

Begründung

zur Abrundungssatzung Nr. 5 der Stadt Zörbig „Am Teich“ im Ortsteil Spören nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB

Planungsträger:

Stadt Zörbig
Markt 12
06780 Zörbig

Auftraggeber:

Bernd Peisker
Amselweg 4
06780 Zörbig, OT Prussendorf

Auftragnehmer:

StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung
Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR
Am Kirchtor 10
06108 Halle (Saale)

Tel.: (03 45) 23 97 72-13

Autoren:

Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung
Astrid Friedewald
Stadtplanung

Dipl. Agraring. Anke Bäumer
Grünordnung

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Vorhaben- Nr.:

20-401

Bearbeitungsstand:

Satzung

Dipl. Agraring. Anke Bäumer
Landschaftsplaner

Dipl.-Ing. Astrid Friedewald
Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

1	VERANLASSUNG UND ZIELSTELLUNG DER ABRUNDUNGSSATZUNG	3
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
3	BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHES	5
4	BEGRÜNDUNG DES BEDARFS	6
5	SATZUNGSINHALT UND FESTSETZUNGEN	10
6	ERSCHLIEßUNG	12
7	AUSWIRKUNGEN	12
8	VERFAHREN	14
9	HINWEISE	15
10	RECHTSGRUNDLAGEN	15

Anlagen:

- zeichnerische Darstellung zur Abrundungssatzung

1 Veranlassung und Zielstellung der Abrundungssatzung

Im Ortsteil Spören der Stadt Zörbig besteht die Absicht, die Bebauung am nördlichen Ortsrand entlang der Straße Am Hirtenrain zu ergänzen. Hierfür bedarf es planungsrechtlicher Regelungen. Als Satzungsart wurde eine Abrundungssatzung gewählt, weil sie die Einbeziehung einzelner Flächen des Außenbereichs in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Spören ermöglicht. Im vorliegenden Fall handelt es sich dabei um Flächen, die bereits durch Erholungsgärten genutzt waren und mit Gartenhäusern und Nebengebäuden bebaut sind.

Die Satzungsfläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Zörbig (2. Änderung, rechtswirksam seit 2017) als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten dargestellt. Der Stadtrat der Stadt Zörbig hat am 18. Dezember 2019 den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Dabei ist vorgesehen, die Satzungsfläche in die angrenzenden Bauflächen einzubeziehen. Die Fläche ist im Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Ziel der Abrundungssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ist die maßvolle Erweiterung des Innenbereiches des Ortsteiles Spören. Da die Flächen bereits erschlossen sind, soll eine Bebauung ermöglicht werden. Das Ortsbild wird durch die ergänzende Bebauung nur unwesentlich beeinflusst. Landwirtschaftlich genutzte Fläche wird nicht in Anspruch genommen.

Die Voraussetzungen für den Erlass einer Abrundungssatzung sind gegeben, da:

- ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil (Spören) vorhanden ist, der ergänzt werden soll,
- es sich bei dem Satzungsgebiet um eine einzelne, direkt angrenzende Fläche im Außenbereich handelt,
- die Fläche durch die angrenzende Nutzung geprägt ist und die zukünftige Bebauung weitgehend ablesbar ist (vgl. hierzu Pkt. 5),
- die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Die vorliegende Begründung zur Abrundungssatzung „Am Teich“ soll die gemeindliche Zielsetzung verdeutlichen.

2 Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne und demzufolge auch Satzungen sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden. Gesetzliche Grundlagen dafür sind:

- das Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328),
- das Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. April 2015 (GVBl. LSA Nr. 9/2015 S. 170 ff.), zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203)
- die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11. März 2011), am 12. März 2011 in Kraft getreten,
- der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ vom 14. September 2018, Beschluss Nr. 06/2018, unter einer

Maßgabe genehmigt durch oberste Landesentwicklungsbehörde am 21. Dezember 2018, Beitritt der Regionalversammlung zu der Maßgabe am 29. März 2019 mit Beschluss Nr. 03/2019, in Kraft getreten am 27. April 2019, Amtsblatt Landkreis Wittenberg vom 27. April 2019, Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 26. April 2019, Stadt Dessau-Roßlau vom 26. April 2019) und

- der Sachliche Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV, Beschluss vom 27. März 2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23. Juni 2014, in Kraft getreten am 26. Juli 2014, Amtsblatt Landkreis Wittenberg vom 19. Juli 2014, Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 25. Juli 2014, Stadt Dessau-Roßlau vom 26. Juli 2014).

Darüber hinaus liegt der Sachliche Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ vor (genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 1. August 2018, in Kraft getreten am 29. September 2018, Amtsblatt Landkreis Wittenberg vom 29. September 2018, Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 28. August 2018, Stadt Dessau-Roßlau vom 29. August 2018). Dieser ist für die vorliegende Satzung unbeachtlich.

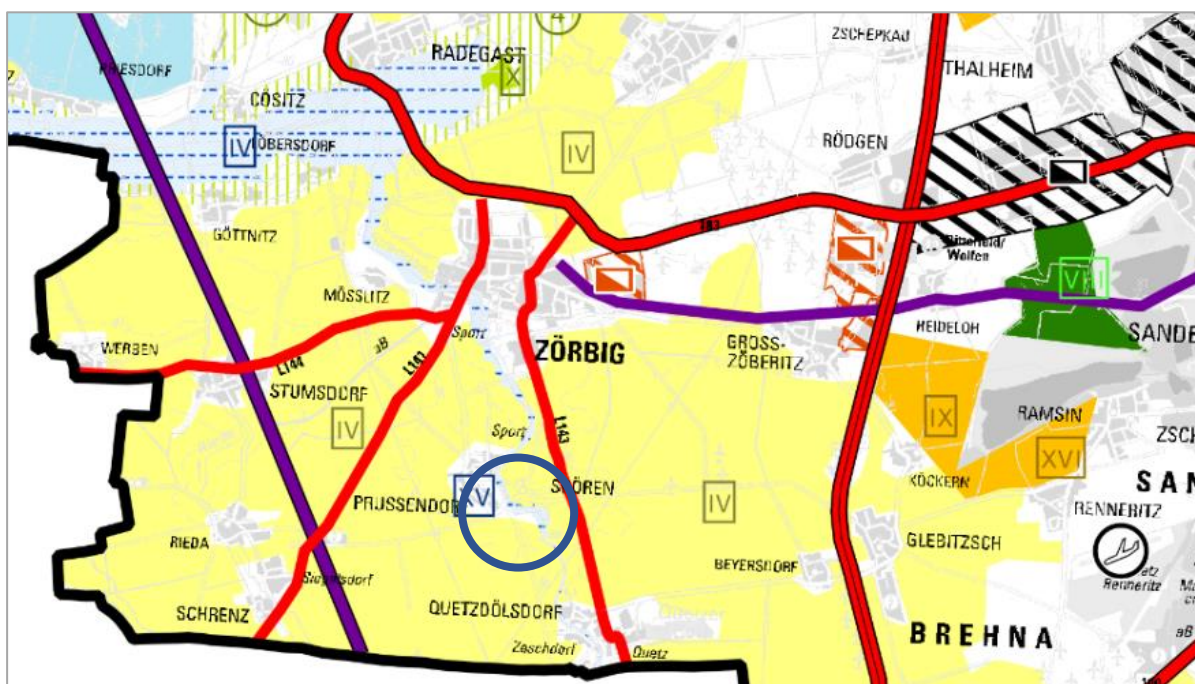
Das Plangebiet explizit betreffende Vorgaben des Landesentwicklungsplans existieren nicht.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert. Neben grundsätzlichen, werden hier konkrete Ziele der Raumordnung zur regionalen Entwicklung benannt.

Für Spören gelten folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

- Lage der Ortslage außerhalb des Vorranggebietes für Landwirtschaft IV Gebiet um Zörbig
- Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung L 143 im Bestand gem. kartografischer Darstellung verläuft östlich von Spören

Abb. 1: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Auszug aus der kartografischen Darstellung



Für die Satzung relevant ist der Sachliche Teilplan „Daseinsvorsorge in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“. In Ziel 4 ist formuliert:

„Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Verbesserung der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sind für Wohnneubaumaßnahmen die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen. Das Erfordernis von Neuausweisungen ist in qualitativer und quantitativer Hinsicht unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und Anrechnung vorhandener Flächenreserven und Innenbereichspotenziale zu begründen. Es sind flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zu nutzen.“

Ziel 5 lautet wie folgt:

„Durch die Gemeinde ist ein Gesamtkonzept zur Flächenentwicklung und Infrastrukturausstattung im gesamten Gemeindegebiet zu entwickeln.“

Dem Ziel 4 wird insoweit entsprochen, dass die Flurstücke 6 (Flur 5) und 30 (Flur 2) bereits anteilig bebaut bzw. versiegelt sind, die vorhandene Bebauung ungenutzt und die Erschließung der Satzungsfläche gesichert ist.

Dem Ziel 5 wird durch die laufende Änderung des Flächennutzungsplans entsprochen, in der die Satzungsfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen werden soll.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen.

3 Beschreibung des Geltungsbereiches

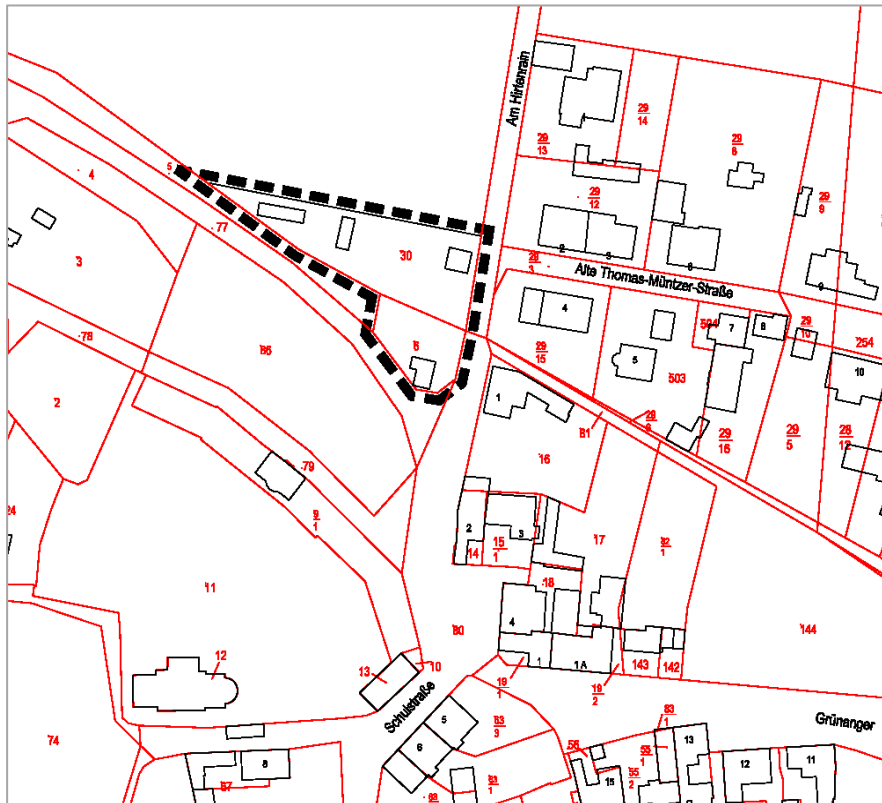
Der Geltungsbereich befindet sich im Norden des Ortsteiles Spören auf der Westseite der Straße Am Hirtenrain. Die Fläche grenzt östlich unmittelbar an die bebaute Ortslage an. Südlich davon befindet sich der Dorfteich und nördlich grenzen Ackerflächen an.

Auf der Fläche sind zwei Gärten vorhanden, deren Nutzung aufgegeben wurde.



Fotos: SLG April 2020

Abb. 2: Darstellung des Geltungsbereiches der Satzung



Geobasisdaten © GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2011/A18-294-2009

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1.630 m². Er umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 30, Flur 2 und das Flurstück 6, Flur 5 der Gemarkung Spören.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs orientiert sich an der ehemaligen Gartenfläche, da die Fläche durch diese Nutzung geprägt ist.

Mit der beabsichtigten maßvollen Erweiterung des Innenbereiches von Spören soll potentiellen Bauherren ermöglicht werden, die beiden bereits erschlossenen Grundstücke zu bebauen. Da sie durch ihre frühere Nutzung bereits in den Siedlungskörper einbezogen und anteilig bebaut bzw. versiegelt sind, ist die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Das Ortsbild wird durch die ergänzende Bebauung nur unwesentlich beeinflusst.

Die östlich und südlich angrenzende Bebauung der Ortslage Spören ist durch Wohnhäuser bzw. Hofstellen geprägt.

4 Begründung des Bedarfs

Der Wohnflächenbedarf für das Stadtgebiet von Zörbig wurde im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für die im Ergebnis der Gemeindegebietsreform neu gebildete Stadt Zörbig im Jahr 2008 (Rechtskraft FNP) ermittelt. Seitdem wurden in den Wohngebieten zahlreiche verschiedene Bauvorhaben umgesetzt, so dass sich die Belegungsdichte der vorhandenen Wohngebiete verändert hat und nur noch ein begrenztes Angebot an Bauplätzen vorhanden ist (vgl. nachstehende Tabelle). Besonders auffällig hat sich in den vergangenen Jahren gezeigt, dass Bauinteressenten vor allem Grundstücke in der Ortschaft Zörbig suchen, da hier eine entsprechende Infrastruktur (z. B. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten,

Sport- und Freizeiteinrichtungen, ...) vorhanden ist. Diese weichen Standortfaktoren spielen bei der Wahl des Wohnortes für viele Bürger eine entscheidende Rolle.

Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, sind in der Ortschaft Zörbig im 2. Bauabschnitt (BA) des Wohngebietes „Flutgraben“ keine freien Grundstücke mehr vorhanden. Die leitungs- und verkehrstechnische Erschließung des Wohngebietes ist abgeschlossen.

Im Wohngebiet Quetzdölsdorf sind noch 26 freie Bauplätze vorhanden. Durch den Eigentümerwechsel des Wohngebietes (Kaufvertrag vom 19. November 2019) ist die Vermarktung der Grundstücke wieder angelaufen. Zwischenzeitlich wurden mehrere Grundstücke verkauft und bereits bebaut. Die neue Eigentümerin hat die Planung und die Baufeldfreimachung für die Erschließungsanlagen beauftragt und realisiert.

Da das Wohngebiet nur teilerschlossen ist (öffentliche Verkehrsflächen teilausgebaut, leitungstechnische Erschließung vollständig realisiert), ist der Endausbau der Erschließungsanlagen erforderlich. Mit der Eigentümerin wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, welcher die Realisierung dieser Erschließung beinhaltet. Es ist davon auszugehen, dass die verbleibenden 26 Grundstücke in den nächsten beiden Jahren vermarktet werden können.

Ebenfalls ersichtlich ist in der Tabelle, dass in den Ortsteilen Schrenz und Salzfurkapelle noch insgesamt 44 Bauplätze frei sind. Die Vermarktung der Grundstücke in Schrenz und Salzfurkapelle stellt sich als sehr schwierig dar (siehe folgende Begründungen):

Wohngebiet Schrenz: 24 freie Bauplätze

Hier stellt sich die Vermarktung sehr schwierig dar, weil der Eigentümer der noch freien unbebauten erschlossenen Grundstücke nicht aufzufinden ist.

Die Verbindlichkeiten, welche der Eigentümer bei der Kreissparkasse Anhalt-Bitterfeld zu verzeichnen hatte, wurden in Baugrundstücke für die Kreissparkasse Anhalt-Bitterfeld umgewandelt. Diese Baugrundstücke sind mittlerweile vollständig verkauft und bebaut.

Da sich an der Situation zeitnah und voraussichtlich auch langfristig nichts ändern wird und diese freien Bauplätze die Wohnflächenbedarfsberechnung der Stadt belasten ohne, dass sie jemals bebaut werden können, hat sich die Stadt Zörbig dazu entschlossen, den Bebauungsplan diesbezüglich zu ändern.

Die Wohnbaufläche entlang des Lärmschutzwalles (ca. 9 Grundstücke) und in den Randbereichen (ca. 7 Grundstücke) sollen als Grünfläche ausgewiesen werden. Da die betreffenden Flächen über einen längeren Zeitraum sich selbst überlassen wurden, hat die Sukzession derselben schon stattgefunden.

Wohngebiet Salzfurkapelle: 20 freie Bauplätze

Dieses Wohngebiet besteht aus 2 Bauabschnitten. Der 1. Bauabschnitt ist bereits vollständig erschlossen und bebaut. Es sind 49 WE entstanden.

Bezüglich der Realisierung des 2. BA stößt die Stadt auf Schwierigkeiten. Im 2. BA befindet sich u. a. das Flurstück 97/14 der Flur 10 der Gemarkung Salzfurkapelle mit einer Größe von 9.420 m². Ein Verkauf des Grundstücks stellt sich wegen ungeklärter Erbschaftsangelegenheiten als schwierig dar. Seitens des Landkreises wurde ein Verkauf des Grundstücks bisher abgelehnt, um eine Benachteiligung eventuell doch noch auftretender Erben auszuschließen.

Im 2. BA könnten auf diesem Flurstück, nach erfolgter Erschließung noch ca. 11 Bauplätze in der ausgewiesenen Wohnbaufläche entstehen.

Weiterer Inhalt des 2. BA ist die Entwicklung und Erschließung einer gemischten Baufläche (ca. 9 WE) und ein sich direkt anschließender Lärmschutzwall als Puffer zum Gewerbebetrieb Verkehrshof Vetter.

Aus den vergleichbaren Gründen, wie bereits beim Wohngebiet in Schrenz dargelegt, soll dieser Bebauungsplan nach dem Willen der Stadt auch teilaufgehoben werden. Die Wohn- und gemischten Bauflächen werden als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen (Acker bzw. Wiese). Der Zuschnitt bzw. die Größe des Grundstückes erschweren allerdings die effiziente Bewirtschaftung als Ackerfläche mit der heute eingesetzten Technik.

Der Stadt Zörbig ist jedoch bekannt, dass es seitens eines örtlichen Agrarbetriebes Interesse an der Fortsetzung der derzeitigen Nutzung der Fläche als ökologische Vorrangfläche gäbe.

Die folgende Übersicht enthält Angaben zum Bebauungsgrad der einzelnen Plangebiete:

Tabelle 1: Wohnflächenpotential innerhalb der Bebauungsplangebiete der Stadt Zörbig, Gegenüberstellung 2008 und 2020

Bezeichnung	Art	WE/Fläche	Fläche, unbebaut, 2008	Fläche, unbebaut, 2020	Ortsteil
BP Wohngebiet Nord I Wohngebiet „Am Kirschweg“, 1. BA	WA	25 WE 1,85 ha Bruttofläche 1,48 ha Nettofläche	12 WE 0,80 ha Bruttofläche 0,80 ha Nettofläche	--	Löberitz
BP Nr. 5 „An der Rödgener Straße“	MD	1 WE 0,03 ha Bruttofläche 0,03 ha Nettofläche	1 WE 0,03 ha Nettofläche	1 WE 0,03 ha Nettofläche	
BP Nr. 1 Wohngebiet „Am Park“	WA	ca. 43 WE 3,9 ha Bruttofläche 2,9 ha Nettofläche	ca. 41 WE 2,8 ha Nettofläche	ca. 26 WE 1,65 ha Nettofläche	Quetzdölsdorf
BP Nr. 1 Wohngebiet "An der Lehmgrube"	WA, MI	ca. 60 WE 8,1 ha Bruttofläche 5,2 ha Nettofläche	ca. 20 WE 1,5 ha Nettofläche	ca. 20 WE 1,5 ha Nettofläche	Salzfurkapelle
BP Nr. 1 Wohngebiet "Zörbiger Straße" 2. BA	WA	ca. 11 WE 1,04 ha Bruttofl. 0,87 ha Nettofläche	ca. 2 WE 0,17 ha Nettofläche	--	Spören
BP Nr. 1/92 Wohngebiet Siegeldorf	WR	ca. 92 WE 7,13 ha Bruttofläche 4,65 ha Nettofläche	ca. 64 WE 3,25 ha Nettofläche	ca. 24 WE 1,64 ha Nettofläche	Schrenz
BP Nr. 3 Wohngebiet „Flutgraben“	WA	ca. 110 WE 14,6 ha Bruttofläche 10,31 ha Nettofläche	ca. 54 3,10 ha Nettofläche	--	Zörbig
BP Nr. 4 Wohngebiet „Jeßnitzer Straße“	WA	ca. 10 WE 1,13 ha Bruttofläche 0,93 ha Nettofläche	ca. 5 WE 0,50 ha Nettofläche	--	
BP Nr. 6 Wohngebiet "Mittelmark"	WA	ca. 32 WE 2,01 ha Bruttofläche 1,64 ha Nettofläche	ca. 2 WE 0,11 ha Nettofläche	--	
BP Nr. 8 Wohngebiet "Finkenheerder"	WA	ca. 8 WE 0,84 ha Bruttofläche 0,84 ha Nettofläche	ca. 4 WE 0,35 ha Nettofläche	ca. 4 WE 0,35 ha Nettofläche	
VEP Nr. 2 "Mößlitzer Weg"	WA	5 WE 0,24 ha Bruttofläche 0,24 ha Nettofläche	1 WE 0,07 ha Nettofläche	--	
BP Nr. 7 Wohngebiet „Reiske- Straße“	WA	5 WE 0,5 ha Bruttofläche 0,39 ha Nettofläche	5 WE 0,39 ha Nettofläche	--	
Abrundungssatzung Nr. 2 (Nordseite Friedrichstraße)	WA	9 WE 1,12 ha Bruttofläche 0,64 ha Nettofläche	9 WE 0,64 ha Nettofläche	--	
Summe: Bruttofläche Nettofläche		ca. 411 WE ca. 42,49 ha ca. 30,12 ha	ca. 220 WE ca. 13,71 ha	ca. 75 WE ca. 5,17 ha	

Quelle: Stadt Zörbig und eigene Erhebungen, Stand Mai 2020

Innerhalb der vg. Bauleitpläne besteht ein Potential für insgesamt 75 WE, von denen allerdings 44 WE innerhalb der oben beschriebenen problembehafteten Baugebiete liegen.

In der hier zu betrachtenden Ortschaft Spören sind keine Grundstücke innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 1 Wohngebiet "Zörbiger Straße" (2. BA) frei. Mit der Satzung ergibt sich die Möglichkeit für Bauwillige, die in der Ortschaft Spören bleiben möchten, im Ort unmittelbar angrenzend an die gewachsene Ortslage zu bauen.

5 Satzungsinhalt und Festsetzungen

Ziel der Satzung ist eine maßvolle Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage durch die Einbeziehung einer direkt angrenzenden Fläche des Außenbereiches.

Das Baugesetzbuch fordert, dass die Außenbereichsflächen, die durch Satzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden sollen, durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Der Begriff der „entsprechenden Prägung“ verlangt, dass mit Blick auf die vorhandene Bebauung, die zukünftige Bebauung ablesbar ist. Hierbei gelten dieselben Grundsätze wie bei einer Baulücke: Aus dem angrenzenden Bereich müssen, im Hinblick auf § 34 Abs. 1 und 2 BauGB, hinreichende Zulässigkeitskriterien für die Bestimmung der baulichen Nutzung auf den einzubeziehenden Außenbereichsflächen abgeleitet werden können. Das bedeutet, dass sich Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

Die Prägung des Innenbereiches hinsichtlich seiner Art der baulichen Nutzung (Wohnbaufläche) wird im Rahmen der Ergänzung berücksichtigt. Somit erfolgt eine geordnete städtebauliche Entwicklung (vgl. hierzu Pkt. 6).

Die planungsrechtliche Zulässigkeit für Neubauvorhaben ist durch den § 34 BauGB gegeben, sofern sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die Erschließung des Geltungsbereiches ist über die Straße Am Hirtenrain gesichert. Auch die für die Ver- und Entsorgung erforderlichen Medien liegen in der Straße Am Hirtenrain an.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, wenn sie durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Abrundungsflächen werden entsprechend der Prägung des abzurundenden Innenbereichs als Wohnbaufläche festgesetzt.

Es wird von der Möglichkeit des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB Gebrauch gemacht, einzelne städtebauliche Festsetzungen zu treffen. Die Notwendigkeit dieser Festsetzungen wird in den Begründungen der einzelnen Festsetzungen dargelegt.

Festsetzungen

A. Art der baulichen Nutzung:

Für den Geltungsbereich wird eine Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Begründung: In der Straße Am Hirtenrain sind östlich der Satzungsfläche Wohnhäuser vorhanden. Sie geben die Art der baulichen Nutzung vor. Die Festsetzung einer Wohnbaufläche spiegelt somit die ortstypische Baustruktur wider.

Auf die Festsetzung der besonderen Art der baulichen Nutzung wird aufgrund der geringen Größe der Satzungsfläche verzichtet.

Die Festsetzung wird in Übereinstimmung mit dem Arbeitsstand zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zörbig getroffen, der die Fläche als Wohnbaufläche ausweist. Derzeit erfolgen die frühzeitigen Beteiligungen zum Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans.

B. Maß der baulichen Nutzung:

Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO darf 0,3 nicht überschreiten.

Begründung: Ziel dieser Festsetzung ist die Anpassung des Abrundungsbereiches an die vorhandene dörflich geprägte Siedlungsstruktur.

Die Festsetzung einer GRZ erfolgt, weil die gewachsenen dörflichen Strukturen zum Teil eine verdichtete Bebauung aufweisen, jedoch beabsichtigt ist durch aufgelockerte Bebauungsstrukturen mit Gärten am Ortsrand einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu erreichen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht eine Versiegelung von 30 %. Damit ist gewährleistet, dass ausreichend Flächen als Gartenflächen zur Verfügung stehen. Unter Berücksichtigung der Interessen der Ortschaft und der Anwohner soll die Ergänzung der Bebauung maßvoll erfolgen.

C. Grünordnerische Festsetzung:

Die nicht zu bebauenden Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Es sind mind. 3 heimisch Laubgehölze zu pflanzen.

Gehölzbeplantungen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern sowie Obstbäumen auszuführen. Als Pflanzqualität ist mind. ein Hochstamm, 2x verpflanzt (Laubgehölze) bzw. ein Halbstamm mit einem Stammdurchmesser von 6 cm (Obstgehölze) zu verwenden.

Begründung: Durch Gehölzplantungen heimischer Bäume, Sträucher und vor allem Obstbäume werden Lebensräume und Rückzugsmöglichkeiten für Flora und Fauna geschaffen. Zudem wird mit dieser Festsetzung das Ziel verfolgt, den dörflichen Charakter auch auf die neu zu bebauenden Grundstücke auszuweiten. Es erfolgt eine ökologische Aufwertung des Geltungsbereiches.

D. Belange des Artenschutzes

Notwendige Gehölzentnahmen sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Begründung: Die vorhandenen Gehölze in den Erholungsgärten können Nistplätze von Vögeln aufweisen. Um weder Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Töten oder Verletzen von Tieren) noch nach Nr. 3 (Zerstören von Brutstätten) mit der Umsetzung der Satzung auszulösen, sind Rodungen nur außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

6 Erschließung

Der Geltungsbereich der Satzung ist aufgrund der gegenüberliegenden Bebauung erschlossen.

So verlaufen auf der Ostseite der Straße Am Hirtenrain Telekommunikationslinien der Telekom. Ein Niederspannungskabel endet am nordöstlichen Rand der Satzungsfläche.

Ebenso sind die angrenzenden Bereiche (Alte Thomas-Müntzer-Straße, Am Hirtenrain sowie Schulstraße) trinkwasserseitig erschlossen. Die Versorgung der neuen Wohngrundstücke ist möglich; es sind lediglich neue Hausanschlüsse erforderlich.

Ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal DN 200, der in der Straße Am Hirtenrain verläuft, ist möglich.

Das anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen wie Mulden, Rigolen, Zisternen o. ä. am Ort des Anfalls schadlos zu verbringen. Ist dies aufgrund der Beschaffenheit bzw. Durchlässigkeit der anstehenden Bodenschichten nicht realisierbar, ist die Einleitung des Oberflächenwassers zur schadlosen Abführung beim zuständigen AZV Raguhn-Zörbig zu beantragen.

7 Auswirkungen

Auswirkungen auf die Bebauungsstruktur/Siedlungsentwicklung

Durch die Umsetzung der Abrundungssatzung wird eine maßvolle Erweiterung der dörflichen Struktur durch eine angepasste Bebauung des Abrundungsbereiches „Am Teich“ ermöglicht.

Die unter Punkt 5 erläuterten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung regeln eine Bebauung, die sich in die Umgebung einfügt.

Aufgrund der geringen Größe der Satzungsfläche, die es lediglich ermöglicht, einzelne Wohnhäuser (max. 2) zu errichten, sind keine Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur zu erwarten.

Auswirkungen auf Einrichtungen der Daseinsvorsorge

Aufgrund der geringen Größe der Satzungsfläche wird sich die zukünftig mögliche Neubebauung nicht wesentlich auf die Auslastung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge auswirken.

Auswirkungen auf die Umwelt

Die Satzung ermöglicht eine ergänzende Bebauung am nördlichen Ortsrand von Spören. Es werden nicht mehr genutzte Erholungsgärten überplant.

Belange des Artenschutzes

Innerhalb der Erholungsgärten sind Bäume und Sträucher vorhanden. Somit kann ein Vorkommen von Brutvögeln nicht ausgeschlossen werden. Gemäß Vogelschutz-Richtlinie sind alle heimischen Brutvögel besonders geschützt. Eine Betroffenheit im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG kann vermieden werden, in dem notwendige Gehölzentnahmen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

Eine Beeinträchtigung einer lokalen Population kann aus der Bebauung der Grundstücke nicht abgeleitet werden, da die Satzungsfläche zu klein dafür ist und zudem südlich angrenzend am Teich und auf dem Friedhof ähnliche Lebensräume vorhanden sind. Östlich der Satzungsfläche verfügen die Wohngrundstücke gleichfalls über Hausgärten.

Der vorhandene Baumbestand weist aufgrund des geringen Alters bzw. der geringen Wuchsgröße keine Eignung auf, die als Lebensraum für Fledermäuse oder Eremit dienen könnten. Es fehlen Höhlungen, Rindenabrisse usw. Im Allgemeinen sind diese Strukturen erst bei Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser ab 40 cm zu erwarten. Ein Vorkommen ist daher auszuschließen.

Die überplanten Grundstücke weisen keine geeigneten Habitatstrukturen für Amphibien oder Reptilien auf. Ein Zauneidechsenlebensraum zeichnet sich durch ein Mosaik an offenen, grabbaren Bodenflächen, Sonnenplätzen (Stein- oder Totholzablagerungen) und Versteckmöglichkeiten (Sträucher, hohes Gras) aus. Das ist in der Form nicht vorhanden.

Auch eine Eignung als Landlebensraum für Amphibien ist nicht festzustellen. Das nächstgelegene Laichgewässer ist der Teich an der Parkstraße. Die Distanz zwischen Landlebensraum und Laichgewässer beträgt für die meisten Amphibien ca. 300 m. Der Teich in Spören ist von der Satzungsfläche ca. 560 m entfernt. Zudem sind am Teich keine Nachweise streng geschützter Amphibien bekannt.

Auch geschützte Pflanzen sind aufgrund der intensiven Nutzung der Flächen nicht vorhanden.

Mit der Umsetzung der Satzung sind bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme keine Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Arten verbunden.

Bestand im Geltungsbereich

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Abrundungssatzung waren die Flächen im Geltungsbereich als Erholungsgärten genutzt. Die Rasenflächen wurden regelmäßig gemäht. Auf dem Grundstück 30 sind die beiden Lärchen abgestorben.

Auf beiden Grundstücken stehen Gartenhäuser, bei dem Grundstück 30 sind im rückwärtigen Bereich weitere Nebengebäude vorhanden.

Auswirkungen nach Ausführung

Mit der nunmehr möglichen Bebauung werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die ökologische Wertigkeit des Geltungsbereiches verbunden sein. Die maximale Versiegelungsfläche wird durch die Festsetzung der GRZ von 0,3 geregelt. Das heißt, es werden maximal 30 % der Fläche des Geltungsbereiches versiegelt.

Der Forderung nach schonendem und sparsamem Umgang mit Grund und Boden wird durch die Nachnutzung der bereits intensiv genutzten und bebauten Erholungsgärten entsprochen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser sowie Klima/Luft sind aufgrund der Kleinflächigkeit nicht zu erwarten.

Gemäß Festsetzung Nr. 3 sollen ausschließlich heimische Baum- und Straucharten sowie Obstbäume innerhalb des Geltungsbereiches angepflanzt werden. Aufgrund der Lage am Ortsrand von Spören und unter Berücksichtigung der Festsetzung wird davon ausgegangen, dass sich strukturreiche Gärten entwickeln werden. Diese bieten Lebensräume und Rückzugsmöglichkeiten für die Fauna.

Auch Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Es handelt sich um eine behutsame Ergänzung der vorhandenen Bebauung, die nicht zu einer Erweiterung der Ortslage und damit der Ausbildung eines neuen Ortsrandes führt.

Die folgende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz stellt die Auswirkungen nach Umsetzung der Satzung dar.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Flächenart		Wert-Faktor	Flächengröße in m ²		Biotopwert	
			Bestand	Planung	Bestand	Planung
BS	bebaubar nach GRZ 0,3	0	-	489	-	-
BS	Gebäude, Terrassen	0	240			
AKB	Erholungsgarten	6	1.390	-	8.340	-
(GSB)	Fläche außerh. zul. Grundfl. (0,7)	7	-	1.141	-	7.987
	<i>Summe</i>		1.630	1.630	8.340	7.987
	Bilanz					-353

In der Planung wird vorausgesetzt, dass die Gartenflächen gemäß der grünordnerischen Festsetzung mit heimischen Gehölzen zu begrünen sind. Es wird daher für die Gartenflächen als Mittelwert ein Scherrasen angesetzt, um dem planerischen Ansatz zu entsprechen.

Die rechnerische Bilanzierung ergibt kein ausgeglichenes Ergebnis. Es wurden aufgrund des gewählten Mittelwertes für die Gartenflächen die Baumpflanzungen nicht gesondert in Ansatz gebracht. Unter Berücksichtigung der mit der Festsetzung Nr. 3 getroffenen Einschränkung bei der Gestaltung der Gartenflächen im Hinblick auf die zu verwendenden Gehölze kann das ermittelte Defizit als ausgeglichen angesehen werden.

8 Verfahren

Die Aufstellung der Abrundungssatzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Da durch die Aufstellung der Abrundungssatzung der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden.

Die weiteren Bedingungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB werden ebenfalls erfüllt: Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird mit der Satzungsaufstellung weder vorbereitet noch begründet. Ebenso wenig werden Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie durch die Aufstellung berührt.

Da die Satzung im vereinfachten Verfahren aufgestellt wird, kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 26. August 2020 die Aufstellung der Abrundungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Zörbiger Boten Nr. .../2020 vom ... 2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 18. Januar 2021 bis einschließlich 19. Februar 2021 stattgefunden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18. Dezember 2021 zur Stellungnahme aufgefordert.

9 Hinweise

Laut Angaben des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt sind innerhalb der Satzungsfläche **Grenzeinrichtungen** (Grenzmarken) vorhanden, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden könnten. Deshalb ist darauf hinzuweisen, dass nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

Im Bereich des geplanten Vorhabens befinden sich **archäologische Kulturdenkmale**. Deshalb bedürfen Vorhaben mit Bodeneingriffen einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 14 DenkmSchG LSA. Der diesbezügliche Antrag ist rechtzeitig bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld mit möglichst genauen Angaben über Art, Umfang und Dauer der geplanten Erdarbeiten zu machen (Lageplan mit Eingriffstiefen) einzureichen.

10 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch - BauGB

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020; (BGBl. I S. 1728, 1793)

Baunutzungsverordnung - BauNVO

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