

**Stadt Zörbig, Bebauungsplan Nr. 24
„Areal ehemalige Kartoffellagerhalle“,
OT Zörbig**

Planungsträger:	Stadt Zörbig Markt 12 06780 Zörbig
Auftraggeber:	EfL Solar UG & Co. KG Spiegel 15 95326 Kulmbach
Auftragnehmer:	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Anke Bäume und Astrid Friedewald GbR Am Kirchtor 10 06108 Halle Tel.: (03 45) 23 97 72-13
Autoren:	Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung Astrid Friedewald Stadtplanung Yvette Trebel CAD-Bearbeitung Dipl.-Agraring. Anke Bäume Grünordnung/Umweltbericht
Vorhaben-Nr.:	20-398
Bearbeitungsstand:	Satzung

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	5
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	5
3	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN.....	5
3.1	Übergeordnete Planungen.....	5
3.1.1	Landes- und Regionalplanung.....	5
3.1.2	Flächennutzungsplanung.....	7
3.2	Planungsrechtliche Situation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung.....	8
3.3	Verfahren	8
3.3.1	Aufstellungsbeschluss	9
3.3.2	Frühzeitige Behördenbeteiligung	9
3.3.3	Entwurfsbeschluss.....	9
3.3.4	Förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	9
4	STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME	9
4.1	Eigentumsverhältnisse.....	9
4.2	Baubestand	9
4.3	Verkehrliche Erschließung.....	10
4.3.1	Individualverkehr	10
4.3.2	Fuß- und Radwege.....	10
4.3.3	ÖPNV	10
4.3.4	Ruhender Verkehr	11
4.4	Stadttechnische Erschließung	11
4.5	Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten.....	11
4.6	Boden, Baugrund und Altlasten	12
4.7	Sonstige Belastungen.....	12
5	PLANUNGSKONZEPT	12
5.1	Städtebauliches Zielkonzept.....	12
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept.....	13
5.3	Verkehrliches Zielkonzept.....	13
6	PLANUNGSALTERNATIVEN.....	13
7	BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	14
7.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen	14
7.1.1	Art der baulichen Nutzung	14
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
7.1.3	Bauweise.....	17
7.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche	17
7.2	Freiraum und Grünordnung	18
7.2.1	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	18
7.2.2	Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)	18

7.3	Verkehrerschließung.....	19
7.3.1	Äußere Erschließung.....	19
7.3.2	Innere Erschließung	19
7.3.3	Fußgänger und Radverkehr.....	19
7.3.4	Ruhender Verkehr	19
7.4	Immissionsschutz	19
7.4.1	Lärm.....	19
7.5	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	20
8	STADTTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG.....	20
9	FLÄCHENBILANZ	21
10	PLANVERWIRKLICHUNG.....	21
10.1	Städtebauliche Planungskosten.....	21
10.2	Umsetzung der Planung	21
10.3	Maßnahmen zur Bodenordnung	21
10.4	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	22
10.4.1	Belange der Bevölkerung, des Verkehrs und der Baukultur.....	22
10.4.2	Auswirkungen auf die Umwelt.....	22
10.4.3	Belange des Artenschutzes	22

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 3.1:	Auszug REP A-B-W.....	6
Abb. 3.2:	Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Zörbig, OT Zörbig	8

Tabellenverzeichnis:

Tab. 9.1:	Flächenbilanz.....	21
-----------	--------------------	----

1 Erfordernis der Planaufstellung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist, dass die östlich des Thomas-Müntzer-Weges gelegenen, weitgehend ungenutzten Flächen im Ortsteil Zörbig einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen.

Das Areal befindet sich östlich der Innenstadt von Zörbig und ist im Westen und Süden von Wohnbebauung umgeben.

Ziel ist es, in Ergänzung der angrenzenden Wohnsiedlung ein kleines Wohngebiet zu entwickeln und in die bestehende Siedlungsbebauung einzubinden. Damit soll ein Teil des Bedarfs an Wohnbauland im Stadtgebiet abgedeckt sowie die Wohnbedürfnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB gesichert werden.

Das Plangebiet ist aufgrund der Größe sowie der bisherigen Nutzung bis zum Wirksamwerden des Bebauungsplanes Nr. 24 planungsrechtlich als unbepannter Innenbereich einzustufen. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Baugesetzbuch (BauGB)) ist damit nicht gegeben. Daher ist es erforderlich, gemäß 1 Abs. 3 BauGB einen Bebauungsplan für die städtebauliche Neuordnung aufzustellen.

Mit der Planung werden aus städtebaulicher Sicht folgende Ziele verfolgt:

- Nutzung einer innerstädtischen Brachfläche,
- städtebauliche und nachhaltige Neuordnung der Flächen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB,
- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Abs. 1 und 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Sicherung der Erschließung.

Ein weiteres Ziel ist es, mit Grund und Boden sparsam und schonend gemäß § 1a BauGB umzugehen sowie der Innenentwicklung und Nachverdichtung dem Vorrang vor Außenentwicklung zu geben. Mit der vorliegenden Planung wird eine brachliegende Fläche im bebauten Stadtgebiet entwickelt.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 liegt im bebauten Gebiet der Ortschaft Zörbig zwischen der Bitterfelder Straße im Norden und dem Flutgrabenring im Süden. Im Westen begrenzt der Thomas-Müntzer-Weg das Plangebiet. Im Norden schließt sich direkt die ehemalige Kartoffellagerhalle und im Osten eine Ausgleichspflanzung innerhalb des „Wohngebietes Flutgraben“ an.

Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke 951 und 888 der Flur 6 der Gemarkung Zörbig mit einer Größe von insgesamt ca. 0,55 ha.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist entsprechend § 9 Abs. 7 BauGB der Planzeichnung zu entnehmen.

3 Übergeordnete und sonstige Planungen

3.1 Übergeordnete Planungen

3.1.1 Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan (LEP) 2010** des Landes Sachsen-Anhalt

wurde am 14. Dezember 2010 von der Landesregierung beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 11. März 2011 trat der LEP 2010 in Kraft.

Die Stadt Zörbig gehört zur Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Die Stadt Bitterfeld-Wolfen ist das der Stadt Zörbig zugeordnete Mittelzentrum. (LEP Z 37). Das Plangebiet liegt innerhalb des kompakt bebauten Stadtgebietes der Ortschaft Zörbig.

Vorhandene Potenziale sowie flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen gemäß Grundsatz G 13 zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden und damit zur Entwicklung einer geordneten Siedlungsstruktur beitragen. Dabei sind verstärkt die Potenziale der Innenentwicklung und vorhandene Baulandreserven zu nutzen.

Der **Regionale Entwicklungsplan** für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ hat den Regionalen Entwicklungsplan 2005 ersetzt (REP A-B-W 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).

Abb. 3.1: Auszug REP A-B-W



Die vorliegende Planung betreffend, sind im REP A-B-W 2018 keine speziellen regionalplanerischen Vorgaben genannt.

Für die Planungsregion wurde 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) aufgestellt.

Mit Inkrafttreten des STP DV wurden die Festlegungen der Kapitel 5.1 und 5.2 des REP A-B-W aufgehoben.

Im **System Zentraler Orte** (Kapitel 3.1.3.1 des Sachlichen Teilplans) nimmt die Stadt Dessau-Roßlau die Funktion eines Oberzentrums ein. Mittelzentrum ist Bitterfeld-Wolfen; Zörbig ist Grundzentrum. Ein Grundzentrum wird dabei wie folgt definiert:

„Ziel 3 Grundzentrum ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten Entwicklung.“

Folgende Erfordernisse der Raumordnung werden im Kapitel 3.1.3.2 „Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge“ des Sachlichen Teilplans „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ für das Plangebiet bestimmt:

„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.“

Darüber hinaus liegt der **Sachliche Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“** vor (genehmigt durch die oberste Landesentwicklungsbehörde 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 Planung unbeachtlich.

Die vorliegende Planung betreffend, gibt es somit keine entgegenstehenden regionalplanerischen Vorgaben.

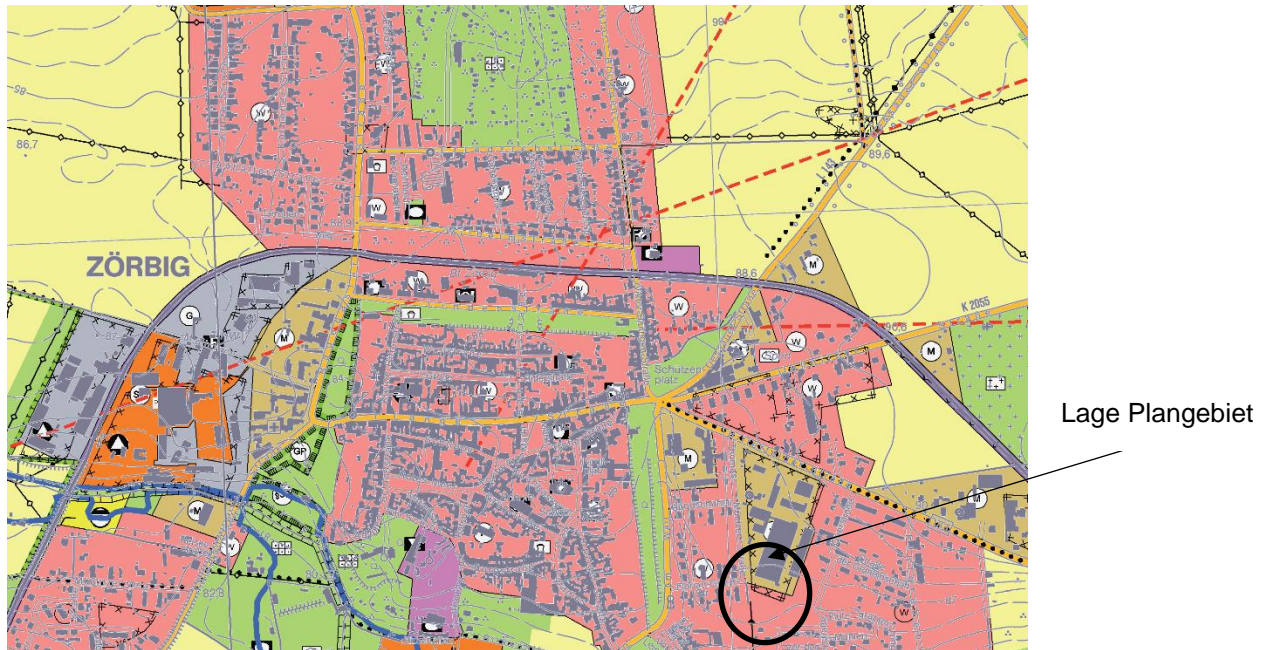
Weitere Festlegungen, durch die der Bebauungsplan berührt würde, werden nicht getroffen.

Dem Vorstehenden ist zu entnehmen, dass die beabsichtigte Neuordnung der Flächen und ihre Entwicklung zu einem Wohngebiet im Einklang mit den übergeordneten regionalplanerischen Vorgaben stehen. Die Planung dient der Schaffung einer im Siedlungszusammenhang gelegenen Wohnbaufläche und berücksichtigt den Bedarf an Eigentumbildung der Bevölkerung im Grundzentrum Zörbig. Eine Zersiedlung der Landschaft wird vermieden und der Ortskern von Zörbig gestärkt, da eine Brachfläche entwickelt wird.

3.1.2 Flächennutzungsplanung

Die Stadt Zörbig verfügt über einen rechtswirksamen **Flächennutzungsplan** (Ergänzung und Änderung, rechtswirksam seit 5. Mai 2017). Darin ist der größte Teil des Plangebietes bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Lediglich ein schmaler Streifen im Norden des Plangebietes ist als gemischte Baufläche dargestellt. Somit kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, auch wenn für die kleine Teilfläche des Mischgebietes eine Festsetzung als Wohngebiet erfolgen soll. Dies ist mit dem Entwicklungsgebot vereinbar.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplans wird im Zuge des laufenden Verfahrens zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen.

Abb. 3.2: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Zörbig, OT Zörbig

3.2 Planungsrechtliche Situation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung

Die zu überplanende Fläche ist überwiegend von Wohnbebauung umgeben. Im Norden grenzt sie an die ehemalige Kartoffellagerhalle an, die auch zukünftig als Lagerhalle ohne störende Emissionen genutzt werden kann. Das Plangebiet befindet sich im bestehenden Siedlungsgefüge.

Das Plangebiet ist jedoch bis zum Wirksamwerden des Bebauungsplanes Nr. 24 planungsrechtlich als unbeplanter Innenbereich einzustufen.

Eine bauleitplanerische Steuerung ist notwendig, denn nur so können die Wirkungen und Auswirkungen der beabsichtigten Planung unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben hinreichend sicher betrachtet und bewältigt werden. Daher ist die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes.

Das Plangebiet grenzt im Osten an den räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohngebiet Flutgraben“ in der Fassung der 4. vereinfachten Änderung an (Rechtskraft der 4. vereinfachten Änderung 2014). Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen des „Wohngebiets Flutgraben“ sind, soweit sie als Wohnbaufläche festgesetzt sind, vollständig bebaut.

3.3 Verfahren

Für die Aufstellung des Bebauungsplans kann § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ angewendet werden, da es sich hierbei um eine Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich handelt. Die dabei zu berücksichtigenden Grenzen für die Grundfläche liegen bei 20.000 m² bzw. 70.000 m². Bei einer Größe des Plangebietes von ca. 5.520 m² ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB auch keine Vorprüfung im Hinblick darauf durchzuführen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird. Auch ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

3.3.1 Aufstellungsbeschluss

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 wurde durch den Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 20. Oktober 2021 eingeleitet (Vorlagen-Nr. 2021-BV-124) und im Amtsblatt der Stadt Zörbig, dem Zörbiger Boten am 9. November 2021 ortsüblich bekanntgemacht.

3.3.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplans ist mit Schreiben vom 3. September 2021 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt.

3.3.3 Entwurfsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Zörbig hat am 15. Dezember 2021 den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom November 2021 gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. 2021-BV-177).

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23. Dezember 2021 im Amtsblatt Nr. 16/2021 der Stadt Zörbig ortsüblich bekannt gemacht.

3.3.4 Förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplans hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31. Dezember 2021 bis 1. Februar 2022 öffentlich ausgelegen.

Die Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans ist mit Schreiben vom 16. Dezember 2021 erfolgt.

4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich hauptsächlich im Eigentum einer Privatperson, eine Teilfläche des Thomas-Müntzer-Weges (Verkehrsfläche) gehört der Stadt Zörbig.

4.2 Baubestand

Vorhandene Nutzung

Die Flächen sind derzeit ungenutzt.

Südlich der ehemaligen Kartoffellagerhalle befinden sich großflächig befestigte Flächen. Westlich der Kartoffellagerhalle schließen sich an die befestigten Flächen ruderalisierte Ödlandflächen an. Entlang des Zauns zum Thomas-Müntzer-Weg sind Einzelgehölze vorhanden.

Südlich der Kartoffellagerhalle schließt sich an die befestigte Fläche ebenfalls eine Ödlandfläche an.

Der in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogene Teil des Flurstücks 888 ist bis zur Einmündung der Florian-Geyer-Straße ein Teil des Thomas-Müntzer-Weges. Südlich der Florian-Geyer-Straße ist die städtische Fläche derzeit verpachtet und als Garten genutzt.

Soziale Infrastruktur

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur konzentrieren sich im westlichen Stadtkern von Zörbig und sind damit vom Plangebiet aus zu Fuß zu erreichen.

In der Hohen Straße 11 befindet sich die Kindertagesstätte „Rotkäppchen“; die Grundschule Zörbig liegt am Kirchplatz 8 und die Sekundarschule Zörbig südlich der Grundschule in der Grünstraße 5.

4.3 Verkehrliche Erschließung

4.3.1 Individualverkehr

Der Thomas-Müntzer-Weg tangiert das Plangebiet auf seiner Westseite. Von ihm zweigen nach Westen weitere Anliegerstraßen ab (Bundschuhstraße und Florian-Geyer-Straße).

Die Erschließung des Wohngebietes kann über den Thomas-Müntzer-Weg erfolgen, wobei der Thomas-Müntzer-Weg zur Erschließung des Plangebietes in südliche Richtung zu verlängern ist.

Der südlich der ehemaligen Kartoffellagerhalle vorhandene Trafo kann über die bestehende Hauptzufahrt zum Gelände, die sich gegenüber des Thomas-Müntzer-Weges 13 befindet, angefahren werden. Die ehemalige Kartoffellagerhalle verfügt über eine Durchfahrt, die für eine ggf. notwendige Wartung des Trafos genutzt werden kann.

Die Anbindung des Plangebietes an das überregionale Straßennetz ist folgendermaßen gegeben:

Über die nördlich des Plangebietes verlaufende Bitterfelder Straße (Kreisstraße 2069), den Schützenplatz und die Löberitzer Straße (Landesstraße 143) ist die Bundesstraße 183 (B 183) zu erreichen, die nach Osten zur Anschlussstelle Bitterfeld-Wolfen der Bundesautobahn 9 (BAB 9) und in das Stadtgebiet von Bitterfeld-Wolfen sowie nach Westen zum Stadtgebiet von Köthen führt.

Des Weiteren ist die Bundesstraße (B6n) in Richtung Norden über die Anschlussstelle der B 183 in Köthen und über die L 141 in Salzfurkapelle/Thurland zu erreichen.

4.3.2 Fuß- und Radwege

Gesonderte Fuß- und Radwege sind entlang des Thomas-Müntzer-Weges nicht vorhanden. Der Thomas-Müntzer-Weg wird als Mischverkehrsfläche genutzt, d. h. eine Trennung nach Verkehrsarten erfolgt nicht.

4.3.3 ÖPNV

Die Stadt Zörbig ist über verschiedene Buslinien der Vetter Verkehrsbetriebe GmbH an Stumsdorf, Bitterfeld, Wolfen, Dessau, Sandersdorf und Köthen sowie Halle (Saale) angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in der Bitterfelder Straße (Linie 441) und in der Straße Am Wall (Linie 354).

Folgende Linien verkehren in Zörbig:

Regionalverkehr Anhalt-Bitterfeld:

- 431 Zörbig – Glebitzsch – Spören - Zörbig
- 439 Zörbig – Schrenz
- 439a Zörbig – Quetzdölsdorf - Schrenz
- 440 Bitterfeld - Sandersdorf - Zörbig - Stumsdorf

- 441 Wolfen - Zörbig
442 Zörbig - Salzfurkapelle - Dessau
442a Zörbig - Löberitz - Salzfurkapelle - Dessau

Regionalverkehr Halle/Saalkreis (Omnibusbetrieb Saalkreis-OBS)

- 354 Halle - Oppin - Brachstedt – Spören – Zörbig und umgekehrt

Die Anbindung an das Eisenbahnnetz (Fernstrecken) ist derzeit in Stumsdorf (Strecke Halle – Köthen – Magdeburg), Bitterfeld, Wolfen und Halle gegeben.

4.3.4 Ruhender Verkehr

Auf den Brachflächen befinden sich keine Stellflächen. Auch im Thomas-Müntzer-Weg sind lediglich vor der Hausnummer 13 fünf Pkw-Stellplätze vorhanden, die jedoch der dortigen Physiotherapiepraxis zuzuordnen sind.

4.4 Stadttechnische Erschließung

Das geplante Wohngebiet kann an das öffentliche Niederspannungs-, Trinkwasser- und Schmutzwassernetz im Thomas-Müntzer-Weg angeschlossen werden.

Ein Schmutzwasserhauptkanal DN 200 und ein Regenwasserkanal DN 500 liegen im Thomas-Müntzer-Weg bis zur Einmündung Florian- Geyer- Straße. Die Weiterführung des Kanals bis zum Plangebiet und die innere Erschließung des Plangebietes sind durch den Erschließungsträger umzusetzen.

Im Thomas-Müntzer-Weg verläuft auch eine Trinkwasserhauptleitung DN 80.

4.5 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im bebauten Stadtgebiet. Es ist keinem Erholungs-, Wald- oder Landschaftsschutzgebiet zuzuordnen. Die Flächen liegen überwiegend brach.

Es stehen somit keine zusammenhängenden Erholungsflächen zur Verfügung. Eine naturbezogene Erholungsfunktion weist das Plangebiet nicht auf. Lediglich ausgedehnte Grünflächen mit Spazierwegen befinden sich Am Wall, am Teich und in der Birkenallee.

Das Landschaftsbild wird im Wesentlichen durch die umgebende Bebauung bestimmt.

Östlich des geplanten Wohngebietes ist eine öffentliche Grünfläche vorhanden, die als Ausgleichsmaßnahme für den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet Flutgraben“ hergestellt wurde.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen sein, so dass nach den gesetzlichen Vorgaben eine artenschutzrechtliche Prüfung notwendig ist. Eine Einschätzung wird in Form einer Potenzialeinschätzung zum Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

Eine direkte Kaltluftabfluss- bzw. -durchflussfunktion besteht aufgrund der vorhandenen und umgebenden Bebauung nicht.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auch gibt es weder Trinkwasser- noch Heilquellenschutzgebiete im Geltungsbereich und in dessen Umgebung. Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Das Gelände ist fast eben.

4.6 Boden, Baugrund und Altlasten

Bergbau

Mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau sind nicht bekannt.

Boden

Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet nicht bekannt.

Altlasten

Im flächendeckenden Kataster von altlastenverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, Umweltamt ist ein schmaler Streifen im Norden des Plangebietes unter der MDALIS-Nr. 2039 (Kartoffellagerhaus) registriert.

Laut Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde ergibt sich aus der Nutzung als befestigte Fläche vor der Lagerhalle kein konkreter Altlastverdacht. Punktuelle Bodenverunreinigungen können aber auch nicht ausgeschlossen werden.

Für die südlich anschließenden Brachflächen sind im Altlastenkataster des Landkreises keine Altlastverdachtsflächen registriert.

4.7 Sonstige Belastungen

Von den Flächen gehen keine störenden Schallbelastungen aus.

Auf das Plangebiet einwirkende gewerblich verursachte Geräuschimmissionen, die sich auf das Plangebiet negativ auswirken könnten, sind derzeit nicht bekannt (vgl. hierzu auch Pkt. 7.4.1).

Etwa 800 bzw. 600 m östlich bzw. nordöstlich des Plangebietes sind im Gewerbe- und Industriegebiet Thura-Mark die Firmen VERBIO Ethanol Zörbig GmbH & Co. KG und Zörbiger Konfitüre (Zuegg Deutschland GmbH) ansässig.

Im Jahr 2019 wurde durch die zuständige obere Immissionsschutzbehörde eine Rasterbegehung im östlichen und nordöstlichen Teil der Kernortschaft Zörbig veranlasst. Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 24 wurde dabei eine Gesamtbelastung (Geruchsstundenhäufigkeit) von 7% der Jahresstunden ermittelt. Dabei gilt eine Stunde bereits dann als Geruchsstunde, wenn über 6 Minuten hinweg Gerüche wahrnehmbar sind. Die Geruchseinwirkungen verteilen sich in etwa zu gleichen Teilen auf Emissionen der Fa. Verbio und der Fa. Zörbiger Konfitüre. Der nach der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL 2008) für Wohngebiete maßgebliche Immissionswert von 10% ist eingehalten, so dass erhebliche **Geruchsbelästigungen** im Plangebiet nicht auszumachen sind.

5 Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Mit der Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 24 werden folgende Planungsziele verfolgt:

- städtebauliche und nachhaltige Neuordnung der Flächen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB,
- Nutzung einer innerstädtischen Brachfläche und Aktivierung innerstädtischer Baulandreserven, dadurch sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO zur Errichtung von

- Wohnhäusern,
- Stärkung des Grundzentrums Zörbig und
 - Sicherung der Erschließung.

Mit der Planung wird eine innerstädtische Brachfläche städtebaulich neu geordnet und einer neuen Nutzung zugeführt. Ziel ist es, die geplante Bebauung in das bestehende Ortsbild einzufügen. Die Planung dient der Beseitigung des städtebaulichen Missstandes und der Entwicklung einer geordneten Stadtstruktur.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, ist aufgrund der Größe seiner zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² kein gesonderter naturschutzbezogener Ausgleich erforderlich.

Das festgesetzte Pflanz- und Erhaltungsgebot dient als Zäsur und Sichtschutz zur ehemaligen Kartoffellagerhalle.

5.3 Verkehrliches Zielkonzept

Für das Plangebiet werden folgende verkehrliche Ziele verfolgt:

- Erschließung vom Thomas-Müntzer-Weg aus,
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken.

6 Planungsalternativen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Brachfläche innerhalb des bebauten Stadtgebietes von Zörbig. Mit der Neuordnung der Flächen werden folgende übergeordnete Planungsziele beabsichtigt:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Nutzung einer innerstädtischen Baulandreserve und damit Umsetzung einer Maßnahme zur Stärkung der Innenentwicklung vor Inanspruchnahme einer Fläche im Außenbereich,
- Schaffung von Wohnraum innerhalb des Grundzentrums,
- Nutzung der vorhandenen verkehrlichen und technischen Infrastruktur.

Eine weitere Alternativenprüfung ist auf der übergeordneten Ebene, im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zörbig bereits mit dem Ergebnis erfolgt, dass das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche und anteilig als gemischte Baufläche dargestellt ist.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 25. Juli 2014 im Amtsblatt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld trat der Sachliche Teilplan „Daseinsvorsorge-Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ in Kraft. Er unterstreicht die besondere Bedeutung der Grundzentren zur Sicherung des Angebotes an Wohnbauflächen innerhalb der geschlossenen Bebauung bzw. im System Zentraler Orte. Die Planung dient somit auch der Erfüllung der Zentrumsfunktion des Grundzentrums Zörbig.

In der Ortschaft Zörbig gibt es derzeit einen kontinuierlichen bzw. nachweisbaren Bedarf an Wohnbauflächen. Da die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegeben sind (dargestellte Wohnbaufläche im FNP und Einbindung in die angrenzenden Wohngebiete), ist der Standort für die geplante Nutzung geeignet.

Zudem wird eine brachliegende Fläche innerhalb des Stadtgebietes von Zörbig entwickelt. Dies entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie dem des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung.

Die Prüfung der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen

hat ergeben, dass in der Ortschaft Zörbig keine freien Bauplätze mehr in Bebauungsplangebieten zur Verfügung stehen. Zur zukünftigen Stabilisierung und Abdeckung des Eigenbedarfes ist die Entwicklung der Brachfläche im bebauten Gebiet der Ortschaft Zörbig somit Voraussetzung für die Bereitstellung weiterer Wohnbaugrundstücke.

Die Planung dient der Entwicklung einer im Siedlungszusammenhang gelegenen Wohnbaufläche und berücksichtigt den Bedarf an Eigentumbildung der Bevölkerung im Grundzentrum Zörbig.

Eine Zersiedlung der Landschaft wird vermieden und der Ortskern von Zörbig gestärkt, da eine Brachfläche entwickelt wird.

7 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Weiterhin wird auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten, festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bezug genommen.

7.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes leitet sich aus dem städtebaulichen Ziel, im Plangebiet Ein- bzw. Zweifamilienhäuser zu errichten und aus der umgebenden Wohnbebauung ab.

Im § 15 BauNVO werden die allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen im Baugebiet geregelt. Das heißt, dass nur solche Anlagen im Baugebiet, hier im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, die nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen. Das betrifft vor allem die von den Nutzungen ausgehenden Belästigungen oder Störungen wie z. B. Quell- und Zielverkehr, die für die Umgebung unzumutbar wären.

TF 1.1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach § 4 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Wohngebietes gewahrt bleibt.

Das geschieht mit der TF 1.1.1 vor folgendem Hintergrund:

Zu den zulässigen Betrieben in einem allgemeinen Wohngebiet gehören u. a. auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, soweit sie nicht nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausschließlich in einem für sie bestimmten Sondergebiet oder in einem Kerngebiet zulässig sind.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt vor allem zum Schutz der vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen in der Innenstadt des Ortsteils Zörbig. Die vorhandenen Einrichtungen sind fußläufig gut zu erreichen. Darüber hinaus ist nördlich des Plangebietes in der

Bitterfelder Straße ein Lebensmittelmarkt vorhanden. Damit ist auch bei Ausschluss von Läden die verbrauchernahe Versorgung der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner gesichert.

Einzelhandelsnutzungen sind in der Regel sehr flächenintensiv und haben einen hohen Versiegelungsgrad. Auch sind diese mit Lärmbelastungen durch den Quell- und Zielverkehr der Kundinnen und Kunden sowie durch die Anlieferung verbunden. Zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und aufgrund der geringen Größe des Wohngebietes, sind innerhalb des Plangebietes keine Einzelhandelsnutzungen zulässig. Des Weiteren ist das Plangebiet für die Unterbringung von Einzelhandelsnutzungen auch aufgrund der vorhandenen und geplanten Erschließungsanlagen nicht geeignet.

Die lt. § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden bis auf die sonstigen nicht störenden Gewerbegebiete und Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen:

TF 1.1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 BauNVO die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 3, 4 und 5 BauNVO:

- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil dieser Satzung.

Damit sind diese Nutzungen im Plangebiet auch ausnahmsweise nicht zulässig, da sie unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Fläche durch den hohen Flächenverbrauch und das mit diesen Nutzungen einhergehende hohe Verkehrsaufkommen dem Planungsziel, ein Wohngebiet zu schaffen, entgegenstehen.

Gartenbaubetriebe sind sehr flächenintensiv und würden infolgedessen die gesamte für das Wohngebiet zur Verfügung stehende Fläche benötigen. Zu nennen sind hier auch Lärmbelastungen durch Quell- und Zielverkehr der Kundinnen und Kunden von Gartenbaubetrieben.

Für Tankstellen sind ebenfalls andere Standorte zu suchen, die in der Regel an klassifizierten Straßen oder innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen liegen.

Anlagen für Verwaltungen sollten vorrangig in der Innenstadt angesiedelt werden.

Es erfolgen keine weiteren Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nutzungen in dem Wohngebiet. Zudem wird mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet eine mögliche, für die Umgebung verträgliche Nutzungsdurchmischung gesichert, wie sie bereits in der gewachsenen Bebauung des Ortsteils Zörbig anzutreffen sind.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt trotz des Ausschlusses von Einzelhandelsnutzungen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gewahrt, da die Hauptnutzungen damit in keiner Weise eingeschränkt werden.

Nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, und sportliche Zwecke.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl, die Geschossigkeit und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gebiet, das außerhalb des Ortskerns von Zörbig liegt und überwiegend von einer Bebauung mit eingeschossigen Einfamilienhäusern geprägt

ist. Nur in Richtung Bitterfelder Straße sind Gewerbebauten vorherrschend.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO).

Die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl in **Allgemeinen Wohngebieten** liegt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bei maximal 0,4.

Mit der Festsetzung der GRZ von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet wird die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO ausgeschöpft, da es sich um die Entwicklung einer innerstädtischen brachliegenden Fläche handelt sowie die zukünftige Bebauung in die Umgebung und das vorhandene Erschließungsnetz eingebunden werden kann.

Ein weiteres Ziel ist es auch, im Hinblick auf den Bodenschutz mit Grund und Boden sparsam und schonend gemäß § 1 a BauGB umzugehen sowie der Innenentwicklung und Nachverdichtung den Vorrang vor Außenentwicklung zu geben¹. Mit der vorliegenden Planung wird ein innerstädtisches Flächenpotenzial entwickelt.

Für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gilt die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO. Diese Überschreitungen dürfen somit höchstens 50 % der zulässigen Grundfläche bzw. eine GRZ von max. 0,6 erreichen.

Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse gemäß §§ 18 und 20 BauNVO

Um eine Einbindung des **Wohngebietes** in die angrenzende Bebauung zu gewährleisten, erfolgen die Festsetzungen der maximalen Höhen baulicher Anlagen aus einer Kombination der Anzahl der Vollgeschosse und der Angabe der maximalen Höhe der Oberkante von baulichen Anlagen mittels Eintrags in die Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage wird definiert als das senkrechte Maß von der genannten Bezugshöhe zur Oberkante der baulichen Anlage.

Nach § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Höhenfestsetzungen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Geländehöhen liegen nicht vor. Deshalb wird die Höhe der erschließenden Straße als Bezugspunkt genommen.

TF 2.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird der untere Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlagen auf die Höhe der erschließenden Straße jeweils in Höhe der Grundstückszufahrt festgelegt.

¹ Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU), Bodenfunktionsbewertungsverfahren des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (BFBV-LAU), Vorläufige Handlungsempfehlung zur Anwendung des Bodenfunktionsbewertungsverfahrens, Stand Mai 2013

In der Umgebung des Plangebietes haben viele Wohnhäuser ein Satteldach mit ca. 45 % Dachneigung. Um auch bei zweigeschossiger Bebauung ein Satteldach zu ermöglichen wird die Höhe baulicher Anlagen im Wohngebiet auf 12,00 m begrenzt.

Aufgrund technischer Bestimmungen und Anforderungen ist es erforderlich, dass bestimmte Bauteile, wie zum Beispiel Schornsteine und Abluftöffnungen, über den Dachfirst hinausgehen. Sie sind für das städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung nur von geringer Wirkung. Daher wird folgende Festsetzung TF 2.2 getroffen:

TF 2.2 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf das in dem Allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Höchstmaß der Höhe der baulichen Anlagen ausnahmsweise durch Schornsteine, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen sowie Anlagen zur Be- und Entlüftung überschritten werden.

Mit den Höhenfestsetzungen wird eine Beeinträchtigung des Stadtbildes vermieden.

Zahl der Vollgeschosse

Die Geschossigkeit in dem Allgemeinen Wohngebiet (maximal 2 Geschosse) wurde unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung (überwiegend eingeschossige Wohnbebauung unmittelbar angrenzend an das Plangebiet und größere Höhe der Gewerbebauten) und der geplanten Nutzung festgesetzt.

Geschosse werden gemäß § 87 Abs. 2 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) wie folgt definiert:

„Solange § 20 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gelten Geschosse als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Zwischendecken oder Zwischenböden, die unbegehbare Hohlräume von einem Geschoss abtrennen, bleiben bei der Anwendung des Satzes 1 unberücksichtigt.“

Negative Auswirkungen sind für das bestehende Ortsbild nicht zu erwarten.

7.1.3 Bauweise

Für das Wohngebiet wird aufgrund seiner geringen Größe auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

Städtebaulich negative Folgen für das Plangebiet erwachsen daraus nicht.

7.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist in der BauNVO nicht zwingend vorgeschrieben. Sie regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Erfolgt keine Festsetzung, ist das gesamte Grundstück überbaubar.

Die Baugrenzen werden jeweils mit einem Abstand von 3,0 m zu den Verkehrsflächen, zu anderen Baugebieten bzw. den Nachbargrundstücken außerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Die Zulässigkeit von Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird wie folgt präzisiert:

TF 3.1 In dem allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise, z. B. bei ungünstigem Grundstückszuschnitt, sind Garagen und überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Ziel der Festsetzung ist es vor allem, dass die Raumkante zur Straße durch die Hauptgebäude definiert wird. Die festgesetzten Baufeldtiefen geben ausreichend Möglichkeit die Garagen und Carports unterzubringen.

7.2 Freiraum und Grünordnung

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, sind grünordnerische Maßnahmen im Sinne von Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten.

7.2.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades im Plangebiet wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

TF 4.1 Stellplätze, die neu errichtet werden, sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.

Bei dieser Maßnahme handelt es sich um eine Minderungsmaßnahme, die der Vermeidung von großflächigen Versiegelungen bei der Neuanlage von Stellplätzen dient und damit u. a. auch dem Schutz des Wasserhaushalts. Das im Bereich von neuen Stellplätzen anfallende Oberflächenwasser ist weitestgehend auf den Parkplätzen zu versickern. Es wird somit wieder dem Wasserhaushalt zugeführt.

7.2.2 Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Zur optischen Trennung zwischen Wohngebiet und ehemaliger Kartoffellagerhalle wird an der nördlichen Grenze des Plangebietes ein Pflanzgebot festgesetzt:

TF 5.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen ist eine Hecke zu entwickeln. Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten.

Pflanzabstand: 1,5 m x 1,5 m

Pflanzqualität mindestens: verpflanzter Strauch, Höhe 60 – 100 cm oder Heister, Höhe 100 – 150 cm (Baum)

Zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und der ehemaligen Kartoffellagerhalle soll eine Zäsur mittels einer 5 m breiten Hecke ausgebildet werden. Diese soll insbesondere Blickbeziehungen zwischen den unterschiedlichen Nutzungen verhindern. Diese Wirkung kann auch durch Sträucher erzielt werden.

Die Festsetzung berücksichtigt auch, dass auf dem Dach der ehemaligen Kartoffellagerhalle Solarmodule installiert wurden, die durch die Pflanzung nicht verschattet werden sollen.

Die Festsetzung trägt zur Verbesserung des Ortsbildes bei ohne dass die Wohngrundstücke verschattet werden.

7.3 Verkehrserschließung

Zur Sicherung der Erschließung werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB öffentliche und private Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

7.3.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den bestehenden Thomas-Müntzer-Weg, der westlich an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzt.

7.3.2 Innere Erschließung

Die Zufahrt zu der ehemaligen Kartoffellagerhalle und zu dem auf der Südseite der Halle vorhandenen Trafo erfolgt über die am Thomas-Müntzer-Weg 13 gelegene Hauptzufahrt zum Gelände.

Zur Erschließung der Wohngrundstücke wird der Thomas-Müntzer-Weg als öffentliche Straßenverkehrsfläche nach Süden verlängert und ergänzend eine private Verkehrsfläche mit einer Breite von 5,50 m festgesetzt mit einem Wendehammer für Pkw gemäß RAST 06, Bild 56 (für Fahrzeuge bis 9,00 m Länge). Aufgrund der wenigen, zu erschließenden Grundstücke ist von einer Nutzung der festgesetzten Verkehrsfläche als Mischverkehrsfläche auszugehen.

Da die Müllentsorgung mit dreiachsigen Fahrzeugen erfolgt, ist eine Aufstellfläche für die Müllbehälter am Thomas-Müntzer-Weg vorzusehen (vgl. Planzeichnung). Die Erschließung der zukünftigen ca. sechs Grundstücke ist somit gesichert.

7.3.3 Fußgänger und Radverkehr

Aufgrund des zu erwartenden sehr geringen Verkehrsaufkommens ist es nicht erforderlich, separate Geh- und Radwege anzulegen. Es ist eine Mischverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen.

7.3.4 Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf ist innerhalb des Plangebiets abzudecken. Da die Stadt Zörbig nicht über eine Stellplatzsatzung verfügt, wird folgende Festsetzung getroffen:

TF 6.1 Die für die Wohnhäuser notwendigen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen. Die Flächen für notwendige Stellplätze können auch in Garagen oder Carports angeordnet werden.

7.4 Immissionsschutz

7.4.1 Lärm

Eine der Grundpflichten einer Gemeinde bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es, dafür zu sorgen, dass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB Rechnung getragen wird.

Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein bewertet werden.

Der durch das geplante Wohngebiet verursachte Verkehr wird als sehr gering eingeschätzt und hat keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung.

Auch der von der Bitterfelder Straße ausgehende Verkehrslärm dürfte aufgrund der abschirmenden Wirkung der dazwischen liegenden Bebauung zu vernachlässigen sein.

Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich der Trafo der Photovoltaikdachanlage der ehemaligen Kartoffellagerhalle. Deshalb wurde geprüft, ob von dem Trafo Lärmemissionen ausgehen, die die Wohnruhe beeinträchtigen. Es wurde festgestellt, dass von dem Trafo keinerlei Geräuschemissionen ausgehen, die außerhalb des Gebäudes wahrzunehmen sind. Das ist darauf zurückzuführen, dass es sich bei dem Trafo um eine Station handelt, die erst im Jahr 2018 neu errichtet wurde und die demzufolge dem aktuellen Stand der Technik entspricht.

7.5 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Denkmalschutz

Laut Flächennutzungsplan liegt das Plangebiet nicht in einem Bereich, in dem archäologische Kulturdenkmale bekannt sind.

Unabhängig davon ist auf die gesetzliche Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) hinzuweisen:

Danach ist das Auffinden von Sachen, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass es sich dabei um Kulturdenkmale (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde) handelt, der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Landesamt für Archäologie und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

Grenzmarken

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

8 Stadttechnische Erschließung

Grundsätzlich ist festzustellen, dass Erschließungsmaßnahmen zur Herstellung der technischen Infrastruktur für die unbebauten Flächen des geplanten Wohngebietes erforderlich werden.

Anschlusspunkte bestehen an die vorhandenen Leitungen im Thomas-Müntzer-Weg.

Anschlusspunkte für *Schmutz- und Regenwasser* befinden sich an der Einmündung Florian-Geyer-Straße in den Thomas-Müntzer-Weg. Für die Erschließung der geplanten Wohngrundstücke ist der Kanal bis zum Plangebiet und in das Plangebiet zu verlängern.

Das Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit auf den Grundstücken verbleiben; die Versickerungsfähigkeit ist durch die Bauherren nachzuweisen.

Der Aufbau des Trinkwassernetzes ist ebenfalls ausgehend von der im Thomas-Müntzer-Weg vorhandenen Hauptleitung möglich.

Die Löschwasserversorgung ist durch die existierende TW-Hauptversorgungsleitung mit einem Nenndurchmesser von DN 100 an dem Unterflurhydrant H 109 am Abzweig der Florian-Geyer-Straße (Nr. 2) zum Thomas-Müntzer-Weg mit einer Leistungsfähigkeit von 67,5 m³/h

ausreichend sichergestellt. Die Entfernung des Wohngebietes von diesem Unterflurhydranten beträgt ca. 50 m.

9 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 umfasst eine Fläche von **ca. 0,55 ha** und wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es untergliedert sich wie folgt:

Tab. 9.1: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Flächen
Allgemeines Wohngebiet	ca. 4.730 m ²
davon Pflanz- und Erhaltungsgebot	ca. 420 m ²
öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 450 m ²
private Verkehrsfläche	ca. 310 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo)	ca. 30 m ²
gesamt	ca. 5.520 m

10 Planverwirklichung

10.1 Städtebauliche Planungskosten

Die im Plangebiet liegenden Flurstücke befinden sich im Eigentum einer Privatperson.

Die Kosten für die notwendigen städtebaulichen Planungsleistungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 einschließlich ggf. erforderlich werdender Gutachten werden von der EfL Solar UG & Co. KG übernommen.

Die Durchführung des Vorhabens sowie die Realisierung der erforderlichen Erschließungs- und grünordnerischen Maßnahmen gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans erfolgt ebenfalls durch die EfL Solar UG & Co. KG. Dazu wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Unternehmen und der Stadt Zörbig geschlossen.

10.2 Umsetzung der Planung

Nach Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan und dessen öffentlicher Bekanntmachung kann die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen und Nutzungen erfolgen.

10.3 Maßnahmen zur Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren zur Neugestaltung einzelner Grundstücke ist zum Erreichen der Ziele des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

10.4 Wesentliche Auswirkungen der Planung

10.4.1 Belange der Bevölkerung, des Verkehrs und der Baukultur

Die Planung trägt dazu bei, dass eine innerstädtische Brachfläche genutzt und bebaut werden kann. Somit wird dem Ziel, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, entsprochen.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung eines Allgemeinen Wohngebietes wird ein weiteres Angebot an Wohnraum mit Möglichkeit zur Eigentumbildung geschaffen. Damit wird letztlich das Grundzentrum von Zörbig gestärkt. Vorhandene Infrastrukturen und Erschließungsstraßen werden genutzt.

Verkehrlich wird das Gebiet über den Thomas-Müntzer-Weg erschlossen.

Der Quell- und Zielverkehr ist sehr gering. Von der beabsichtigten Nutzung selbst gehen keine relevanten Lärmemissionen aus. Es sind auch nur solche Nutzungen zulässig, die keine erheblichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft haben. Erforderliche private Stellplätze können innerhalb des Plangebietes untergebracht werden.

Somit sind durch die Planung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte schutzbedürftige Nutzungen und für die Ortschaft zu erwarten.

Im Hinblick auf das Ortsbild ist festzustellen, dass sich die geplante Bebauung hinsichtlich ihrer Kubatur in das bestehende Siedlungsgefüge einordnet. Belange der Baukultur und der Baudenkmalpflege sind nicht betroffen.

10.4.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Mit der Planung sind Umweltauswirkungen vor allem auf das Schutzgut Boden verbunden. Diese sind auf die mit der Umsetzung der Planung verbundene Neuversiegelung zurückzuführen. Aufgrund der Zielstellung, sparsam mit Grund und Boden umzugehen und der Vorbelastung der Flächen, wird die Neuversiegelung der Flächen als vertretbar eingeschätzt.

Es werden Flächen neu geordnet und ein zusätzliches Wohnangebot innerhalb des bebauten Stadtgebietes geschaffen. Dies entspricht dem Grundsatz einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB. Eine Zersiedlung der Landschaft erfolgt aufgrund der Lage im bebauten Quartier nicht.

10.4.3 Belange des Artenschutzes

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen sein, so dass parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine Bewertung des Plangebietes im Hinblick auf eine mögliche Betroffenheit geschützter oder streng geschützter Arten erfolgen wird. Die Ergebnisse werden im Entwurf des Bebauungsplans zusammenfassend dargestellt.