

Begründung

zur Außenbereichssatzung Nr. 1 der Stadt Zörbig „Eiskeller“ im Ortsteil Zörbig nach § 35 Abs. 6 BauGB

Planungsträger:	Stadt Zörbig Markt 12 06780 Zörbig
Auftraggeber:	Agrargenossenschaft Zörbig e. G. Schmiedeweg 10 06780 Zörbig
Auftragnehmer:	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR Am Kirchtor 10 06108 Halle (Saale) Tel.: (03 45) 23 97 72-13
Autoren:	Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung Astrid Friedewald Stadtplanung Dipl. Agraring. Anke Bäumer Grünordnung Yvette Trebel CAD-Bearbeitung
Vorhaben- Nr.:	21-445
Bearbeitungsstand:	Satzung

Dipl. Agraring. Anke Bäumer
Landschaftsplaner

Dipl.-Ing. Astrid Friedewald
Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

1	VERANLASSUNG UND ZIELSTELLUNG DER AUßENBEREICHSSATZUNG	3
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
3	BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHES	6
4	SATZUNGSINHALT UND FESTSETZUNGEN	6
5	ERSCHLIEßUNG	9
6	IMMISSIONSSCHUTZ	10
7	HINWEISE	11
8	AUSWIRKUNGEN	14
9	VERFAHREN	17
10	RECHTSGRUNDLAGEN	17

Anlagen:

- zeichnerische Darstellung zur Außenbereichssatzung

1 Veranlassung und Zielstellung der Außenbereichssatzung

In Zörbig besteht die Absicht, für bisher unbebaute Grundstücke in der Straße Eiskeller eine Wohnbebauung zu ermöglichen (Flurstücke 50 und 48/1, Flur 10, Gemarkung Zörbig). Die Fläche ist momentan dem unbeplanten Außenbereich zuzurechnen. Deshalb ist es erforderlich, eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) aufzustellen.

Die Satzungsfläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Zörbig (2. Änderung, rechtswirksam seit 2017) überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und nur im südwestlichen Teil als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Ziel der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ist es, einen Lückenschluss im Außenbereich zu ermöglichen. Da die Flächen bereits erschlossen sind, soll eine Bebauung der noch unbebauten Grundstücke ermöglicht werden. Das Ortsbild wird durch die ergänzende Bebauung nur unwesentlich beeinflusst.

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

- die Fläche nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist,
- eine Wohnbebauung mit einigem Gewicht vorhanden ist,
- die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, da sie lediglich einen Lückenschluss innerhalb der vorhandenen Bebauung ermöglicht,
- die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets erfolgt und somit die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b Baugesetzbuch genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die vorliegende Begründung zur Außenbereichssatzung „Eiskeller“ 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 in der jeweils aktuell gültigen Fassung dafür sind:

- das Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986),
- 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.),
- die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) (GVBl. LSA Nr. 1/2011 vom 11. März 2011), am 12. März 2011 in Kraft getreten.

Folgende übergeordnete Planungen sind zu beachten:

- 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.

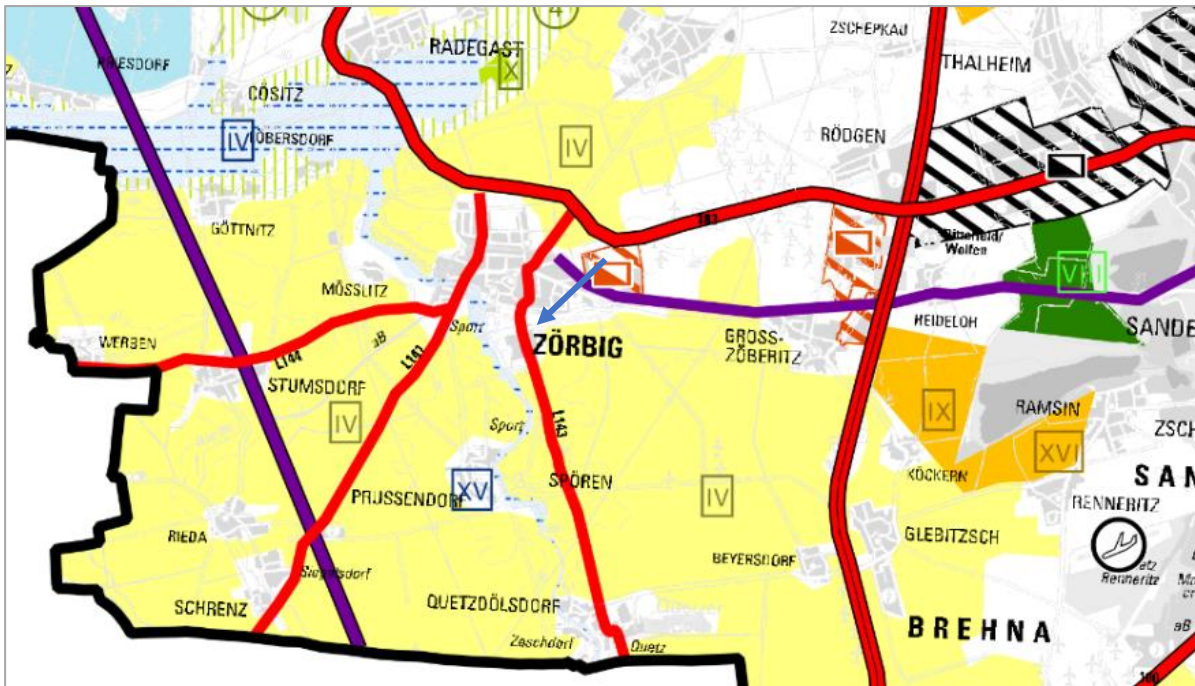
Das Plangebiet explizit betreffende Vorgaben des Landesentwicklungsplans existieren nicht.

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

Für Zörbig gelten folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

- Lage der Ortslage außerhalb des Vorranggebietes für Landwirtschaft IV Gebiet um Zörbig,
- Hauptverkehrsstraßen mit Landesbedeutung L141 und L 143 im Bestand gem. kartografischer Darstellung queren Zörbig in Nord-Süd-Richtung,
- die überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße B 183 verläuft nördlich von Zörbig.

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 noch unbebauten Flurstücke 50 und 48/1, Flur 10 bereits erschlossen sind, d. h. ihre Bebauung trägt zur besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur bei. Auch ist nördlich und westlich der Fläche bereits Wohnbebauung vorhanden.

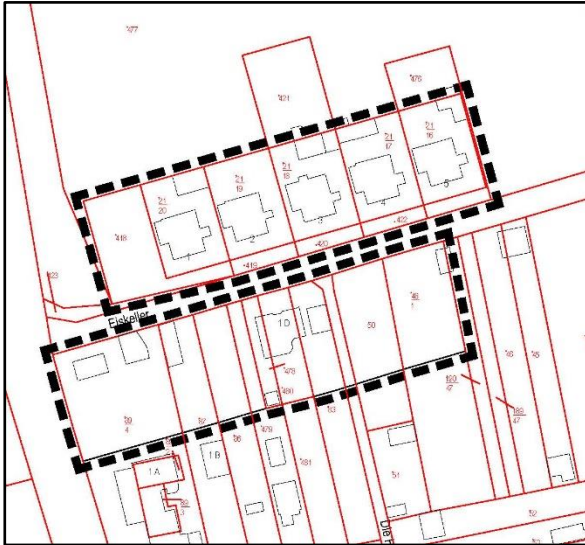
Dem Ziel 5 wird durch die laufende Änderung des Flächennutzungsplans entsprochen. Allerdings wurde die unbebaute Fläche im Rahmen des Änderungsverfahrens aufgrund ihrer geringen Größe (ca. 1.000 m²) nicht betrachtet. Sie ist im Rahmen der Gesamtbilanz zu vernachlässigen.

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

3 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich im Süden des Ortsteiles Zörbig auf beiden Seiten der Straße Eiskeller. Südlich davon befinden sich weitere Wohngrundstücke, Gärten und Wiesenflächen. Östlich folgt ein Grundstück mit einer Doppelgarage und in etwas größerer Entfernung ein weiteres Wohngrundstück. Westlich bildet die Wasserturmstraße eine Zäsur. Nördlich der Satzungsfläche befindet sich das Freibad.

Abb. 2: Darstellung des Geltungsbereiches der Satzung



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

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 8.445 m². Er umfasst die Flurstücke 21/16, 21/17, 21/18, 21/19, 21/20, 48/1 (Teilfläche), 50 (Teilfläche), 83 (Teilfläche), 86 (Teilfläche), 87 (Teilfläche), 89/4 (Teilfläche), 120 (Teilfläche), 418, 419, 420, 422, 476 (Teilfläche), 478, 479 (Teilfläche), 480 der Flur 10 der Gemarkung Zörbig.

Mit dem beabsichtigten Lückenschluss soll potentiellen Bauherren ermöglicht werden, die beiden bereits erschlossenen Grundstücke zu bebauen. Da die umliegenden Grundstücke bereits mit Wohnhäusern bebaut sind, ist die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Das Ortsbild wird durch die ergänzende Bebauung nur unwesentlich beeinflusst.

Die westlich und nördlich angrenzende Bebauung ist durch vor 1990 (gesamte Nordseite der Straße Eiskeller) und nach 1990 errichtete Wohnhäuser geprägt.

4 Satzungsinhalt und Festsetzungen

Ziel der Satzung ist es, einen Lückenschluss im Außenbereich zu ermöglichen.

Das Baugesetzbuch fordert, dass die Außenbereichsflächen, für die die Satzung aufgestellt wird, nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind. Das ist gegeben. Vorliegend handelt es sich um zwei unbebaute Grundstücke, die von bebauten Flächen umgeben sind. Eine Wohnbebauung mit einigem Gewicht ist nördlich und südlich der Straße Eiskeller vorhanden.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da sie lediglich einen Lückenschluss innerhalb der vorhandenen Bebauung ermöglicht.



vorhandene Bebauung innerhalb der Satzungsfläche, im Vordergrund die noch unbebaute Fläche (Foto: SLG)

Die Erschließung des Geltungsbereiches ist über die Straße Eiskeller gesichert. Auch die für die Ver- und Entsorgung erforderlichen Medien – mit Ausnahme von Gas – liegen in der Straße an.

Es wird von der Möglichkeit 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 ein Allgemeines Wohnbaufäche (WA) gemäß § 4 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Begründung: In der Straße Eiskeller sind nördlich, westlich und östlich der Satzungsfläche Wohnhäuser vorhanden. Sie geben die Art der baulichen Nutzung vor. Die Festsetzung einer Wohnbaufäche spiegelt somit die ortstypische Bau-struktur wider.

B. Maß der baulichen Nutzung:

Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO darf 0,4 nicht überschreiten.

Begründung: Ziel dieser Festsetzung ist die Anpassung an die im Umfeld vorhandene Bebauungsstruktur, die vor allem durch die Einfamilienhäuser auf der Nordseite der Straße geprägt ist.

Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht eine Versiegelung von 40 %. Damit ist gewährleistet, dass ein ausreichend großer Teil des Grundstücks als Gartenfläche zur Verfügung steht.

C. Grünordnerische Festsetzung:

Die nicht zu bebauenden Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Es ist mind. ein heimisches Laubgehölz bzw. Obstbaum zu pflanzen. Als Pflanzqualität ist mind. ein Hochstamm, 2xv. (Laubgehölze) bzw. ein Halbstamm mit einem Stammdurchmesser von 6 cm (Obstgehölze) zu verwenden.

Begründung: Durch Gehölzpflanzungen heimischer Bäume, Sträucher und vor allem Obstbäume werden Lebensräume und Rückzugsmöglichkeiten für Flora und Fauna geschaffen. Zudem berücksichtigt die Festsetzung die Lage der Grundstücke am Stadtrand von Zörbig mit einem großen Anteil Gartenflächen. Es erfolgt eine ökologische Aufwertung des Geltungsbereiches.

Die Baum-Strauch-Hecke an der östlichen Grenze des Flurstückes 48/1 ist zu erhalten.

Begründung: Die vorhandene Hecke grenzt die benachbarten Grundstücke voneinander ab und verbindet diese mit den südlich angrenzenden Strukturen. Im Hinblick auf die Eingriffsminimierung sollte die Hecke erhalten werden.

Zur Kompensation zulässiger Eingriffe auf der Satzungsfläche ist eine Anpflanzung von 20 Bäumen vorzunehmen. Für die Anpflanzung sind ausschließlich gebietsheimische Bäume der Herkunftsregion 2 zu verwenden. Als Pflanzqualität ist mind. ein Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm zu verwenden. Die Anpflanzungen sind auf städtischen Flurstücken wie folgt vorzunehmen:

Gemarkung Zörbig, Flur 10, Flurstück 448	3 Bäume
Gemarkung Zörbig, Flur 10, Flurstück 450	6 Bäume
Gemarkung Zörbig, Flur 9, Flurstück 30	11 Bäume

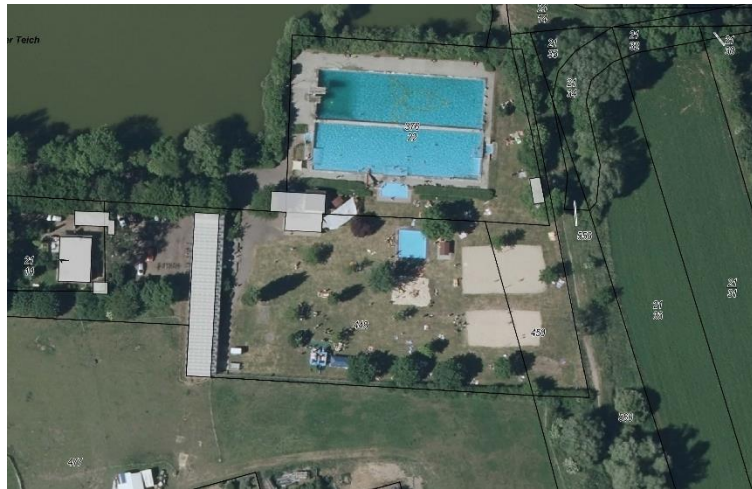
Begründung: Mit der Umsetzung der Satzung ist ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, der auszugleichen ist. Aufgrund der geringen Größe der Satzungsfläche soll die Kompensation durch Pflanzung im Bereich des Stadtbades und entlang des Beyersdorfer Weges erfolgen.

Auf der Grünfläche des Stadtbades sind 3 Bäume im Süden des Flurstückes 448, 4 Bäume im Osten des Flurstückes 450 und 2 Bäume im Süden des Flurstückes 450 zu pflanzen. Diese sollen mittelfristig die Aufenthaltsqualität durch ein Beschatten der Liegefläche verbessern.

Die Bepflanzung entlang des Weges soll mit dem Ziel vorgenommen werden, eine ökologische Biotopverbindung zu Kleinstrukturen innerhalb der Ackerfläche zu entwickeln.

Da es sich bei den festgesetzten Pflanzungen um Ausgleichsmaßnahmen handelt, ist ausschließlich gebietsheimisches Pflanzgut zu verwenden (vgl. § 40 BNatSchG).

Abb. 3: Stadtbad Zörbig (Quelle: Stadt Zörbig)



D. Belange des Artenschutzes

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

Begründung: 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. Die Satzungsfläche ist mit Ausnahme einer Baum-Strauch-Hecke im Osten gehölzfrei, so dass diese Regelung nur in Bezug auf diese Hecke gilt.

5 Erschließung

Der Geltungsbereich der Satzung ist aufgrund der gegenüberliegenden Bebauung erschlossen. Die für die Erschließung der Satzungsfläche notwendigen Medien liegen in der Straße Eiskeller an.

Auf der Südseite der Straße Eiskeller verläuft ein **Schmutzwassersammler** DN 200, an den angebunden werden kann.

Das anfallende **Niederschlagswasser** ist durch geeignete Maßnahmen wie Mulden, Rigolen, Zisternen o. ä. am Ort des Anfalls schadlos zu verbringen. Ein Nachweis der Versickerungsfähigkeit ist erforderlich.

Die in der Straße Eiskeller vorhandenen Wohnhäuser sind an das öffentliche **Trinkwassernetz** angeschlossen. Die Trinkwasserleitung DN 100 verläuft auf der nördlichen Seite der Straße Eiskeller von der Wasserturmstraße bis Landwirtschaftsbetrieb Agrargenossenschaft Zörbig e.G.. Ein Anschluss der geplanten Bebauung an die bestehende Trinkwasserleitung ist möglich.

Auch die **Löschwasser**versorgung der Satzungsfläche ist gesichert. Im 300 m-Umkreis des Geltungsbereiches der Satzung existieren zwei Unterflurhydranten. Der Hydrant H 85 mit einer Nennweite von DN 80 und einer Leistung von 43,8 m³/h befindet sich am Standort Eiskeller 8. Ein zweiter Hydrant (H 82) mit einer Nennweite von DN 200 und einer Leistung von 57,3 m³/h befindet sich an der Ecke Wasserturmstraße/Hauspläne an der L 143.

Zusätzlich existiert ebenfalls im Umkreis von 300 m am östlichen Rand des Stadtbades ein städtischer Brunnen, welcher ebenfalls zur Löschwasserversorgung bereitsteht.

Ebenso ist der Anschluss der unbebauten Grundstücke an das **Niederspannungsnetz** der Mitnetz Strom und an das **Telekommunikationsnetz** der Telekom möglich. Im nördlichen Randbereich der Straße Eiskeller verläuft eine Trasse der Telekom.

Eine Erdgasleitung ist in der Straße Eiskeller nicht vorhanden.

6 Immissionsschutz

Die Satzungsfläche ist von Wohnbebauung umgeben. Somit ist zunächst festzustellen, dass es sich um eine über Jahrzehnte gewachsene Nachbarschaft von Wohnen und gewerblichen Nutzungen, wobei es jeweils Wohnhäuser in größerer Nähe zu den gewerblichen Nutzungen gibt. In einem solchen Areal gibt es nach der Rechtsprechung eine spezifische gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme, mit der die jeweilige Grundstücksnutzung "beider Seiten" belastet ist. Diese kann nicht nur zur Pflichtigkeit dessen führen, der Belästigungen verbreitet, sondern auch zu einer die Tatsachen respektierenden Duldungspflicht derer, die sich in der Nähe von - als solchen legalen – Belästigungsquellen ansiedeln oder angesiedelt haben und dort wohnen.

Vorliegend ist allerdings nicht von wesentlichen Störungen der Wohnruhe auszugehen. Das ist wie folgt zu begründen:

Die Agrargenossenschaft betreibt östlich der Satzungsfläche einen Technikstützpunkt mit 10 Beschäftigten. Diese sind zu gleichen Teilen in der Feldwirtschaft und in der Werkstatt beschäftigt. Der Fahrzeugverkehr beschränkt sich auf die Zu- und Abfahrt der Beschäftigten zum Arbeitsort, Besuch von Kunden in der Werkstatt und das Ausfahren der Landtechnik.

Die Bewegungen der Landmaschinen erfolgen ganz überwiegend über das Wirtschaftswegebnetz in östliche Richtung (4-5 Fahrzeuge täglich zwischen 7:00 und 15:45 Uhr, nur während der Ernte länger). Im Kundenbereich der Werkstatt ist wochentags zwischen 7:00 und 15:45 Uhr mit ca. 5 und 7 Kunden zu rechnen. Der Lkw-Anteil beläuft sich auf 20%.

Die Tierproduktionsanlage Wasserturmstraße wird seit September 2011 nicht mehr betrieben. Dies wurde dem Landkreis bereits Anfang des Jahres 2012 mitgeteilt. Mit Schreiben vom 27.01.2015 wurde dem Landesverwaltungsamt diese Betriebseinstellung der Schweineanlage nach § 15 Abs. 3 BImSchG angezeigt, sodass derzeit nur noch eine Zulassung für Gärrestlagerung besteht.

Dieses Lager wird nur zur gelegentlichen Zwischenlagerung benutzt. Geruchsbelästigungen treten hierbei nicht auf.

Dem Vorstehenden ist zu entnehmen, dass nicht von ungesunden Wohnverhältnissen im Bereich der Satzungsfläche auszugehen ist.

Auch ist darauf hinzuweisen, dass es sich vorliegend nicht um einen Bebauungsplan handelt, sondern um eine Satzung, deren Ziel es lediglich ist, einen Lückenschluss im Außenbereich zu ermöglichen. Auch bei Wirksamkeit der Außenbereichssatzung ist die Entscheidung über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit stets am Maßstab des § 35 BauGB zu treffen.

Bezüglich der Emissionen der L 143 ist Folgendes auszuführen:

Die Stadt Zörbig befindet sich seit dem Jahr 2016 in einem Erörterungsverfahren mit der Landesstraßenbaubehörde Niederlassung Ost in Dessau-Roßlau als zuständiger Straßenbaulastträger zur Ertüchtigung eines Teilabschnittes dieser Landesstraße im Zuge der OD Zörbig.

Schwerpunktmäßig geht es hier um die Problematik der Oberflächenentwässerung und Fahrbahnstabilisierung.

Die vorgesehene partielle Verbesserung des Fahrbahnaufbaues und die vollständige Erneuerung der Fahrbahndeckschicht wird selbstverständlich unter dem Aspekt der Verminderung von Emissionen erörtert bzw. technisch bearbeitet.

Aufgrund der zu verzeichnenden Verkehrsbelegungen in diesem Straßenabschnitt fanden weitere lärmindernde Maßnahmen keine Berücksichtigung wegen des fehlenden Bedarfs.

Weiterhin kann eingeschätzt werden, dass in dem betreffenden Teilabschnitt der Fahrbahn eine Geländeprofilierung in Richtung Osten zu verzeichnen ist, die der Ausbreitung des Lärms in Form der Abroll- und Motorengeräusche entgegenwirkt.

So ist zum Beispiel das Grundstück Eiskeller 1a (Gemarkung Zörbig, Flur 10, Flurstück 89/4), unmittelbar östlich angrenzend an die Landesstraße 143 deutlich höher gelegen (mit ansteigendem Profil von Nord nach Süd südlich der Straße Eiskeller von 0,5 m bis ca. 5 m + der darauf befindlichen Gebäude). Hier handelt es sich um ein vor Jahrzehnten aufgeschüttetes Gelände, unter dem sich ein sehr großer Keller als Lagerraum für Eis befand.

Dies führt zur Reflektion auftretender Schallwellen, die sich damit nur unwesentlich in Richtung Osten ausbreiten können.

Weitere Gebäude schließen sich diesem Grundstück in Richtung Osten an, welche die Schallausbreitung ebenfalls reduzieren. Da der noch zu bebauende Bereich innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung ca. 130 m von der L 143 entfernt liegt, ist von einer wesentlichen beeinträchtigenden Immission nach Einschätzung der Stadt Zörbig nicht auszugehen.

Zudem ist in der Straße Eiskeller ein West-Ost Gefälle im Bereich der bebauten bzw. zu bebauenden Fläche festzustellen.

Infolge des fortschreitenden Ausbaues der Infrastruktur des klassifizierten Straßennetzes (Fertigstellung der B6n – führt zu einer Entlastung der B 183 und auch L 143, da dieser Verkehr ab Salzfurkapelle direkt auf die BAB 9 geführt wird) ist von einem weiteren prognostischen Anstieg der Verkehrsbelegung in diesem Straßenabschnitt dauerhaft nicht auszugehen.

7 Hinweise

Archäologische Denkmale

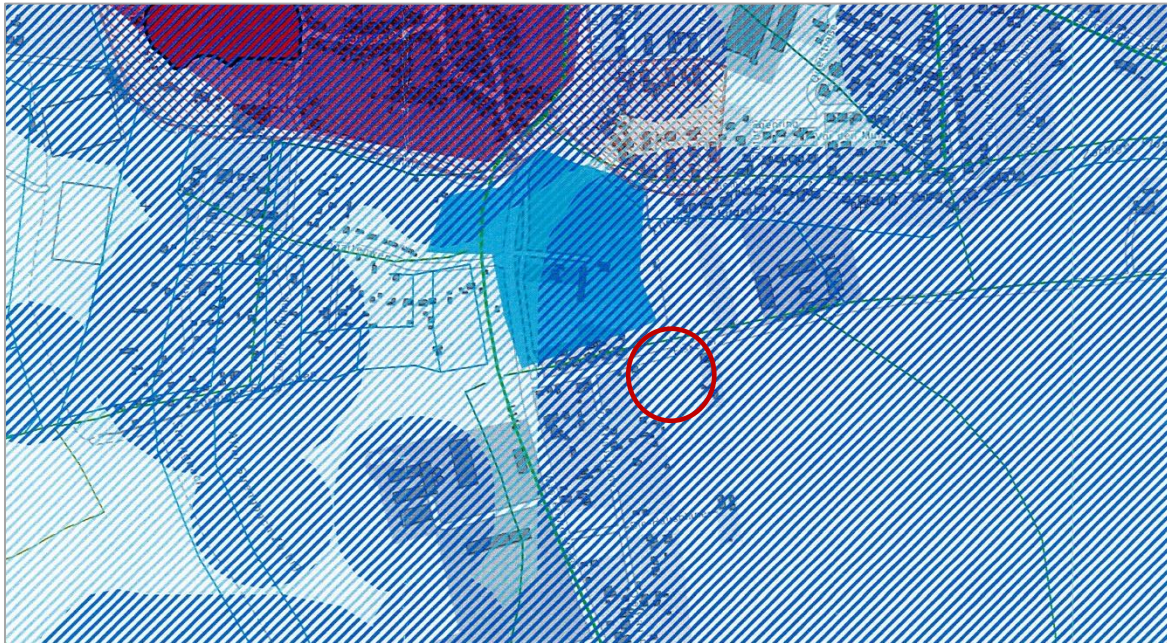
Die Satzungsfläche liegt innerhalb des sogenannten Altsiedellandes in Sachsen-Anhalt, das – insbesondere aufgrund seiner außergewöhnlich fruchtbaren Böden – seit der frühesten Sesshaftwerdung der Menschheit in der Jungsteinzeit vor ca. 7.500 Jahren besiedelt worden ist. Das durchgehende Auftreten von Fundstellen seit der jüngeren Steinzeit über Bronze- und vorrömische Eisenzeit sowie römische Kaiser-/Völkerwanderungszeit bis hin zu Mittelalter und Neuzeit lässt darauf schließen, dass der Betrachtungsraum durch die gesamte Vorgeschichte hinweg bevorzugtes Siedlungsgebiet war und sich dies auch in der Frühgeschichte fortsetzte. Die in der direkten Nachbarschaft gelegenen vor- und frühgeschichtlichen Gräberfelder sind nicht isoliert zu betrachten, sondern als Bestandteil einer bewusst gegliederten Kulturlandschaft. Die seit der jüngeren Steinzeit belegbare Siedlungs- und teilweise auch Bestattungskontinuität innerhalb der hier betrachteten Mikroregion verweist auf die hohe Integrität der Fundplätze im Betrachtungsraum, deren wissenschaftlich-gesellschaftlicher Wert somit als hoch einzustufen ist. Die Dokumentation der Bestandteile derartig kleinräumiger, kohärenter und dicht besiedelter Siedlungskammern ermöglicht erst den direkten chronologischen und

chorologischen Vergleich der Befunde, wodurch schließlich weiterführende siedlungsarchäologische und letztlich gesellschaftspolitische Auswertungen möglich werden; das öffentliche Interesse ist gegeben.

Im Bereich der Satzungsfläche sind archäologische Kulturdenkmale (*Fundstellen*: Jungsteinzeit, Bronzezeit, vorrömische Eisenzeit, Mittelalter; Siedlung, Befestigung, Gräberfeld: Ur- und Frühgeschichte) bekannt. Weitere archäologische Kulturdenkmale befinden sich im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes (darunter *weitere Siedlungen*: Jungsteinzeit, Bronzezeit, vorrömische Eisenzeit, Mittelalter, Neuzeit; *Körperbestattungen*: Jungsteinzeit, ur- und frühgeschichtliche Kreisgräben/Grabhügel). Ihre annähernde Ausdehnung geht aus Abbildung 4 hervor.

Die Fundstellen besitzen eine sehr hohe Qualität und Integrität.

Abb. 4: Archäologische Fundstellen in der Umgebung des Plangebietes
 Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie



Legende

Archäologische Kulturdenkmale (§14.1)

Archäologische Fundstelle (§14.1)

Begründete Anhaltspunkte (§14.2)

Begründete Anhaltspunkte (§14.2)

Obertägig sichtbare Strukturen von Bodendenkmalen

Archäologische Flächendenkmale

Historischer Stadtkern

Altwege (1. Ordnung)

Bedeutender Weg

Gewöhnlicher Weg

Altwege (2. Ordnung)

Fussweg

Sonstige lineare Struktur

Ortskerne

Historische Ortslage

Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung der durch die Umsetzung der Planung berührten archäologischen Kulturdenkmale im Rahmen des Zumutbaren zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Sofern dies nicht möglich ist, ist gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA zu gewährleisten, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung).

Darüber hinaus bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege aufgrund der topographischen Situation und der naturräumlichen Gegebenheiten (Bodenqualität, Gewässernetz, klimatische Bedingungen) – z. B. Lage direkt an einem Altgewässer – sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte (vgl. § 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA), dass bei Bodeneingriffen weitere Bodendenkmale entdeckt werden. Denn

zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass aus Luftbildbefunden, Lesefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind; vielmehr werden diese oftmals erstmals bei invasiven Eingriffen erkannt.

Aus diesen Gründen bedürfen Eingriffe in das Erdreich bei Baumaßnahmen in diesem Bereich einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA. Der diesbezügliche Antrag ist rechtzeitig bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld einzureichen. Im Rahmen dieses Verfahrens werden ggf. Auflagen, wie die Durchführung eines fachgerechten Dokumentationsverfahrens, erteilt.

Grenzmarken

Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt vorhanden, die nicht verändert oder beseitigt werden dürfen.

8 Auswirkungen

Auswirkungen auf die Bebauungsstruktur/Siedlungsentwicklung

Durch die Umsetzung der Außenbereichssatzung wird ein Lückenschluss durch eine angepasste Bebauung noch unbebauter Grundstücke entlang der Straße Eiskeller 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 unbebauten Flächen, die es lediglich ermöglicht, einzelne Wohnhäuser (max. 2) zu errichten, sind keine Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur zu erwarten.

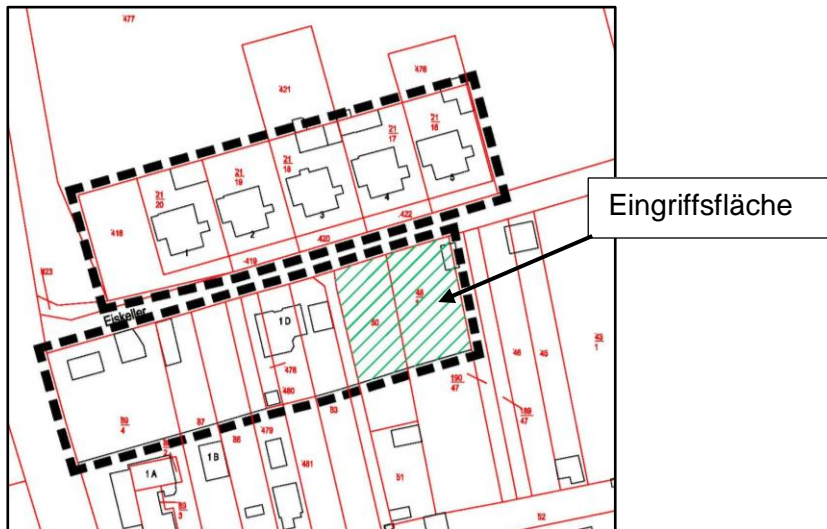
Auswirkungen auf Einrichtungen der Daseinsvorsorge

Aufgrund der geringen Größe der Baulücke 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 südlichen Stadtrand von Zörbig. Es wird ein Grünland überplant. Es wird darauf hingewiesen, dass in die Betrachtungen nur die noch unbebauten Flurstücke 48/1 und 50 eingestellt werden. Die übrigen Grundstücke sind rechtmäßig bebaut, so dass sich aus der Satzung kein Eingriff begründet.

Abb. 4: Lage der Eingriffsfläche



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

Belange des Artenschutzes

Am östlichen Rand der Eingriffsfläche sind Bäume und Sträucher vorhanden. Ebenso sind auf den Nachbargrundstücken Gehölze 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 im Bereich der Gartenanlage ähnliche Lebensräume vorhanden sind. Die an die Satzungsfläche angrenzenden Wohngrundstücke verfügen gleichfalls über Hausgärten. Bodenbrütende Vogelarten sind aufgrund der Grünlandnutzung (Weide) nicht zu erwarten.

Aufgrund der Nutzung als Weide können Vorkommen anderer Arten bzw. Artengruppen ausgeschlossen werden. Es sind weder geeignete Habitatstrukturen für Säugetiere (Feldhamster, Fledermäuse) noch für Zauneidechsen und Amphibien vorhanden.

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

Die innerhalb der Satzungsfläche liegenden Grundstücke sind überwiegend als Wohngrundstücke genutzt. Ihre Nutzung gliedert sich in der Regel in Wohnhäuser, Nebengelass (z. B. Garagen) und Gartenflächen.

Die unbebauten Flurstücke 48/1 und 50 werden als Weide genutzt. Auf diesem Grundstück befindet sich lediglich eine Garage, weitere Versiegelungen sind nicht vorhanden. Entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 48/1 ist eine Baum-Strauch-Hecke vorhanden. Da diese durch die Planung nicht beeinträchtigt wird bzw. werden soll und zudem die genaue Lage nicht zu bestimmen ist, wird sie in die Bilanzierung nicht eingestellt.

Auswirkungen nach Ausführung

Mit der nunmehr möglichen Bebauung werden erhebliche negative Auswirkungen auf die ökologische Wertigkeit der bisher weitgehend unbebauten Grundstücke verbunden sein. Die maximale Versiegelungsfläche wird durch die Festsetzung der GRZ von 0,4 geregelt. Das heißt, es werden maximal 40 % der Fläche des Geltungsbereiches bebaut/versiegelt.

Der Forderung nach schonendem und sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird durch die Lage der Satzungsfläche entsprochen. Es wird mit der Satzung lediglich eine Lücke zwischen bereits vorhandenen Wohngrundstücken geschlossen, die es gestattet max. zwei Einfamilienhäuser zu errichten.

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 Zörbig 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
GSA Ansaatgrünland	7	1.050	-	7.350	-
BS Garage	0	30	-	-	-
BS überbaubare Fläche WA GRZ (0,4)	0	-	432	-	-
(GSB) Fläche außerh. zul. GRZ (WA =0,6)	7	-	648	-	4.536
<i>Summe Satzungsfläche</i>		<i>1.080</i>	<i>1.080</i>	<i>7.350</i>	<i>4.536</i>
Bilanz Satzungsfläche				-	2.814
Baumpflanzungen					
GSB Scherrasen	7	600	-	4.200	-
HEC Baumguppe, überwiegend heimisch	13	-	270	-	3.510
HAD Allee, überwiegend heimisch	11	-	330	-	3.630
Bilanz extern					2.940

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 für die Satzungsfläche kein ausgeglichenes Ergebnis. Das ist darauf zurückzuführen, dass eine bislang nicht bebaute/versiegelte Bodenfläche

baulich genutzt werden soll. Um die künftigen Wohngrundstücke nicht unangemessen mit grünordnerischen Festsetzungen einzuschränken, wird den Eingriffen eine externe Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Es sind zum einen Laubbäume im Bereich des Stadtbades und zum anderen entlang des Beyersdorfer Weges zu pflanzen. Diese Pflanzungen erfolgen auf städtischen Grundstücken. Die Umsetzung der Maßnahme wird mit dem Vorhabenträger über einen städtebaulichen Vertrag vereinbart.

9 Verfahren

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung erfolgt gemäß § 35 Abs. 6 BauGB.

Da durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung 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 15.12.2021 die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Zörbiger Boten Nr. 16/2021 vom 23.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 35 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 31.12.2021 bis einschließlich 01.02.2022 stattgefunden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.12.2021 zur Stellungnahme aufgefordert.

10 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch - BauGB

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung - BauNVO

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

jeweils in der aktuell gültigen Fassung