

STADT ZÖRBIG
Abrundungssatzung Nr. 4
„Teilbereich Zeundorfer Straße“ im Ortsteil
Schortewitz nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB



Begründung

Satzung

Januar 2022

Planungsträger:

Stadt Zörbig
Markt 12
06780 Zörbig

Auftragnehmer:

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

Tel.: (03 45) 23 97 72-16

Autoren:

Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung
Ina Kuhn
Stadtplanung

Dipl. Agraring. Anke Bäumer
Grünordnung

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Vorhaben- Nr.:

21-428

Bearbeitungsstand:

Satzung

INHALTSVERZEICHNIS

1	VERANLASSUNG UND ZIELSTELLUNG DER ABRUNDUNGSSATZUNG	4
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
3	BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHES	7
4	BEGRÜNDUNG DES BEDARFS	9
5	SATZUNGSINHALT UND FESTSETZUNGEN	16
6	ERSCHLIEßUNG	20
7	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE	21
8	AUSWIRKUNGEN	23
9	VERFAHREN	25

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 2.1:	3. Änderung des FNP Zörbig, Entwurf, Stand April 2021	7
Abb. 4.1:	Übersichtsplan i. V. mit Tabelle 4.4	15

Tabellenverzeichnis:

Tab. 4.1:	Wohnflächenpotential innerhalb der Bebauungsplangebiete der Stadt Zörbig, Gegenüberstellung 2008 und 2021	9
Tab. 4.2:	Wohnflächenausweisung nach Ortschaften im Rahmen der 3. Änderung des FNP.....	12
Tab. 4.3:	Ausweisung gemischter Bauflächen nach Ortschaften im Rahmen der 3. Änderung des FNP.....	13
Tab. 4.4:	Überprüfung der Bebaubarkeit von Baulücken innerhalb des Ortsteils Schortewitz i. V. mit Abbildung 4.1	14
Tab. 8.1:	Flächenbilanz.....	23

Anlagen:

- zeichnerische Darstellung zur Abrundungssatzung
- Abrundungssatzungssatzung

1 Veranlassung und Zielstellung der Abrundungssatzung

Im Ortsteil Schortewitz der Stadt Zörbig besteht die Absicht, die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche nördlich entlang der Zeundorfer Straße als Bauflächen zu entwickeln sowie in die bestehende Bebauung und das Ortsbild einzubinden. 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 Schortewitz ermöglicht.

Im vorliegenden Fall handelt es sich dabei um unmittelbar an die Bebauung angrenzende Flächen.

Die Satzungsfläche ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Zörbig (2. Änderung, rechtswirksam seit 2017) als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Der Stadtrat der Stadt Zörbig hat am 18. Dezember 2019 den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des FNP gefasst. Die frühzeitige Beteiligung des Vorentwurfs zur 3. Änderung des FNP der Stadt Zörbig erfolgte vom 14. September 2020 bis zum 16. Oktober 2020. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 21. August 2020 beteiligt. Im Vorentwurf und Entwurf zur 3. Änderung des FNP wird die Satzungsfläche in die angrenzenden Bauflächen einbezogen und als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Ziel der Abrundungssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ist die maßvolle Erweiterung des Innenbereiches des Ortsteiles Schortewitz. Da die Flächen über die Zeundorfer Straße erschlossen werden können, soll eine Bebauung ermöglicht werden. Das Ortsbild wird durch die ergänzende Bebauung nur unwesentlich beeinflusst. Es handelt sich um derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Für die Stadt Zörbig besteht mit Aufstellung der Abrundungssatzung die Möglichkeit, lokal Bauland zur Verfügung zu stellen, welches sich im bebauten Zusammenhang befindet. Somit findet ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden statt.

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

- ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil (Schortewitz) 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 und die zukünftige Bebauung weitgehend ablesbar ist (vgl. hierzu Pkt. 5),
- eine Umweltverträglichkeit und keine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten sind gegeben,
- die Fläche aus der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt (Zörbig) entwickelt wird,
- die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Die vorliegende Begründung zur Abrundungssatzung „Teilbereich Zeundorfer Straße“ 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 Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) m.W.v. 27.06.2020,
- 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.

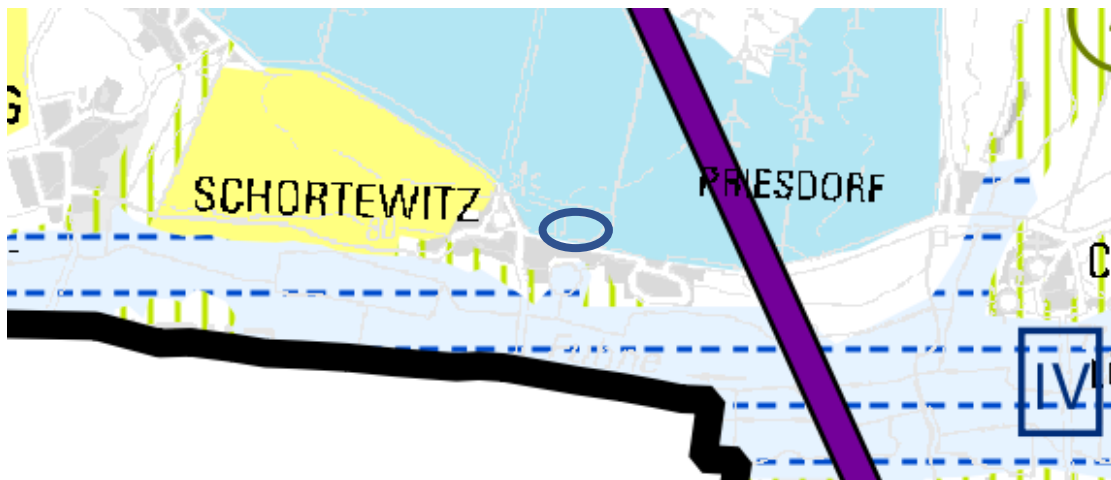
Das Plangebiet explizit betreffende Vorgaben des Landesentwicklungsplans existieren nicht.

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

Für Schortewitz gelten folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

- Lage der Ortslage außerhalb des Vorranggebietes für Landwirtschaft II Gebiet um Köthen / Anhalt,
- liegt innerhalb des Vorranggebietes für Wassergewinnung IV Fernsdorf-Prosigk.

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“ (STP DV). Im STP DV ist Zörbig als Grundzentrum festgelegt.

Des Weiteren sind folgende Ziele formuliert:

„Ziel 4 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 Durch die Gemeinde ist ein Gesamtkonzept zur Flächenentwicklung und Infrastrukturausstattung im gesamten Gemeindegebiet zu entwickeln.“

Dem Ziel 4 wird insoweit entsprochen, dass das Satzungsgebiet über die Zeundorfer Straße erschlossen werden kann und ein Flächenpotenzial innerhalb der Ortslage genutzt wird.

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

Gemäß Z 26 LEP LSA 2010 ist in den übrigen Orten (außerhalb des Zentralen Ortes, also des Grundzentrums Zörbig) die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. In der Begründung zu Z 26 LEP LSA 2010 wird die Eigenentwicklung definiert. Dort heißt es, dass Eigenentwicklung die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zulegende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen der ortsansässigen Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen ergibt, zu verstehen ist.

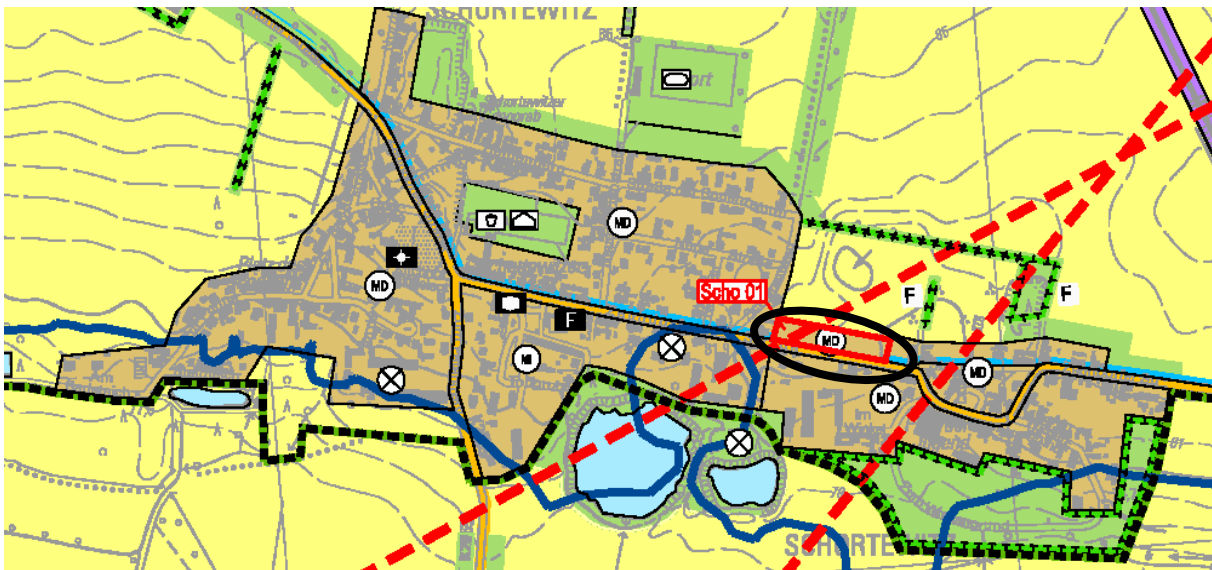
Im Rahmen der 3. Änderung des FNP der Stadt Zörbig wurde auf neue Herausforderungen, geänderte Flächenansprüche und Bedarfe reagiert. Grundsätzliches Ziel der Stadt Zörbig ist es, die prognostizierten leicht rückläufige natürliche Bevölkerungsentwicklung abzufangen und mit entsprechenden Flächenausweisungen und -änderungen einem weiteren Rückgang der Einwohnerzahl entgegenzuwirken, um auch vorhandene Infrastrukturen weiterhin auslasten zu können. In erster Linie sollten zu diesem Zweck die innerhalb der Siedlung zur Verfügung

stehenden Baulücken bzw. -flächen nach § 34 BauGB genutzt werden. Durch entsprechende Ausweisungen im Flächennutzungsplan sollen angepasste, bedarfsgerechte Voraussetzungen für eine ausgewogene Entwicklung der Stadt geschaffen werden. Deshalb wird eine angemessene Neuausweisung von Wohnbauflächen bzw. gemischten Bauflächen als sinnvoll erachtet. Durch ein entsprechend ausgewogenes Angebot an Flächen wird versucht, verstärkt junge Leute sowie die Beschäftigten der ansässigen Unternehmen an den Ort zu binden oder Zuzug zu generieren, vgl. hierzu Pkt. 3.

Die Ausweisung von geeignetem Wohnbauland ist für die Deckung dieses (qualitativen) Bedarfs erforderlich und ermöglicht eine zukünftig stabile Entwicklung der Wohnbevölkerung sowie eine gesunde demografische Struktur der Gemeinde. Es wurde aber auch geprüft, wo Flächendarstellungen zurückgenommen werden können. Im Ergebnis erfolgt die Rücknahme von Wohnbauflächenausweisungen, so dass ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Flächenrücknahme und Flächenneuausweisung zur bedarfsgerechten Eigenentwicklung entsteht.

Für das Satzungsgebiet erfolgt zukünftig die Flächendarstellung im FNP als Dorfgebiet in Anlehnung der vorhandenen Ortsstruktur.

Abb. 2.1: 3. Änderung des FNP Zörbig, Entwurf, Stand April 2021



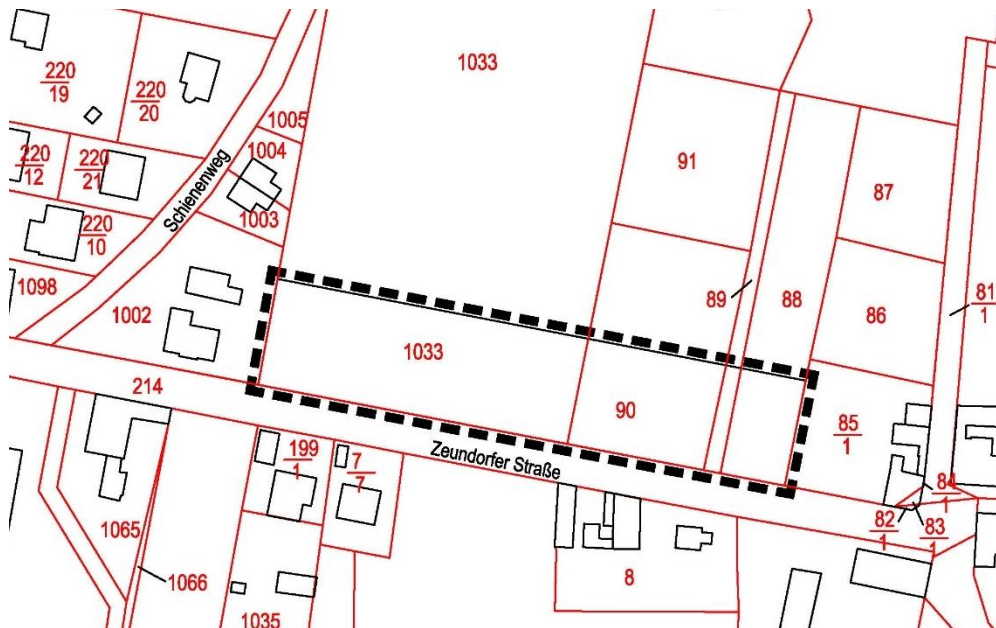
Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen.

3 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich im Osten des Ortsteiles Schortewitz auf der Nordseite der Zeundorfer Straße. Die Fläche liegt zwischen vorhandener Wohnbebauung im Osten und Westen. Südlich der Zeundorfer Straße befinden sich alte Hofstrukturen und Wohngebäude.

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Abb. 2: Darstellung des Geltungsbereiches der Satzung



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

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 4.600 m². Er umfasst die Teilflächen der Flurstücke 88, 89, 90 und 1033, Flur 3 der Gemarkung Schortewitz.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs nach Norden orientiert sich an der Bauflucht der vorhandenen Bebauung.

Mit der beabsichtigten maßvollen Erweiterung des Innenbereiches von Schortewitz soll potenziellen Bauherren ermöglicht werden, die Satzungsfläche zu bebauen.

Das Ortsbild wird durch die ergänzende Bebauung nur unwesentlich beeinflusst.

Die östlich, westlich und südlich angrenzende Bebauung der Ortslage Schortewitz ist durch Wohnhäuser bzw. Hofanlagen geprägt.

Es liegen keine Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau vor.

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 existierenden Wohngebiete verändert hat und nur noch ein begrenztes Angebot an Bauplätzen vorhanden ist (vgl. Tabelle 4.1). Besonders auffällig hat sich in den vergangenen Jahren gezeigt, dass Bauinteressenten vor allem Grundstücke in Orten suchen, in denen eine entsprechende Infrastruktur (z. B. soziale Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Sport- und Freizeiteinrichtungen, ...) vorhanden ist. Diese weichen Standortfaktoren spielen bei der Wahl des Wohnortes für viele Bürger eine entscheidende Rolle.

Grundsätzliches Ziel der Stadt Zörbig ist es, die prognostizierte leicht rückläufige natürliche Bevölkerungsentwicklung abzufangen und mit entsprechenden Flächenausweisungen und -änderungen einem weiteren Rückgang der Einwohnerzahl entgegenzuwirken, um auch vorhandene Infrastrukturen weiterhin optimal auslasten zu können.

Daher erfolgt die 3. Änderung des FNP der Stadt Zörbig, um auf neue Herausforderungen, geänderte Flächenansprüche und Bedarfe zu reagieren. Im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung des FNP der Stadt Zörbig wurden zunächst die vorhandenen Wohnflächenpotentiale in Bebauungsplangebietem ermittelt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass in den Ortsteilen Schrenz, Quetzdölsdorf und Salzfurkapelle noch insgesamt 45 Bauplätze innerhalb von Wohn- und Mischbauflächen in Bebauungsplangebietem frei sind.

Tab. 4.1: **Wohnflächenpotential innerhalb der Bebauungsplangebiete der Stadt Zörbig, Gegenüberstellung 2008 und 2021**

Bezeichnung	Art	WE/Fläche	Fläche, unbebaut, 2008	Fläche, unbebaut, 2020, Zielstellung, Konflikte	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. 1 WE 0,05 ha Nettofläche	Quetzdölsdorf

Bezeichnung	Art	WE/Fläche	Fläche, unbebaut, 2008	Fläche, unbebaut, 2020, Zielstellung, Konflikte	Ortsteil
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 schwierige Eigentumsverhältnisse, landwirtschaftlich genutzt Aufhebung der unbebauten Flächen	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	--	Prussendorf
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 Entwicklung von Gehölzstrukturen, Eigentümer nicht auffindbar Änderung des Bebauungsplans als Grünfläche	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	--	

Bezeichnung	Art	WE/Fläche	Fläche, unbebaut, 2008	Fläche, unbebaut, 2020, Zielstellung, Konflikte	Ortsteil
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:		ca. 411 WE	ca. 220 WE	ca. 45 – 50 WE	
Bruttofläche		ca. 42,49 ha			
Nettofläche		ca. 30,12 ha	ca. 13,71 ha	ca. 3,57 ha	

Quelle: Stadt Zörbig; 3. Änderung des FNP, Stand April 2021

Innerhalb der vg. Bauleitpläne besteht ein Potential für ca. 45 – 50 WE. Als nächster Schritt wurden diese Potenzialflächen unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse sowie der aktuellen Nutzungs- und Umsetzungschancen geprüft. Die einzelnen Baulücken innerhalb der Bebauungsplangebiete „Finkenheerder“, „An der Rödgener Straße“ und „Am Park“ wurden dabei nicht betrachtet, da diese den Eigenbedarf abdecken bzw. ein grundsätzliches Wohnraumangebot im Ort darstellen.

Im Ortsteil Salzfurtkapelle ist der 2. Bauabschnitt des Wohngebietes „An der Lehmgrube“ noch nicht bebaut und erschlossen. Es könnten ca. 20 Wohnhäuser errichtet werden. Die Flächen befinden sich in Privateigentum und werden landwirtschaftlich genutzt.

Im Ortsteil Schrenz ist der überwiegende Teil des Wohngebietes Siegeldorf bebaut. Die Erschließung ist vollständig vorhanden. Allerdings liegen die noch unbebauten Flächen mit einem Potenzial von ca. 24 Wohnhäusern brach und sind der natürlichen Sukzession überlassen worden. Eine Veräußerung und Bebauung der Grundstücke ist nicht möglich und absehbar, da die Eigentümer seit Jahren nicht auffindbar sind.

Aufgrund der vorgenannten Feststellungen hat sich die Stadt Zörbig dazu entschieden, die Flächenausweisungen der Allgemeinen Wohngebiete in den Bebauungsplänen Wohngebiet Siegeldorf“ (OT Schrenz) und „An der Lehmgrube“ (OT Salzfurtkapelle) durch Teilaufhebungs- und Änderungsverfahren anzupassen, da die Verfügbarkeit der verbliebenen, unbebauten Flächen nicht gegeben ist. Im Ergebnis erfolgt die Rücknahme von Wohnbauflächenausweisungen, so dass ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Flächenrücknahme und Flächenneuausweisung zur bedarfsgerechten Eigenentwicklung im Stadtgebiet entsteht. Damit entfallen die vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale mit ca. 44 WE.

Des Weiteren stellen einzelne Baulücken bzw. Abrundungsflächen neue Bauflächenpotentiale dar. Innerhalb des Stadtgebietes wurden Teile von bestehenden Kleingartenanlagen, die aufgrund der sinkenden Nachfrage zur Anmietung/Pacht aufgegeben wurden, für die Ausweisung und zukünftige Entwicklung von Wohngebieten genutzt (z. B. Zörbig-Wilhelmstraße, Friedrichstraße, Spören). Damit erfolgt nachweislich keine Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen, sondern die Nachnutzung bereits vorgeprägter und anteilig bebauter Flächen.

Diese wurden in einem sehr aufwendigen Analyseverfahren zur Betrachtung der existierenden Bebauung in allen Ortsteilen der Stadt ermittelt bzw. hinsichtlich einer realistischen Vermarktungschance bewertet. Dabei wurden vielfältige Anforderungen sowie private und öffentliche Belange geprüft, um eine gezielte und sachgerechte Einschätzung zur Schaffung von Baurecht zu ermöglichen. Eine wesentliche Erkenntnis dieser Analyse ist, dass innerhalb der historischen Ortslagen aufgrund der dichten Bebauung nur noch wenige Baulücken vorhanden sind.

Bei den verbleibenden Baulücken oder Leerständen (ca. 85 %) in den gewachsenen Ortslagen hat die Stadt aufgrund der Eigentumsverhältnisse keinen Zugriff auf eine Nachnutzung.

Daher wurde im gesamten Stadtgebiet geprüft, wo maßvolle Neuausweisungen von Wohn-/Mischbauflächen, die den Eigenbedarf der Ortschaften in Abhängigkeit von ihrer Größe und ihrer Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge (Schule, Kindertagesstätte, Einkaufsmöglichkeiten) abdeckt bzw. (für den zentralen Ort) der Erfüllung der grundzentralen Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum unter Berücksichtigung zeitgemäßer Ansprüche an die Wohnqualität dient.

Durch entsprechende Ausweisungen im Flächennutzungsplan sollen angepasste, bedarfsgerechte Voraussetzungen für eine ausgewogene Entwicklung der Stadt geschaffen werden. Durch ein ansprechendes vielseitiges Angebot an Flächen wird beabsichtigt, verstärkt junge Menschen und Familien sowie die Beschäftigten der ansässigen Unternehmen an den Ort zu binden oder Zuzug zu generieren.

Die vorgesehenen neuen Flächenausweisungen dienen nach Einschätzung der Stadt der Arrondierung bestehender Wohngebiete bzw. sollen den nachweislich gestiegenen Bedarf an Flächen für eine Einfamilienhausbebauung decken. Dabei sind auch verstärkt Zuzüge bzw. Baulandinteressenbekundungen von Bauwilligen aus den Ballungszentren Halle (Saale), Leipzig und Dessau-Roßlau aus finanziellen Erwägungen und veränderten Wohnflächenansprüchen (u. a. Auswirkungen der Corona-Pandemie) zu registrieren.

Tab. 4.2: Wohnflächenausweisung nach Ortschaften im Rahmen der 3. Änderung des FNP

Änderungsbereich	WE	Summe Ortschaft
Großzöberitz		
Grz 03	ca. 3 WE	ca. 3 WE
Löberitz		
Lö 03	ca. 2 WE	ca. 10 WE
Lö 05	ca. 4 WE	
Lö 06	ca. 4 WE	
Salzfurkapelle		
Sf 01	ca. 4 – 6 WE	ca. 4 – 6 WE
Schrenz		
Schr 03	ca. 1 – 2 WE	ca. 1 – 2 WE
Spören		
Spö 01	ca. 2 WE	ca. 2 WE
Stumsdorf		
St 01	ca. 1 WE	ca. 1 WE
Zörbig		
Zö 01	---	ca. 24 – 29 WE
Zö 05	ca. 20 – 25 WE	
Zö 09	ca. 4 WE	

Änderungsbereich	WE	Summe Ortschaft
Zö13	5 WE (keine Neuentwicklung)	
Summe, insgesamt		ca. 45 – 53 WE

Tab. 4.3: Ausweisung gemischter Bauflächen nach Ortschaften im Rahmen der 3. Änderung des FNP

Änderungsbereich	Erläuterung	Bruttofläche
Großzöberitz		
Grz 02	erschlossene innerörtliche Brachfläche, die nachgenutzt werden soll, städtebaulicher Missstand	ca. 0,6 ha
Schortewitz		
Scho 01	Lückenschließung	ca. 0,5 ha
Schrenz		
Schr 01	innerörtliche, bisher gewerblich genutzte Fläche, teilweiser Leerstand, Umstrukturierung und Beseitigung Leerstand erforderlich, städtebaulicher Missstand	ca. 1,2 ha
Spören		
Spö 03	überwiegend brachgefallene Kleingartenanlage im Anschluss an den Ortskern, Abrundungsfläche	ca. 0,3 ha
Spö 04	Anpassung an Bestand, Fläche gehört zur Gaststätte und ist mit einer Kegelanlage bebaut	ca. 0,1 ha
Stumsdorf		
St 03	im Bestand durch bestehende Wohnhäuser und leerstehende Gewerbebauten geprägte Fläche gegenüber Bahnhof und in der östlichen Zörbiger Straße, Umstrukturierung und Beseitigung Leerstand dringend geboten, städtebaulicher Missstand	ca. 3,2 ha
Zörbig		
Zö 06	Umstrukturierung und Neuordnung einer Gewerbefläche, Neubau Feuerwehr bereits erfolgt, städtebaulicher Missstand	ca. 4,2 ha
Zö 11	Abrundungsfläche im Zusammenhang mit beabsichtigter Erweiterung eines bereits in Mößlitz ansässigen Unternehmens	ca. 0,08 ha
Summe		ca. 10,2 ha

In dem hier speziell zu betrachtenden Ortsteil Schortewitz befinden sich derzeit keine Bebauungspläne. Städtische Baulücken sind in der Ortslage gemäß Ergebnis des umfassenden Analyseverfahrens nicht zu verzeichnen, vgl. hierzu folgende Tabelle 4.4 und Abbildung 4.1.

Auch hinsichtlich der 22 vorhandenen kommunalen Wohnungen in dem Ortsteil ist festzustellen, dass sich diese in einem ordentlichen baulichen Zustand befinden und vollständig vermietet sind. Es liegen zudem Interessenbekundungen für eine Anmietung von kommunalen Wohnungen mit einer Grundfläche von ca. 80 bis 90 m² vor, die nicht abgedeckt werden können. Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Bausubstanz bestehen nicht.

Es wurden zwar private Baulücken im Ort ermittelt, die zum Teil brach liegen oder gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzt werden, aber eine Bebauung erfolgte bisher nicht und eine Bebauungsabsicht ist nicht bekannt. Die Entscheidung zur Veräußerung liegt in souveräner Verantwortung der Eigentümer und Eigentümerinnen.

Tab. 4.4: Überprüfung der Bebaubarkeit von Baulücken innerhalb des Ortsteils Schortewitz i. V. mit Abbildung 4.1

Ifd. Nummer	Erläuterungen	Verfügbarkeit
1.	städtisches Eigentum, Entwicklung eines Gemeindezentrums mit einem Veranstaltungszentrum und Errichtung eines Mehrgenerationenspielplatzes sowie Aufwertung der Außenanlagen geplant	-
2.	Kircheneigentum bewirtschaftetes Friedhofsgelände	-
3.	städtisches Eigentum ehemalige Sandkiete, vorhandene Streuobstwiese, wird auch als Kulturstätte genutzt (Amphitheater), im nördlichen Teil befindet sich ein Großsteingrab	-
4.	Privateigentum	Bebauung bisher nicht erfolgt
5.	Privateigentum	Bebauung bisher nicht erfolgt
6.	Privateigentum	Bebauung bisher nicht erfolgt
7.	Privateigentum	Bebauung bisher nicht erfolgt
8.	städtisches Eigentum Außengelände der kommunalen Kindertagesstätte	-
9.	städtisches Eigentum Gelände der Ortsfeuerwehr	-
10.	Privateigentum	Bebauung bisher nicht erfolgt
11.	Privateigentum	Bebauung bisher nicht erfolgt
12.	Privateigentum	Bebauung bisher nicht erfolgt

Quelle: Niederschrift Ortschaftsrat Schortewitz 19.06.2020, Stadt Zörbig, Bewertung Nutzung Dezember 2021

Abb. 4.1: Übersichtsplan i. V. mit Tabelle 4.4



Quelle Stadt Zörbig und Ortschaftsrat Schortewitz

Die Ortsstruktur zeichnet sich durch einen Dorfladen als Versorgungseinrichtung, eine Kindertagesstätte, eine Feuerwehr, ein Bürgerhaus, ein Festplatz, ein Mehrgenerationenspielplatz, eine große Sportanlage, einen Badeplatz, ein sehr aktives Vereinsleben, einen Naturladen (Ölmühle), mehrere Gaststätten und kleinere Gewerbebetriebe sowie einen gut sanierten und voll belegten Wohnungsbestand aus.¹

Der Ortsteil Schortewitz wird im Süden und Westen durch das Landschaftsschutzgebiet „Fuhneue“ begrenzt. Im Nordwesten grenzt der Sportplatz an die Ortslage. Im Nordosten befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Somit ist die Einbeziehung weiterer Flächen in den bebauten Siedlungszusammenhang von Schortewitz wegen vorhandener Restriktionen und Gegebenheiten nur bedingt möglich.

Aufgrund der prägenden Umgebung, die weitestgehend wohnlich genutzt wird, stellt die ca. 0,5 ha große Fläche nördlich der Zeundorfer Straße zwischen der vorhandenen Bebauung im Osten und Westen ein geeignetes Wohnbauflächenpotenzial als Arrondierung und Lückenschluss dar.

Für die Entwicklung der vorliegenden Fläche und der Errichtung von Einfamilienhäusern steht ein privater Erschließungsträger zur Verfügung. Die Stadt Zörbig befindet sich in Abstimmung mit dem Erschließungsträger. Der Erschließungsträger hat für die zukünftigen Wohnbaugrundstücke bereits vier potenzielle Bauherren und Bauherrinnen.

Mit der Entwicklung dieser Fläche können bereits vorhandene Infrastrukturen (verkehrlich und technisch) genutzt werden. Ein weiterer Ausbau von Verkehrsanlagen, bis auf die Zufahrten, ist nicht notwendig. Zudem trägt die maßvolle Arrondierung zur Abdeckung des Eigenbedarfs bei. Weitere vorhandene Infrastrukturen, wie die Kindertagesstätte „Fuhnezwerge“ und vorhandene Einrichtungen im Ort, können auch weiterhin genutzt und ausgelastet werden.

¹ Stadt Zörbig November 2021 und Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK) der Stadt Zörbig 2019-2035, 22.05.2019

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ergeben sich durch die Bebauung nicht. Als Abschirmung zur landwirtschaftlichen Fläche wird eine Gehölzbepflanzung im Norden vorgesehen.

Eine Zersiedlung der Landschaft und großflächige Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen erfolgt nicht.

Somit wird der Entwicklung von ca. 5 Wohnbaugrundstücken an dem Standort und der Abdeckung des Wohnraumbedarfes für Eigenheime als maßvolle Eigenentwicklung hier der Vorrang vor anderen Planinhalten gegeben.

5 Satzungsinhalt und Festsetzungen

Ziel der Satzung ist eine maßvolle Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage durch die Einbeziehung einer direkt anliegenden Fläche im Außenbereich.

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 seines Maßes der baulichen Nutzung wird im Rahmen der Ergänzung berücksichtigt. Somit erfolgt eine geordnete städtebauliche Entwicklung (vgl. hierzu Pkt. 6).

Die Art der baulichen Nutzung wird zukünftig mit einer Wohnbaufläche festgelegt. Dies entspricht auch der umgebenden Ortsstruktur.

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

Die Erschließung des Geltungsbereiches ist über die Zeundorfer Straße gesichert. Aufgrund der umgebenden Bebauung wird davon ausgegangen, dass für die Ver- und Entsorgung erforderlichen Medien in der Straße anliegen.

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.

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

Für den Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Begründung:

Ziel dieser Festsetzung ist die Anpassung des Abrundungsbereiches an die vorhandene dörflich geprägte Siedlungsstruktur. Die Festsetzung eines Allgemeines Wohngebietes leitet sich aus der umgebenden Wohnbebauung ab.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 18, 19, 20 BauNVO)

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 19 BauNVO mit 0,3 festgesetzt.

Begründung:

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

Das maximal zulässige Höchstmaß für Wohngebiete gemäß § 17 BauGB wird hier nicht ausgeschöpft, um mit Grund und Boden sparsam umzugehen und der dörflichen, eher lockeren Bebauungsstruktur zu entsprechen.

2.2 Die maximale Oberkante baulicher Anlagen wird bei 9 m festgesetzt.

2.3 Der untere Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlagen wird auf die Höhe der erschließenden Straße jeweils in Höhe der Grundstückszufahrt festgelegt.

2.4 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Begründung:

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

Mit der Festsetzung der maximalen Oberkante baulicher Anlage und der maximalen Zahl der Vollgeschosse fügt sich die zukünftige Bebauung in den Bestand ein. Das Höchstmaß von 9 m für die baulichen Anlagen gibt genug Flexibilität für verschiedene Haustypen. Als Bezugshöhe ist die im Süden angrenzende vorhandene Zeundorfer Straße zu nehmen. Das Geländenniveau ist weitestgehend eben.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 BauNVO mittels Baugrenze bestimmt.

Begründung:

Im Plan wird eine Baugrenze dargestellt, die nicht überschritten werden darf. Dadurch soll einerseits ein angemessener Straßenraum freigehalten und andererseits vermieden werden, dass der Bereich im Übergang zur freien Landschaft überbaut wird. Der Abstand richtet sich auch nach den landesrechtlichen Vorschriften.

Die dargestellte Baugrenze hat einen Abstand von 5 m zur nördlichen sowie 3 m zur östlichen Grenze und zur Straße. Es ergibt sich ein Baufenster von 22,5 m Tiefe. Die westliche Grenze verläuft in einem Abstand von 1 m zur Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 6 m belastet wird. Eine Bebauung ist mit dieser Flächenbelastung somit nicht zulässig, somit ist auch der Abstand von einem Meter ausreichend.

Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die innerhalb der Abstandsflächen gemäß der gültigen Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt zulässig sind, sowie Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubare Grundstücksfläche zulässig.

Weitere Regelungen – wie zur Bauweise – sind nicht erforderlich. Dazu finden für die Feststellung der Zulässigkeit von Vorhaben § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB Anwendung.

4. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Je Baugrundstück ist mindestens 1 Stellplatz zu errichten. Die Stellplätze können in Form von Garagen, überdachten oder offenen Stellplätzen errichtet werden. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Begründung:

Die notwendigen Stellplätze für die Gebäude sind gemäß § 48 Abs. 1 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung vom 10. September 2013, zuletzt geändert am 26. Juni 2018, jeweils auf dem Grundstück nachzuweisen.

Nach § 85 Abs. 1 Pkt. 1 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung vom 10. September 2013, zuletzt geändert am 26. Juni 2018, können Gemeinden örtliche Bauvorschriften über Zahl, Größe und Beschaffenheit der notwendigen Stellplätze sowie Abstellplätze für Fahrräder nach § 48 Abs. 1 BauO LSA, die unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs und der Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs für bauliche Anlagen erforderlich sind, erlassen. Nach § 85 Abs. 3 BauO LSA kann dies auch mit der Aufstellung einer Satzung erfolgen. Da die Stadt Zörbig nicht über eine Stellplatzsatzung verfügt, wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück mit Bezug auf die neu zu errichtende Bebauung festgesetzt:

Damit wird geregelt, dass auf dem Grundstück mindestens ein Stellplatz errichtet wird und die Fahrzeuge nicht im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden und damit den Verkehr beeinträchtigen.

Garagen und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen nur in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

5.0 Grünordnerische und naturschutzfachliche Regelungen

- 5.0 Die nicht zu bebauenden Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine mindestens 3,0 m breite Strauchhecke aus heimischen Gehölzen als freiwachsende Hecke zu pflanzen. Dabei sind die zu verpflanzenden Sträucher mindestens 1,0 m von der nördlichen Geltungsbereichsgrenze anzuordnen.

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe 40 – 60 cm

Pflanzabstand: 1,5 m x 1,5 m

Artenauswahl: Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Begründung:

Gehölzanzpflanzungen auf den Grundstücken sollten mit gebietsheimischen Arten erfolgen. Zwingend festgesetzt wird das für die Heckenpflanzungen entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen, da diese dem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft dienen. Die Sträucher sollen dabei in einem Mindestabstand von 1,0 m von der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Satzungsgebietes angepflanzt werden, um die landwirtschaftliche Nutzung und deren Bewirtschaftung nicht zu beeinträchtigen. Durch den gewählten Pflanzabstand und die Strauchqualität kann eine freiwachsende Hecke zur Eingrünung und auch zum Schutz vor saisonbedingten Geruchs- und Staubemissionen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung gewährleistet werden. Durch Gehölzpflanzungen heimischer Gehölze 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 bildenden Grundstücke auszudehnen.

- 6.1 Vor einer Inanspruchnahme des Bodens ist die Fläche durch einen Fachgutachter auf Vorkommen von Feldhamstern nach der Winterruhe (Mitte April bis Mai) bzw. nach der Ernte der Feldfrüchte auf ein Vorkommen von Feldhamstern zu prüfen. Die Begehungen sind zu protokollieren und der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben. Bei einem Positivnachweis sind mit der Naturschutzbehörde vorgezogene Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen.
- 6.2 Zum Schutz der Feldlerchen ist ein Baubeginn nur in dem Zeitraum von August bis März möglich.

Begründung:

Ein Vorkommen des Feldhamsters kann aufgrund der Boden- oder Wasserverhältnisse nicht ausgeschlossen werden. Die Bodenfruchtbarkeit weist auf eine potenzielle Eignung hin. Daher ist die Fläche vor ersten Bodenverwundungen (z.B. Baufeldfreimachung) auf ein Vorhandensein von Feldhamsterbauen zu kontrollieren. Um eine Beeinträchtigung des Feldhamsters auszuschließen, wird die artenschutzrechtliche Prüfung in das durchzuführende Baugenehmigungsverfahren verlagert bzw. sollte in Vorbereitung eines Baubeginns für die Satzungsfläche insgesamt durchgeführt werden.

Bei einem Nachweis von Feldhamsterbauen sind mit der unteren Naturschutzbehörde notwendige Maßnahmen abzustimmen.

Im Hinblick auf den Schutz von Feldlerchen ist eine Inanspruchnahme der Flächen erst nach der Ernte der Feldfrucht zulässig. Zu diesem Zeitpunkt ist auch ein Brutgeschehen abgeschlossen und die Jungvögel haben das Nest verlassen. Ein Töten oder Verletzen von Individuen wird somit ausgeschlossen.

Diese Festsetzungen vermeiden das Eintreten von Zugriffsverboten nach Naturschutzrecht zum Zeitpunkt der Umsetzung der geplanten Bebauung.

6 Erschließung

Die **verkehrliche Erschließung** erfolgt analog der angrenzenden Bebauung über die ausgebaute Zeundorfer Straße. Es gibt nördlich der Fahrbahn einen Geh- und Radweg, an welchen das Satzungsgebiet angrenzt. Bei der zukünftigen Erschließung der Baugrundstücke sind die vorhandenen Bäume und Beleuchtungsanlagen im Straßenraum zu beachten. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung berührt die K 2071. Im Rahmen der weiteren Planung ist das Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) zu beachten. Planungsunterlagen bezüglich einer Errichtung einer neuen Zufahrt sind dem zuständigen Landkreis spätestens 4 Wochen vor Baubeginn zur Genehmigung vorzulegen.

Die **technischen Erschließung** ist über den Leitungsbestand in der südlich angrenzenden Zeundorfer Straße gegeben. In dem Straßenbereich liegt ein zentraler Schutzwasserkanal und ein zentraler Niederschlagswasserkanal. Der Anschluss an den Schmutzwasserkanal ist möglich.

Der Grundwasserspiegel liegt gemäß den Informationen des Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt zwischen 2 und 5 m unter Geländeoberkante. Die Versickerungsfähigkeit ist im Rahmen der Genehmigungsplanung nachzuweisen.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken soll soweit möglich auf den Grundstücken verbleiben. Es 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 Ver- und Entsorger zu beantragen. Ggfs. ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises für die Gewässerbenutzung erforderlich, wenn eine Einleitung in das Grundwasser erfolgt.

Im Gehwegbereich auf der nördlichen Seite der Zeundorfer Straße verläuft eine Haupttrinkwasserleitung DN 100 des Trinkwasserzweckverbandes Zörbig, an die in Abstimmung mit den Versorgungsträger mittels Hausanschluss angebunden werden kann.

Die Löschwasserversorgung kann nicht vordergründig aus dem Trinkwassernetz erfolgen. Dazu reichen die Durchflussmengen der vorhandenen Leitungen nicht aus.

Es existiert jedoch südlich außerhalb des Plangebietes im 300 m Radius eine 1,7 ha große Gewässerfläche (Grube aus dem Tonabbau, die sogenannte Tonkiete), welche eine Tiefe von durchschnittlich 16 m aufweist. Diese Tonkiete (Gemarkung Schortewitz, Flur 3, Flurstück 1070) ist ein öffentlicher Wasserspeicher mit ausreichend Wasseraufkommen zu jeder Jahreszeit, welches im Bedarfsfall zur Löschung eines Brandes genutzt werden kann. Es ist vom Erschließungsträger lediglich die Errichtung einer Wasserentnahmeeinrichtung (Saugstelle) im nordöstlichen Teil der Tonkiete zu errichten.

Die vorhandene Ausstattung der ansässigen Ortsfeuerwehr sichert den Wassertransport von der Entnahmestelle bis zum geplanten Wohngebiet.

Im südlichen Bereich der Zeundorfer Straße gibt es eine Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom Technik GmbH. Inwieweit an den Leitungsbestand angeschlossen werden kann, ist im Rahmen der Bauausführung mit dem zuständigen Versorgungsträger abzustimmen.

Des Weiteren befinden sich außerhalb des Satzungsgebietes im südlichen Gehwegbereich der Zeundorfer Straße Nieder- und Mittelspannungsleitungen der Mitnetz Strom mbH, an die

die zukünftigen Wohnbaugrundstücke mittels Hausanschlüsse angeschlossen werden können.

Entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sind die Erzeuger und Besitzer anfallender Abfälle verpflichtet, diese den nach Landesrecht zur Entsorgung verpflichteten Personen (öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger) zu überlassen. Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld ist als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verpflichtet, die in seinem Gebiet andienpflichtigen anfallenden Abfälle zur Beseitigung zu entsorgen. Dazu sind die erforderlichen Zufahrten zu schaffen. Die Anfahrbarkeit der Grundstücke für Entsorgungsfahrzeuge ist über die Zeundorfer Straße gegeben. Innerhalb der zukünftig privaten Grundstücke sind geeignete Stellplätze für die erforderliche Anzahl von Abfallbehälter (Restabfall, Blaue und Gelbe Tonne sowie ggf. Biotonne) zu schaffen.

7 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Denkmalschutz

Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich archäologische Kulturdenkmale.

Im Bereich des geplanten Vorhabens befinden sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA archäologische Kulturdenkmale (Siedlungen: Ur- und Frühgeschichte, vorrömische Eisenzeit, Mittelalter); weitere archäologische Kulturdenkmale befinden sich im unmittelbaren Umfeld der geplanten Maßnahme (darunter Siedlungen: Ur- und Frühgeschichte, Jungsteinzeit; Körperbestattungen: Jungsteinzeit, Bronzezeit; ein Megalithgrab: Jungsteinzeit; Befestigung en und Grabenwerke).

Die Maßnahme liegt im östlichen Teil des sogenannten Altsiedellandes in Sachsen-Anhalt, das aufgrund seiner außerordentlich fruchtbaren Böden seit der frühesten Sesshaftwerdung der Menschheit in der Jungsteinzeit vor ca. 7.500 Jahren besiedelt worden ist. Dies spiegelt sich in jungsteinzeitlichen Begräbnisstellen, darunter sogar ein Megalithgrab unweit der geplanten Maßnahme, im Betrachtungsraum wider. Vor allem die nachfolgenden eisenzeitlichen und mittelalterlichen Epoche sind im unmittelbaren Vorhabensbereich mit einer großflächigen, im Luftbild erkennbaren Siedlung vertreten; das öffentliche Interesse ist gegeben.

Kulturdenkmale sind gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA in Form einer fachgerechten Dokumentation in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt der Nachwelt zu erhalten.

Aus diesen Gründen und um Verzögerungen und Behinderungen im Bauablauf durch derartige Funde und Befunde auszuschließen, muss aus facharchäologischer Sicht den Baumaßnahmen ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren vorgeschaltet werden

Ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einzureichen. Bei Inanspruchnahme der Genehmigungsfreistellung gemäß § 68 i. V. m. § 61 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt ist die denkmalrechtliche Genehmigung nachzuweisen.

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde und Merkmale eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie bzw. von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über das weitere Vorgehen entschieden. Bauausführende Betriebe sind auf die gesetzliche Meldepflicht hinzuweisen.

Es erfolgt die nachrichtliche Übernahme mit dem entsprechenden Planzeichen für die gesamte Satzungsfläche und ein Hinweis auf der Planzeichnung.

Grenzmarken

Innerhalb des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung sind Grenzmarken (Grenzeinrichtungen) vorhanden.

In diesem Zusammenhang sind § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) zu beachten, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

Es erfolgt ein Hinweis auf der Planzeichnung.

Altbergbau

Es liegen keine Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau vor. Im Rahmen der Bauausführung und Bebauung werden im Vorfeld von dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Altlasten

Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind nach derzeitigem Kenntnisstand für die Satzungsfläche nicht bekannt.

Trinkwasserschutzzone

Nördlich der Zeundorfer Straße einschließlich des Satzungsgebietes und weiter Richtung Norden befindet sich die Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Fernsdorf-Prosigk.

Die geltenden Schutzzonebestimmungen sowie eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten gemäß DVGW-Richtlinie W 101 sind zu beachten.

Die Schutzzone III wird der weiteren Schutzzone zugeordnet und dient vor allem dem Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor chemischen oder radioaktiven Verunreinigungen. Hier gelten Verbote bzw. Nutzungsbeschränkungen, wie bspw. das Ablagern von Schutt, Abfallstoffen, wassergefährdenden Stoffen, die Anwendung von Gülle, Klärschlamm, Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln sowie die Errichtung von Anlagen zur Massentierhaltung, Kläranlagen sowie Sand- und Kiesgruben.

Es sind dahingehend vor allem Betriebe unzulässig, die mit solchen Materialien umgehen. In dem für die Satzungsfläche festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind diese Nutzungen grundsätzlich nicht zulässig.

Es erfolgt zur besseren Lesbarkeit die nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung als Hinweis. Festsetzungen im Bebauungsplan bedarf es nicht.

Kampfmittel

Innerhalb des Satzungsgebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand und Prüfung keine Kampfmittelverdachtsflächen.

Grundsätzlich gilt aber:

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind nach § 2 Abs.1 der KampfM- GAVO die Arbeiten einzustellen, die Fundstelle zu sichern und die entsprechende Kreisleitstelle oder jede Polizeidienststelle anzurufen.

8 Auswirkungen

Auswirkungen auf die Bebauungsstruktur/Siedlungsentwicklung

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

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

Die Entwicklung der Satzungsfläche als Baufläche fügt sich in die angrenzende Bebauung ein.

Negative städtebauliche Auswirkungen sind für den Ortsteil bzw. die Gemeinde nicht zu erwarten. Die Entwicklung der ergänzenden Bebauung erfolgt nachfragegemäß für den Eigenbedarf innerhalb des Ortsteils, da weitere geeignete Flächen nicht mehr zur Verfügung stehen. Die Planung ist im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit dem in der 3. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellten Dorfgebiet vereinbar.

Tab. 8.1: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung		Flächen
Allgemeine Wohngebiete		4.640 m²
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3)</i>	460 m ²	1.390 m ²
<i>davon Anpflanzgebot</i>		460 m ²

Auswirkungen auf Einrichtungen der Daseinsvorsorge

Mit der Entwicklung der Satzungsfläche soll dem leicht prognostizierten Bevölkerungsrückgang bis 2030 entgegengewirkt und die Auslastung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge und vorhandenen Infrastruktur weiterhin gefördert werden.

Auswirkungen auf die Umwelt

Die Satzung ermöglicht eine ergänzende Bebauung am östlichen Ortsrand von Schortewitz.

Bestand im Geltungsbereich

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Abrundungssatzung waren die Flächen im Geltungsbereich landwirtschaftlich genutzt. Im Südwesten ist eine Teilfläche als Scherrasen genutzt.

Auswirkungen nach Ausführung

Mit der nunmehr möglichen Bebauung werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die ökologische Wertigkeit des Geltungsbereiches verbunden sein. Zur Berücksichtigung des Bodenschutzes wird der Orientierungswert für die Obergrenze gemäß BauNVO von 0,4 nicht vollständig ausgeschöpft werden und es erfolgt die Festsetzung der GRZ von 0,3.

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

Gemäß Festsetzung Nr. 4 sollen heimische Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches angepflanzt werden. Mit der im Norden festgesetzten Hecke wird eine Zäsur zur angrenzenden Ackerfläche ausgebildet. Aufgrund der Lage am Ortsrand von Schortewitz und unter Berücksichtigung der Festsetzung wird davon ausgegangen, dass sich strukturreiche Gärten entwickeln werden. Diese bieten Lebensräume und Rückzugsmöglichkeiten für Flora und Fauna.

Auch Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Es handelt sich um eine behutsame Ergänzung der vorhandenen Bebauung, die nur in geringem Umfang 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
AI	Intensivacker	5	4.000	-	20.000	-
GSB	Scherrasen	7	600	-	4.200	-
BS	bebaubar nach GRZ 0,3	0	-	1.380	-	-
HHA	Strauchhecke	14	-	450	-	6.300
(GSB)	Fläche außerh. zul. Grundfl. (0,7)	7	-	2.770	-	19.390
<i>Summe</i>			<i>4.600</i>	<i>4.600</i>	<i>24.200</i>	<i>25.690</i>
Bilanz						1.490

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.

Sowohl die verbal-argumentative als auch die rechnerische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergeben ein ausgeglichenes Ergebnis. Der mit der Umsetzung der Satzung verbundene Eingriff kann somit innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

Belange des Artenschutzes

Artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz werden erst durch konkrete Handlungen erfüllt, so etwa, wenn die geschützte Lebensstätte durch die Errichtung eines baulichen Vorhabens zerstört wird. Deshalb ist zunächst festzustellen, dass nicht bereits die Satzung, sondern erst deren Vollzug zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen kann. Jedoch sind künftige artenschutzrechtliche Konfliktlagen bereits auf dieser Planungsebene zu behandeln. Denn wenn sich im Aufstellungsverfahren herausstellt, dass auf der Zulassungsebene aus artenschutzrechtlichen Gründen eine Baugenehmigung nicht erteilt werden kann, ist die Satzung ganz oder teilweise nicht vollzugsfähig. Von daher ist die artenschutzrechtliche Prüfung eine notwendige Voraussetzung für die Überwindung drohender Verbote, in dem die Freistellung geprüft oder in eine „Ausnahmelage“ oder „Befreiungslage“ hineingeplant wird.

Abgeleitet aus den vorhandenen Habitatstrukturen (hier Acker) ist ein Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten und deren Betroffenheiten im Hinblick auf die Satzung zu prüfen.

Das sind für das Satzungsgebiet im Wesentlichen Feldhamster und Brutvögel. Für andere Artengruppen besteht aufgrund der intensiven Ackernutzung keine Eignung.

Im Hinblick auf Brutvögel ist zu berücksichtigen, dass alle heimischen *Brutvögel* europarechtlich geschützt sind. Relevant für das Satzungsgebiet sind Bodenbrüter, z. B. die Feldlerche. Geschützt sind sowohl die Einzelindividuen als auch Fortpflanzungs- und Niststätten. Der Brutstättenschutz bezieht sich insbesondere auf Nester die mehrjährig genutzt werden. So sind Greifvogelhorste nach § 28 NatSchG LSA geschützt. Für Arten, die jährlich neue Nester bauen, erlischt der Brutstättenschutz mit dem Ausflug der Jungen.

Auf der Ackerfläche können Feldlerchen brüten. Feldlerchen zählen einerseits zu den sehr störungsempfindlichen Vogelarten. Auch könnten Feldlerchen die Fläche wegen der im Süden vorhandenen Baumreihe meiden. Sie können dennoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher kann eine Inanspruchnahme der Flächen erst nach der Ernte der Feldfrucht erfolgen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Zu diesem Zeitpunkt ist das Brutgeschehen abgeschlossen und sind auch die Jungvögel ausgeflogen. Auf der Satzung wird dazu ein Hinweis aufgebracht.

Ein Vorkommen des Feldhamsters im Bereich Schortewitz ist bislang nicht belegt. Die Ackerzahl wird mit 85 angegeben und weist somit auf eine potenzielle Eignung hin. Es haben in Vorbereitung dieser Satzung keine Begehungen der Ackerfläche stattgefunden. Von daher ist vor der Inanspruchnahme die Ackerfläche auf ein Feldhamstervorkommen zu kontrollieren. Auf der Satzung wird dazu eine Festsetzung getroffen.

Als Fazit wird festgestellt, dass bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden wird.

9 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 12. Juni 2020 die Aufstellung der Abrundungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Zörbiger Boten Nr.9/2020 vom 4. September 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 15.10.2021 bis einschließlich 16.10.2021 stattgefunden. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Zörbiger Boten Nr. 12/2021 vom 7. September 2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.09.2021 zur Stellungnahme aufgefordert.

Die eingegangenen Hinweise wurden, soweit es die Satzung betrifft in die Satzung eingearbeitet. Die Grundzüge der Planung ein Wohngebiet zu entwickeln, werden nicht berührt.

Die im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden in einer gesonderten Beschlussvorlage in einer Abwägungstabelle aufgeführt und abgewogen. Es wird dazu ein Abwägungsbeschluss durch den Stadtrat gefasst.