.1.1 Plangebiet und weiterer Untersuchungsraum**

Die Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst mit den Mitgliedsgemeinden Gutenborn, Droyßig, Kretzschau, Schnaudertal und Wetterzeube liegt im Süden des Landes Sachsen-Anhalt und gehört administrativ zum Burgenlandkreis. Die Verbandsgemeinde hatte zum 30. Juni 2020 nach Angaben des Statistischen Landesamtes 8.765 Einwohner, die Gemeinde Gutenborn 1.733.

Nachbargemeinden der Gemeinde Gutenborn sind innerhalb der Verbandsgemeinde die Gemeinden Kretzschau, Schnaudertal und Wetterzeube. Nördlich grenzt das Stadtgebiet von Zeitz an, im Süden der Freistaat Thüringen.

Das Plangebiet des 2. Änderungsverfahrens besteht aus drei Teilbereichen angrenzend an die Ortslagen Röden (auf der Planzeichnung als Fläche 2 bezeichnet), Droßdorf (Fläche 1) und Kuhndorf (Fläche 3). Die betroffenen Flurstücke befinden sich größtenteils in Privateigentum.

Der erste Änderungsbereich liegt am östlichen Rand von Droßdorf. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 6 „Wohnen am Kuhndorf (Fläche 2)“ befindet sich am westlichen Rand

des Ortsteils Röden östlich bzw. nördlich des Weges „Röden“. Der dritte Änderungsbereich liegt am nördlichen Rand von Kuhndorf.

Dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan [5] ist folgende Nutzungsartengliederung des Gebietes der Verbandsgemeinde zu entnehmen:

*„Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen - Anhalt (Stand 2013) werden im Planungsgebiet ca. 69 % der Flächen landwirtschaftlich und ca. 20 % forstwirtschaftlich genutzt. Ca. 10 % entfallen auf Siedlungs- und Verkehrsfläche. Diese beinhalten Gebäude- und Freiflächen, Betriebsflächen ohne Abbauland, Erholungsflächen, Verkehrsflächen und Friedhofsflächen.“*

In den Siedlungskernen dominiert vorrangig die Wohnnutzung. Ergänzend dazu sind hier kleine gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungsangebote aber auch vereinzelt landwirtschaftliche Wirtschaftsstellen vertreten. Die historischen Ortslagen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen und die vorrangig durch Wohnnutzung geprägten Siedlungen als Wohnbauflächen dargestellt.

### **11.1.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet.

Für die Bestandsbeschreibung wurde der Umweltbericht zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan herangezogen [5].

#### **Schutzgut Mensch**

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Daraus abgeleitet sind die Wohn- und Wohnumfeldsituation und die naturbezogene Erholung zu berücksichtigen.

Die Wohn- und Wohnumfeldfunktion wird im Wesentlichen durch das vorhandene naturräumliche Potenzial (z. B. Waldflächen und Bachtäler) bestimmt.

Dichter besiedelte Bereiche sind in erster Linie im nordwestlichen Verbandsgemeindegebiet mit den Ortslagen Droyßig, Kretzschau und Wetterzeube zu finden. Diese werden jedoch trotz der höheren Einwohnerzahlen von Eigenheimsiedlungen und einer eher lückigen Bebauung geprägt. Die übrigen Ortslagen haben einen ländlichen Charakter. So ist in den Orten eine eher lockere Bebauung in Verbindung Erholungs- oder Nutzgarten vorherrschend. Die Wohnfunktion steht im Einklang mit nicht störenden Gewerbebetrieben sowie Wirtschaftsstellen der Landwirtschaft.

In Bezug auf die Erholungsfunktion stehen den Bürgern besonders die nahe gelegenen Wälder (vor allem der Zeitzer Forst) mit ihrem Angebot an Spazier-, Sport- und Wandermöglichkeiten zur Verfügung.

Daneben verfügt die Verbandsgemeinde über das Naherholungsgebiet Kretzschauer See, zahlreiche Grünzüge und Bachtäler sowie siedlungsbezogene Freiräume, die ebenfalls vielfältige Möglichkeiten für Erholungssuchende bieten. Auch das Netz an Sport- und

Spielanlagen sowie mehrere touristisch bedeutsame Baudenkmäler tragen zum Erholungswert der Region bei.

Die Bahnstrecke Leipzig – Gera – Saalfeld durchquert das Elstertal, wodurch gute Ausgangsbedingungen für die touristische Erschließung bestehen.

Die Ortslagen werden durch Bundes-, Landes- und Gemeindestraßen durchquert, wodurch die Bebauung entlang der Ortsdurchfahrten von Lärm und Schadstoffbelastungen durch Verkehr betroffen ist und die Wohnumfeldqualität gemindert ist.

#### *Vorbelastungen*

Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse besteht vor allem an stark befahrenen Straßen infolge von Lärm und Schadstoffbelastungen. Hier sind besonders die Ortsdurchfahrten der Bundesstraßen in Döschwitz, Kretzschau, Grana, Droßdorf und Giebelroth zu nennen. Aber auch in der Nähe von Gewerbe- und Industriebetrieben ist mit Beeinträchtigungen in Form von Lärm- und Schadstoffemissionen sowie erhöhtem Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Durch landwirtschaftliche Anlagen mit Tierhaltung kann es bei ungünstigen Windverhältnissen häufig zu einer Geruchsbelastung kommen.

Zudem bestehen in einigen Bereichen visuelle Beeinträchtigungen durch unmaßstäbliche Bauwerke, Windkraftanlagen oder Hochspannungsfreileitungen.

Weitere potenzielle Gefährdungen können durch den Schadstoffeintrag in das Grundwasser entstehen, die u. U. in das Trinkwasser gelangen und so die menschliche Gesundheit gefährden. Diesbezüglich sind hauptsächlich die Altlastenverdachtsflächen und Altablagerungen zu nennen.

#### **Schutzgüter Pflanzen und Tiere**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Naturschutzgesetzes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) sind Pflanzen und Tiere als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

#### Naturräumliche Ausstattung

Die Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst wird der Landschaftseinheit Zeitzer Buntsandsteinplateau zugeordnet. An ihrem nordwestlichen Rand wird das Gemeindegebiet von der Landschaftseinheit Weiße-Elster-Tal berührt.

Das Gemeindegebiet bietet aufgrund ihrer vielfältigen Landschaftsräume vielen Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum. Zu den bedeutendsten zählt der Zeitzer Forst, ein großer mit Offenlandflächen durchsetzter Waldbestand, der aufgrund der langjährigen militärischen Nutzung eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume vereint. Aber auch die tief eingeschnittenen Täler der Fließgewässer Weiße Elster, Aga, Wilder Bach oder Große Schnauder einschließlich ihrer Uferbereiche sowie kleinere Bäche und Feuchtbiotope verfügen über ein wertvolles Artenspektrum. Daneben gibt es trockene südexponierte Hänge.

Auch die landwirtschaftlich genutzten Flächen mit Saumbereichen und Randstrukturen stellen wichtige Lebensräume dar. Gleiches gilt für die Siedlungsbereiche mit Parkanlagen, Friedhöfen, Hausgärten, Fassadenbegrünung und Brachflächen aufgrund ihrer besonderen Standortbedingungen (Wärmeinseln, Trockengebiete, Kalkanreicherungen).

Der Zeitzer Forst nimmt einen großen Teil der Verbandsgemeinde ein und befindet sich hauptsächlich im Gebiet der Gemeinde Wetterzeube. Weite Teile des Zeitzer Forstes wurden entsprechend der Europäischen Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie) sowie der Vogelschutzrichtlinie (SPA) als Schutzgebiet mit gemeinschaftlicher Bedeutung ausgewiesen.

Darüber hinaus sind gemäß BNatSchG generell wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften und Lebensräume dauerhaft zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen. Einige Arten bzw. Biotope unterliegen einem besonderen Schutz, welcher nach § 30 und 44 BNatSchG sowie § 22 NatSchG LSA geregelt ist.

### Schutzgut Pflanzen

Die potenziell natürliche Vegetation lässt sich wie folgt beschreiben:

Die ehemals natürlichen Laubwälder sind in Resten als Eichen-Hainbuchenwälder im Grabeholz und an den Forsträndern, als Eichen-Birken-Wälder auf den gebleichten Waldböden des Ratsches, des Guteborntales und des Zeitzer Forstes sowie als wärmeliebende Hügellandausbildung des Traubeneichen-Winterlinden-Hainbuchenwaldes an den südlichen Hängen des Kalten Grundes und des Probsteiholzes vorhanden.

Bei Aufforstungen wurden teilweise standortfremde Baumarten, besonders Nadelhölzer wie Fichte, Kiefer und Lärche, angepflanzt. Der Zeitzer Forst stellt das größte, relativ gering erschlossene Waldgebiet im Süden Sachsen-Anhalts dar. An den Hängen der Taleinschnitte stocken Eschen-Ahorn-Schluchtwälder, im Agatal findet sich ein Erlen-Eschenwald.

In der Elsteraue sind noch Reste der ursprünglichen Weichholzaue als Pappel-Weiden-Auengehölze erhalten.

Große Teile des Gebietes der Verbandsgemeinde werden intensiv landwirtschaftlich genutzt, wodurch die Vegetation geprägt wird. Die Ackerschläge werden meist bis an ihre Begrenzungen (Wege, Straßen, Gewässer) heran bearbeitet, so dass nur kleinflächig Ackerrandstreifen mit den als Lebensraum für die Bodenflora wertvollen Ackerwildkrautfluren vorhanden sind.

Der Flurgehölzbestand an Straßen und Wegen wurde nach und nach durch Anpflanzungen erhöht. Er bildet ein Mosaikteilchen innerhalb des Biotopverbundsystems. Auch der Gehölzbestand entlang der vorhandenen Gewässer und Gräben, die sich im Plangebiet befinden, stellt ein Bindeglied innerhalb des Biotopverbundsystems dar und bildet ökologische Nischen und Rückzugsräume für Flora und Fauna.

Zahlreiche Privatgärten tragen zu einer vielfältigen Zusammensetzung von Obst-, Laub- und Ziergehölzbeständen bei. Diese bieten wiederum Rückzugsräume, besonders für die Tierwelt.

### Schutzgut Tiere

Aufgrund der unterschiedlichen naturräumlichen Ausstattung des Plangebietes sind verschiedenste Tierarten anzutreffen. Wälder und Gehölzstrukturen einschließlich deren Übergangsbereiche in die offene Flur sowie die vorhandenen Gewässer bilden wertvolle Lebensräume für verschiedenste Vögel, Insekten und Säugetiere. Altbaumbestände bieten Greifvögeln geeignete Horstmöglichkeiten. Aber auch andere Vogelarten finden einen Lebensraum. Den Kleingehölzen kommt als Brut- und Nahrungshabitat für heimische Vögel, Insekten und Säugetiere sowie zur Biotopvernetzung eine besondere Bedeutung zu.

Auch für Amphibien und Reptilien sind im Plangebiet zahlreiche und vielgestaltige Lebensräume vorhanden. Die Zauneidechse besiedelt sonnenexponierte Lagen, die vielfältige Klein-

strukturen aufweisen. Sie ist bevorzugt in Gärten zu finden. Amphibien hingegen sind stark an intakte Gewässer mit angrenzenden nahrungsspendenden Biotopstrukturen gebunden.

Grün- und Weideland sind als Offenlandbereiche wertvoll für Bodenbrüter wie Fasan und Rebhuhn. Allgemein verbreitet auf den Ackerflächen ist die Feldlerche. Die Ackerflur wird zudem auch von Hasen und Hamstern als Lebensraum genutzt.

Aufgrund der vorhandenen Strukturen (Gewässer, Wald- und Gehölzflächen, Ortschaften, Offenland) ist zu erwarten, dass zahlreiche Fledermausarten vorkommen. Insbesondere in den Ortslagen werden Scheunen und Keller als Wochenstuben oder Winterquartiere genutzt. Aber auch der Altbaumbestand wird besiedelt.

### *Vorbelastungen*

Vorbelastungen des Schutzgutes Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt gehen überwiegend von der zunehmenden Siedlungstätigkeit und den daraus resultierenden Folgen wie Flächenverbrauch, Zerschneidung und Störung von Lebensräumen, Entwässerung sowie Schadstoffbelastung aus.

Aber auch die von der Landwirtschaft in Anspruch genommenen Flächen sowie benachbarte Biotope werden häufig durch übermäßige Nähr- und Schadstoffeinträge oder Drainagen beeinträchtigt.

Vor allem in den Ortslagen sind einige Fließgewässerabschnitte durch Begradigung, Ausbau oder Verrohrung anthropogen überformt. Eine fehlende Ufervegetation führt zudem zu einer eingeschränkten Biotopvernetzung.

Weitere Beeinträchtigungen bestehen entlang stark frequentierter Verkehrswege in Form von Lärmbelastung, Schadstoffimmission und Flächenzerschneidung.

### **Schutzgüter Boden/Fläche**

Der Boden besitzt unterschiedliche Funktionen im Naturhaushalt. Zum einen dient er Menschen, Tieren und Pflanzen als Lebensgrundlage und -raum. Zum anderen wirkt er in Bezug zum Grundwasser als Schutz, Filter und Puffer gegenüber Umweltschadstoffen. Durch diese Filterfunktion wird er jedoch auch selbst belastet.

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet sind durch die geologischen Verhältnisse bestimmt. Die vielfältigen geologischen Strukturen sowie die räumliche Ausdehnung des Verbandsgemeindegebiets bedingen, dass unterschiedliche Bodenformen vorherrschend sind.

So befindet sich die Gemarkung der Gemeinde Kretzschau im Altenburger-Zeitzer-Lößgebiet mit Übergang zur Saale-Elster-Sandsteinplatte. Daher dominieren dort unterschiedlich mächtige Lößstandorte mit Parabraunerden, die hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt werden.

In den Talzügen der Fließgewässer Grazilbach, Hasselbach und Thierbach sind Aulehmstandorte vorherrschend. Diese Böden weisen aufgrund der geringeren Pufferkapazität eine erhöhte Gefährdung gegenüber dem Schadstoffeintrag ins Grundwasser auf und sind daher vorzugsweise für die Grünlandnutzung geeignet.

In der Gemeinde Droyßig dominieren ebenfalls Lößböden, so dass die Landwirtschaft einen hohen Stellenwert einnimmt. Im Süden des Gemeindegebietes besteht ein Übergang zu sandig-kiesigen Lehmen und lehmig-kiesigen Sanden, wodurch saure Baunerden mit deutlich geringeren Ackerzahlen anzutreffen sind. In den Bereichen mit Tonverlagerungen und zeitweiliger Staunässebildung ist der Droyßiger Forst entstanden.

Weiter in Richtung Wetterzeube wird das Verbandsgemeindegebiet vom Elstertal durchquert. Dort haben sich Auenlehmstandorte aus Vegas bis Gley-Vegas gebildet, die landwirtschaftlich geprägt sind.

Die südlichen Hänge des Elstertales ragen in die walddreiche Landschaft der Saale-Elster-Sandsteinplatte. Die unterschiedlich mächtigen Lößschichten mit unterem Buntsandstein im Untergrund werden fast ausschließlich als Grünland oder forstwirtschaftlich genutzt.

In weiten Teilen der **Gemeinden Gutenborn** und Schnaudertal dominieren Pseudogley-Braunerden bis Pseudogleye aus Löß über Geschiebelehm und aus Löß, die wiederum eine gute landwirtschaftliche Eignung aufweisen.

Die Böden im Planungsraum erfüllen u. a. wichtige Funktionen als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft. Zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit eines Bodens dient das natürliche Ertragspotenzial. Generell verfügt das Planungsgebiet über Acker- und Grünlandstandorte mit einem hohen bis sehr hohem natürlichen Ertragspotenzial. Als gering gelten lediglich größere Flächen in den Gemeinde Droyßig, Gutenborn und Schnaudertal. Ein sehr geringes Ertragspotenzial besteht in einigen Talräumen der kleineren Fließgewässer so z. B. im Bereich des Wilden Baches, entlang der Aga zwischen Ossig und Raba sowie im Hasselbach und Thierbachtal.

#### *Vorbelastungen*

Der Zustand vieler Böden ist durch anthropogene Einflüsse in unterschiedlicher Weise vorbelastet bzw. verändert. Die stärksten Beeinträchtigungen werden in der Regel durch Bautätigkeit, Rohstoffabbau, Schadstoffeintrag und Nutzung als Entsorgungsflächen hervorgerufen.

Aber auch viele intensiv landwirtschaftlich genutzte Böden sind in ihren Funktionen aufgrund der Bewirtschaftung und dem damit verbundenen Nährstoffeintrag sowie der Störung des Bodengefüges durch Umbruch beeinträchtigt.

Gärtnerisch genutzte Grünflächen innerhalb der Ortslagen sowie in den Randbereichen weisen zwar durch die Einarbeitung von organischen Materialien oder den Auftrag von Mutterboden eine höhere Bodengüte auf, erfüllen ihre Bodenfunktionen jedoch nur eingeschränkt. Im Gemeindegebiet befinden sich zudem zahlreiche Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen, die hauptsächlich durch Altstandorte, Ablagerungen und Konversionsflächen entstanden sind.

Insbesondere im Hinblick auf die Änderungsfläche 1 ist auf Vorbelastungen zu verweisen, die durch eine hohe Reliefenergie, wassererosive sowie nitratgefährdete Böden zurückzuführen sind.

Auch die Änderungsfläche 2 ist durch anstehende wassererosive Böden gekennzeichnet. Es handelt sich hierbei jedoch um eine ehemalige Stallanlage. Aufgrund der Hanglage sind Schlammabträge von den höher gelegenen Ackerflächen zu erwarten.

#### **Schutzgut Wasser**

Im Naturhaushalt kommt dem Wasser unterschiedliche Aufgaben zu. Es wird in Grundwasser und Oberflächenwasser unterschieden. Zu berücksichtigende Funktionen des Schutzgutes sind:

- die Grundwasserdargebots-, -schutz- und -neubildungsfunktion
- die Abflussregulationsfunktion von Oberflächengewässern
- Lebensraumfunktion von Oberflächengewässern

Zu den bedeutenden **Fließgewässersystemen** in der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst zählen die Weiße Elster, der Floßgraben, die Aga und die Große Schnauder. Daneben gliedern noch mehrere kleinere Bäche und Gräben den Landschaftsraum.

Als Stillgewässer sind im Wesentlichen der ca. 20 ha große Kretzschauser See, der große Hasselteich, zwei Teiche in Romsdorf und der Schlossteich in Heuckewalde zu nennen.

Die Lage und Ausbildung des Grundwassers ist stark von den geologischen Gegebenheiten abhängig und daher für das Gebiet der Verbandsgemeinde sehr unterschiedlich zu bewerten. Generell gelten Auenbereiche sowie Gebiete mit Buntsandstein als gute Grundwasserleiter.

Die **Grundwasserneubildung** wird von der Sickerwassermenge, die den Boden durchdringt, bestimmt, wobei die Nutzung, das Klima und die Bodeneigenschaften die Sickerwasserrate beeinflussen. Im Planungsraum weisen Bereiche mit Wald und Grünland bedingt durch die Vegetation eine eher geringe Sickerwasserrate auf. Das Kuhndorf tal sowie Bereiche um Droßdorf, südöstlich von Raba, nordöstlich von Schellbach, zwischen Kleinpörthen und Dragsdorf sowie östlich von Bröckau und Hohenkirchen verfügen über eine hohe Sickerwasserrate.

Für die Einschätzung einer potenziellen **Grundwassergefährdung** ist die Fähigkeit eines Bodens organische Schadstoffe zu binden oder abzubauen entscheidend. Dabei spielen u. a. die Bodenart, der Auflagehorizont, der pH-Wert, der Humusgehalt und der Anteil an organischen Stoffen eine Rolle. Der Eintrag von organischen Schadstoffen erfolgt fast ausschließlich durch den Menschen. Er kann sich in unterschiedlicher Weise negativ auf das Grundwasser auswirken. Im Planungsraum besitzen vor allem die Böden im Droyßiger-Zeitzer Forst sowie im Aga-Elstertal ein hohes bis sehr hohes Bindungs- und Abbauvermögen für organische Schadstoffe. Als weniger gut sind dagegen Bereiche nordwestlich von Mannsdorf, zwischen Bergisdorf und Heuckewalde, südlich von Wittgendorf sowie westlich von Hohenkirchen einzustufen.

#### *Vorbelastungen*

Die Oberflächengewässer im Verbandsgemeindegebiet werden überwiegend durch bauliche Veränderungen wie z. B. Uferbefestigung, Begradigung oder Verrohrung beeinträchtigt. Aber auch eine intensive Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen in Gewässernähe oder im Auenbereich führt zu negativen Veränderungen infolge von übermäßigem Düngemittel- bzw. Pestizideinsatz.

Ähnlich verhält es sich mit möglichen Vorbelastungen des Grundwassers, denn die Lage unter der Erdoberfläche schützt nicht vor Schadstoffeintrag. Eine besondere Gefährdung besteht hauptsächlich in Bereichen mit geringer Filterwirkung in Verbindung mit einem geringen Grundwasserflurabstand, wie es vor allem in Nähe der Fließgewässer sowie in Auebereichen der Fall ist. Eine weitere Vorbelastung kann in Gebieten ohne zentrale Kläranlage, durch undichte Kleinkläranlagen hervorgerufen werden. Ebenso besteht eine Gefahr durch austretendes Sickerwasser aus Flächen mit Altlasten und Deponien.

Im Bereich von baulichen Anlagen sowie Flächenbefestigungen ist die Grundwasserneubildungsrate generell aufgrund der reduzierten bzw. fehlenden Versickerung beeinträchtigt.

#### **Schutzgüter Klima/Luft**

Das Gebiet der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst befindet sich regionalklimatisch am Rande des Mitteldeutschen Trockengebietes, welches durch verminderte Jahresniederschläge gekennzeichnet ist. Die südlich gelegenen Bereiche der Gemeinden Wetterzeube und Schnaudertal grenzen hingegen an das sächsisch-thüringische Bergland mit etwas höheren Niederschlägen und geringeren Temperaturen an.

Das Mikroklima ist aufgrund der topografischen Verhältnisse und der daraus resultierenden Standortbedingungen sehr unterschiedlich. So dominieren in den Tallagen der Fließgewässer sowie an schattig gelegenen Hängen niedrigere Temperaturen und eine höhere Luftfeuchtigkeit. Die großen Offenlandbereiche auf den Kuppenlagen mit Acker und Grünland gelten als Kaltluftentstehungsgebiete, von wo aus die kalte, schwerere Luft entlang der Talhänge abfließt. Ein flachwelliges Relief und unbebaute Talzüge begünstigen diesen Luftaustausch. Hingegen kann in Bereichen mit geringer Reliefenergie unter 5 % wie in Gebieten der Gemeinde Schnaudertal ein Kaltluftstau entstehen, welcher mit einer erhöhten Frostgefährdung einhergeht.

### *Vorbelastungen*

Luftschadstoffbelastungen, besonders die Belastung durch CO<sub>2</sub> und Feinstaub, sind den unterschiedlichsten Quellen zuzuordnen. Vor allem der motorisierte Straßenverkehr und Verbrennungsprozesse in Energie- und Industrieanlagen sowie in Haushalten sind dabei zu nennen. Jedoch konnte durch die Umstrukturierung der Wirtschaft Anfang der 1990er Jahre und durch die umfassende Umstellung der Heizsysteme auf flüssige oder gasförmige Brennstoffe eine spürbare Verbesserung der Luftqualität festgestellt werden. Zukünftig kann durch die energetische Sanierung von Gebäuden, durch den Einsatz regenerativer Energieformen und die Verbesserung der technischen Ausstattung ein Beitrag zum Klimawandel sowie zur Verbesserung der Luftqualität geleistet werden.

Innerhalb der Siedlungsbereiche kann es aufgrund der Bebauungsdichte zu einer erhöhten Wärmeausstrahlung kommen. Das äußert sich durch im Vergleich zum Umland erhöhte Temperaturen und eine geringe Luftfeuchte. Hinzu kommen verstärkte Luftverunreinigungen u.a. durch gewerbliche Emissionen, Hausbrand und Verkehr. Diese Faktoren führen insgesamt zu einer negativen Beeinflussung des Wohlbefindens der Menschen. Allerdings sind die Ortslagen der Verbandsgemeinde aufgrund ihrer lockeren Bebauung und einem relativ hohen Anteil an Grünflächen nicht übermäßig klimatisch belastet. Lediglich in den größeren Siedlungen, wie Droyßig, Kretzschau oder Wetterzeube, und in den großflächigen Gewerbegebieten können aufgrund des hohen Versiegelungsgrades Klimaerwärmung, Verringerung der Luftfeuchte und Schadstoffanreicherung begünstigt werden.

Kalt- und Frischluftaustausch mit dem Umland können diese Extreme mildern. Wesentliches Element hierfür stellen Gewässerläufe und Teiche innerhalb bebauter Bereiche dar, die einen Kalt- bzw. Frischluftstrom bis weit in die Siedlungen hinein ermöglichen.

Innerhalb der Siedlungskörper kommt den Grün- und Freiflächen (Parks, Gärten, Friedhöfe) eine nicht zu unterschätzende klimameliorative und ausgleichende Funktion zu. Die innerhalb des Gemeindegebietes befindlichen Siedlungen sind überwiegend dörflich geprägt, d.h. sie weisen eine starke Durchgrünung auf. Die Ortsränder werden durch Gärten, Obstwiesen, Weideflächen und Feldfluren eingefasst.

Die die Siedlungsflächen umgebenden Acker- und Forstflächen sowie die Wasserflächen wirken als Kalt- und Frischluftproduzenten positiv auf das Klima innerhalb der Siedlungsgebiete.

Hinsichtlich der Belastung durch Verkehrslärm ist die direkt entlang der Ortsdurchfahrten (B 2, B 180) sowie die entlang der Bahnstrecke befindliche Wohnbebauung betroffen.

### **Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/Erholungseignung**

Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden. Das Zusammenspiel der Landschaftselemente, gekennzeichnet durch Oberflächenformen, Vegetationsbestockung, Nutzungsstruktur sowie Siedlungs- und Bauformen, bestimmt maßgeblich deren Erscheinungsbild.

Das Landschaftsbild in der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst ist durch verschiedene Reliefstrukturen, vielfältige Flächennutzungen und Landschaftselemente gekennzeichnet.

Charakteristisch für diesen Landschaftsraum sind u. a. die Bergbaufolgelandschaft und die Obst- und Weinanbaugebiete der Gemeinde Kretzschau, das reich strukturierte Elstertal, zahlreiche Bachtäler, die ausgedehnten Waldflächen des Zeitzer Forstes und der abwechslungsreiche Wechsel von Wald- und Offenlandbereichen. Wertvolle linienhafte, raumbildende Landschaftsbestandteile sind bachbegleitende Gehölzstrukturen aber auch Alleen und Baumreihen entlang der Verkehrsstrassen. Die historischen Ortslagen der ehemaligen Bauerndörfer fügen sich harmonisch in die Landschaft ein und stellen einen wichtigen Bestandteil der Kulturlandschaft dar. Markante Bauwerke wie das Droyßiger Schloss, die Haynsburg, die Holländermühle in Rippicha, der Schlossturm von Heuckewalde sowie zahlreiche Kirchen und Gutsanlagen unterstreichen das Landschaftserleben.

Die Erholungsfunktion des Raumes ergibt sich aus der eben beschriebenen naturräumlichen Ausstattung des Plangebietes. Neben den ausgedehnten Waldflächen weisen besonders die Gewässer und ihre Uferbereiche weiträumige und vielfältige Erholungsmöglichkeiten auf. Für die Erholungsfunktion von besonderer Bedeutung sind vor allem das Elstertal, der Zeitzer Forst und das Naherholungsgebiet um den Kretzschauser See.

Darüber hinaus bieten die Haus- und Kleingärten, die Wochenendhausgebiete sowie die Grünflächen der Siedlungsbereiche zusätzliches und wohnortnahes Erholungspotenzial für die Bevölkerung.

#### *Vorbelastungen*

Defizite bestehen vor allem in den stärker besiedelten Gebieten, entlang der Bundesstraßen und in den großflächigen Gewerbegebieten in Droßdorf, Kretzschau und Hollsteitz. Aber auch Windkraftanlagen, Hochspannungsfreileitungen und ausgeräumte, intensiv bewirtschaftete Ackerflächen sowie bauliche Anlagen zur Massentierhaltung beeinträchtigen das Landschaftsbild. Besondere Auswirkungen hat der oberflächennahe Abbau von Rohstoffen, wie z. B. im Bereich Schellbach oder Bröckau.

#### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen. Das Schutzziel besteht daher in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile.

Dem Denkmalschutz unterliegen Kulturdenkmale als Zeugnisse und Quellen menschlicher Geschichte, die Bestandteile der Kulturlandschaft sind. Kulturdenkmale sind Baudenkmale und Denkmalbereiche, archäologische Kulturdenkmale und Flächendenkmale sowie bewegliche und Kleindenkmale.

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. In den Siedlungskernen sind darüber hinaus Baudenkmale und Denkmalbereiche erfasst.

#### *Vorbelastungen*

Kultur- und sonstige Sachgüter können in unterschiedlicher Weise beeinträchtigt sein. Häufig sind jedoch die fehlende Unterhaltung bzw. Sanierung für eine Gefährdung der Substanz verantwortlich. Ebenso können unsachgemäß durchgeführte Erhaltungs- oder Umbaumaßnahmen mit erheblichen Beeinträchtigungen für Kultur- und Sachgüter verbunden sein. Auch angrenzende Nutzungen können Auswirkungen mit sich bringen z. B. durch Bauwerke, die die

optische Wahrnehmbarkeit einschränken oder eine erhöhte Lärmbelastung, die das Erleben historischer Anlagen beeinträchtigt.

### **Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes, komplexes Wirkungsgefüge.

Auch im vorliegenden Plangebiet bestehen vielfältige Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. An dieser Stelle soll auf wesentliche eingegangen werden.

So ist z. B. die Beschaffenheit des Bodens für die Grundwasserinfiltration und die Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag verantwortlich, gleichzeitig kann Grundwasser bei einem geringen Grundwasserflurabstand Einfluss auf oberflächennahe Gewässer sowie das dadurch beeinflusste Biotop- und Artenvorkommen (Röhricht, Amphibien) haben. Das vorhandene Artenspektrum der Tiere ist abhängig von der Biotopausstattung. Die Gehölzbestände sind potenzielle Brutstätten bzw. Ansitzwarten für bestimmte Vogelarten und die Ackerfläche ist Nahrungsraum für Greifvögel, die nach Kleinsäugetern jagen, sowie ggf. Brutbereich für Bodenbrüter. Gleichzeitig können Tiere auch einen großen Einfluss auf die Vegetation ausüben, indem Vögel beispielsweise Samen verbreiten.

### **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete**

Weite Teile des Zeitzer Forstes wurden entsprechend der Europäischen Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (FFH 0156 LSA) sowie der Vogelschutzrichtlinie (SPA 0031 LSA) als Schutzgebiet mit gemeinschaftlicher Bedeutung ausgewiesen.

### **Weitere Schutzgebiete**

Innerhalb des Gemeindegebietes sind auch Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und des Naturschutzgesetzes Sachsen-Anhalt verordnet bzw. ausgewiesen. Nachrichtlich sind die Abgrenzungen in den Planzeichnungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst dargestellt.

#### *Naturpark*

- Saale-Unstrut-Trias-Land (fast das gesamte Gemeindegebiet)

#### *Landschaftsschutzgebiete (LSG)*

- Kuhndorfal (0046 BLK) (südlich von Zeitz bis nach Nedissen)
- Aga-Elster-Tal und Zeitzer Forst (0043 BLK) (große Teile des südwestlichen Gemeindegebietes)

Die vorhandenen Flächennaturdenkmale und Naturdenkmale werden an dieser Stelle nicht wiedergegeben. Sie sind unter Pkt. 4.2.4 des rechtswirksamen Flächennutzungsplans aufgelistet.

Die geschützten Biotope sind nachrichtlich in den Planzeichnungen des rechtswirksamen FNP dargestellt.

Entlang der Weißen Elster sind Flächen für den *Hochwasserschutz* gemäß Wasserhaushaltsgesetz bzw. Wassergesetz Sachsen-Anhalt verordnet.

Weitere Schutzgebiete sind nicht ausgewiesen.

### 11.1.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wären die beabsichtigte Wiedernutzung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche und damit die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 „Wohnen am Kuhndorfthal“ nicht möglich.

Für eine bauliche Entwicklung der Gemeinde Gutenborn stünden dann weiterhin die bisher ausgewiesenen Flächen in Droßdorf und Kuhndorf zur Verfügung.

Damit bestünde die Möglichkeit bisher nicht vorgeprägte Flächen zu bebauen, während eine Konversionsfläche aus landwirtschaftlicher Nutzung ungenutzt bliebe und nicht für die Sicherung des Wohnflächenbedarfs zur Verfügung stünde.

## 11.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

### 11.2.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft

Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der zukünftig beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet unter Berücksichtigung der voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde dar.

Die vorliegende 2. Änderung des Flächennutzungsplans für drei innerhalb des Teilplans Gutenborn gelegene Flächen berücksichtigt den Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens erfolgt die Anpassung der Darstellung der zukünftigen Flächennutzung einzelner Teilbereiche entsprechend der städtebaulichen Zielstellungen sowie unter Berücksichtigung der Bedarfsanalyse. Es erfolgt eine Neuausweisung einer Wohnbaufläche bei gleichzeitiger Aufgabe von Bauflächen an anderer Stelle.

Folgende Änderungen wurden im bestehenden Teilplan Gutenborn vorgenommen (Tabelle 2). Eine genaue Beschreibung der Änderungsbereiche erfolgt im städtebaulichen Teil dieser Begründung unter Punkt 5.

Tabelle 2: Flächenausweisung im rechtswirksamen FNP im Vergleich zur 2. Änderung

Änd.-Nr.	Darstellung im rechtswirksamen FNP	Darstellung in der 2. Änderung des Teilplans Gutenborn
1	Wohnbaufläche	Fläche für die Landwirtschaft
2	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche
3	gemischte Baufläche	Fläche für die Landwirtschaft

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilplan Gutenborn erfolgt unter der Beachtung des Vermeidungsverbots. So wurde insbesondere vermieden, ökologisch hochwertige Flächen als zukünftige Bauflächen darzustellen. Im Vordergrund steht die Nachnutzung einer Brachfläche, die mit einer Stallanlage bebaut war. Diese wurde bereits zurückgebaut, jedoch sind Teilflächen noch versiegelt. Reste der ursprünglichen Bebauung und Befestigung sind noch im Boden. In den Randbereichen sind Grünflächen vorhanden.

Die Flächenausweisung erfolgte unter Berücksichtigung des tatsächlichen Bedarfs (vgl. hierzu Pkt. 3.2).

Zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 6 „Wohnen am Kuhndorftal“) ein entsprechendes Maßnahmenkonzept zu entwickeln. Im Rahmen dieses Konzeptes ist beispielsweise der Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu sichern.

Verringerungsmaßnahmen können erst im Rahmen der detaillierten Bebauungsplanung formuliert werden. Diese können sich u. a. auf den Schutz bestehender Gehölzstrukturen, das Niederschlagswassermanagement, das Ortsbild, aber auch die Wahl der entsprechenden Grundflächenzahl erstrecken. Dadurch können viele potenzielle Beeinträchtigungen der Schutzgüter vermindert werden.

In Bezug auf die Verringerung von Emissionen ist zunächst festzustellen, dass mit der Planung von Wohnflächen nach Realisierung der Bebauung auch immer zusätzliche Emissionen durch den Verkehr entstehen werden. Aufgrund der geringen Größe der neu ausgewiesenen Baufläche führen diese mit Sicherheit nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen.

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sollten im Randbereich der Änderungsfläche 2 vorgesehen werden, da hier bereits Strukturen vorhanden sind, die ergänzt werden können. Eine Randeingrünung trägt gleichzeitig dazu bei, das Landschaftsbild durch Einbindung der bereits anthropogen vorgeprägten Baufläche in die umgebende Landschaft aufzuwerten.

### **11.2.2 Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase**

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen vorbereitenden Bauleitplan (Flächennutzungsplan). Die Umsetzung der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgt mittels der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan). Somit werden erst mit der Aufstellung des Bebauungsplans Festsetzungen zur konkreten Art und Weise der Flächennutzung getroffen. Daraus können dann auch erst die Auswirkungen auf die Umwelt, differenziert in baubedingte, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen, abgeleitet werden. Eine Auseinandersetzung dazu erfolgt im Rahmen des zum Bebauungsplan aufzustellenden Umweltberichts.

#### ***Auswirkungen des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)***

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine vorbereitende Bauleitplanung handelt, können Auswirkungen des Baus und das Vorhandensein des geplanten Vorhabens nicht abgeschätzt werden. Eine Auseinandersetzung dazu erfolgt im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplans mit integriertem Umweltbericht.

Neben der Darstellung bestehender Bauflächen werden in einem Flächennutzungsplan auch geplante Bauflächen dargestellt. Durch diese zusätzlich mögliche Bebauung erfolgt in erster Linie eine Überprägung des Bodens. Der Bebauungsgrad ist jedoch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen, wodurch die mögliche Versiegelung und damit der Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, die Beeinflussung des Mikroklimas sowie von Flora

und Fauna auf der jeweiligen Fläche gesteuert wird. Darüber hinaus können aufgrund der zusätzlichen Bebauung Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, z. B. durch Emissionen der Bauflächen, auftreten. Mögliche Auswirkungen werden entsprechend der Vorhaben im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens und Überprüfung der Umweltauswirkungen (Umweltbericht) erfasst sowie die geltenden Umweltstandards berücksichtigt. Durch entsprechende Festsetzungen sind diese Auswirkungen auf ein vertretbares Minimum zu begrenzen. Eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation durch die Planung und eine daraus resultierende gesundheitliche Gefährdung für den Menschen kann zum derzeitigen Zeitpunkt ausgeschlossen werden.

Beeinträchtigungen der Wohn- und Wohnumfeldfunktion sind im Allgemeinen kaum zu erwarten. Die Beeinträchtigungen werden sich vorwiegend auf die Bauphasen der neuen Gebäude beziehen und somit zeitlich befristet sein. Eine zusätzliche Belastung durch Kfz-Verkehr ist möglich, aber auf Grund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens aus den neuen Nutzungen zu vernachlässigen.

### ***Nutzung natürlicher Ressourcen***

Hierunter sind vorrangig die Aspekte Flächen, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu betrachten.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird das Ziel der bedarfsgerechten Sicherung sowie einer maßvollen Ergänzung von Wohnbauflächen gemäß des Grundsatzes des sparsamen Umganges mit Grund und Boden verfolgt. Dabei wird der Nachnutzung eines Altstandortes der Vorrang gegeben (Fläche 2).

Unter Berücksichtigung der zukünftigen Entwicklungsziele wurden zwei Bauflächen zugunsten der Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft reduziert. Damit ergeben sich positive Auswirkungen auf die Schutzgüter, da diese natürlichen Ressourcen gesichert und erhalten bleiben. Die Prozesse des Naturhaushaltes werden so geschützt.

### ***Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen***

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine vorbereitende Bauleitplanung. Die Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie die Verursachung von Belästigungen kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden. Grundlage dafür bilden die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffenden Festsetzungen.

Durch die Landwirtschaft sind lediglich lokal bzw. temporär begrenzte Beeinträchtigungen, in der Regel durch die Ausbringung von Gülle bzw. Kompost auf den Feldern, zu erwarten.

Die Belastung durch Immissionen aus dem Straßenverkehr ist zwar deutlich gesunken. Dennoch stellen sie eine Quelle schädlicher Immissionen dar. In erster Linie sind die B 2 und die B 180 zu nennen. Entlang dieser Trassen reichen die Schadstoffemissionen am weitesten. Aber auch stark befahrene Landesstraßen gehören zu den Bereichen erhöhter Schadstoffemissionen. Die Schadstoffe reichern sich im Boden an und führen zu dessen Verunreinigung.

### ***Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung***

Die Aufgabe des öffentlichen Entsorgungsträgers wurde im Burgenlandkreis an die Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd Anstalt öffentlichen Rechts (AW SAS AöR) übertragen. In dieser Funktion ist die AW SAS AöR für die Entsorgung von anfallenden Siedlungsabfällen,

Sperrmüll und Bioabfällen aus privaten Haushalten zuständig. Es besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang.

Bezüglich der Art und Menge der anfallenden Abfälle können zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussagen getroffen werden.

Mit dem Flächennutzungsplan werden keine Vorhaben vorbereitet, die beispielsweise gefährliche Abfälle erzeugen, die ggf. als Sondermüll gesondert zu entsorgen sind.

### ***Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt***

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine vorbereitende Bauleitplanung. Informationen bezüglich des kulturellen Erbes, hier vor allem die im Plangebiet vorkommenden Kultur- und Sachgüter, sind in der Begründung zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst enthalten.

Mögliche Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind zum aktuellen Planungsstand nicht ableitbar. Entsprechende Aussagen können erst im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden.

### ***Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete***

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine vorbereitende Bauleitplanung. Es ist davon auszugehen, dass die an das Plangebiet angrenzenden Gemeinden ebenfalls eine Flächennutzungsplanung aufweisen, in der ihre jeweiligen Zielvorstellungen hinsichtlich der zukünftigen Flächennutzung dargestellt sind.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens erfolgt die Beteiligung der Nachbargemeinden. Durch die Nachbargemeinden wurden bisher keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht.

Von den Neuausweisungen im Gemeindegebiet selbst sind aufgrund der wenigen betroffenen Flächen und der Art der Ausweisung auch keine kumulierenden Wirkungen zu erwarten.

### ***Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels***

Auswirkungen auf das Klima und den Klimawandel sind zum jetzigen Planungsstand nicht abzusehen.

Im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung mit integriertem Umweltbericht sind für den Bebauungsplan Nr. 6 „Wohnen am Kuhndorfthal“ die Auswirkungen auf das Klima sowie die Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels zu bewerten.

### ***Eingesetzte Techniken und Stoffe***

Da es sich um eine vorbereitende Bauleitplanung handelt, sind weder eingesetzte Techniken noch Stoffe bekannt.

## **11.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

### **Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen

sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden zu berücksichtigen.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG ist die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung des Standortes zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln. Durch die Aufstellung oder Änderung eines Flächennutzungsplans erfolgt kein direkter Eingriff in Natur und Landschaft. Hier werden die Ziele der zukünftigen Flächennutzungsplanung einer Gemeinde beschrieben und dargestellt.

Diese Darstellungen sind durch die verbindliche Bauleitplanung, z. B. Bebauungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan oder Satzung zu konkretisieren. Der Bebauungsplan konkretisiert für eine Teilfläche des Gemeindegebietes die planerische Zielstellung durch Festsetzungen. Erst im Rahmen dieses Planverfahrens können die einzelnen Schritte zur Vermeidung und Verringerung als zusammengefasste Zielvorstellung formuliert und durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmebeschreibungen konkretisiert werden.

Im Folgenden werden jedoch Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter beschrieben, soweit dies auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (hier Flächennutzungsplan) möglich ist. Es erfolgt teilweise eine Zusammenfassung einzelner Schutzgüter.

### **Schutzgut Mensch**

Aufgrund der bestehenden Nutzung der Fläche und des Raumes sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu verzeichnen.

Entlang der relativ stark befahrenen Ortsdurchgangsstraßen gehen Belastungen durch Verkehrsemissionen aus. Hier muss mit Lärm- und Schadstoffimmissionen für die an den Ortsdurchfahrtsstraßen angrenzende Bebauung gerechnet werden. Eine Verringerung der Belastungen ist nicht absehbar, da im Bereich der Planänderung keine Maßnahmen zur Verkehrsverlagerung (z. B. Ortsumgehung) geplant sind.

Im Grenzbereich zwischen landwirtschaftlicher Nutzfläche und Wohnbebauung sind Interessenüberschneidungen und Konflikte durch Geruchs-, Lärm- sowie Staubemissionen nicht völlig auszuschließen. Geeignete Maßnahmen (z. B. Anpflanzen von Gehölzstreifen) können die Auswirkungen mindern.

Von der Landwirtschaft und der Tierhaltung ausgehende temporäre Geruchsbelästigungen durch Gülle und Abfälle der Stallanlagen, durch Ausbringen der Gülle auf die Felder sowie Lärmbelästigungen von an- und abfahrenden Landmaschinen sind nur in geringem Maße zu erwarten. Die Anlagen und Gebäude zur Tierhaltung befinden sich in einem großen Abstand zu der in Röden geplanten Wohnbaufläche.

Beeinträchtigungen durch industrielle bzw. gewerbliche Schadstoffemissionen und Lärm sind aufgrund immissionsschutzrechtlicher Vorgaben sowie der Lage der gewerblichen Bauflächen am Siedlungsrand kaum zu erwarten.

Die Entwicklung der im Flächennutzungsplan neu ausgewiesenen Baufläche bedingt die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans mit integriertem Umweltbericht. In diesem, mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6 „Wohnen am Kuhndorftal“ bereits eingeleiteten Verfahren sind Vorkehrungen zum Schutz des Menschen z. B. durch Festsetzungen zu treffen, um die Wohn- und Aufenthaltsqualität zu sichern und gesunde Wohn- und Aufenthaltsverhältnisse durch und in der neuen Baufläche herzustellen. Grundlage dazu bilden ggf. Fachgutachten (z.B. zu Baugrund, Altlastenverdacht und Artenschutz), aus denen Maßnahmen und Festsetzungen abzuleiten sind.

## **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Die ausgedehnten Waldflächen des Zeitzer Forstes üben einen starken Einfluss auf die Entwicklung und Verbreitung von Tieren und Pflanzen aus.

Zukünftig sind besonders die Ziele der ausgewiesenen Schutzgebiete zu beachten. Da diese Schutzgebiete verordnet sind und die Schutzziele daher gemäß Verordnung gelten, werden sie nicht aufgeführt.

Zielstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilplan Gutenborn ist die Entwicklung eines Wohngebietes auf einer durch die frühere Nutzung vorgeprägten Fläche. Eine Ausweitung des Siedlungsbereiches in den Außenbereich stellt kein Planungsziel dar. Damit wird der Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschützt und erhalten.

Unter Berücksichtigung des zukünftigen Bedarfes wurden im Rahmen des Änderungsverfahrens zwei geplante Bauflächen zurückgenommen. Damit erfolgt eine Reduzierung von Bauflächen, für die noch keine verbindliche Bauleitplanung vorliegt. Die Flächen stehen für eine Überbauung nicht mehr zur Verfügung. Damit wird die ursprüngliche Flächennutzung (Landwirtschaft) als Lebensraum für Pflanzen und Tiere gesichert.

Zukünftig sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen z. B. die Ausweisung von Kompensationsflächen, sofern möglich, vorzugsweise in unmittelbarer Nähe oder auf der geplanten Baufläche vorzusehen. Darüber hinaus sollte grundsätzlich angestrebt werden, dass der neue Wohnbereich mit einem hohen Grünflächenanteil geplant wird.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans stehen den Belangen des Artenschutzes per se nicht entgegen. Im Rahmen der nachfolgenden Entwicklungsplanung bzw. bei der Umsetzung von Bauvorhaben (Bebauungsplanverfahren bzw. Baugenehmigungsverfahren) sind artenschutzrechtliche Betroffenheiten zu prüfen und zu bewerten und geeignete Maßnahmen zum Artenschutz festzusetzen.

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt sowie die Vermeidung, Verringerung und der Ausgleich der durch das jeweilige Vorhaben entstehenden Umweltauswirkungen sind im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens mit Umweltbericht flächengenau zu prüfen. Grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen tragen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der Umweltauswirkungen bei.

## **Schutzgüter Boden/Fläche**

Der Boden ist durch seine konkurrierenden Nutzungsmöglichkeiten ein stark beanspruchtes Schutzgut. Verschiedene Formen der Bodennutzung gefährden ihn in seiner natürlichen Entwicklung und Funktion. Das ist beispielsweise auf den Abtrag von Boden zur Rohstoffgewinnung (Gewinnung von tonigen Gesteinen und Braunkohle) oder auf Forst- und Landwirtschaft bzw. Altablagerungen von unbekannter Zusammensetzung zurückzuführen. Detaillierte Ausführungen zu den Altlastenverdachtsflächen und ihrer Bewertung sind Pkt. 4.8 und Anlage 3 der Begründung zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst zu entnehmen. Die Lage der Altlastenverdachtsflächen ist den Planzeichnungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans zu entnehmen.

Das Bodenpotenzial wird darüber hinaus durch die versiegelten Flächen (Bauflächen, Verkehrsflächen) belastet, die den darunter befindlichen Boden entwerten. Besonders entlang von stark befahrenen Verkehrsflächen sind Schadstoffakkumulationen zu verzeichnen.

Durch die Planung (Fläche 2) und die damit einhergehende Flächenversiegelung durch Baumaßnahmen sind weitere negative Einflüsse auf den Boden und seine Funktionen zu

erwarten, hier insbesondere durch Versiegelungs- und Verdichtungsmaßnahmen. Die Eingriffe in die Bodenfunktion werden den Verlust des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen zur Folge haben, der allerdings aufgrund der Vorprägung der Fläche nicht gravierend ist.

Da es sich bei der Änderungsfläche 2 um eine ehemalige Stallanlage handelt, sind im Rahmen einer Entwicklung als Baufläche ein Handlungsbedarf durch verbliebene Altfundamente, Gülle- und andere infrastrukturelle Anlagen sowie ggf. Bodenbelastungen zu berücksichtigen. Weiterhin sollte aufgrund der Hanglage und der anstehenden wassererosiven Böden Maßnahmen zum Schutz der künftigen Grundstücke vor potentiellen Schlammbabgängigen aus den höhergelegenen Ackerflächen geprüft und vorgesehen werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind darüber hinaus entsprechende Maßnahmen zur Verringerung, Vermeidung oder zum Ausgleich festzusetzen. Unter Beachtung der Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes sind vorrangig Maßnahmen umzusetzen, die beispielsweise nach Flächenentsiegelungen wieder offene Bodenflächen herstellen. Insbesondere sind Altstandorte diesbezüglich zu prüfen. Diese Vorgabe findet durch die beabsichtigte Nachnutzung eines Altstandortes Berücksichtigung.

### **Schutzgut Wasser**

Für die Oberflächengewässer sind Vorbelastungen festzustellen. So sind Verschmutzungen der Gewässer durch diffuse Stoffeinträge aufgrund landwirtschaftlicher Nutzungen zu verzeichnen.

In den Bereichen, in denen – wie vorliegend – bestehende Standorte nachgenutzt werden, ist davon auszugehen, dass keine gravierenden Einflüsse auf das Schutzgut Wasser ausgeübt werden, da hier bereits Vorbelastungen vorliegen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, speziell im Umweltbericht ist das Schutzgut Wasser gleichfalls zu betrachten. Mögliche Auswirkungen der Planung sind durch Maßnahmen zu vermeiden, zu verringern oder auszugleichen. Vorrangig sollten Möglichkeiten untersucht werden, anfallendes Oberflächenwasser auf den jeweiligen Bauflächen zu versickern, um es zur Grundwasserneubildung zu nutzen.

### **Schutzgüter Klima/Luft**

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass im Plangebiet eine gleichmäßig hohe Wärmeausgleichsfunktion anzutreffen ist. Klimatische Beeinträchtigungen innerhalb der bebauten Flächen können weitgehend durch das Umland mit seinen ausgedehnten Wald- und Ackerflächen ausgeglichen werden. Die innerörtlichen Grünbereiche wirken dabei als Kaltluftbahnen. Das Potenzial der Kaltluftentstehungsgebiete (überwiegend Kuppenlagen mit Acker und Grünland) sowie Kaltluftschneisen (Grünzüge, Gewässer) weist darüber hinaus eine hohe Bedeutung für den Naturraum insgesamt auf.

Im Hinblick auf das Klima sind im Bebauungsplan Nr. 6 Maßnahmen zur Durchgrünung der Baugebietes zu definieren, um eine gute Durchlüftung zu gewährleisten.

Auf die Luftqualität wirkt sich eine flächendeckende Grundbelastung durch den Verkehr und zum Teil durch den Hausbrand aus. Jedoch kann infolge der Umstellung der Heizsysteme auf flüssige oder gasförmige Brennstoffe eine Verbesserung der Luftqualität festgestellt werden.

Im verbindlichen Bauleitplanverfahren sind ggf. Maßnahmen zum Lärmschutz abzuleiten.

### **Schutzgüter Landschafts- und Ortsbild/Erholungseignung**

Die Landschaft in der Umgebung der Änderungsflächen zeichnet sich durch ein hohes Maß an Erlebbarkeit sowie durch ein hohes Erholungspotenzial aus. Besonders hervorzuheben sind das Kuhndorfal, das Aga-Elster-Tal und der Zeitzer Forst.

Es ist davon auszugehen, dass durch die geplanten baulichen Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen der visuellen Erlebbarkeit der Landschaft zu erwarten sind, da sich die Baufläche unmittelbar an die bestehende Ortslage Röden anschließt. Ergänzend sind entsprechende Regelungen zur Sicherung des naturräumlichen Erholungspotenzials im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Innerhalb der von der Planänderung berührten Ortschaften sind Kulturgüter unter denkmalrechtlichen Gesichtspunkten verzeichnet. Insbesondere die Baudenkmale bereichern das Ortsbild der Ortschaften und machen diese unverwechselbar.

Beeinträchtigungen der Kultur- und Sachgüter sind durch die Planung nicht zu erwarten.

### **Eingriffe und Ausgleichbarkeit**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (§ 14 BNatSchG). Das BNatSchG regelt darüber hinaus in § 18 das Verhältnis zur Bauleitplanung, wonach bei zu erwartenden Eingriffen, beispielsweise bei der Aufstellung von Bauleitplänen, über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist. Das Baugesetzbuch verweist unter § 1a Abs. 3 zum einen auf die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz und zum anderen auf den Abwägungsprozess, in den Vermeidung und Ausgleich zu erwartender erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einzustellen sind.

Der Ausgleich dieser Beeinträchtigungen kann nach § 5 BauGB im Flächennutzungsplan durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen erfolgen. Dabei wird besonders dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden gefolgt. Darüber hinaus werden bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung das Ziel der Verringerung, Vermeidung des Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaft sowie der mögliche Ausgleich verfolgt.

Unter Beachtung des Vermeidungsgebotes wurde keine ökologisch hochwertige Fläche als zukünftige Baufläche dargestellt, sondern für das künftige Wohngebiet (Fläche 2) ist die Neubebauung eines Altstandortes. Weitere Flächeninspruchnahmen sind im Rahmen dieses Verfahrens nicht vorgesehen.

Innerhalb der Änderungsbereiche wurden folgende Darstellungen getroffen:

Tabelle 3: Flächenausweisung innerhalb der Änderungsbereiche

	rechtswirksamer FNP Fläche (in m <sup>2</sup> )	2. Änderung FNP Fläche (in m <sup>2</sup> )	Reduzierung/ Erhöhung
Wohnbaufläche, geplant	4.500	15.500	11.000
Mischbaufläche, geplant	1.600	--	- 1.600
Fläche für die Landwirtschaft			- 9.400
davon in Röden	15.250		
davon in Droßdorf		3.900	
davon in Kuhndorf		1.950	
<b>Summe</b>	<b>21.350</b>	<b>21.350</b>	<b>0</b>

Es kann festgestellt werden, dass innerhalb der Änderungsbereiche ca. 0,9 ha zusätzlich als Baufläche ausgewiesen werden. Bei einer Gesamtfläche des Verbandsgemeindegebietes von 14.417 ha entspricht einem Anteil von ca. 0,006 % und somit einer sehr geringen Flächeninanspruchnahme.

Zur Vermeidung der Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmekonzepte zu entwickeln. Im Rahmen dieser Konzepte sind beispielsweise durch Sukzession entwickelte hochwertige Gehölzstrukturen darzustellen und durch entsprechende Festsetzungen innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung zu sichern und zu schützen.

Konkrete Minderungsmaßnahmen können erst im Rahmen der detaillierten Bebauungsplanung formuliert werden. Diese können sich u. a. auf den Schutz bestehender Gehölzstrukturen, das Niederschlagswassermanagement, das Ortsbild, aber auch die Wahl der entsprechenden Grundflächenzahl erstrecken. Dadurch können erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter vermindert werden.

In Bezug auf die Verringerung von Emissionen ist zunächst festzustellen, dass mit der Planung von Wohnflächen nach Realisierung der Bebauung immer auch zusätzliche Emissionen durch den Verkehr entstehen werden. Aufgrund der wenigen geplanten Wohnungen sind diese jedoch im Vergleich zum Gesamtverkehrsaufkommen zu vernachlässigen.

Zur Aufwertung des Landschaftsbildes sollte die bereits anthropogen vorgeprägte Baufläche zudem in die umgebende Landschaft durch eine Randeingrünung eingebunden werden.

#### 11.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten ergeben sich nicht, da es sich – wie bereits beschrieben – um die Entwicklung einer Baufläche auf einem Altstandort handelt und im Gegenzug auf die Ausweisung von Bauflächen auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen verzichtet wird. Es handelt sich um eine bedarfsgerechte Neuausweisung einer Wohnbaufläche im Rahmen einer Ortsabrundung. Die Planung von Wohnstandorten ist für die künftige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde und eine Stabilisierung der Einwohnerzahl unabdingbar.

Der jetzige Stand der Flächenausweisungen kann vielmehr bereits als Alternativlösung zum vorherigen Planungsstand betrachtet werden. Im Vergleich zum rechtswirksamen FNP wurde die Ausweisung von Bauflächen, insbesondere unter kritischer Betrachtung der Standorte für Wohnbauflächen bzw. gemischten Bauflächen zu Gunsten des Erhalts von Flächen für die Landwirtschaft modifiziert. Damit werden die negativen Einflüsse der Planung auf die Umwelt minimiert. Es hat demnach bereits im Aufstellungsprozess eine Alternativenbetrachtung stattgefunden, deren Ergebnisse sich in den geplanten Flächenausweisungen widerspiegeln.

## **12 Zusätzliche Angaben**

### **12.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung**

#### **Methoden**

Die Umweltprüfung basiert auf Fachgesetzen und Fachplanungen.

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter erfasst. Unter Berücksichtigung von Fachplanungen und Vorgaben übergeordneter Planungen wurde der mögliche Grad der Auswirkungen auf die Umwelt bewertet.

Informationen zu einzelnen Schutzgütern wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan erfasst und bilden eine Bewertungsgrundlage.

#### **Hinweise auf Schwierigkeiten**

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Anhaltspunkte für vertiefende Untersuchungen einzelner Aspekte ergeben sich erst im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung. Die relevanten Umweltfolgen, die mit der Umsetzung der verbindlichen Bauleitplanung verbunden sein werden, sind verfahrensbegleitend zu prüfen, um eine umweltverträgliche Realisierung der Planungsziele zu ermöglichen.

### **12.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst, Teilplan Gutenborn werden Umweltauswirkungen vorbereitet. Diese werden aber erst durch den nachfolgenden Bebauungsplan rechtsverbindlich, so dass dort auch entsprechende Maßnahmen zur Überwachung festzuschreiben sind.

Dennoch haben die Behörden die Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst nach Abschluss des Verfahrens entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB zu unterrichten, sofern die Durchführung eines Bauleitplans nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Dies betrifft sowohl die Behörden außerhalb der Verwaltung als auch die Ämter der Verwaltung selbst. Ferner sollten die Behörden und Ämter die Gemeinde über Beschwerden zu Umweltbelangen informieren, die diese in Bezug auf die Relevanz für den Flächennutzungsplan, Teilplan Gutenborn prüft.

### **12.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Für die Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst mit den Mitgliedsgemeinden Gutenborn, Droyßig, Kretzschau, Schnaudertal und Wetterzeube liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor.

Vorrangiges Ziel der 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist es, die Entwicklung eines Wohngebietes am Ortsrand von Röden und damit die Ansiedlung von Familien zu ermög-

lichen. Als Grund hierfür ist zu nennen, dass die Gemeinde Gutenborn und die Verbandsgemeinde eine stetige Nachfrage nach Wohnbaustandorten verzeichnen, die mit vorhandenen Wohnbauflächen nicht abgedeckt werden kann. Die Gemeinde Gutenborn hat deshalb beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 6 „Wohnen am Kuhndorfal“ für die Entwicklung des Wohngebietes aufzustellen. Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist zunächst eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Als möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen, die mit der FNP-Änderung vorbereitet werden, sind Bodenversiegelungen, Beeinträchtigungen bzw. der Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen – sofern möglich – direkt in den jeweiligen Plangebietern durchgeführt werden.

Bestehende Schutzgebiete, Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Abschließend ist festzuhalten, dass detaillierte Maßnahmen zur Vermeidung von Konflikten zwischen den Planungen und den Schutzgütern in den weiterführenden verbindlichen Bauleitplänen festgeschrieben werden müssen.

Mit den Ausweisungen im zu ändernden Flächennutzungsplan für die Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst, Teilplan Gutenborn sind unter Beachtung der aufgezeigten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### 12.4 Referenzliste, Literatur- und Quellenverzeichnis

- [1] **Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt:**  
Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 14.12.2010, in Kraft getreten am 12.03.2011
- [2] **Regionale Planungsgemeinschaft Halle:**  
Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, in Kraft getreten am 21. Dezember 2010
- [3] **Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt:** Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts, Stand 01.01.2001
- [4] **Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt:** Ökologisches Verbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt, Landkreis Bitterfeld, Stand 10/2001
- [5] **Freiraum- und Stadtplanung Ellen Melzer:**  
Flächennutzungsplan und Umweltbericht zum Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst, Stand November 2017
- [6] **Regionale Planungsgemeinschaft Halle:**  
Sachlicher Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle, in Kraft getreten am 28. März 2020