

Stadt Zörbig

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

3. Änderung

Planfassung für die Genehmigung



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A – STÄDTEBAULICHER TEIL	4
1 ALLGEMEINES	4
1.1 Vorbemerkungen	4
1.2 Entwicklung des Plans, Rechtslage, Darstellungsform	4
1.3 Verfahren	4
1.4 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Flächennutzungsplans	5
2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
3 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	6
3.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung	6
3.2 Derzeitige planungsrechtliche Situation	9
3.2.1 Flächennutzungsplan	9
3.2.2 Planungsrecht	9
4 BESTANDSAUFNAHME	10
4.1 Aktuelle und historische Nutzungen	10
4.2 Verkehrserschließung	12
4.3 Medientechnische Erschließung	16
5 PLANUNGSZIELE UND -INHALTE	17
5.1 Planungsziele auf Ebene des Flächennutzungsplans	17
5.2 Zukünftiger Wohnflächenbedarf	18
5.2.1 Einwohnerentwicklung	18
5.2.2 Haushaltsstruktur	20
5.2.3 Ermittlung des Wohnflächenbedarfs	20
5.3 Gewerbeflächenbedarf	26
5.4 Geänderte Darstellungen im Flächennutzungsplan	26
5.4.1 Wohnbauflächen	26
5.4.2 Gemischte Bauflächen	30
5.4.3 Gewerbliche Bauflächen	31
5.4.4 Sonderbauflächen	34
5.4.5 Flächen für den Gemeinbedarf	35
5.4.6 Flächen für Versorgungsanlagen	36
5.4.7 Grünflächen	36
5.4.8 Flächen für die Landwirtschaft	37
5.4.9 Verkehrsflächen	37

5.5	Redaktionelle Änderungen des Flächennutzungsplans	37
5.6	Nachrichtliche Wiedergaben	38
5.6.1	Archäologische Denkmale	38
5.6.2	Altlastenverdachtsflächen	38
5.6.3	Planfestgestellte Kiessandtagebaue	39
6	AUSWIRKUNGEN	40
TEIL B – UMWELTBERICHT		41
1	EINLEITUNG	41
1.1	Vorbemerkung	41
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Bauleitplanung	41
1.3	Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Flächennutzungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange	44
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER IN DER UMWELTPRÜFUNG ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	46
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und Übersicht über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung	46
2.1.1	Plangebiet und weiterer Untersuchungsraum	46
2.1.2	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	46
2.1.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	51
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	52
2.2.1	Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft	52
2.2.2	Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase	53
2.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	56
2.2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	63
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	64
3.1	Technische Verfahren der Umweltprüfung	64
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	64
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	64
3.4	Referenzliste, Literatur- und Quellenverzeichnis	66

Anlagen:

Anlage 1:	Altlastenverdachtsflächen
Anlage 2:	Gesamträumliches Konzept zur Steuerung großflächiger Photovoltaikfreiflächenanlagen
Anlage 3a:	Analyse zu Baulücken im Stadtgebiet (Tabelle)
Anlage 3b:	Übersichtskarten zu Baulücken im Stadtgebiet

TEIL A – Städtebaulicher Teil

1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkungen

Die 3. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Zörbig ist erforderlich, um die Darstellungen des wirksamen Plans, für einzelne Flächen, an geänderte Flächenansprüche anzupassen bzw. aufgrund konkretisierter Planungsvorstellungen fortzuschreiben.

Das beinhaltet vor allem Änderungen in der Ausweisung von Wohn-, Misch- und gewerblichen Bauflächen sowie Sonderbauflächen im gesamten Gemeindegebiet der Einheitsgemeinde Stadt Zörbig. Darüber hinaus wurden redaktionelle Änderungen vorgenommen.

1.2 Entwicklung des Plans, Rechtslage, Darstellungsform

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Zörbig entwickelt, der in der Fassung der 2. Änderung seit 2017 rechtswirksam ist. Im Rahmen des Verfahrens erfolgen in den Ortsteilen jeweils nur einzelne Änderungen. Diese haben keine Auswirkungen auf das Gesamtkonzept des Flächennutzungsplans.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens werden die zu ändernden Planausschnitte im Gesamtplan dargestellt und umrandet. Ebenso wird in der Begründung nur auf die Änderungen eingegangen.

1.3 Verfahren

Das Änderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 18. Dezember 2019 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Zörbiger Boten Nr. 2/2020 vom 7. Februar 2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans vom 14. September 2020 bis zum 16. Oktober 2020 erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 21. August 2020 gebeten, eine Stellungnahme zum Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans abzugeben.

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 24. März 2021 den Abwägungsbeschluss zu den zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung eingegangenen Stellungnahmen gefasst (Beschluss 2021-BV-009). Mit Schreiben vom 1. April 2021 bzw. vom 20. April 2021 wurden die Einwender vom Ergebnis der Abwägung informiert.

Am 20. Juli 2022 hat der Stadtrat den Entwurf zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans gebilligt und ihn zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Entwurfsoffenlage ist vom 17. August 2022 bis zum 20. September 2022 erfolgt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden mit Schreiben vom 26. Juli 2022 um Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf der FNP-Änderung gebeten.

Im Ergebnis der Abwägung der zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans eingegangenen Stellungnahmen wurde der 2. Entwurf erarbeitet.

Am 23. Februar 2023 hat der Stadtrat den 2. Entwurf zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans gebilligt und ihn zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Entwurfsoffenlage ist vom 15. März 2023 bis zum 17. April 2023 erfolgt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden mit Schreiben vom 23. Februar 2023 um Abgabe einer Stellungnahme zum 2. Entwurf der FNP-Änderung gebeten.

1.4 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Flächennutzungsplans

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans reagiert die Stadt Zörbig auf folgende Sachverhalte:

Der Wohnflächenbedarf für das Stadtgebiet von Zörbig wurde im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplans für die im Ergebnis der Gemeindegebietsreform neu gebildete Einheitsgemeinde Stadt Zörbig im Jahr 2008 (Rechtskraft FNP) ermittelt. Seitdem wurden in den Wohngebieten zahlreiche Bauvorhaben umgesetzt, so dass die bestehenden Wohngebiete weitgehend belegt sind und nur noch ein begrenztes Angebot an Bauplätzen zur Verfügung steht.

Insbesondere hat sich in den vergangenen Jahren gezeigt, dass Bauinteressenten vor allem Grundstücke in der Ortschaft Zörbig suchen, da hier eine entsprechende Infrastruktur bzw. weiche Standortfaktoren vorhanden sind (z. B. Kindertagesstätten, Schulen, ärztliche Grundversorgung, Einkaufsmöglichkeiten, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Stadtverwaltung, Geldinstitute).

Erklärtes Ziel der Gemeinde ist es, die dennoch rückläufige natürliche Bevölkerungsentwicklung abzufangen und einem weiteren Rückgang der Einwohnerzahl entgegenzuwirken.

In erster Linie sollen zu diesem Zweck die innerhalb der Siedlung zur Verfügung stehenden Baulücken nach § 34 BauGB genutzt werden. Auch hat die Rekonstruktion innerörtlicher sanierungsbedürftiger Bausubstanz eine höhere Priorität als die Bebauung neu ausgewiesener Wohnbauflächen.

Durch entsprechende Ausweisungen im Flächennutzungsplan sollen angepasste, bedarfsgerechte Voraussetzungen für eine ausgewogene Entwicklung der Stadt geschaffen werden. Deshalb wird eine angemessene Neuausweisung von Wohnbauflächen 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.

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.

Der jetzige Wohnungsbestand wird sich durch Modernisierung, Zusammenlegung, Aussonderung nicht mehr bewohnbaren Wohnraumes und zum Teil zweckentfremdete Nutzung in den nächsten Jahren verringern.

Die günstige infrastrukturelle Lage zwischen den Autobahnen BAB 9, BAB 14, den Bundesstraßen B 6n, B 183 und den Landesstraßen L 140, L 141, L 143, L 144 sowie die naheliegenden Flughäfen in Leipzig/Halle und Berlin sind für die Stadt Zörbig ein erheblicher Standortvorteil, auch für gewerbliche Ansiedlungen.

Da das Gewerbegebiet Thura Mark in Zörbig ausgelastet ist und aktuell eine große Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen zu verzeichnen ist (u. a. Ansiedlungen im Raum Bitterfeld-Wolfen und Sandersdorf-Brehna), sollen gewerbliche Bauflächen neu ausgewiesen werden. Deshalb wurden im Rahmen des Verfahrens prädestinierte Standorte in den Gemarkungen Salzfurkapelle und Zörbig zur Ausweisung gewerblicher Bauflächen untersucht.

Die Neuausweisung von Sondergebieten für Photovoltaik erfolgt im Einklang mit der Energiepolitik des Bundes, die das Ziel verfolgt, insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen, fossile

Energieressourcen zu schonen und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien zu fördern.

In diesem Zusammenhang ist ganz aktuell auf das „Osterpaket“ des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz zu verweisen, das dem Bundeskabinett am 6. April 2022 vorgelegt wurde. Bei diesem Energiesofortmaßnahmenpaket handelt es sich um ein umfangreiches Gesetzespaket, mit dem viele energiepolitische Inhalte des Koalitionsvertrags umgesetzt werden.

Dafür gibt es eine doppelte Dringlichkeit: Zum einen spitzt sich die Klimakrise zu. Zum anderen zeigt der völkerrechtswidrige Einmarsch Russlands in die Ukraine, wie wichtig es ist, aus den fossilen Energien auszusteigen und den Ausbau der Erneuerbaren voranzutreiben. Mit aktuellen Gesetzesänderungen wird der Ausbau der erneuerbaren Energien umfassend beschleunigt. Im Jahr 2035 soll der Strom in Deutschland nahezu vollständig aus erneuerbaren Energien stammen.

Zur Beschleunigung des Ausbaus in allen Rechtsbereichen wurde mit der letzten Änderung im Erneuerbare-Energien-Gesetz ("Gesetz zu Sofortmaßnahmen für einen beschleunigten Ausbau der erneuerbaren Energien und weiteren Maßnahmen im Stromsektor" vom 28. Juli 2022 (kurz: EEG 2023)) der Grundsatz verankert, dass die Nutzung erneuerbarer Energien im überragenden öffentlichen Interesse liegt und der öffentlichen Sicherheit dient. Damit sollen die erneuerbaren Energien bis zum Erreichen der Treibhausgasneutralität als vorrangiger Belang in die Schutzgüterabwägung eingebracht werden.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Geltungsbereiche der Änderungen wurden in der Planzeichnung 3. Änderung des Flächennutzungsplans abgegrenzt.

Hinweis:

Es gibt Änderungsflächen, die im Vorentwurf ausgewiesen waren, aber im Entwurf entfallen sind. Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Planung wurden diese Nummern nicht neu vergeben, sondern im Entwurf die im Vorentwurf vergebene Nummerierung der Änderungsbereiche beibehalten, sodass sich im Entwurf z. T. keine fortlaufende Nummerierung ergibt. Für zusätzlich aufgenommene Änderungen wurden neue Nummern vergeben.

3 Übergeordnete und sonstige Planungen, Planungsrechtliche Situation

3.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung

Der Flächennutzungsplan ist 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 Landesregierung Sachsen-Anhalt hat in ihrer Sitzung am 8. März 2022 die Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans beschlossen.)
- 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).

Der **Landesentwicklungsplan 2010** enthält folgende Vorgaben, die für das Änderungsverfahren relevant sind:

- Darstellung als Ländlicher Raum
- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (**7** – „Gebiet zwischen Halle und Bitterfeld“)
- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (**10** – Fuhne)

Da in Zörbig ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel für den Neubau eines Lebensmittelmarktes ausgewiesen werden soll (*Änderungsbereich Zö 06*), ist das Ziel Z 52 zu beachten. Danach ist die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, neben den Ober- und Mittelzentren auch in **Grundzentren** unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst.

Es ist vorgesehen, in dem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel einen *Lebensmittelmarkt* als Ersatz für den in der Radegaster Straße vorhandenen zu errichten. Somit handelt es sich bei dem geplanten um einen Einzelhandelsbetrieb, der ausschließlich der Grundversorgung dient.

Voraussetzung war die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan.

Die Stadt Zörbig gehört zur Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Die Fortschreibung des Regionalen Entwicklungsplans ist erfolgt. Die Neufestlegung der Zentralen Orte auf der Ebene der Regionalplanung ist im STP DV erfolgt. Im STP DV ist Zörbig als Grundzentrum festgelegt. Somit sind die Vorgaben des Landesentwicklungsplans grundsätzlich erfüllt.

Um sicherzustellen, dass die künftige Nutzung des Standortes durch großflächigen Einzelhandel nicht gegen die Ziele der Raumordnung verstoßen wird, ist im Rahmen des nachfolgenden Verfahrens der verbindlichen Bauleitplanung gutachterlich nachzuweisen, dass von

der Planung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und auf die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne ausgehen.

Die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel für einen Lebensmittelmarkt steht somit nicht im Widerspruch zu den Vorgaben des Landesentwicklungsplans. Um zu verdeutlichen, dass der zukünftige Markt ausschließlich der Grundversorgung dient, wird bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans die Zweckbestimmung Grundversorgung festgelegt.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen ist das der Stadt Zörbig zugeordnete Mittelzentrum. (LEP Z 37).

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.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der *Regionalplanungsebene* konkretisiert.

Neben grundsätzlichen, werden hier konkrete Ziele der Raumordnung zur regionalen Entwicklung in der Planungsregion Anhalt – Bitterfeld – Wittenberg benannt.

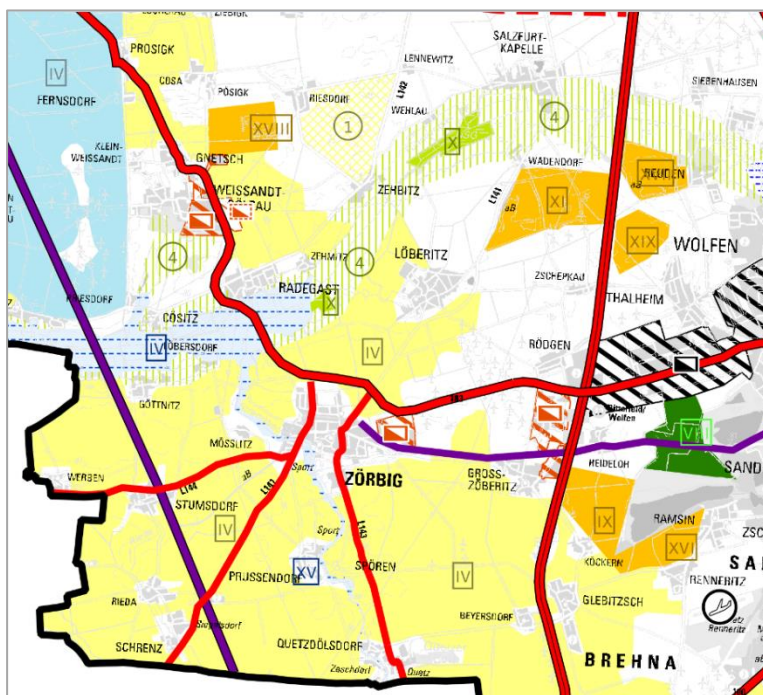


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Der **Regionale Entwicklungsplan** trifft folgende, für die Planung relevante Aussagen (vgl. Abb. 1):

- Vorranggebiet für Landwirtschaft (IV – „Gebiet um Zörbig“)
- Vorranggebiete für den Hochwasserschutz: Überschwemmungsbereiche der Fuhne ab Einmündung der Riede (IV) und des Strengbachs (XV)
- Vorranggebiete für die Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten: „Löberitz Nordost“ (X), „Thurland“ (XVI), „Weißandt-Görlau/Schortewitz“ (XIX) und „Zörbig“ (XXII) entsprechend Ziel 1 STP Wind

- Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung „Köckern – Heideloh“ (Kiese und Kiessande) **(IX)** und „Löberitz (Kiese, Kiessande, Quarz und Quarzit)“ **(XI)** entsprechend Ziel 23 REP A-B-W
- Vorranggebiet für Wassergewinnung „Fernsdorf-Prosigk“ **(IV)** gemäß Ziel 25 REP A-B-W
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft „Fuhneniederung“ **(X)** gemäß Ziel 14 REP A-B-W
- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (**4** – Fuhne), betrifft Löberitz
- Regional bedeutsame Standorte für Industrie und Gewerbe: „Thura Mark“ und „Großzöberitz/Heideloh“ (Gewerbegebiet „Zörbig-Großzöberitz“) und
- Regionale Schienenverbindung: Bahnstrecke Bitterfeld – Zörbig – (Stumsdorf)

Im **System Zentraler Orte** im 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.“

Die vorgenannten übergeordneten Vorgaben der Landes- und Regionalplanung wurden bei der Erarbeitung der Planung berücksichtigt.

3.2 Derzeitige planungsrechtliche Situation

3.2.1 Flächennutzungsplan

Wie bereits unter Pkt. 1.2 erwähnt, wird die Änderung des Flächennutzungsplans aus dem seit 2017 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zörbig entwickelt.

3.2.2 Planungsrecht

Aufgrund des beabsichtigten Umfangs ist die Änderung des Flächennutzungsplans nur im Regelverfahren möglich. Für die Änderungen wird demzufolge ein Umweltbericht erforderlich und es erfolgt eine zweistufige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung.

4 Bestandsaufnahme

4.1 Aktuelle und historische Nutzungen

Nachfolgend werden für die zu ändernden Flächen die aktuellen bzw. historischen Nutzungen und die bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan gegliedert nach Ortschaften tabellarisch aufgelistet.

Ortschaft Cösitz

Änderungsbereich	aktuelle/historische Nutzung	bisherige Ausweisung im FNP
Cö 01	Umspannwerk, bisher Ackerfläche	Fläche für die Landwirtschaft
Cö 02	Grünfläche mit Spielplatz	Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz
Cö 03	Brachfläche, industrielle Absetzdeponie Orbitaplast/Teerbecken Weißandt-Gölzau, östliche Teilfläche: Aufschüttung	Grünfläche

Ortschaft Göttnitz

Änderungsbereich	aktuelle/historische Nutzung	bisherige Ausweisung im FNP
Gö 01	Wiese, ehemals Sportplatz	Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz

Ortschaft Großzöberitz

Änderungsbereich	aktuelle/historische Nutzung	bisherige Ausweisung im FNP
Grz 01	Begegnungsstätte und Sporthalle, ehemals Schule mit Sporthalle	gemischte Baufläche
Grz 02	innerörtliche Brachfläche	Grünfläche
Grz 03	Ackerfläche	Fläche für die Landwirtschaft

Ortschaft Löberitz

Änderungsbereich	aktuelle/historische Nutzung	bisherige Ausweisung im FNP
Lö 02	Grünland, Ackerfläche	Sondergebiet für Sport und Erholung
Lö 03	Wohnbebauung, Ackerfläche	Dorfgebiet (fast vollständig)
Lö 05	Ackerfläche	Fläche für Wald
Lö 06	Grünfläche mit Spielplatz und Fußballfeld	Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz

Ortschaft Quetzdölsdorf

Änderungsbereich	aktuelle/historische Nutzung	bisherige Ausweisung im FNP
Qu 01	Grünland/Wiese, ehemals Sportplatz	Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz
Qu 02	Privatgarten	Fläche für die Landwirtschaft

Ortschaft Salzfurkapelle

Änderungsbereich	aktuelle/historische Nutzung	bisherige Ausweisung im FNP
Sf 01	Schule, z. T. leerstehend	Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule
Sf 02	Grünfläche	Grünfläche
Sf 03 (Teilflächen Sf 03.1 und Sf 03.2)	Ackerfläche	Fläche für die Landwirtschaft
SF 05	landwirtschaftliche Nutzung	gemischte Baufläche, allgemeines Wohngebiet, Grünfläche mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
Sf 06	Nebengebäude, Grünflächen	Grünfläche
Sf 07 ¹	überwiegend Ackerfläche	Fläche für die Landwirtschaft

Ortschaft Schortewitz

Änderungsbereich	aktuelle/historische Nutzung	bisherige Ausweisung im FNP
Scho 01	Ackerfläche	Fläche für die Landwirtschaft

Ortschaft Schrenz

Änderungsbereich	aktuelle/historische Nutzung	bisherige Ausweisung im FNP
Schr 01	Gewerbe, z. T. leerstehend, z. T. Brachfläche	gewerbliche Baufläche
Schr 02	Grünfläche, ehemalige Sportgaststätte, leerstehend	Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz
Schr 03	überwiegend Wohnbebauung	überwiegend Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage, anteilig geschützter Landschaftsbestandteil, geplant
Schr 04	Brachfläche mit Spontanvegetation	allgemeines Wohngebiet, gehört zum Geltungsbereich des B-Plans „Wohngebiet Siegeldorf“

Ortschaft Spören

Änderungsbereich	aktuelle/historische Nutzung	bisherige Ausweisung im FNP
Spö 01	Erholungsgärten, z. T. leerstehend	Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage
Spö 02	Ackerfläche	Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz, untergeordnet Fläche für die Landwirtschaft
Spö 03	Kleingärten, überwiegend leerstehend	Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage
Spö 04	Gaststätte mit Kegelbahn	Fläche für die Landwirtschaft

¹ Hinweis:

Die entlang der BAB 9 dargestellten Sondergebiete für Photovoltaik wurden einheitlich mit Sf 07 bezeichnet. Die südlichsten Teile der beidseitig der Autobahn gelegenen Flächen befinden sich allerdings bereits in der Gemarkung Löberitz.

Ortschaft Stumsdorf

Änderungsbereich	aktuelle/historische Nutzung	bisherige Ausweisung im FNP
St 01	Ackerfläche	Fläche für die Landwirtschaft
St 02	Sporthalle mit Anbau für Freiwillige Feuerwehr	Wohnbaufläche, Piktogramm für Sporthalle
St 03	Gewerbebauten, leerstehend, Wohnbebauung	Gewerbegebiet
St 04	überwiegend Brachfläche	Fläche für die Landwirtschaft

Ortschaft Zörbig

Änderungsbereich	aktuelle/historische Nutzung	bisherige Ausweisung im FNP
Zö 01	Wohnbebauung (Abrundungssatzung Friedrichstraße), ehemals Kleingärten	Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage
Zö 02	Ackerfläche mit zwei Windenergieanlagen	Fläche für die Landwirtschaft
Zö 06	Freiwillige Feuerwehr, Wohnbebauung, Grünland	gewerbliche Baufläche, Piktogramm für Feuerwehr
Zö 09	Grünfläche, Gärten, ehemals Kleingärten	Grünfläche
Zö 10	Grünland	Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz
Zö 13	Wohnbebauung im Bestand, Weide	Fläche für die Landwirtschaft
Zö 14	Wohnbebauung im Bestand	Fläche für die Landwirtschaft
Zö 15	Ackerfläche	Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage
Zö 16	Tierproduktion (Schweineanlage), Betrieb eingestellt	Sondergebiet Tierproduktion
Zö 17	bestehender Einzelhandelsstandort	Sondergebiet großflächiger Einzelhandel

4.2 Verkehrserschließung

Nachfolgend wird tabellarisch dargestellt, wie die Änderungsbereiche an das Verkehrsnetz angebunden sind.

Ortschaft Cösitz

Änderungsbereich	geplante Ausweisung nach Änderung FNP	Verkehrerschließung
Cö 01	Versorgungsanlage mit Zweckbestimmung Umspannwerk	multifunktionaler Weg westlich des Umspannwerkes mit Anbindung an die Kreisstraße 2071 im Norden, ausreichende Erschließung, da Anfahrbarkeit nur in großen Abständen für den Wechsel der Transformatoren erforderlich ist
Cö 02	Wohnbaufläche	Teichstraße verläuft östlich der Fläche
Cö 03	Sondergebiet für Photovoltaik	Zufahrt nur für Wartung erforderlich, Cösitzer Weg quert die Fläche

Ortschaft Göttnitz

Änderungsbereich	geplante Ausweisung nach Änderung FNP	Verkehrerschließung
Gö 01	Fläche für die Landwirtschaft	Cösitzer Weg verläuft östlich der Fläche, aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung Erschließung nur mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Geräten erforderlich

Ortschaft Großzöberitz

Änderungsbereich	geplante Ausweisung nach Änderung FNP	Verkehrerschließung
Grz 01	Fläche für Gemeinbedarf (Sporthalle/Dorfgemeinschaftszentrum)	Kreisstraße 2058 (Ernst-Thälmann-Straße) verläuft westlich der Fläche mit Anbindung
Grz 02	gemischte Baufläche	Ernst-Thälmann-Straße und Teckentrupstraße verlaufen östlich der Fläche
Grz 03	Wohnbaufläche	Fläche grenzt im Norden an die Südstraße

Ortschaft Löberitz

Änderungsbereich	geplante Ausweisung nach Änderung FNP	Verkehrerschließung
Lö 02	Grünfläche	Rüsterweg verläuft nördlich, Erschließung aufgrund der geplanten Nutzung nicht erforderlich
Lö 03	Wohnbaufläche (Geltungsbereich Abrundungssatzung Nr. 3 „Teilbereich Zschepkauer Straße“)	Erschließung erfolgt über Zschepkauer Straße
Lö 05	Fläche für die Landwirtschaft, Wohnbaufläche	Wohnbaufläche ist über die Neue Dessauer Straße erschlossen, die Landwirtschaftsfläche über die Zschepkauer Straße und den Weg zum Teich
Lö 06	Wohnbaufläche (Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 25 „An der Gärtnerei“, in Aufstellung)	Fläche wird über die Straße An der Gärtnerei und den Triftweg erschlossen

Ortschaft Quetzdölsdorf

Änderungsbereich	geplante Ausweisung nach Änderung FNP	Verkehrerschließung
Qu 01	Sondergebiet für Sport und Spiel	Fläche grenzt im Westen an die Landesstraße 143 (Geschwister-Scholl-Straße)
Qu 02	Wohnbaufläche	über die Flurstücke 50/23 und 29/6 grundsätzlich möglich

Ortschaft Salzfurkapelle

Änderungsbereich	geplante Ausweisung nach Änderung FNP	Verkehrerschließung
Sf 01	Wohnbaufläche	Straße Am Sportplatz verläuft östlich der Fläche

Änderungsbereich	geplante Ausweisung nach Änderung FNP	Verkehrerschließung
Sf 02	Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz	der geplante Parkplatz grenzt im Norden an die Kreisstraße 2066 um im Osten an die Straße Am Sportplatz
Sf 03.1	gewerbliche Baufläche	Erschließung über L 141
Sf 03.2	Sondergebiet Autohof	direkte Anbindung über Autobahnanbindung Thurland
Sf 05	Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche (Geltungsbereich Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 1 „An der Lehmgrube“)	Kreisstraße 2066
Sf 06	Dorfgebiet mit Standort Feuerwehr	Zehbitzer Straße
Sf 07	Sondergebiet für Photovoltaik	Zufahrt nur für Wartung erforderlich, landwirtschaftliche Wege

Ortschaft Schortewitz

Änderungsbereich	geplante Ausweisung nach Änderung FNP	Verkehrerschließung
Scho 01	Dorfgebiet, (Geltungsbereich Abrundungssatzung Nr. 4 „Zeundorfer Straße“)	Fläche liegt an der Zeundorfer Straße

Ortschaft Schrenz

Änderungsbereich	geplante Ausweisung nach Änderung FNP	Verkehrerschließung
Schr 01	gemischte Baufläche	zweiseitige Erschließung über Bruno-Kießler-Str. und Hallesche Allee gesichert
Schr 02	Fläche für Gemeinbedarf (Dorfgemeinschaftszentrum)	Fläche liegt an der L 141 (Hallesche Allee)
Schr 03	Wohnbaufläche	Fläche liegt an der Thomas-Müntzer-Straße mit Anbindung an die K 2061
Schr 04	Grünfläche (Geltungsbereich 4. Änd. Bebauungsplan Nr. 01/92, in Aufstellung)	nicht relevant

Ortschaft Spören

Änderungsbereich	geplante Ausweisung nach Änderung FNP	Verkehrerschließung
Spö 01	Wohnbaufläche (Geltungsbereich Abrundungssatzung Nr. 5 „Am Teich“)	Fläche grenzt östlich an die Schulstraße
Spö 02	Fläche für die Landwirtschaft, untergeordnet	Fläche grenzt westlich an die Schulstraße

Änderungsbereich	geplante Ausweisung nach Änderung FNP	Verkehrerschließung
	Fläche für Gemeinbedarf (Dorfgemeinschaftszentrum)	
Spö 03	gemischte Baufläche	Ausbau der Straße Unter den Linden für die Verkehrerschließung erforderlich (derzeit nur Rad-/Fußweg)
Spö 04	gemischte Baufläche	Erschließung ist über die Straße Am Teich gesichert

Ortschaft Stumsdorf

Änderungsbereich	geplante Ausweisung nach Änderung FNP	Verkehrerschließung
St 01	Wohnbaufläche	Fläche grenzt westlich an die Kreisstraße 2063 (Riedaer Straße)
St 02	Gemischte Baufläche, Fläche für Gemeinbedarf (Sporthalle, Feuerwehr)	Fläche grenzt östlich an die Riedaer Straße – K 2063
St 03	gemischte Baufläche	Fläche grenzt westlich an die Karl-Liebknecht-Straße
St 04	Sondergebiet für Photovoltaik	Zufahrt nur für Wartung erforderlich, Fläche grenzt an Zörbiger Straße

Ortschaft Zörbig

Änderungsbereich	geplante Ausweisung nach Änderung FNP	Verkehrerschließung
Zö 01	Wohnbaufläche (Geltungsbereich Abrundungssatzung Nr. 2 „Nordseite Friedrichstraße, Teilfläche“)	Erschließung ist über die Friedrichstraße gesichert
Zö 02	gewerbliche Baufläche	Gleisanschluss vorhanden, Fläche grenzt im Norden an die B183, aufgrund der Flächengröße ist eine innere Erschließung erforderlich
Zö 06	gemischte Baufläche, Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr), Straßenverkehrsfläche	Fläche grenzt im Süden an die Feuerwehrstraße, Neubau einer erschließenden Straße auf östlicher Seite des Änderungsbereichs vorgesehen
Zö 09	Wohnbaufläche	Fläche grenzt im Norden an die Straße Mößlitz, ggf. ist eine innere Erschließung erforderlich
Zö 10	Sondergebiet für eine Bungalowsiedlung	Nutzung steht im Zusammenhang mit Gut Mößlitz, keine Erschließung für den Kfz-Verkehr erforderlich, da nur ökologische Nutzung erfolgt
Zö 13	Wohnbaufläche (Geltungsbereich Außenbereichssatzung Nr. 1 „Eiskeller“)	Eiskeller
Zö 14	Wohnbaufläche	Radegaster Straße

Änderungsbereich	geplante Ausweisung nach Änderung FNP	Verkehrerschließung
Zö 15	Fläche für die Landwirtschaft	westliche Verlängerung Mößlitzer Weg
Zö 16	gewerbliche Baufläche	westlich der Wasserturmstraße
Zö 17	gemischte Baufläche	Radegaster Straße

4.3 Medientechnische Erschließung

Für die innerorts gelegenen *Änderungsbereiche, die neu als Bauflächen ausgewiesen werden*, ist davon auszugehen, dass zur medientechnischen Erschließung an die bestehenden Netze angebunden werden kann.

Das neue Umspannwerk Cösitz (Änderung Cö 01) wurde bereits errichtet. Eine medientechnische Erschließung ist nicht erforderlich.

Die südlich der B 6n/östlich der L 141 (Änderung Sf 03.01) vorgesehene gewerbliche Baufläche und der in Nähe der Anschlussstelle Wolfen BAB 9/B 6n geplante Autohof (Änderung Sf 03.02) befinden sich weit außerhalb der bebauten Ortslage von Salzfurkapelle. Eine komplette Neuerschließung der Fläche ist deshalb erforderlich.

Die westlich des bestehenden Gewerbegebietes Thura Mark neu ausgewiesene gewerbliche Baufläche schließt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet an. Somit wird die Erschließung voraussichtlich durch Verlängerung bzw. Verstärkung der bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze möglich sein.

Für die neu ausgewiesenen Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) ist lediglich eine Einbindung in das Stromnetz erforderlich. Die möglichen Einspeisepunkte sind im Bebauungsplanverfahren zu klären.

Des Weiteren wird das Stadtgebiet von mehreren Ferngasleitungen bzw. Gashochdruckleitungen gequert, für die die jeweiligen Schutzstreifen zu beachten sind:

Tabelle: Überregionale Gasversorgungsanlagen

Ifd. Nr.	Anlage		Nennweite	Schutzstreifenbreite (Anlage mittig)	Anlagenbetreiber
	Typ	Name			
1	Gashochdruckleitung	TN 27	300	6,0 m	Mitnetz Gas
2	Gashochdruckleitung	TN 210	800	8,0 m	Mitnetz Gas
3	FGL	203	1.000	3,0 m	ONTRAS
4	FGL	203	750	10,0 m	ONTRAS
5	FGL	203.05	100	4,0 m	ONTRAS
6	Kabelschutzrohranlage/n (KSR) mit einliegenden Stk	BF 8367-10 2x KRSDN40	(befindet sich im Schutzstreifen der FGL 203) 1,0 m		GDMcom
7	KSR mit einliegenden Stk	BF 8367-20 2x PE-DN40	(befindet sich im Schutzstreifen der FGL 203) 1,0 m		GDMcom

Ifd. Nr.	Anlage		Nennweite	Schutzstreifenbreite (Anlage mittig)	Anlagenbetreiber
	Typ	Name			
8	Steuerkabel (Stk)	SF 0204-05 NN		1,0 m	GDMcom
9	Stk	SF 0210-05 NN		1,0 m	GDMcom
10	Stk	SF 0506-05 NN		1,0 m	GDMcom
11	Stk	SF 0506-15 NN		1,0 m	GDMcom
12	FGL	910	800	10,0 m	ONTRAS
13	KSR mit einliegenden LWL		(befindet sich im Schutzstreifen der FGL 910) nicht relevant		ONTRAS
14	FGL	JAGAL	1.200	10,0 m	GASCADE Gas-transport GmbH
15	LWL-Trasse	LWL-Kabel		nicht relevant	WINGAS GmbH
16	Sonstiges: Schilderpfahl (SPf), Schilderpfahl mit Messkontakt (SMK), Schilderpfahl mit Fernsprehdose (FS); Gas Merk- oder Messstein (G), Mantelrohr/e (MR) mit Kontrollrohr/en (KR), glasfaserverstärkte FGL-Umhüllung (GFK), Wassertopf (WT), Armaturengruppe/n (S) mit Verbindungsleitung und Ausbläser (A), Isolierstück/e (J), Betonreiter (BR), (Kabel-) Schutzrohr/e (SR), Kabelmuffen (KM), Kabelreserve/n (KR), Kabel-Unterflurbehälter (KUFb), Kabelmarker (M), Kabelgarnituren, Bänderder, Gleichrichterschrank				

5 Planungsziele und -inhalte

5.1 Planungsziele auf Ebene des Flächennutzungsplans

Mit den beabsichtigten Änderungen verfolgt die Stadt Zörbig das Ziel einer bedarfsgerechten Bereitstellung von Flächen im Stadtgebiet. Es wird von einem Planungshorizont bis ca. 2030 ausgegangen.

Seit Inkrafttreten des Flächennutzungsplans ist die Nachfrage nach *Wohnbauflächen* – insbesondere für die Errichtung von Einfamilienhäusern – stark gestiegen, so dass potenziellen Bauherrn kaum noch Grundstücke angeboten werden können (vgl. hierzu Pkt. 5.2.3 Flächenpotential). Darauf reagiert die Stadt mit der Ausweisung von *Wohnbauflächen* vor allem in der Kernortschaft Zörbig, aber auch in den einzelnen Ortschaften. In der Kernstadt nimmt die Stadt damit ihre grundzentrale Versorgungsfunktion wahr. Hier besteht aufgrund der Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge auch die größte Nachfrage nach Wohnbauflächen. In den ländlich geprägten Orten dienen die kleinen ausgewiesenen Flächen der Nachfrage aus dem Eigenbedarf. Beispielsweise soll jungen Familien ermöglicht werden, in ihrem Heimatort Wohneigentum zu erwerben.

In den einzelnen historischen Ortskernen und in deren Randbereichen ergibt sich die Ausweisung von *gemischten Bauflächen* vorrangig aus der Zielsetzung der Erhaltung des typischen Siedlungscharakters und der Raumstruktur sowie der Ausschöpfung aller Möglichkeiten zur Umnutzung vorhandener ortsbildprägender Wirtschaftsgebäude. Bei einer Ersatzbebauung lassen sich die einzelnen Funktionen (Wohnen und Gewerbe) problemlos in den ihnen adäquaten Flächen unterbringen.

Auch die Nachfrage nach *gewerblichen Bauflächen* ist aktuell stark gestiegen. Gesucht werden dabei vor allem große, zusammenhängende Flächen. Aufgrund der Auslastung von gewerblichen Bauflächen in Landsberg, Sandersdorf-Brehna sowie im Star Park bei Halle erfolgt die Suche nach weiteren verkehrsgünstig gelegenen Flächen in Autobahnnähe. Deshalb ist beabsichtigt, im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung weitere gewerbliche Bauflächen vorzuhalten, die einerseits den überregionalen Bedarf abdecken und andererseits auch Erweiterungsmöglichkeiten für das vollständig vermarktete Gewerbegebiet Thura Mark bereitstellen.

Verbunden mit der Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet im Rahmen des Änderungsverfahrens ist insgesamt die kommunale Zielstellung, weitere Arbeitsplätze in Zörbig zu schaffen bzw. zu sichern und eine differenzierte Wirtschaftsstruktur zu fördern.

Die Energie- und Klimaschutzziele der Bundesregierung fordern bis zum Jahr 2045 Klimaneutralität. Derzeit werden in der BRD erst etwa 45 % des Energiebedarfs aus erneuerbaren Energien gedeckt. Das „Osterpaket“ sieht vor, dass der Strom in Deutschland im Jahr 2035 nahezu vollständig aus erneuerbaren Energien stammt.

Die Ziele können nur durch einen konsequenten Ausbau der erneuerbaren Energien und eine generelle Reduktion der Treibhausgasemissionen in allen Sektoren erreicht werden. Im Jahr 2016 hatte sich die Landesregierung das Klimaschutzziel gesetzt, die Treibhausgasemissionen im Land bis zum Jahr 2020 auf 31,3 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalente zu begrenzen.

Das vorliegende gesamträumliche Konzept (vgl. Anlage 2) hat nach einem mehrstufigen Auswahlverfahren die Eignung von Standorten für PV-FFA im gesamten Gemeindegebiet der Stadt Zörbig betrachtet. Die Ausweisung von weiteren Sondergebieten für Photovoltaik im Flächennutzungsplan dient der planerischen Steuerung der dafür nötigen Flächeninanspruchnahme auf der Grundlage des gesamträumlichen Konzeptes (vgl. hierzu auch Pkt. 1.4).

5.2 Zukünftiger Wohnflächenbedarf

5.2.1 Einwohnerentwicklung

Die Prognose der künftigen Einwohnerzahlen und der demografischen Veränderungen ist von wesentlicher Bedeutung für die Bauleitplanung. Sie ist jedoch vor dem Hintergrund einer unwägbareren sozialpolitischen und wirtschaftlichen Entwicklung und einer steigenden Mobilitätsbereitschaft der Bevölkerung problematisch. Dies wird aktuell zusätzlich durch die nicht vorherzusehende Zahl ukrainischer Flüchtlinge, die für einen unbestimmten Zeitraum in Zörbig leben und demzufolge Wohnungen benötigen, erschwert.

Der Stadt Zörbig kommt gemäß übergeordneter Planung in Bezug auf die zentralörtliche Gliederung die Funktion eines Grundzentrums zu. Im Hinblick auf den weiteren Ausbau der Wirtschaft kann mit leichten Wanderungsgewinnen gerechnet werden.

Für die Stadt Zörbig liegen mit der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose Prognosedaten auf Gemeindeebene wie folgt vor, die die Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine noch nicht berücksichtigen konnte:

Tabelle 1: 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2019 bis 2035 auf Gemeindeebene

	Prognose	
	absolut	prozentual (im Vergleich zu 2019)
Basisjahr 2019	9.172	
Ist 2020	9.123	
2021	8.974	
2022	8.832	
2023	8.714	
2024	8.595	
2025	8.484	-7,5%
2030	7.935	-13,5%
2035	7.364	-19,7%
Differenz 2019/2035	-1.808	

Quelle: Statistisches Landesamt LSA

Die tatsächliche Einwohnerentwicklung ist in den letzten Jahren nach Angaben des Einwohnermeldeamtes der Stadt Zörbig wie folgt verlaufen:

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Zörbig von 2017 bis 2022

Stand	Ist	7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose	Differenz
01.01.2017	9.485		
01.01.2018	9.429		
01.01.2019	9.349		
01.01.2020	9.293	9.172 (31.12.2019)	121
01.01.2021	9.255	9.123 (31.12.2020)	132
01.01.2022	9.274	8.974 (31.12.2021)	300

Quelle: Einwohnermeldeamt der Stadt Zörbig

Tabelle 2 ist zu entnehmen, dass die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten fünf Jahren deutlich positiver verlaufen ist als mit der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose vorausberechnet, sodass mit einer weitgehenden Stabilisierung der Einwohnerzahlen zu rechnen ist.

Das hängt auch mit der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklung zusammen. Die Stadt verfügt über zwei Regional bedeutsame Standorte für Industrie und Gewerbe („Thura Mark“ und „Großzöberitz/Heideloh“), die in den vergangenen Jahren eine dynamische Entwicklung erfahren haben und demzufolge kaum noch über freie Flächen verfügen. Die Neuansiedlung von Unternehmen in der Stadt selbst, aber auch in den Nachbarstädten Bitterfeld-Wolfen, Sandersdorf-Brehna und Landsberg ist mit einer verstärkten Nachfrage nach Arbeitskräften verbunden.

Unter Berücksichtigung dieser Entwicklung wird innerhalb des Planungshorizontes (2030) für die Stadt Zörbig von einer Zielgröße von **8.500 Einwohnern** ausgegangen, was anhand der Entwicklung der letzten 5 Jahre ein konservativer Ansatz ist.

Erklärtes Ziel der Stadt ist es, eine relativ stabile Einwohnerzahl zu binden. Eine Grundlage dafür kann u. a. die erwartete weitere positive Entwicklung der Gewerbe- und Industriestandorte sein (vgl. hierzu Pkt. 5.4.3).

Einen weiteren Faktor bildet die günstige Verkehrsanbindung durch die Lage an der Autobahn BAB 9 und der Bundesstraße B 6n. Auch in der Stadt bestehen Potentiale, die sich aus der Vielzahl der ansässigen kleinen und mittelständigen Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen ergeben.

Durch entsprechende Ausweisungen im Flächennutzungsplan sollen seitens der Gemeinde angemessene Voraussetzungen für die zukünftige Entwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels geschaffen werden. Durch ein entsprechend ausgewogenes Angebot an Flächen wird versucht, verstärkt junge Leute und in Zörbig Beschäftigte an den Ort zu binden.

5.2.2 Haushaltsstruktur

Zur Haushaltsstruktur gibt es auf Gemeindeebene kein statistisches Zahlenmaterial. Hier kann auf den vorliegenden Mikrozensus (amtliche Haushaltsbefragung, in die jährlich 1% der Bevölkerung der gesamten Bundesrepublik einbezogen wird) zurückgegriffen werden. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Sachsen-Anhalt verringerte sich demnach von 2,28 Personen im Jahr 1995 auf 1,89² Personen 2015. In größeren Gemeinden oder Städten liegt die Haushaltsgröße niedriger als in kleinen Gemeinden. Bei Gemeinden der Gemeindegrößenklasse von 5.000 bis 10.000 EW, zu der Zörbig gehört, lag die durchschnittliche Haushaltsgröße 2015 bei 2,02 Personen/Haushalt.

Grundsätzlich kann man gegenwärtig davon ausgehen, dass die Haushaltsbildung durch drei bestimmende Trends geprägt ist, die auch die weitere Entwicklung in der Stadt Zörbig beeinflussen werden:

- eine starke Pluralisierung der Lebensformen (Single, eheliche und außereheliche Lebens- bzw. Familiengemeinschaften, Alleinerziehende, Wohngemeinschaften etc.),
- eine Veränderung der Verlaufszyklen des individuellen Lebens wie auch des generativen Verhaltens (frühere Lösung vom Elternhaus, spätere Familienbildung, spätere Mutterschaften, höhere Lebenserwartung etc.) sowie
- eine im Verhältnis zur Bevölkerungszahl steigende Zahl der Haushalte bei gleichzeitiger Verringerung ihrer Größe.

Damit wird sich die Zahl der Einwohner pro Wohnung innerhalb des Planungshorizontes voraussichtlich weiter verringern.

Für die vorliegende Planung wird von einer Belegung von ca. 1,9 Einwohnern/Wohnung im Jahr 2030 ausgegangen.

5.2.3 Ermittlung des Wohnflächenbedarfs

Wohnflächenbedarf aus Wanderungsgewinnen

Die Abschätzung der Wanderungsbewegung stellt sich als außerordentlich kompliziert dar. Ein Bedarf, der sich aus Wanderungsgewinnen ergibt, wird im regionalen Maßstab, soweit übergeordnete Vorgaben vorhanden sind, nur eine geringe Bedeutung haben.

Zu berücksichtigen ist jedoch die derzeitige dynamische Wirtschaftsentwicklung der Stadt, die in der aktuellen Bautätigkeit und den geplanten Erweiterungen der Industrie- und Gewerbegebiete ihren Niederschlag findet und mit einem erhöhten Bedarf an Arbeitskräften einher geht, so dass in diesem Zusammenhang mit Wanderungsgewinnen zu rechnen ist (vgl. hierzu auch Pkt. 5.4.1).

² Quelle: www.stala.sachsen-anhalt.de - Statistische Berichte, Bevölkerung und Erwerbstätigkeit, Haushalt und Familie, Ergebnisse des Mikrozensus 2015

Wohnflächenbedarf aus Eigenentwicklung

Der innere Bedarf ergibt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (besonders nach der Zahl der 25 bis 55jährigen als potentiellen Nachfragern), aus dem Ersatzbedarf (durch Abriss, Zusammenlegung, Umnutzung) und aus dem Ergänzungsbedarf durch die Verringerung der Belegungsdichte bzw. die gestiegenen Anforderungen an die Wohnfläche.

Der zusätzliche Bedarf aus der Abnahme der Haushaltsgröße ergibt sich überschlägig aus dem Quotienten aus der prognostizierten Einwohnerzahl und Belegungsdichte abzüglich des aktuellen Wohnungsbestandes.

$$\begin{aligned}\text{zusätzlicher Bedarf} &= \text{prognostizierte EW} / \text{prognostizierte Belegung} - \text{WE Bestand 2018} \\ &= 8.500 \text{ EW} / 1,9 - 4.893 \text{ WE} \\ &= - 419 \text{ WE}\end{aligned}$$

Damit wird im Jahr 2030 ohne Berücksichtigung der zu erwartenden Neubautätigkeit **quantitativ** ein Überangebot an Wohnflächen zu verzeichnen sein.

Für die zukünftige Entwicklung des Wohnungsbestandes ist somit eine Zunahme des Leerstandes zu erwarten. Ohne Eingriff in den Wohnungsbestand wird sich das Überangebot von Wohneinheiten bis 2030 allein durch die voraussichtlich negative Bevölkerungsentwicklung erhöhen.

Das erfordert mittelfristig sowohl einen Rückbau von nicht mehr nachgefragtem Wohnraum als auch die Sanierung und Umgestaltung von vorhandenen Wohnungsbeständen, auch in direktem Zusammenhang mit dem Neubau attraktiver, an das veränderte Nachfrageverhalten angepasster Wohnformen.

Ziel muss es sein, mit einem differenzierten Wohnangebot auf die demografischen Herausforderungen zu reagieren. Auch in Zukunft wird es trotz der demografischen Entwicklungen auch **qualitativen** Flächenbedarf für das Wohnen geben.

Das Zusammenspiel von Sanierung, Rück- und Neubau soll mit Orientierung auf Schaffung fehlender, zukünftig stärker nachgefragter Wohnformen erfolgen. Stabile Sozialstrukturen und das Mehrgenerationenwohnen sollen gefördert werden.

Durch den Bund Deutscher Architekten wurde im Rahmen einer Studie herausgearbeitet, dass ein qualitativer Wohnbedarf besteht und Neuerungen im Wohnungsbau dringend erforderlich sind [7].

Einen wesentlichen Aspekt bilden in diesem Zusammenhang neue Formen des Zusammenlebens, bei denen andere Vorstellungen und Wünsche an Wohnungen formuliert, als von der klassischen Kleinfamilie. Single-Haushalte, Senioren-Wohngemeinschaften oder die auf eine gewisse Zeit angelegten Lebensgemeinschaften fragen Wohnformen nach, die von der Standardwohnung „Familie mit einem Kind“ abweichen. Neuerungen im Wohnungsbau sind somit auf breiter Ebene gefordert. Dabei richten sich die Erwartungen weniger auf spektakuläre Neuerungen als vielmehr auf Wohnkonzepte, die dem durch familiäre und berufliche Anforderungen geprägten Alltag gerecht werden.

So werden viele heutige Standardlösungen den Bedürfnissen zahlreicher älterer Menschen nicht mehr gerecht. Die langjährig genutzte Wohnung wird im Alter zu groß, bietet zu viele Hindernisse, sie liegt zu weit außerhalb, Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten sind schwer zu erreichen.

Die Ausweisung entsprechenden Wohnbaulands ist für die Befriedigung dieses Bedarfs erforderlich und ermöglicht eine zukünftig stabile Entwicklung der Wohnbevölkerung der Gemeinde.

Der jetzige Wohnungsbestand wird sich durch Modernisierung, Zusammenlegung, Aussonderung nicht mehr bewohnbaren Wohnraumes und zweckentfremdete Nutzung in den

nächsten Jahren verringern. Nach dem schlechten Zustand eines Teiles der Bausubstanz und dem Ausstattungsgrad wird der Abgang auf 100 Wohnungen (ca. 2%) geschätzt. Diese werden anteilig wieder an gleicher Stelle ersetzt werden können, nicht jedoch in jedem Fall. Für den Ersatzbedarf werden hier jedoch zunächst einzelne noch vorhandene Lücken innerhalb der Ortschaften in Ansatz gebracht.

Die Gebäude haben sich in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Auch hat die Rekonstruktion von innerörtlicher, sanierungsbedürftiger Bausubstanz eine höhere Priorität als die Bebauung der nachfolgend aufgeführten neuen Wohnbauflächen, da sonst die Gefahr besteht, dass sich die historischen Ortskerne zunehmend entleeren.

Flächenpotential

Der Wohnflächenbedarf für das Stadtgebiet von Zörbig wurde im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für die im Ergebnis der Gemeindegebietsreform neu gebildete Stadt Zörbig im Jahr 2008 (Rechtskraft FNP) ermittelt. Seitdem wurden in den Wohngebieten zahlreiche verschiedene Bauvorhaben umgesetzt, so dass sich die Belegungsdichte der vorhandenen Wohngebiete verändert hat und nur noch ein begrenztes Angebot an Bauplätzen vorhanden ist (vgl. Tabelle 1). Besonders auffällig hat sich in den vergangenen Jahren gezeigt, dass Bauinteressenten vor allem Grundstücke in der Ortschaft Zörbig suchen, da hier eine entsprechende Infrastruktur (z. B. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Sport- und Freizeiteinrichtungen, ...) vorhanden ist. Diese weichen Standortfaktoren spielen bei der Wahl des Wohnortes für viele Bürger eine entscheidende Rolle.

Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, sind in den Ortsteilen Löberitz, Schortewitz, Spören, Zörbig und Salzfurkapelle noch insgesamt 28 Bauplätze innerhalb von Wohn- und Mischbauflächen in Bebauungsplangebietem frei.

Tabelle 3: Wohnflächenpotential innerhalb der Bebauungsplangebiete der Stadt Zörbig, Gegenüberstellung 2008 und 2022

Bezeichnung	Art	WE/Fläche	Fläche, unbebaut, 2008	Fläche, unbebaut, 2022, 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	
Abrundungssatzung Nr. 3 (Teilbereich Zschepkauer Straße)	WA	2 WE 0,14 ha Bruttofläche 0,14 ha Nettofläche	2 WE 0,14 ha Nettofläche	1 WE 0,07 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	--	Quetzdölsdorf

Bezeichnung	Art	WE/Fläche	Fläche, unbebaut, 2008	Fläche, unbebaut, 2022, 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	-- 1,5 ha Nettofläche schwierige Eigentums-verhältnisse, landwirtschaftlich genutzt, Aufhebung des Bebauungsplans für unbebaute Flächen	Salzfurtkapelle
Abrundungssatzung Salzfurtkapelle	WA	5 WE 0,80 ha Bruttofläche 0,80 ha Nettofläche	4 WE 0,64 ha Nettofläche	3 WE 0,48 ha Nettofläche	
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
Abrundungssatzung Nr. 5 (Am Teich)	W	2 WE 0,16 ha Bruttofläche 0,16 ha Nettofläche	2 WE 0,16 ha Nettofläche	1 WE 0,12 ha Nettofläche	Spören
BP Nr. 1/92 Wohngebiet Siegeldorf	WR	ca. 92 WE 7,13 ha Bruttofläche 4,65 ha Nettofläche	ca. 64 WE 3,25 ha Nettofläche	-- 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, 2022, 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	--	
BP Nr. 22 „Wohngebiet Wilhelmstraße“	WA	19 WE 2,52 ha Bruttofläche 1,78 ha Nettofläche	19 WE 1,78 ha Nettofläche	12 WE 0,78 ha Nettofläche	
Abrundungssatzung Nr. 2 (Nordseite Friedrichstraße)	WA	9 WE 1,12 ha Bruttofläche 0,64 ha Nettofläche	9 WE 0,64 ha Nettofläche	--	
Außenbereichssatzung Nr. 1 (Eiskeller)	WA	2 WE 0,84 ha Bruttofläche 0,17 ha Nettofläche	2 WE 0,17 ha Nettofläche	1 WE 0,10 ha Nettofläche	
Abrundungssatzung Nr. 4 (Teilbereich Zeudorfer Straße)	WA	5 WE 0,64 ha Bruttofläche 0,64 ha Nettofläche	5 WE 0,64 ha Nettofläche	5 WE 0,64 ha Nettofläche	Schortewitz
Summe: Bruttofläche Nettofläche		ca. 411 WE ca. 42,49 ha ca. 30,12 ha	ca. 220 WE ca. 13,55 ha	ca. 28 WE ca. 2,57 ha	

Quelle: Stadt Zörbig; 3. Änderung des FNP, Stand Dezember 2022

Innerhalb der vg. Bauleitpläne besteht somit ein Potential für ca. 28 WE. Als nächster Schritt wurden diese Potenzialflächen unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse sowie der aktuellen Nutzungs- und Umsetzungschancen geprüft.

Im Ortsteil Salzfurkapelle 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 Salzfurkapelle) 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 -neuausweisung zur bedarfsgerechten Eigenentwicklung im Stadtgebiet entsteht. Damit entfallen vorhandene Wohnbauflächenpotenziale mit ca. 44 WE, die deshalb nicht mehr in Tabelle 3 aufgelistet sind.

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 geprüft (z. B. Zörbig – Wilhelmstraße und Friedrichstraße, Spören). Damit erfolgt nachweislich keine Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen, sondern die Nachnutzung bereits vorgeprägter und anteilig bebauter Flächen.

Es ist eine detaillierte, parzellenscharfe Analyse der in den einzelnen Ortschaften vorhandenen Baulücken erfolgt, die der Begründung als Anlage beigefügt ist.

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.

Die Analyse hat zu folgendem Ergebnis geführt:

Tabelle 4: Mögliche Wohneinheiten in Baulücken

Ortschaft	geschätzte mögliche Wohneinheiten in Baulücken
Götnitz	2 WE
Großzöberitz	10 WE
Löberitz	3 WE
Quetzdölsdorf	3 – 4 WE
Salzfurkapelle	1 WE
Schortewitz	9 – 10 WE
Schrenz	4 WE
Spören	2 WE
Stumsdorf	6 WE
Zörbig	22 – 24 WE
Summe	62 WE – 66 WE

Es ist darauf hinzuweisen, dass sich mit einer Ausnahme alle Lückengrundstücke in privatem Eigentum befinden (vgl. Anlage 3a). Die Entscheidung zur Veräußerung der Grundstücke liegt in souveräner Verantwortung der Eigentümer. Die Stadt hat aufgrund der Eigentumsverhältnisse keinen Zugriff auf eine Nachnutzung. Teilweise haben die Lückengrundstücke auch mehrere Eigentümer. Hier setzt die Entwicklung der Flächen eine Einigung der Eigentümer voraus.

Auch ist darauf hinzuweisen, dass insbesondere die in der Innenstadt von Zörbig gelegenen Grundstücke aufgrund ihrer teilweise geringen Größe und der vorgegebenen Bauweise schwer zu bebauen sind (vgl. Anlagen 3a und 3b). Analog verhält es sich mit Flächen, deren Erschließung nicht ausreichend gesichert ist. Es wird deshalb eingeschätzt, dass maximal 30% der Lückengrundstücke innerhalb des Planungshorizontes des Flächennutzungsplans bebaut werden. Das entspricht ca. 19 WE.

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) abdecken bzw. (für den zentralen Ort) der Erfüllung der grund-

zentralen Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum unter Berücksichtigung zeitgemäßer Ansprüche an die Wohnqualität dienen.

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.

5.3 Gewerbeflächenbedarf

Für den Landkreis Anhalt-Bitterfeld liegt eine aktuelle Analyse der Gewerbestandorte vor [5]. Darin wird festgestellt, dass ein Ansiedlungspotenzial für Unternehmen mit einem Flächenbedarf von mehr als 10 ha nur noch in wenigen Gemeinden des Landkreises zur Verfügung steht (Köthen (Anhalt), Aken (Elbe), Bitterfeld-Wolfen und Sandersdorf-Brehna). Großflächige Ansiedlungen sind dementsprechend derzeit lediglich in vier kreisangehörigen Kommunen und somit nicht im gesamten Gebiet des Landkreises Anhalt-Bitterfeld realisierbar.

In Zörbig bestehen lediglich Ansiedlungspotenziale für einen Flächenbedarf von **maximal 3,2 ha** [8]. Für die Stadt Zörbig besteht mithin derzeit keine Möglichkeit, potenziellen Investoren ein adäquates Angebot unterbreiten zu können.

Aufgrund der aktuell steigenden Nachfrage nach Flächen für großflächige Ansiedlungen ist die Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen im Landkreis nötig, wobei die Nachfrage nach Gewerbeflächen durch die beabsichtigte Intel-Ansiedlung in Magdeburg nochmals gestiegen ist. Dabei sind vorrangig die Vorgaben auf landes- und regionalplanerischer Ebene zu berücksichtigen. Hierbei ist insbesondere die infrastrukturelle Entwicklung der im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt festgelegten Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen aber auch der im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg festgelegten regional bedeutsamen Standorte für Industrie und Gewerbe zu gewährleisten. Zu Letzteren gehört Zörbig. Die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen ist insbesondere unter anderem an Zentralen Orten und Vorrangstandorten sicherzustellen (Ziel 56 LEP 2010). Alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an den Zentralen Orten, haben eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und -entwicklung (Ziel 59 LEP 2010). Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen. (Ziel 60 LEP 2010).

5.4 Geänderte Darstellungen im Flächennutzungsplan

5.4.1 Wohnbauflächen

Die ausgewiesenen Flächen dienen der Arrondierung bestehender Wohngebiete bzw. decken den nachweislich gestiegenen Bedarf an Flächen für eine Einfamilienhausbebauung, aber auch für besondere Wohnformen. Besondere Wohnformen können beispielsweise sein:

- barrierefreie und barrierearme Wohnungen, die im Zusammenhang mit dem demographischen Wandel benötigt werden und die in der Bestandsbebauung in der Regel durch Umbau nicht mit vertretbarem Aufwand ermöglicht werden können,

- Singlewohnungen, z. B. für Beschäftigte in den neu entstehenden Gewerbegebieten bzw. für zusätzliches Personal in den neu entstehenden Anlagen bzw. Betriebsteilen (z. B. Erweiterung VERBIO und FLP Microfinishing GmbH), die befristet zwischen ihrem Arbeitsort und ihrem Hauptwohnsitz pendeln (Wochenpendler) und
- Wohnungen für besondere Lebensformen (Alleinerziehende, Patchwork-Familien, Wohngemeinschaften).

Zu berücksichtigen ist insgesamt die derzeit stattfindende dynamische wirtschaftliche Entwicklung der Stadt, die in der aktuellen Bautätigkeit und den geplanten Erweiterungen der Industrie- und Gewerbegebiete ihren Niederschlag findet („Thura Mark“, „Großöberitz/Heideloh“ und „Salzfurtkapelle“). Die Ansiedlungen in den Industrie- und Gewerbegebieten führen zu einem erhöhten Bedarf an Arbeitskräften. Erklärtes Ziel der Stadt ist es, dass ein Teil dieser neuen Arbeitskräfte dauerhaft in Zörbig (einschließlich der Ortsteile) wohnt. Dafür muss dann auch in ausreichendem Umfang Wohnraum zur Verfügung stehen bzw. zeitnah bereitgestellt werden können.

An verschiedenen Stellen werden Teile von Kleingartenanlagen, die aufgrund der sinkenden Nachfrage aufgegeben werden, für die Ausweisung von Wohn- bzw. gemischten Bauflächen genutzt (z. B. Zörbig – Wilhelmstraße, Rieda, Spören). Damit erfolgt keine Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen, sondern die Nachnutzung bereits vorgeprägter und anteilig bebauter Flächen.

Insgesamt erfolgt eine maßvolle Neuausweisung von Wohnbauflächen, 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.

Unabhängig von der Neuausweisung von Bauflächen werden die Bemühungen zur Sanierung und Umnutzung der vorhandenen Bausubstanz in allen Ortschaften fortgesetzt. Ebenso erfolgt der Rückbau von Gebäuden mit schlechtem Bauzustand. Die Möglichkeiten einer Lückenebebauung/Nachverdichtung werden vor der Neuinanspruchnahme bisher unbebauter Flächen geprüft.

Ebenso werden Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet Siegeldorf“ (OT Schrenz) und zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „An der Lehmgrube“ (OT Salzfurtkapelle) durchgeführt, da die Verfügbarkeit der verbliebenen, unbebauten Flächen nicht gegeben ist (vgl. Tabelle 1). Das Planverfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/92 „Wohngebiet Siegeldorf“ mit Reduzierung der Wohngebietsfläche kann voraussichtlich zeitnah abgeschlossen werden. Die Entwurfsoffenlage endet am 20. Juni 2023. Das Verfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 „An der Lehmgrube“ im OT Salzfurtkapelle ist ebenfalls schon weit fortgeschritten. Der Entwurfsbeschluss wird voraussichtlich am 31. Mai 2023 gefasst werden.

Demzufolge werden die betreffenden Flächen im 2. Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans nicht mehr als Wohnbauflächen dargestellt (**Schr 04** und **Sf 05**).

Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den im Flächennutzungsplan im Rahmen des Änderungsverfahrens neu ausgewiesenen Flächen (vgl. Tab. 5) überwiegend um Flächen handelt, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wird oder für die bereits rechtskräftige Satzungen bestehen bzw. um Flächen, bei denen eine Bebauung auf der Grundlage von § 34 BauGB möglich ist. Bei weiteren Flächen handelt es sich um Arrondierungen.

Folgende Flächen werden unter Berücksichtigung der Größe und der Ausstattung der Ortschaften ausgewiesen:

Tabelle 5: Wohnflächenausweisung nach Ortschaften

Änderungsbereich	Potenzial (WE)	Summe Ortschaft
Großzöberitz		
Grz 03	ca. 3 WE	ca. 3 WE
Cösitz		
Cö 02	---	---
Löberitz		
Lö 03	ca. 2 WE	ca. 10 WE
Lö 05	ca. 4 WE	
Lö 06	ca. 4 WE	
Quetzdölsdorf		
Qu 02	ca. 1 – 2 WE	ca. 1 – 2 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. 5 WE
Zö 09	ca. 4 WE	
Zö 13	ca. 1 WE	
Zö 14	---	
Summe, insgesamt		ca. 27 – 31 WE

Zu den einzelnen Flächen ist folgendes zu erläutern:

Löberitz – Potenzial 10 WE, davon:

4 WE – **Lö 06** - B-Plan Nr. 25 Wohngebiet „An der Gärtnerei“ – Stellungnahmen zum Entwurf liegen vor – keine Beanstandungen – Baurecht: Planreife nach § 33 BauGB liegt somit bereits vor – Abwägungs- und Satzungsbeschluss im Mai 2023 geplant, sodass die Rechtskraft durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses noch vor der Rechtskraft der 3. Änderung des FNP vorliegt – Fazit: *nachrichtliche Übernahme*

2 WE – **Lö 03** befinden sich im Geltungsbereich der rechtskräftigen Abrundungssatzung „Teilbereich Zschepkauer Straße“, 1 WE davon bereits in der Bauphase – Fazit: *nachrichtliche Übernahme*

4 WE – **Lö 05** neu in der Dessauer Straße – wurde im Rahmen der 3. Änderung des FNP bereits reduziert von einer Flächenbebauung auf eine einreihige Straßenbebauung als Lückenschluss bis zu einem vorhandenen Weg, die nördlich angrenzende Waldfläche bildet eine natürliche Zäsur, die Westseite der Dessauer Straße ist bereits bebaut; somit die Grundstücke bereits erschlossen, die ergänzende Bebauung ermöglicht eine effektive Nutzung der bestehenden Erschließungsanlagen

Großzöberitz 3 WE, davon:

3 WE – **Gr 03** - Südstraße – Neuausweisung, die Südstraße ist bereits auf ihrer Nordseite bebaut, die Grundstücke auf der Südseite sind somit bereits erschlossen, die Arrondierung dient der Abrundung der Ortsbebauung

Quetzdölsdorf 1-2 WE, davon:

1 - 2 WE – **Qu 02** – privater Antragsteller zur Nutzung für den Eigenbedarf seiner Kinder im hauseigenen Garten – Erstellung einer Abrundungssatzung ist noch erforderlich

Salzfurkapelle 4 – 6 WE, davon:

4 - 6 WE – **Sf 01** – Nachverdichtung des Innenbereiches – Areal der ehemaligen Schule, welche seit Jahren leer steht und immer noch als Fläche für den Gemeinbedarf im FNP ausgewiesen war. Im Zuge der Änderung soll diese Ausweisung bereinigt werden; die Bebauung des Grundstückes wäre auch ohne Ausweisung einer Wohnbaufläche im FNP möglich, weil es sich um Bauen nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) handelt und die Darstellung im FNP nicht zur Beurteilung herangezogen wird. Das Grundstück ist vollständig erschlossen.

Schrenz 1-2 WE, davon:

1 - 2 WE – **Schr 03** – Nachverdichtung des Innenbereiches durch Schließen einer Baulücke; diese Fläche wurde bereits mit 2 Einfamilienhäusern bebaut; 2 Einfamilienhäuser könnten noch entlang der Straße als einreihige Bebauung entstehen. Im FNP war die Fläche als Grünfläche ausgewiesen. Im Zuge der Änderung soll diese Ausweisung bereinigt werden. Die Bebauung des Grundstückes wäre auch ohne Ausweisung einer Wohnbaufläche im FNP möglich, weil es sich um Bauen nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) handelt und die Darstellung im FNP nicht zur Beurteilung herangezogen wird. Die Fläche ist erschlossen.

Spören 2 WE, davon:

2 WE – **Spö 01** befinden sich im Geltungsbereich der rechtskräftigen Abrundungssatzung Nr. 5 „Am Teich“ – 1 WE davon bereits in der Bauphase – Fazit: *nachrichtliche Übernahme*

Stumsdorf 1 WE, davon:

1 WE – **St 01** – letztes Grundstück eines Straßenzuges bis auf die Höhe der gegenüberliegenden Bebauung der Straße

Zörbig 1 WE davon

1 WE – **Zö 013** befindet sich im Geltungsbereich der rechtskräftigen Außenbereichssatzung Nr. 1 „Eiskeller“ – Bauvorhaben fast fertiggestellt – Fazit: *nachrichtliche Übernahme*

Zörbig, OT Mößlitz 4 WE davon

4 WE – **Zö 09** – Nachverdichtung des Innenbereiches – Im FNP war die Fläche als Grünfläche ausgewiesen. Im Zuge der Änderung soll diese Ausweisung bereinigt werden. Die Bebauung des Grundstückes wäre auch ohne Ausweisung einer Wohnbaufläche im FNP möglich, weil es sich um Bauen nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) handelt und die Ausweisung im FNP nicht zur Beurteilung herangezogen wird.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich lediglich bei 9 - 10 WE tatsächlich um Neuausweisungen handelt. Bei allen anderen WE handelt es sich um rechtskräftige Bauleitplanungen bzw. Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB mit teilweise schon begonnenen Bauvorhaben und um Nachverdichtungen im Innenbereich, bei denen der FNP nicht von Bedeutung ist.

5.4.2 Gemischte Bauflächen

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zörbig werden ca. 10 ha neu als gemischte Baufläche ausgewiesen. Dabei handelt es sich überwiegend um Bestandsflächen (Schr 01, St 02, St 03, Zö 06, Zö 17), die einer Umstrukturierung bedürfen, ehemals bebaute Brachflächen in der historischen Ortslage (Grz 02) bzw. um Abrundungsflächen (Spö 03) in den einzelnen Ortslagen.

In Zörbig (Zö 06), Schrenz (Schr 01) und Stumsdorf (St 03) wurden ursprünglich bzw. bisher gewerblich genutzte Flächen als gemischte Bauflächen ausgewiesen, um eine Umstrukturierung der Flächen und damit die (anteilige) Nachnutzung der Bausubstanz zu ermöglichen bzw. diese zu unterstützen.

Bei der Fläche Zö 17 handelt es sich um einen bestehenden Einzelhandelsstandort im Norden der Stadt Zörbig, welcher auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans „Radegaster Straße“ (Rechtskraft 1993) bebaut wurde und für den keinerlei Entwicklungsmöglichkeiten mehr bestehen. Auf dem Gelände wurden Anfang der 1990iger Jahre ein Vollsortimenter, ein Discounter und ein Baumarkt errichtet. Zur Zeit ist der Lebensmittelmarkt der einzige verbliebene Nutzer auf dem Gelände.

Die Gebäude befinden sich in einem unattraktiven Zustand. Die Verkaufsflächen entsprechen nicht mehr den aktuellen Mindeststandards für Einkaufsmärkte. Deshalb ist für den Vollsortimenter ein Ersatzneubau im Bereich der Fläche Zö 06 vorgesehen.

Mit dem vollständigen Leerstand der Gebäude im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans „Radegaster Straße“ wird eine weitere Verpachtung nahezu undenkbar, da der Plan konkret genannte Verkaufsflächen und konkrete Anbieter vorsieht und spätestens mit dem Wegzug des verbliebenen Vollsortimenters obsolet wird.

Aus den vorgenannten Gründen erfolgt analog zu der östlich angrenzenden Fläche die Ausweisung einer gemischten Baufläche. Damit wird für die notwendige Revitalisierung des Standortes ein möglichst großer Entwicklungsspielraum eingeräumt, wobei nach Präzisierung der künftigen Nutzungsabsichten vermutlich die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

Bei der in Schortewitz neu als gemischte Baufläche ausgewiesenen Fläche handelt es sich um eine Lückenschließung (Scho 01).

Die als gemischte Bauflächen ausgewiesenen Bereiche bieten sich für einen Nutzungsmix aus Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbes (Handwerk, Dienstleistungen) an.

Tabelle 6: Ausweisung gemischter Bauflächen nach Ortschaften

Änderungsbereich	Erläuterung	Bruttofläche
Großzöberitz		
Grz 02	erschlossene innerörtliche Brachfläche, die nachgenutzt werden soll, städtebaulicher Missstand	ca. 0,6 ha
Salzfurtkapelle		
Sf 06	innerörtliche Fläche, die für den Neubau des Feuerwehrgebäudes mit integrierten Räumen für Vereine und kulturelle Veranstaltungen vorgesehen ist	ca. 0,4 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 02	ehemaliger Schulstandort, Umnutzung erfolgt	ca. 0,7 ha
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. 1,2 ha
Zö 17	Umstrukturierung und Neuordnung einer Einzelhandelsfläche, städtebaulicher Missstand	ca. 1,7 ha
Summe		ca. 9,9 ha

5.4.3 Gewerbliche Bauflächen

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zörbig werden ca. 101 ha neu als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Damit wird der Funktion Zörbigs als Grundzentrum und als regional bedeutsamer Standort für Industrie und Gewerbe entsprochen.

Auch ist festzustellen, dass die bestehenden Gewerbegebiete fast vollständig vermarktet sind, so dass keine Flächenreserven für Ansiedlung von weiteren Unternehmen bzw. die

Erweiterung von bereits ortsansässigen Unternehmen bestehen (noch verfügbare Nettofläche: 8 ha, größte verfügbare Einzelfläche: 3,2 ha, Quelle: [8]).

Bezüglich der Ausweisung größerer zusammenhängender Gewerbeflächen in den Gemarkungen Zörbig und Salzfurkapelle gab es umfassende Gespräche mit den Bewirtschaftern der Flächen, der Raumordnungsbehörde des Landkreises Anhalt- Bitterfeld sowie mit Vertretern der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg.

Die gewerbliche Entwicklung soll zukünftig zum einen in Autobahnnähe und damit in großer Entfernung zu schutzbedürftigen Nutzungen erfolgen. Zum anderen ist eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Thura Mark vorgesehen.

Folgende gewerbliche Bauflächen werden neu ausgewiesen:

Tabelle 7: Ausweisung gewerblicher Bauflächen nach Ortschaften

Änderungsbereich	Lage	Bruttofläche
Salzfurkapelle		
Sf 03.1	südlich B 6n/östlich L 141	ca. 43,0 ha
Zörbig		
Zö 02	östlich des Gewerbegebietes Thura Mark	ca. 51,0 ha
Zö 16	ehemalige Stallanlage am südlichen Stadtrand	ca. 6,6 ha
Summe		ca. 100,6 ha

Die Fläche bei Salzfurkapelle weist aufgrund ihrer Lagegunst am Verkehrsknoten BAB 9/B 6n eine sehr gute Eignung als Industrie- und Gewerbebestandort auf. Ein weiterer positiver Standortfaktor ist die Nähe zum Industriestandort Bitterfeld-Wolfen, der sich momentan sehr dynamisch entwickelt.

Für die geplante gewerbliche Baufläche wird derzeit eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Die derzeit vorliegenden Ergebnisse haben zu einer Verringerung der Größe der geplanten gewerblichen Baufläche und zu einem geänderten Zuschnitt der östlich der L 141 liegenden Flächen geführt, was im Wesentlichen den zu berücksichtigenden artenschutzrechtlichen Belangen, insbesondere dem Vorkommen der Knoblauch- und der Wechselkröte geschuldet ist (**Sf 03.1**, vgl. Abbildung 2).

Für die Fläche bestehen bereits konkrete Ansiedlungsabsichten (Onlinehandel, Entwickler von Industrie- und Logistikimmobilien). Es ist beabsichtigt, überwiegend produzierendes Gewerbe und Dienstleistungsunternehmen anzusiedeln. Für Logistikansiedlungen sollen max. 20% der Fläche zur Verfügung stehen.

Die ausgewiesene Fläche stellt die maximale Ausdehnung des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes dar. Eine spätere Erweiterung ist aufgrund der zu beachtenden Artenschutzbelange nicht möglich.

Schweineanlage nach § 15 Abs. 3 BImSchG mit Schreiben vom 27. Januar 2015 angezeigt, sodass derzeit nur noch eine Zulassung für Gärrestlagerung besteht. Dieses Lager wird nur zur gelegentlichen Zwischenlagerung benutzt. Geruchsbelästigungen treten hierbei nicht auf. Aus den genannten Gründen erfolgt im Flächennutzungsplan die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche (**Zö 16**). Damit wird ein breiteres Spektrum gewerblicher Nutzungen und eine Nachnutzung/Ergänzung der vorhandenen Bebauung ermöglicht.

5.4.4 Sonderbauflächen

Im soziokulturellen Zentrum Gut Mößlitz werden vielfältige Veranstaltungen u. a. für Familien und Kindergruppen angeboten, die sehr gut angenommen werden. Die im Hauptgebäude vorhandenen Übernachtungskapazitäten reichen nicht mehr aus. Deshalb ist die Errichtung einer Bungalowsiedlung mit einfachem, ökologischem Wohnkomfort zur Erweiterung der Übernachtungsmöglichkeiten vorgesehen. Die Fläche wird entsprechend als **Sondergebiet für eine Bungalowsiedlung** ausgewiesen (Zö 10).

Die Ausweisung eines **Sondergebietes für Sport und Spiel** (Qu 01) in Quetzdölsdorf erfolgt vor dem Hintergrund, dass der ansässige Verein Land.Leben.Kunst.Werk e.V. seinen Standort für Sport und Spiel südlich des Schlosses aus eigentumsrechtlichen Gründen aufgeben muss und einen neuen Standort sucht.

In der östlich der Geschwister-Scholl-Straße gelegenen Gartenanlage nutzt der Verein bereits Gärten für die Arbeit mit Kindern und Jugendlichen. Deshalb bietet sich die angrenzende ehemalige Sportplatzfläche als Ersatzfläche für den Verein an.

In Zörbig ist westlich der Radegaster Straße innerhalb der Änderungsfläche **Zö 06** der Neubau eines Lebensmittelmarktes **als Ersatz** für den in der Radegaster Straße bestehenden Markt vorgesehen, da der dortige Markt nicht mehr den aktuellen Anforderungen an einen Lebensmittelmarkt genügt (z. B. Barrierefreiheit, Warenpräsentation). Diesbezüglich wird auf die Ausführungen unter Pkt. 5.4.2 verwiesen. Aufgrund der Großflächigkeit erfolgt die Ausweisung der Fläche als **Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel**. Um zu verdeutlichen, dass die Ausweisung nicht im Widerspruch zu den Vorgaben des Landesentwicklungsplans steht, erfolgt bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans die Festlegung der **Zweckbestimmung Grundversorgung** (vgl. hierzu Pkt. 3.1).

An der Autobahnanschlussstelle Thurland der BAB 9 (Anschluss B 6n) besteht eine konkrete Anfrage zur Ansiedlung eines Autohofs. Deshalb wurde eine ca. 4 ha große Fläche, die sich direkt an der Anschlussstelle befindet, als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Autohof ausgewiesen (**Sf 03.2**, vgl. hierzu Abb. 2).

Sondergebiete für Photovoltaik

In der Stadt Zörbig wurden in den letzten Jahren bereits mehrere großflächige PV-FFA errichtet, was dazu geführt hat, dass die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Sondergebiete für Photovoltaik, bei denen es sich ausnahmslos um Altlastenflächen bzw. Altstandorte handelt, nahezu vollständig mit Solarparks bebaut sind.

Da die Stadt in jüngster Vergangenheit wieder verstärkt Nachfragen zur Errichtung von PV-FFA verzeichnet, ist eine raumordnerische Steuerung auf kommunaler Ebene erforderlich, insbesondere auch aufgrund der Größe der geplanten Projekte. Deshalb hat die Stadt Zörbig aktuell ein „Gesamträumliches Konzept zur Steuerung großflächiger Photovoltaikfreiflächenanlagen“ erarbeitet [9] (vgl. Anlage 2). Es wurden dabei ausschließlich Flächen mit einer Mindestgröße von 1 ha betrachtet.

Zusätzlich zu den beiden bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits ausgewiesenen, aber noch nicht mit PV-FFA bebauten Flächen:

- Quetzdölsdorf: Stallanlage (Leerstand, Brache)

- Schrenz/ Rieda: ehem. Schweinestall (Leerstand, Brache)

wurden im gesamträumlichen Konzept entlang der Autobahn BAB 9 sowie der Bundesstraße B 6n folgende Einzelflächen ermittelt, die zur Errichtung großflächiger Photovoltaikfreiflächenanlagen gemäß EEG unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes geeignet sind:

- **östlich Tagebau Wadendorf, entlang BAB 9:**
110 m-Korridor beidseitig der BAB 9
- **zwischen Salzfurkapelle und B 6n, entlang der BAB 9:**
110 m-Korridor beidseitig der BAB 9
- **entlang der B 6n von östlicher bis westlicher Gemeindegrenze:**
110 m Korridor beidseitig der B 6n

sowie die Konversionsfläche:

- **industrielle Absetzdeponie Orbitaplast/Teerbecken Weißandt-Gölsau**
(Gemarkung Cösitz).

Diese Flächen werden – mit Ausnahme der Flächen entlang der B 6n – im Flächennutzungsplan als Sondergebiete für Photovoltaik neu ausgewiesen, wobei die Flächenabgrenzung im Vergleich zum gesamträumlichen Konzept im Abgleich mit den bisherigen Ausweisungen des Flächennutzungsplans (z. B. SO Wind) präzisiert wurde (**Sf 07** und **Cö 03**). Die Fläche Cö 03 wurde um eine östlich der Cösitzer Straße gelegene Aufschüttungsfläche erweitert, die nach Auskunft des Eigentümers für den Ackerbau wertlos ist. Auf die Sondergebietsausweisungen entlang der B 6n wurde aus artenschutzrechtlichen Gründen verzichtet.

Darüber hinaus wird eine Fläche als Sondergebiet für Photovoltaik neu ausgewiesen, die aufgrund ihrer Ausdehnung nicht raumbedeutsam ist und die deshalb im gesamträumlichen Konzept nicht betrachtet wurde:

- Bereich an der Zörbiger Straße/Riedaer Straße in Stumsdorf (**St 04**).

In Zörbig hatte ein Grundstückseigentümer im Umfeld der ehemaligen Kartoffellagerhalle beabsichtigt, Freiflächenphotovoltaikanlagen zu errichten (**Zö 12**). Dies ist nicht mehr vorgesehen. Die Änderung entfällt daher.

Bei den Flächen **Cö 03** und **St 04** handelt es sich um Flächen, die im Altlastenkataster des Landkreises als Altlastenverdachtsflächen registriert sind (vgl. hierzu Pkt. 5.6.2).

5.4.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Neuausweisung von Gemeinbedarfsflächen erfolgt überwiegend unter Berücksichtigung von Entwicklungen, die seit der Aufstellung des Flächennutzungsplans stattgefunden haben.

Bereits vorhanden sind:

- die Sporthalle und das Dorfgemeinschaftszentrum in **Großzöberitz**
- der kombinierte Standort für Feuerwehr und Sporthalle in **Stumsdorf** und
- die neue Rettungswache der Feuerwehr in **Zörbig**.

Somit handelt es sich vorwiegend um Bestandsdarstellungen.

In **Spören** wird das ehemalige Funktionsgebäude des ehemaligen Fußballplatzes im Norden der Siedlung als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Der Fußballplatz wurde aufgegeben; seine Fläche wird heute landwirtschaftlich genutzt. Die Ortschaft beabsichtigt aber, das bestehende Gebäude für kulturelle Veranstaltungen weiter zu nutzen (z. B. Nutzung durch Heimatverein und für Feste).

Bei der Ausweisung eines Dorfgemeinschaftszentrums in **Schrenz** (Anlage für kulturelle Zwecke) handelt es sich um die geplante Umnutzung einer nicht mehr betriebenen Sportgaststätte am südlichen Ortsrand für die Dorfgemeinschaft (Nutzung z. B. durch Vereine und Familien).

Analog soll in **Löberitz** eine leerstehende Gaststätte zukünftig für die Dorfgemeinschaft als kulturelles Zentrum zur Verfügung stehen. Es sollen Räumlichkeiten für Vereine, Sportgruppen und für den Jugendklub entstehen.

In **Salzfurtkapelle** ist beabsichtigt, den bestehenden Standort der Freiwilligen Feuerwehr südlich der Zehbitzer Straße auszubauen. Dieser und die umliegenden Feuerwehrstandorte sollen zu einer gemeinsamen Feuerwehr „Fuhnetal“ zusammengefasst werden, um die vorhandenen Ressourcen besser bündeln zu können.

Auch werden sich die Feuerwehreinätze zukünftig nicht nur auf Salzfurtkapelle und die nähere Umgebung beschränken, sondern werden ggf. auf die Industriegebiete Sandersdorf-Brehna und Wolfen sowie die Bundesstraßen B 6n (Verlängerung A 36) und B 184 sowie die Bundesautobahn A 9 ausgeweitet. Dadurch ist mit einer größeren Anzahl aktiver Einsatzkräfte bzw. mehr Einsätzen zu rechnen.

Da das bestehende Feuerwehrgebäude den neuen Anforderungen nicht mehr gerecht wird, soll es abgerissen und durch einen eingeschossigen Neubau, bestehend aus Fahrzeughalle und Sozialtrakt, ersetzt werden. Des Weiteren sollen ca. 18 Stellplätze und eine Übungsfläche entstehen.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau der Feuerwehr wird das ausgewiesene Mischgebiet geringfügig vergrößert (**Sf 06**).

5.4.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Als Fläche für Versorgungsanlagen wird das neue Umspannwerk Cösitz ausgewiesen, das bereits errichtet wurde. Die Fläche des alten Umspannwerkes wird im Gegenzug als Grünfläche dargestellt.

5.4.7 Grünflächen

Bei der in Löberitz neu ausgewiesenen Grünfläche (Lö 02) handelt es sich um eine unbebaute Fläche, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet für Sport und Erholung vorgesehen war. Für diese Nutzung besteht kein Bedarf mehr. Deshalb wird sie in die angrenzenden Grünflächen einbezogen.

In Schrenz ist die 4. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet Siegeldorf“ im Verfahren. Die nicht mehr als Wohnbauflächen vorgesehenen Teile des Plangebietes werden im Flächennutzungsplan neu als Grünflächen dargestellt (**Schr 04**).

In Salzfurtkapelle ist ebenfalls die Teilaufhebung des Bebauungsplans „An der Lehmgrube“ vorgesehen. Aufgrund der bisherigen Darstellungen einer gemischten und einer Wohnbaufläche angrenzend an die gewerbliche Baufläche der Vetter GmbH ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan innerhalb der als Zäsur zum Unternehmen dargestellten Grünfläche eine Fläche für Maßnahmen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall) dargestellt. Aufgrund des nunmehr größeren Abstands zu schutzbedürftigen Nutzungen (realisierter 1. Bauabschnitt des Wohngebiets „An der Lehmgrube“) kann diese Darstellung innerhalb der Grünfläche entfallen. Die Fläche wird deshalb in den Änderungsbereich **Sf 05** einbezogen. An der Darstellung einer Grünfläche in diesem Bereich wird weiter festgehalten.

5.4.8 Flächen für die Landwirtschaft

In Götnitz und in Spören wurde in den vergangenen Jahren die Nutzung der Sportplätze (Fußballplätze) aufgegeben, weil die Vereine nicht mehr existieren. Deshalb werden die Flächen (**Gö 01** und **Spö 02**), die außerhalb der Ortslagen liegen, nun landwirtschaftlich genutzt. Die Ausweisung im Flächennutzungsplan wird an die tatsächliche aktuelle und zukünftig weiter vorgesehene Nutzung angepasst.

In Löberitz ist die westlich des großen Teiches gelegene Fläche momentan im Flächennutzungsplan als Fläche für Wald dargestellt. Die Fläche wird tatsächlich landwirtschaftlich genutzt und aufgrund der örtlichen Situation ist eine Aufforstung nicht mehr vorgesehen. Deshalb wird der Flächennutzungsplan an die tatsächliche Nutzung angepasst.

In Salzfurkapelle ist die Teilaufhebung des Bebauungsplans „An der Lehmgrube“ vorgesehen. Die Flächen im 2. Bauabschnitt des Bebauungsplans, die bisher als Bauflächen festgesetzt sind, werden im Flächennutzungsplan neu als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Zwischen der Kleingartenanlage „Wiesengrund e. V.“ und der Bahnstrecke ist momentan eine schmale Ackerfläche vorhanden, die bisher im Flächennutzungsplan in die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage einbezogen ist (**Zö 15**). Zukünftig ist eine Nutzung als Freilandkoppel für Großtierhaltung geplant. Deshalb wird die Fläche nunmehr als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

5.4.9 Verkehrsflächen

In Salzfurkapelle ist am nördlichen Ortsrand die Errichtung eines Parkplatzes für den südlich angrenzenden Sportplatz vorgesehen. Deshalb wird im Flächennutzungsplan eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Parkplatz ausgewiesen (Sf 02).

In Zörbig ist der Neubau einer Erschließungsstraße zwischen Radegaster Straße und Feuerwehrstraße vorgesehen. Sie wird als Straßenverkehrsfläche dargestellt (Teilfläche von Zö 6).

5.4.10 Flächen für Bahnanlagen

Im Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans war die Änderungsfläche Zö 03 dargestellt, um zu gewährleisten, dass alle gewidmeten bzw. nicht freigestellten Bahnflächen innerhalb der Fläche liegen. Zwischenzeitlich ist für die innerhalb der Fläche Zö 03 gelegenen Flächen mit Bescheid vom 31. August 2021 eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken erfolgt.

Der Änderungsbereich **Zö 03** kann somit entfallen.

5.5 Redaktionelle Änderungen des Flächennutzungsplans

Im Flächennutzungsplan Zörbig wurden des Weiteren redaktionelle Änderungen vorgenommen. Zu nennen sind insbesondere die Anpassung der Piktogramme für Gemeinbedarfseinrichtungen an den aktuellen Bestand. bzw. unter Berücksichtigung geplanter Nutzungen. Des Weiteren wurden die Gewässerflächen entsprechend ihrer Ausdehnung in der aktuellen topografischen Karte dargestellt.

Für die überwiegend bereits bebauten Flächen nördlich und südlich der Straße Eiskeller wurde eine Außenbereichssatzung aufgestellt (Außenbereichssatzung Nr. 1 der Stadt Zörbig), die am 8. März 2022 in Kraft getreten ist. Die im Geltungsbereich der Satzung gelegenen Flächen werden in die angrenzende Wohnbaufläche einbezogen (**Zö 13**). Ebenso wird die auf der

Ostseite der Radegaster Straße gegenüber dem Baumarkt vorhandene Bestandsbebauung als Wohnbaufläche ausgewiesen (**Zö 14**).

5.6 Nachrichtliche Wiedergaben

5.6.1 Archäologische Denkmale

Im Stadtgebiet befinden sich gemäß § 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368, ber. 1992 S. 310), in der derzeit gültigen Fassung, archäologische Kulturdenkmale – ur- und frühgeschichtliche Siedlungen, Befestigungen und Gräberfelder.

Im Bereich der Änderungsflächen bestehen darüber hinaus begründete Anhaltspunkte (vgl. § 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA) für die Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale.

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen aufgrund der topographischen Situation und der naturräumlichen Gegebenheiten (Bodenqualität, Gewässernetz, klimatische Bedingungen) sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte (vgl. § 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA), dass bei ggf. geplanten Baumaßnahmen/ 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 oft erstmals bei invasiven Eingriffen erkannt. Selbst im Bereich teilweise überprägter Flächen ist unter und zwischen den überbauten Bereichen ggf. mit Befunderhaltung zu rechnen.

Gemäß § 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 DenkmSchG LSA entsteht ein Denkmal ipso iure und nicht durch einen Verwaltungsakt. Alle Kulturdenkmale genießen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 DenkmSchG LSA Gleichbehandlung.

Aus diesen Gründen und um Verzögerungen und Behinderungen im Bauablauf durch derartige Funde und Befunde auszuschließen, muss aus facharchäologischer Sicht im Zuge jeglicher Baumaßnahmen, die das Erdreich betreffen, ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren erfolgen (vgl. § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA).

Somit bedürfen jegliche Baumaßnahmen, die das Erdreich betreffen/die mit Bodeneingriffen einher gehen, einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 14 DenkmSchG LSA.

Der diesbezügliche Antrag ist rechtzeitig bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld einzureichen. Dabei sind möglichst genaue Angaben über Art, Umfang und Dauer der geplanten Erdarbeiten darzulegen (Lageplan mit Eingriffstiefen). Ebenso sind die Gesamtinvestitionskosten des jeweiligen Vorhabens zu benennen.

Die gesetzlich zulässige maximale Bearbeitungszeit für die Bescheidung des Antrages auf denkmalrechtliche Genehmigung nach § 14 DenkmSchG LSA durch die zuständige untere Denkmalschutzbehörde, die Vollständigkeit der eingereichten Antragsunterlagen vorausgesetzt, beträgt zwei Monate (§ 14 Abs. 11 DenkmSchG LSA).

5.6.2 Altlastenverdachtsflächen

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans ist aufgefallen, dass die Altlastenverdachtsfläche mit der Registriernummer 0075 nicht im Beiplan des Flächennutzungsplans dargestellt ist. Es handelt sich um eine Ablagerung teerhaltiger Abfälle mit einer Gesamtgröße von 13,53 ha.

Die Fläche wurde im Beiplan ergänzt. Der ergänzte Beiplan ist dem Entwurf zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans als Anlage 1 beigefügt.

Bei einem Teil der Änderungsflächen handelt es sich um Altlastenverdachtsflächen (vgl. hierzu jeweils Anlage 1). Hierzu ist Folgendes auszuführen:

Cö 03:

Bei der Fläche handelt es sich um eine Altlastverdachtsfläche (Deponie - Orbitaplast) welche im Altlastenkataster mit der Katasternummer 2003 registriert ist. Im Bereich der Deponie Cösitz und im Umfeld wurde bis in die 1960er Jahre Braunkohle im Tiefbau gewonnen und im damaligen Schwelwerk Gölzau verarbeitet. Anschließend wurde der Bereich als industrielle Absetzdeponie genutzt. Bei Untersuchungen wurden z. T. deutliche Bodenbelastungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) alkylierte Benzole (BTEX) und Phenol nachgewiesen. Zudem waren Schwermetallbelastungen festzustellen. Darüber hinaus ist das Grundwasser am Standort belastet. Die Deponie ist inzwischen abgedeckt und rekultiviert.

Bei Nachnutzung der ehemaligen Deponie als Freiflächenphotovoltaikanlage sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

Es ist sicherzustellen, dass durch eine Bebauung der Fläche und eventueller Eigentumsübertragung weiterhin in Zukunft Sicherungs- und Gefahrenabwehrmaßnahmen weiter umgesetzt werden können. Das können beispielsweise Kontrollgänge entlang der Böschungen, Auslegung schwimmfähiger Ölsperren im Teich, Erhalt und Zugang zu den vorhandenen Grundwassermessstellen mit eventuell zukünftig erneut notwendiger Abschöpfung der Ölphasen sein. Es ist weiterhin sicherzustellen, dass der Deponiekörper, insbesondere die Rekultivierungsschicht bzw. Wasserhaushaltsschicht sowie die durchgeführten Maßnahmen zur Deponiesicherung (z. B. errichtete Sperrriegel, Vorschüttdamm) nicht in ihrer Funktion beschädigt werden. Insbesondere der Deponiefuß im südlichen Bereich (Problematik Ölaustritte) sollte soweit unverbaut bleiben, sodass man zukünftig noch eventuelle Sicherungsmaßnahmen durchführen kann.

Schr 01

Im Altlastenkataster des Landkreises sind zwei Altlastverdachtsflächen mit den Katasternummern 3369 (ehern. LPG) und 3371 (Lagerplatz) registriert. Bei einer sensiblen Nutzung (z. B. Wohnbebauung mit Gartennutzung) sind Bodenuntersuchungen in Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde erforderlich.

St 03

Im Altlastenkataster des Landkreises ist eine Altlastverdachtsfläche mit der Katasternummer 3258 (ehemalige Ziegelei/LPG) registriert. Bei einer sensiblen Nutzung sind Bodenuntersuchungen in Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde erforderlich.

St 04

Im Altlastenkataster des Landkreises ist eine Altlastverdachtsfläche mit der Katasternummer 3199 ((Starkstrom- und Anlagenbaugesellschaft/wilde Kippe) registriert.

Zö 06

Im Altlastenkataster des Landkreises sind zwei Altlastverdachtsfläche mit den Katasternummern 1878 (ehemaliges Heizwerk) und 1880 (Agrochemisches Zentrum) registriert. Bei einer vorgesehenen sensiblen Nutzung sind Bodenuntersuchungen in Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde erforderlich.

Zö 16

Im Altlastenkataster des Landkreises ist eine Altlastverdachtsfläche mit der Katasternummer 3251 (Agrargenossenschaft Zörbig, Teilfläche Baumarkt) registriert.

5.6.3 Planfestgestellte Kiessandtagebaue

Innerhalb des Stadtgebietes befinden sich die bestandkräftigen bergrechtlich planfestgestellten Abbauvorhaben Kiessandtagebau Löberitz und Kiessandtagebau Köckern-Heideloh, deren Belange bei zukünftigen Planungen hinreichend zu berücksichtigen sind.

Ihre Vorhabensflächen wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

6 Auswirkungen

Städtebaulich negative Auswirkungen sind durch die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans nicht zu erwarten.

Die Ausweisung von **Wohnbauflächen** trägt zur Bindung von (jungen) Einwohnern an die Stadt bei und führt somit zur Stärkung des Grundzentrums Zörbig.

Auch die in den Ortschaften ausgewiesenen Abrundungsflächen haben aufgrund ihrer Größe keine Auswirkungen. Sie dienen einer angemessenen Eigenentwicklung der Siedlungen.

Die geplante Entwicklung von **gewerblichen Bauflächen** in Autobahnnähe und angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet Thura Mark verfolgt das Ziel, die regionale Wirtschaftskraft sowie örtliche Wirtschaft zu stärken. Die Erschließung soll abschnittsweise und entsprechend der Nachfrage erfolgen, da damit die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen verbunden ist.

Das Ziel, den Energiebedarf bis 2035 nahezu vollständig aus **regenerativen Energien** zu decken, ist nicht konfliktfrei zu erreichen, sondern geprägt durch Zielkonflikte und Flächenutzungskonkurrenzen, insbesondere mit den Belangen des Bodenschutzes und der Landwirtschaft. Generell ist der Schutz hochwertiger Böden, auch für landwirtschaftliche Nutzungen, geboten. Im Hinblick auf die oben genannten Ziele ist es allerdings unerlässlich die Transformationsfähigkeit der Region sicherzustellen. Hierzu zählt auch, landwirtschaftliche Flächen mit geringerem Ertragspotenzial als Standort für PV-FFA zu nutzen, um insbesondere auch den Entwicklungsdruck von hochwertigen landwirtschaftlichen Standorten zu nehmen und dennoch wichtige klima- und energiepolitische Zielsetzungen zu unterstützen.

Das vorliegende gesamtäumliche Konzept hat die Eignung von Standorten für PV-FFA im gesamten Gemeindegebiet der Stadt Zörbig betrachtet (vgl. Anlage 2). Bei der Bewertung der Standorte spielte insbesondere auch die Bodengüte eine bedeutende Rolle für die Eignung einer Fläche als Standort für eine PV-Freiflächenanlage.

Die weiteren Inhalte der Planung sind nicht mit Auswirkungen verbunden.

TEIL B – Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Vorbemerkung

Die Stadt Zörbig beabsichtigt zur planerischen Steuerung der Entwicklung ihres Gebietes, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) zu ändern und die Darstellungen für einzelne Teilflächen an geänderte Nutzungsansprüche bzw. aufgrund konkretisierter Planungsvorstellungen fortzuschreiben. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auch im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben.

Aufgabe des Flächennutzungsplans ist es, die sich aus der beabsichtigten räumlichen und strukturellen Entwicklung der Stadt Zörbig ergebenden Arten der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt und ihrer Bewohner für die nächsten 10-15 Jahre darzustellen. Die Darstellung erfolgt in den Grundzügen, d.h. es werden Entwicklungscharakteristika für die gesamte Kommune entwickelt und festgelegt; es werden keine Detailbetrachtungen (z.B. einzelner Grundstücke und deren Entwicklungspotenziale) durchgeführt. Die detailgetreue Entwicklungsdarstellung von Einzelgebieten obliegt dem Bebauungsplan als verbindlichem Bauleitplan.

Der vorliegende Umweltbericht baut dabei auf den Umweltberichten der vorangegangenen Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan bzw. zu den Änderungsverfahren auf. Es werden in die nachfolgende Umweltprüfung nur die in der Planzeichnung gekennzeichneten und unter Pkt. 1.2 der Umweltberichtes dargestellten Änderungsbereiche eingestellt.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Bauleitplanung

Mit der Flächennutzungsplan-Änderung verfolgt die Stadt, wie beschrieben, zunächst folgende generelle Planungsziele:

- Anpassung der Darstellung an geänderte Nutzungsansprüche und
- Fortschreibung aufgrund konkretisierter Planungsvorstellungen.

Aufgrund der Vielzahl der Änderungsbereiche werden diese in der nachfolgenden Übersicht zusammenfassend dargestellt.

Ortschaft Cösitz

Änderungsbereich	bisherige Ausweisung im FNP	Neuausweisung mit 3. Änderung
Cö 01	Fläche für die Landwirtschaft	Fläche für Versorgungsanlagen
Cö 02	Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz	Wohnbaufläche
Cö 03	Grünfläche	Sondergebiet mit Zweckbestimmung Photovoltaik

Ortschaft Göttnitz

Änderungsbereich	bisherige Ausweisung im FNP	Neuausweisung mit 3. Änderung
Gö 01	Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz	Fläche für die Landwirtschaft

Ortschaft Großzöberitz

Änderungsbereich	bisherige Ausweisung im FNP	Neuausweisung mit 3. Änderung
Grz 01	gemischte Baufläche	Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Sporthalle sowie kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Grz 02	Grünfläche	Gemischte Baufläche
Grz 03	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche

Ortschaft Löberitz

Änderungsbereich	bisherige Ausweisung im FNP	Neuausweisung mit 3. Änderung
Lö 02	Sondergebiet für Sport und Erholung	Grünfläche
Lö 03	Dorfgebiet (fast vollständig)	Wohnbaufläche
Lö 05	Fläche für Wald	Wohnbaufläche, Fläche für die Landwirtschaft
Lö 06	Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz	Wohnbaufläche

Ortschaft Quetzdölsdorf

Änderungsbereich	bisherige Ausweisung im FNP	Neuausweisung mit 3. Änderung
Qu 01	Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz	Sondergebiet mit Zweckbestimmung Sport und Spiel
Qu 02	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche

Ortschaft Salzfurkapelle

Änderungsbereich	bisherige Ausweisung im FNP	Neuausweisung mit 3. Änderung
Sf 01	Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule	Wohnbaufläche
Sf 02	Grünfläche	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Parkplatz)
Sf 03 (Teilflächen Sf 03.1 und Sf 03.2)	Fläche für die Landwirtschaft	Sf 03.1: Gewerbliche Baufläche Sf 03.2: Sondergebiet mit Zweckbestimmung Autohof
Sf 05	gemischte Baufläche, allgemeines Wohngebiet, Grünfläche mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche
Sf 06	Grünfläche	Dorfgebiet mit Standort Feuerwehr
Sf 07	Fläche für die Landwirtschaft	Sondergebiet mit Zweckbestimmung Photovoltaik

Ortschaft Schortewitz

Änderungsbereich	bisherige Ausweisung im FNP	Neuausweisung mit 3. Änderung
Scho 01	Fläche für die Landwirtschaft	Dorfgebiet

Ortschaft Schrenz

Änderungsbereich	bisherige Ausweisung im FNP	Neuausweisung mit 3. Änderung
Schr 01	gewerbliche Baufläche	Gemischte Baufläche
Schr 02	Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz	Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Schr 03	überwiegend Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage, anteilig geschützter Landschaftsbestandteil, geplant	Wohnbaufläche
Schr 04	allgemeines Wohngebiet, gehört zum Geltungsbereich des B-Plans „Wohngebiet Siegeldorf“	Grünfläche, teilweise mit Zweckbestimmung Spielplatz

Ortschaft Spören

Änderungsbereich	bisherige Ausweisung im FNP	Neuausweisung mit 3. Änderung
Spö 01	Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage	Wohnbaufläche
Spö 02	Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz, untergeordnet Fläche für die Landwirtschaft	Fläche für die Landwirtschaft und Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Spö 03	Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage	Gemischte Baufläche
Spö 04	Fläche für die Landwirtschaft	Gemischte Baufläche

Ortschaft Stumsdorf

Änderungsbereich	bisherige Ausweisung im FNP	Neuausweisung mit 3. Änderung
St 01	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche
St 02	Wohnbaufläche, Piktogramm für Sporthalle	Gemischte Baufläche und Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Sporthalle und Feuerwehr
St 03	Gewerbegebiet	Gemischte Baufläche
St 04	Fläche für die Landwirtschaft	Sondergebiet mit Zweckbestimmung Photovoltaik

Ortschaft Zörbig

Änderungsbereich	bisherige Ausweisung im FNP	Neuausweisung mit 3. Änderung
Zö 01	Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage	Wohnbaufläche

Änderungsbereich	bisherige Ausweisung im FNP	Neuausweisung mit 3. Änderung
Zö 02	Fläche für die Landwirtschaft	Gewerbliche Baufläche
Zö 06	gewerbliche Baufläche, Piktogramm für Feuerwehr	Gemischte Baufläche, Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr, Straßenverkehrsfläche
Zö 09	Grünfläche	Wohnbaufläche
Zö 10	Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz	Sondergebiet mit Zweckbestimmung Bungalow
Zö 13	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche
Zö 14	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche
Zö 15	Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage	Fläche für die Landwirtschaft
Zö 16	Sondergebiet Tierproduktion	Gewerbliche Baufläche
Zö 17	Sondergebiet großflächiger Einzelhandel	Gemischte Baufläche

Weiterführende Erläuterungen zu den Darstellungen sind Pkt. 5 der Begründung, Teil A sowie den zeichnerischen Darstellungen zu entnehmen.

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

Im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP) als auch im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP) werden Ziele des Umweltschutzes für das Gemeindegebiet Zörbig formuliert, die auch bei der vorliegenden Änderung zu beachten sind. Das Gemeindegebiet befindet sich in einem Bereich, in dem Vorrang- und Vorbehaltsgebiete ausgewiesen sind:

LEP

- Darstellung als Ländlicher Raum
- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (**7** – „Gebiet zwischen Halle und Bitterfeld“)
- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (**10** – Fuhne)

REP

- Vorranggebiet für Landwirtschaft (**IV** – „Gebiet um Zörbig“)
- Vorranggebiete für den Hochwasserschutz: Überschwemmungsbereiche der Fuhne ab Einmündung der Riede (**IV**) und des Strengbachs (**XV**)
- Vorranggebiete für die Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten: „Löberitz Nordost“ (**X**), „Thurland“ (**XVI**), „Weißsandt-Gölzau/Schortewitz“ (**XIX**) und „Zörbig“ (**XXII**) entsprechend Ziel 1 STP Wind
- Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung „Köckern – Heideloh“ (Kiese und Kiessande) (**IX**) und „Löberitz (Kiese, Kiessande, Quarz und Quarzit)“ (**XI**) entsprechend Ziel 23 REP A-B-W
- Vorranggebiet für Wassergewinnung „Fernsdorf-Prosigg“ (**IV**) gemäß Ziel 25 REP A-B-W
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft „Fuhneniederung“ (**X**) gemäß Ziel 14

REP A-B-W

- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (4 – Fuhne), betrifft Löberitz
- Regional bedeutsame Standorte für Industrie und Gewerbe: „Thura Mark“ und „Großzöberitz/Heideloh“ (Gewerbegebiet „Zörbig-Großzöberitz“) und
- Regionale Schienenverbindung: Bahnstrecke Bitterfeld – Zörbig – (Stumsdorf)
- System Zentraler Orte: Grundzentrum Zörbig

Im Hinblick auf Natur und Landschaft liegen ergänzende Fachplanungen vor. So existiert für das Land Sachsen-Anhalt ein **Landschaftsprogramm**, das auf der Grundlage von Landschaftseinheiten Zielstellungen zum Naturschutz und zur Landschaftspflege ableitet [3]. Das Gebiet befindet sich in den Landschaftseinheiten (LE):

LE 2.12 Fuhneniederung

LE 3.3 Köthener Ackerland

LE 3.4 Hallesches Ackerland

Die für die Landschaftseinheiten formulierten Leitbilder werden unter Pkt. 2.2.3.3 dargestellt.

Auf regionaler Ebene liegt ein **Landschaftsrahmenplan** [5] für den ehemaligen Landkreis Bitterfeld vor. In diesem werden aufbauend auf einer Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für Teilräume abgeleitet. Insbesondere in der Fortschreibung 2009 wird dabei auf schutzwürdige Flächen abgestellt. Neben allgemeinen Leitbildern werden im Wesentlichen Maßnahmen für die Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete abgeleitet. Das sind das Naturschutzgebiet:

Vogtei

und das Landschaftsschutzgebiet:

Fuhneau.

Des Weiteren werden insbesondere im Hinblick auf Natur und Landschaft Entwicklungsziele für eine Biotopvernetzung mit der Ökologischen Biotopverbundplanung [4] vorgegeben. Für das Gemeindegebiet von Zörbig werden dargestellt

als überregional bedeutsame Verbundeinheit: Fuhneau (2.1.2) und

als regional bedeutsame Verbundeinheiten: Riedagraben (2.2.1) und Strengbach Zörbig (2.2.2).

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

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

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

2 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen

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

2.1.1 Plangebiet und weiterer Untersuchungsraum

Wie Pkt. 1.2 des Umweltberichtes sowie der Planzeichnung zu entnehmen ist, befinden sich die Änderungsbereiche überwiegend innerhalb der Ortslagen bzw. unmittelbar angrenzend in Form von Abrundungen. Eine Ausnahme bilden die Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung Photovoltaik (Sf 07) und die gewerblichen Bauflächen Sf 03.1 und Zö 02. Die Gewerbestandorte grenzen zwar teilweise auch an bestehende Bebauung an, sind aber aufgrund ihrer Ausdehnung nicht als Abrundung vorhandener Bebauung einzustufen.

Die Einheitsgemeinde wird durch ausgedehnte Ackerflächen gekennzeichnet, die durch Gehölze in den Auen, Feldhecken und Baumreihen entlang von Straßen und Wegen geprägt wird. Die Ortslagen sind dörflich bzw. kleinstädtisch geprägt.

2.1.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten dokumentiert und bewertet. Daraus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet.

2.1.2.1 Schutzgut Mensch

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

Die Wohn- und Wohnumfeldfunktion wird im Wesentlichen durch das vorhandene naturräumliche Potenzial (ausgedehnte Ackerfluren) bestimmt. Die Ortschaften des Plangebietes sind vornehmlich kleinstädtisch bzw. ländlich geprägt. So ist in den Orten eine eher lockere Bebauung in Verbindung mit Erholungs- oder Nutzgärten vorherrschend.

In Bezug auf Erholungsfunktionen sind innerhalb der Ortschaften öffentliche Grünanlagen sowie Spiel-, Sport- und Kleingartenanlagen zur Nutzung vorhanden. Ein hohes Erholungspotenzial weist insbesondere die Fuhne auf.

Gewerbliche Ansiedlungen befinden sich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen an den Ortsrändern. Zu nennen ist hier das Gewerbegebiet Thura Mark, das sich östlich von Zörbig befindet.

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

Im Hinblick auf das Schutzgut sind die Änderungsbereiche zu differenzieren nach

- Sicherung des Bestandes (z.B. Lö 3, Zö 13) und Änderung der Art der Nutzung (z.B. ST 03, Schr 01, Sf 01, Zö 06), für die sich aus der Änderung vermutlich keine Auswirkungen ergeben und
- Rücknahme von Bauflächen mit Ausweisung als Flächen für die Landwirtschaft bzw. als Grünflächen (z.B. Gö 01, Lö 02, Schr 04, SF 05), für die sich aus der Änderung positive Auswirkungen ergeben oder
- die Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft bzw. Grünflächen zur Ausweisung von Bauflächen (z. B. Sf 03, Sf 07, Scho 01, Grz 02 und Grz 03, Cö 01, Zö 09 - 14), für die sich aus der Änderung nachteilige Auswirkungen ergeben werden.

Weitere Ausführungen sind dem Pkt. 2.2.2 des Umweltberichtes zu entnehmen.

2.1.2.2 Schutzgüter Pflanzen und Tiere

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

Schutzgut Pflanzen

Vorherrschende Nutzung außerhalb der bebauten Ortslagen sind im Gemeindegebiet von Zörbig Ackerflächen, die intensiv bewirtschaftet werden. Von den Änderungsflächen werden derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt: Cö 1, Grz 03, Qu 02, Sf 03, Sf 07, Scho 01, Spö 04, St 01, St 04, Zö 02, Zö 03, Zö 13 und Zö 14.

Grünflächen mit Zweckbestimmung Spielplatz bzw. Sportplatz sind im noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan die Flächen Cö 02, Cö 03, Gö 01, Lö 06, Qu 01, Schr 02, Spö 02, Zö 10. Aus dieser Zweckbestimmung wird in Bezug auf Pflanzen überwiegend ein Scherrasen ausgebildet sein. Auf den Spielplätzen sind auch Bäume und Sträucher zur Gliederung und als Schattenspendler vorhanden.

Als Grünflächen ohne Zweckbestimmung sind die Flächendarstellungen Grz 02, Sf 02, Sf 06, Zö 09 im Flächennutzungsplan dargestellt. Auch für diese Flächen wird von einem Scherrasen ausgegangen.

Die Flächen Schr 03, Spö 01, Spö 03, Zö 01 und Zö 15 hingegen sind als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage ausgewiesen. Aus dieser Nutzung ergibt sich ein vielfältiges Artenspektrum, das sich einerseits aus Beetpflanzen (Stauden, Gräser), aber auch Gemüsepflanzen und andererseits aus Scherrasen zusammensetzt. Nach Nutzungsaufgabe der Kleingärten dominieren Ruderalarten. Hervorzuheben sind für die Kleingärten Gehölze in Form von Hecken und Einzelsträuchern, insbesondere aber auch von Obstgehölzen.

Die verbleibenden Änderungsbereiche betreffen bereits bebaute oder baulich genutzte Flächen.

Schutzgut Tiere

Aufgrund der unterschiedlichen naturräumlichen Ausstattung des Plangebietes sind verschiedenste Tierarten anzutreffen. Vorherrschende Artengruppe sind Brutvögel, die in allen Änderungsbereichen anzutreffen sein werden. Bodenbrütende Vogelarten legen ihre Niststätte häufig sehr gut getarnt am Erdboden oder erdnahen Bereichen an. An die Habitat-ausstattung werden artspezifisch verschiedene Ansprüche gestellt. Bodenbrüter finden sich nicht selten in offenen und halboffenen Kulturlandschaftselementen, wie Ackerfluren und extensiven Grünlandflächen. Typische Arten sind: Brachpieper (*Anthus campestris*), Braun-

kehlchen (*Saxicola rubetra*) Feldlerche (*Alauda arvensis*), Goldammer (*Emberiza citrinella*), Heidelerche (*Lullula arborea*), Schafstelze (*Motacilla flava*), Wachtel (*Coturnix coturnix*).

Unter dem Oberbegriff der gehölzbrütenden Vogelarten werden Gehölz- und Baumbrüter zusammengefasst. Mit Bäumen, Sträuchern und Hecken weisen insbesondere die Grünflächen und Kleingärten eine gut strukturierte Ausstattung für Gehölzbrüter auf. Typische Arten sind: Amsel (*Turdus merula*), Buchfink (*Fringilla coelebs*), Fitis (*Phylloscopus trochilus*), Gartenbaumläufer (*Certhia brachydactyla*), Gartengrasmücke (*Sylvia borin*), Heckenbraunelle (*Prunella modularis*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Zaun-könig (*Troglodytes troglodytes*).

Gebäudebrütende Vogelarten finden sich im Inneren von Siedlungen oder dem angrenzenden Umland. Als Nistplätze werden meist anthropogen errichtete Strukturen an Gebäuden und baulichen Anlagen genutzt. Typische Arten sind Blaumeise (*Cyanistes caeruleus*), Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*), Grauschnäpper (*Muscicapa striata*), Haussperling (*Passer domesticus*), Kleiber (*Sitta europaea*), Kohlmeise (*Parus major*) und Star (*Sturnus vulgaris*).

Fledermäuse nutzen im Laufe eines Jahres entsprechend ihrer artspezifischen ökologischen Ansprüche und der jeweiligen annualen Phase unterschiedliche Quartiere bzw. Quartiertypen. Das Spektrum reicht von Quartieren in Bäumen und Gebäuden bis zu natürlichen Höhlen, Stollen und Kellern. Demnach können Fledermäuse sowohl in den mit Bebauung bestandenen Änderungsflächen als auch im Altbaumbestand vorkommen.

Ein Vorkommen von Reptilien und insbesondere von Zauneidechsen ist per se für alle Änderungsbereiche zu erwarten. Geeignete Lebensraumstrukturen sind sowohl in den Acker- und Randbereichen, auf Grünflächen als auch im bebauten Bereich vorhanden. Voraussetzung für eine Besiedlung sind Sonnen- und Schatten- bzw. Versteckplätze und Flächen mit grabbaren Untergründen zur Eiablage bzw. Winterruhe.

Im Hinblick auf Amphibien sind die Änderungsbereiche nahezu ungeeignet, da Laichgewässer fehlen. Allerdings weisen insbesondere die Ackerflächen eine Eignung als Landlebensraum auf. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang Nachweise im Rahmen der Planungen für die Bundesstraße B 6n [9]. Die Änderungsbereiche Sf 03.1 und 03.2 befinden sich angrenzend an die B 6n. Mit Knoblauchkröte, Wechselkröte, Kammmolch, Moorfrosch und Laubfrosch sind 5 Arten im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt. Der Kammmolch wird zudem auch in der Anlage II der FFH-Richtlinie gelistet. Diese Arten sind daher streng geschützt nach BNatSchG. Weitere Arten (Teichmolch Erdkröte, Grasfrosch, Teichfrosch) zählen zu den häufigeren Arten und sind nach BNatSchG besonders geschützt. Dem im Rahmen der Planfeststellung erarbeiteten Artenschutzkonzept sind Korridore für die Laichwanderung der Amphibien zu entnehmen. Die Gesamtpopulation der entlang der B 6n erfassten Amphibien besitzt hinsichtlich der Artenzusammensetzung überregionale Bedeutung.

2.1.2.3 Schutzgüter Boden / Fläche

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

Für die Bewertung der Änderungsbereiche ist einerseits zwischen den Acker- und Grünflächen und andererseits den bereits baulich überprägten Flächen zu differenzieren. Für letztgenannte Änderungsflächen (z.B. Grz 01, St 03, Zö 13, Zö 16) ist festzustellen, dass kein natürlich gewachsener Boden mehr ansteht und die natürlichen Bodenfunktionen allenfalls noch auf Splitterflächen ausgeübt werden. Für diese Flächen überwiegt eine Nutzungsfunktion wirtschaftlicher Art oder als Siedlungsfläche.

Die derzeit als Acker genutzten Flächen (z. B. Sf 03.1, Sf 07) ist von einer sehr hohen Bedeutung des Bodens im Naturhaushalt auszugehen. Die Böden weisen im Bereich Zörbig Ackerzahlen von ca. 85 auf, so dass von einer hohen Bodenfruchtbarkeit auszugehen ist.

Böden, die die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte erfüllen, sind in den Änderungsbereichen nicht bekannt.

2.1.2.4 Schutzgut Wasser

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

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

In den Änderungsbereichen sind keine stehenden und fließenden Gewässer vorhanden. Für die großflächigen Ausweisungen auf Ackerflächen nordöstlich bis nördlich von Salzfurkapelle (z. B. Sf 03.1, Sf 07) sind Vorfluter zur Entwässerung der Ackerflächen zu nennen.

Im Bereich der kleineren Änderungsbereiche und insbesondere im Randbereich der Ortslagen sind die Vorfluter zu vernachlässigen.

Es kann festgestellt werden, dass das Wasser im Bereich der Bachläufe (Strengbach) und der Fuhne (Gewässer 2. Ordnung) sowie innerhalb der durchflossenen Ortsteile oberflächennah ansteht, d. h. 0-2 m unter Geländeoberkante steht. Im Bereich der Ackerflächen steht das Wasser > 5 - 10 m an; in Teilen sogar tiefer. Die Grundwasserfließrichtung ist generell nach Norden gerichtet. Angaben zur Grundwasserneubildungsrate liegen nicht vor, jedoch kann eingeschätzt werden, dass bedingt durch die Durchlässigkeit des Untergrundes, die unversiegelten Flächen der Änderungsbereiche zur Grundwasserneubildung positiv beitragen.

2.1.2.5 Schutzgüter Klima / Luft

Klimatisch ist das Gebiet von Zörbig dem Mitteldeutschen Trockengebiet zuzuordnen. Es werden Jahresniederschläge von ca. 450 mm bis 500 mm und eine Jahresmitteltemperatur von 8,5 °C erreicht.

Luftschadstoffbelastungen, besonders die Belastung durch CO₂ und Feinstaub, sind den unterschiedlichsten Quellen zuzuordnen. Vor allem der motorisierte Straßenverkehr (hier insbesondere BAB 9, B 183, B 6n) sowie die Verbrennungsprozesse in Energie- und Industrieanlagen sowie in Haushalten sind dabei zu nennen. Jedoch konnte durch die Umstrukturierung der Wirtschaft Anfang der 1990er Jahre sowie durch die umfassende Umstellung der Heizsysteme auf flüssige oder gasförmige Brennstoffe bereits eine spürbare Verbesserung der Luftqualität festgestellt werden. Zukünftig kann durch energetische Sanierung von Gebäuden, durch den Einsatz regenerativer Energieformen sowie die Verbesserung der technischen Ausstattung ein Beitrag zum Klimawandel sowie zur Verbesserung der Luftqualität erfolgen.

Innerhalb der Siedlungsbereiche kann es aufgrund der Bebauungsdichte zu einer erhöhten Wärmeausstrahlung kommen. Das äußert sich durch im Vergleich zum Umland erhöhte Temperaturen und einer geringen Luftfeuchte. Kalt- und Frischluftaustausch mit dem Umland können diese Extreme mildern. Wesentliches Element hierfür stellen Gewässerläufe (Fuhne, Strengbach, Riedagraben), die einen Kalt- bzw. Frischluftstrom bis weit in die Siedlungen hinein ermöglichen.

2.1.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung

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

Das Landschaftsbild im Gemeindegebiet von Zörbig wird im Wesentlichen durch ausgedehnte Ackerflächen und die Fuhne geprägt. Die Änderungsflächen fügen sich in das Landschaftsbild ein. Zum einen befinden sie sich im Randbereich oder innerhalb der Ortslagen und zum anderen innerhalb der Ackerflächen.

Die Erholungsfunktion des Raumes ergibt sich aus der beschriebenen naturräumlichen Ausstattung des Plangebietes. Hervorzuheben sind die Auen von Fuhne, Strengbach und Riedgraben.

Darüber hinaus bieten die Haus- und Kleingärten sowie die Grünflächen der Siedlungsbereiche zusätzliches und wohnortnahes Erholungspotenzial für die Bevölkerung. Die Änderungsbereiche beinhalten zahlreiche Grünflächen, die überwiegend mit der Zweckbestimmung Sportplatz oder Spielplatz näher bestimmt sind. Aber auch Kleingartenanlagen werden überplant (z.B. Zö 01, Zö 15, Spö 03).

2.1.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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

Im Stadtgebiet von Zörbig befinden sich gemäß § 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) zahlreiche Bau- und Kunstdenkmale.

Gemäß § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA bedarf einer Genehmigung durch die zuständige untere Denkmalschutzbehörde, wer ein Kulturdenkmal instand setzen, umgestalten oder verändern; in seiner Nutzung verändern; durch Errichtung, Wegnahme oder Hinzufügen von Anlagen in seiner Umgebung im Bestand und Erscheinungsbild verändern, beeinträchtigen oder zerstören; von seinem Standort entfernen; beseitigen oder zerstören will.

Somit bedürfen jegliche Baumaßnahmen (zum Bsp. Baulückenschließungen, Anbauten, Neubauten, Nutzungsänderungen, Renovierungs- und Sanierungsarbeiten) im Stadtgebiet, welche die im angefügten Denkmalverzeichnis aufgeführten Baudenkmale sowie die unmittelbare Umgebung dieser Bau- und Kunstdenkmale betreffen, einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 14 DenkmSchG LSA. Der diesbezügliche Antrag ist rechtzeitig bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Anhalt einzureichen.

Die gesetzlich zulässige maximale Bearbeitungszeit für die Bescheidung des Antrages auf denkmalrechtliche Genehmigung nach § 14 DenkmSchG LSA durch die zuständige untere Denkmalschutzbehörde, die Vollständigkeit der eingereichten Antragsunterlagen vorausgesetzt, beträgt zwei Monate (§ 14 Abs. 11 DenkmSchG LSA).

2.1.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die

aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

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

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

2.1.2.9 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

Innerhalb des Gemeindegebietes sind Schutzgebiete i.S. der EU-Vogelschutzrichtlinie (SPA) bzw. der FFH-Richtlinie verordnet. Die Änderungsbereiche berühren diese aber nicht.

2.1.2.10 Weitere Schutzgebiete

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Innerhalb des Gemeindegebietes sind Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG und des NatSchG LSA verordnet bzw. ausgewiesen. Die Änderungsbereiche berühren diese aber nicht.

Des Weiteren finden sich zahlreiche gesetzlich geschützte Biotope, die sich anhand der, mitunter sehr speziellen, Umwelt- und Vegetationsbedingungen herausgebildet haben. Diese sind per se geschützt. Inwieweit in den Änderungsbereichen geschützte Biotope vorkommen, ist im Rahmen der jeweiligen Vorhabenplanung zu prüfen.

2.1.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde keine Anpassung an geänderte Flächenansprüche möglich sein, eine geordnete städtebauliche Entwicklung verhindert werden, was wiederum mit unnötigem Flächenverbrauch, Versiegelungen und negativen Einflüssen auf Mensch, Natur und Umwelt einherginge.

Für die weitere, den örtlichen Strukturen und Bedürfnissen der Bevölkerung angepasste Entwicklung der Ortsteile wurden ausgewogene Flächendarstellungen von Wohn-, Misch-, Gewerbe- und Sondergebietsstandorten in direktem Zusammenhang mit den nachgefragten Strukturen vorgenommen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.2.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft

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

Neben der Festlegung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen stellt der Flächennutzungsplan auch die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Flächen für die Landwirtschaft, Grün- und Waldflächen, Wasserflächen) dar. Mit der vorliegenden 3. Änderung werden in den einzelnen Ortsteilen jeweils nur Teilflächen geändert. Zum einen wird die Art der Nutzung angepasst, neue Bauflächen auf Acker- oder Grünflächen ausgewiesen und zum anderen auch Bauflächen wieder zurückgenommen.

Die Änderungen sind der Übersicht unter Pkt 1.2 des Umweltberichtes zu entnehmen. Eine genaue Beschreibung der geplanten Flächenausweisungen erfolgt unter dem Pkt. 5 der Begründung, Teil A.

Im Zuge der Überprüfungen erfolgte auch die Rücknahme von Bauflächen und damit die Sicherung von Acker- und Grünflächen. Da diese Ausweisungen mit positiven Wirkungen auf die Umwelt verbunden sind, werden sie nicht näher betrachtet.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt unter der Beachtung des Vermeidungsverbotes. So wurde insbesondere vermieden, ökologisch hochwertige Flächen als zukünftige Bauflächen darzustellen. Ausnahmen bilden die Ausweisungen der gewerblichen Bauflächen Zö 02 und Sf 03.1, deren Notwendigkeit aus der wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Einheitsgemeinde herzuleiten ist. Es werden mit diesen Ausweisungen zwar keine Schutzgebiete berührt, aber wertvolle Ackerflächen überplant (vgl. hierzu auch Pkt. 2.2.4 im Umweltbericht).

Zur Vermeidung der teils erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter (hier insbesondere Schutzgut Boden) sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Maßnahmekonzepte zu entwickeln und durch entsprechende Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung zu sichern und zu schützen.

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

In Bezug auf die Verringerung von Emissionen ist zunächst festzustellen, dass mit der Planung von Wohn- und Gewerbeflächen nach Realisierung der Bebauung immer auch zusätzliche Emissionen durch den Verkehr entstehen werden. Ziel muss es sein, diese zu reduzieren. Die Verringerung zukünftiger Belastungen der Menschen durch Verkehrslärm kann beispielsweise durch eine entsprechende Erschließung der Gebiete erfolgen.

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sollten vorrangig im freien Landschaftsraum erfolgen, um die bereits anthropogen stark vorgeprägten Standorte maximal zu nutzen und Flächeninanspruchnahmen bislang unbebauter Bereiche weitgehend zu vermeiden. Für diese externen Ausgleichsmaßnahmen sind folgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

- Lage der Ausgleichsfläche innerhalb der freien Landschaft des Gemeindegebietes,

Zur Aufwertung des Landschaftsbildes sollten die bereits anthropogen vorgeprägten Bauflächen zudem in die umgebende Landschaft durch eine Randeingrünung eingebunden werden.

Im Hinblick auf die landwirtschaftlich genutzte Fläche wird auf die gesetzlichen Regelungen in § 15 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG, § 7 Abs. 1 Nr. 1 NatSchG LSA und § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB hingewiesen. Ziel sollte jedoch unter Berücksichtigung der genannten gesetzlichen Regelungen sein, eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche zum einen auf ein notwendiges Mindestmaß einzuschränken und zum anderen vorzugsweise zur Randeingrünung bzw. zur Gliederung großer Ackerflächen vorzusehen.

2.2.2 Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

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

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

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

Neben der Überplanung bestehender Bauflächen, die mit den Darstellungen einen neuen Nutzungscharakter bekommen (z.B. St 03, Zö 16, Schr 01) werden im Flächennutzungsplan auch geplante Bauflächen (z.B. Sf 03, Zö 02) dargestellt. Durch diese zusätzlich mögliche Bebauung erfolgt in erster Linie eine Überprägung des Bodens. Der Bebauungsgrad ist jedoch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen, wodurch die mögliche Versiegelung und damit der Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, der Beeinflussung des Mikroklimas sowie der Beeinflussung von Flora und Fauna auf den jeweiligen Flächen gesteuert wird. Darüber hinaus können aufgrund der zusätzlichen Bebauung Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch z.B. durch Emissionen der Bauflächen auftreten. Mögliche Auswirkungen werden entsprechend der Vorhaben im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanverfahren und Überprüfung der Umweltauswirkungen (Umweltbericht) erfasst sowie die geltenden Umweltstandards berücksichtigt. Durch entsprechende Festsetzungen sind diese Auswirkungen auf ein vertretbares Minimum eingrenzbar. Eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation durch die Planung und einer daraus resultierenden gesundheitlichen Gefährdung für den Menschen kann zum derzeitigen Zeitpunkt ausgeschlossen werden.

Beeinträchtigungen der Wohn- und Wohnumfeldfunktion sind im Allgemeinen kaum und wenn, dann in einem verträglichen Maß nur dort zu erwarten, wo bereits bestehende Wohn- und Gemengelagen ergänzt werden. Die Beeinträchtigungen werden sich vorwiegend auf die Bauphasen der neuen Gebäude beziehen und somit zeitlich befristet sein. Eine zusätzliche Belastung durch Kfz-Verkehr ist möglich, aber auf Grund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens aus den neuen Nutzungen bzw. der Verkehrsanbindung (hier B 6n) zu vernachlässigen.

Im Zuge der Flächennutzungsänderung erfolgte auch eine Reduzierung der Darstellung von Bauflächen. Mit diesen Planänderungen sind positive Auswirkungen vor allem auf das Schutzgut Boden, aber auch auf weitere Schutzgüter zu erwarten.

Das wesentliche Ziel der Flächennutzungsplanung außerhalb der Siedlungsbereiche stellt die Sicherung und Erhalt der Acker- und Grünflächen dar. Somit ergeben sich diesbezüglich keine negativen Auswirkungen bzw. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern durch die Planung.

Nutzung natürlicher Ressourcen

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

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird das Ziel der bedarfsgerechten Sicherung sowie einer maßvollen Ergänzung von Bauflächen gemäß dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden verfolgt. Dabei wird der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung durch die Nach- und Umnutzung von Brachen, ruinösen Grundstücken und Altstandorte gegeben.

Im Zuge der Änderung erfolgt beispielsweise eine Anpassung der Bauflächen an den aktuellen Bestand bzw. an die aktuelle Flächennutzung (z.B. Zö 13). Nach genauer Prüfung unter Berücksichtigung der zukünftigen Entwicklungsziele wurden verschiedene Bauflächen zugunsten der Darstellung als Grün- oder Ackerflächen reduziert. Damit ergeben sich positive Auswirkungen auf die Schutzgüter, da diese natürlichen Ressourcen gesichert und erhalten bleiben. Die Prozesse des Naturhaushaltes werden so geschützt.

Stellenweise erfolgt eine ergänzende Darstellung von Bauflächen (z.B. Zö 09, Lö 06, Cö 02), was einen Eingriff in den Naturhaushalt sowie die Beeinflussung natürlicher Ressourcen aufgrund der Flächenumwandlung bedingt. Es werden Flächen für die Landwirtschaft oder Grünflächen als potenzielle Bauflächen ausgewiesen.

Im Hinblick auf die gewerbliche Baufläche Sf 03.1 werden ca. 50 ha Fläche für die Landwirtschaft überplant. Dem Flächennutzungsplan vorauslaufend sind Alternativstandorte betrachtet worden. Im Ergebnis der Bewertung ist die Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt. Es wird auch auf die Machbarkeitsstudie, die derzeit erarbeitet wird, verwiesen. Letztlich überwiegt ein öffentliches Interesse an der wirtschaftlichen Entwicklung der Einheitsgemeinde, die nur mit einem Flächenverbrauch einhergehen kann.

Auch die Darstellung der Änderungsfläche Zö 02 nimmt Fläche für die Landwirtschaft in Anspruch (ca. 51 ha). Es handelt sich hier um eine nachfragebedingte Erweiterung des bestehenden und ausgelasteten Gewerbegebietes „Thura Mark“. Auch hier werden natürliche Ressourcen vollständig überplant.

Zur Entwicklung dieser Bauflächen und damit die Festlegung der zukünftigen Nutzung erfolgt jedoch erst mit der Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes mit integriertem Umweltbericht. Konkrete Auswirkungen auf natürliche Ressourcen können somit erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beschrieben und bewertet werden, da erst zu diesem Zeitpunkt die Flächenentwicklung über Festsetzungen hinsichtlich der Art und Weise der baulichen Nutzung sowie durch grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen geregelt wird.

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

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

Die Belastung durch Immissionen aus dem Straßenverkehr ist zwar deutlich gesunken. Dennoch stellen sie eine Quelle schädlicher Immissionen dar. In erster Linie sind dabei die B 6n, B 183 und die BAB 9 zu nennen. Entlang dieser Trassen reichen die Schadstoffemissionen am weitesten. Aber auch stark befahrene Landesstraßen gehören zu den Bereichen erhöhter Schadstoffemissionen. Die Schadstoffe reichern sich im Boden an und führen zu dessen Verunreinigung.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die Abfall- und Müllentsorgung der Einheitsgemeinde Zörbig erfolgt in Verantwortung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld durch vertraglich gebundene Unternehmen. Es besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang.

Bezüglich der Art und Menge der anfallenden Abfälle können zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussagen getroffen werden. Grundlage dafür bilden die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffenden Festsetzungen.

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Vorhaben vorbereitet, die beispielsweise gefährliche Abfälle erzeugen, die ggf. als Sondermüll gesondert zu entsorgen sind. Zudem sind davon ausgehende Umweltauswirkungen im jeweiligen Genehmigungsverfahren (z.B. nach BImSchG) zu prüfen.

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

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine vorbereitende Bauleitplanung. Informationen bezüglich des kulturellen Erbes im Allgemeinen, hier vor allem die im Gemeindegebiet vorkommenden Kultur- und Sachgüter, sind in der Begründung zum Ausgangsflächennutzungsplan aufgeführt. Für die Änderungsflächen ist festzustellen, dass keine Objekte des kulturellen Erbes berührt sind.

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

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Änderung einer vorbereitenden Bauleitplanung. Es ist davon auszugehen, dass die an das Gemeindegebiet von Zörbig angrenzenden Gemeinden ebenfalls eine Flächennutzungsplanung aufweisen, in der die Zielvorstellungen hinsichtlich der zukünftigen Flächennutzung dargestellt sind.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erfolgt die Beteiligung der Nachbargemeinden. In diesem Zusammenhang werden die durch die Gemeinden abgegebenen Hinweise bezüglich der Auswirkungen des Vorhabens auf das benachbarte Plangebiet (nämlich das Gebiet der Nachbargemeinde) in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Von den Änderungen des Flächennutzungsplanes selbst sind aufgrund der Verteilung im Gemeindegebiet und der Art der Ausweisung auch keine kumulierenden Wirkungen zu erwarten.

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

Auswirkungen auf das Klima und den Klimawandel sind zum jetzigen Planungsstand nicht zu verzeichnen. Es erfolgt die Sicherung der die Siedlungen umgebenden Freiflächen (Grün-, Ackerflächen) sowie der innerörtlichen Grünflächen, wodurch die Klimaaustauschfunktion des Raumes erhalten bleibt.

Im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung mit integriertem Umweltbericht sind für das jeweilige Entwicklungsvorhaben die Auswirkungen auf das Klima sowie die Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels zu bewerten.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

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

2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

2.2.3.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden zu berücksichtigen.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG ist die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung des Standortes zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln. Durch die Änderung eines

Flächennutzungsplanes erfolgt kein direkter Eingriff in Natur und Landschaft. Hier werden die Ziele der zukünftigen Flächennutzungsplanung einer Gemeinde beschrieben und dargestellt.

Diese Darstellungen sind durch die verbindliche Bauleitplanung, z.B. Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan oder Satzung zu konkretisieren. Der Bebauungsplan konkretisiert für eine Teilfläche des Gemeindegebietes die planerische Zielstellung durch Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 BauGB. Im Rahmen dieses Planverfahrens können erst die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung als zusammengefasste Zielvorstellung formuliert und durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmebeschreibungen konkretisiert werden.

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

2.2.3.2 Schutzgut Mensch

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

Entlang der relativ stark befahrenen Ortsdurchgangsstraßen gehen Belastungen durch Verkehrsemissionen aus. Hier muss mit Lärm- und Schadstoffemission und -immission für die an den Ortsdurchfahrtsstraßen angrenzende Bebauung gerechnet werden.

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

Von der Landwirtschaft und der Tierhaltung ausgehende temporäre Geruchsbelästigungen durch Gülle und Abfälle der Stallanlagen, durch Ausbringen der Gülle auf die Felder sowie Lärmbelästigungen von an- und abfahrenden Landmaschinen sind nur in geringem Maße zu erwarten.

Beeinträchtigungen durch industrielle bzw. gewerbliche Schadstoffimmissionen und Lärm sind aufgrund immissionsschutzrechtlicher Vorgaben sowie der Lage der großflächigen gewerblichen Bauflächen außerhalb der Ortslagen (Zö 02, Sf 03.1) kaum zu erwarten. Besonders im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zur Entwicklung gewerblicher Bauflächen sind Festsetzungen u.a. zum Immissionsschutz zu treffen, die eine unzumutbare Beeinträchtigung von schutzbedürftigen Nutzungen ausschließen.

Eine Entwicklung der im Flächennutzungsplan neu ausgewiesenen Bauflächen einschließlich der Erweiterung bestehender Bauflächen bedingt die Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen mit integriertem Umweltbericht. In diesen Verfahren sind Vorkehrungen zum Schutz des Menschen z.B. durch Festsetzungen zu treffen, um die Wohn- und Aufenthaltsqualität zu sichern und gesunde Wohn- und Aufenthaltsverhältnisse durch und in den neuen Bauflächen herzustellen. Grundlage dazu bilden in der Regel Fachgutachten (z.B. zum Immissionsschutz, Baugrund und Altlastenverdacht, Artenschutz), aus denen Maßnahmen und Festsetzungen abzuleiten sind.

Dieses Erfordernis besteht auch bei der Änderung von bereits rechtskräftigen Bauleitplänen.

2.2.3.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Zielstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die vorrangige Entwicklung des Innenbereiches, die weitere Umsetzung von rechtskräftigen Bebauungsplänen und Satzungen. Eine Ausweitung der Siedlungskörper in den Außenbereich stellt kein zukünftiges Planungsziel dar, wird auch mit den Änderungen nicht vorbereitet. Es werden lediglich kleinere

Abmessungen der Ortslage vorgenommen. Damit wird der Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschützt und erhalten.

Ausnahmen bilden die Gewerbegebietsdarstellungen (Zö 02, Sf 03.1) sowie die Sondergebiete zur Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen (Sf 07). Mit diesen Darstellungen werden im Wesentlichen Ackerflächen überplant. Im Hinblick auf Pflanzen ist eine Kompensation im Rahmen der nachlaufenden Planungen (z. B. Bebauungsplan) nachzuweisen. Für die Photovoltaikanlagen kann das mit einem vielgestaltigen Maßnahmenkonzept überwiegend auf der jeweiligen Vorhabenfläche erfolgen. Im Allgemeinen ist die tatsächliche Versiegelung bei Photovoltaikanlagen nur sehr gering, so dass auch die lediglich nur überstellten Flächen zur Kompensation herangezogen werden können. Limitierend für eine Aufwertung unter den Modulen wirken die Verschattung und die Trockenheit. Dem kann insbesondere durch die Artenwahl in Saatgutmischungen und dem entsprechenden Pflegekonzept entgegengewirkt werden. Vorzug sollte jedoch eine Mehrfachnutzung haben. Dennoch wird ein Ausgleichserfordernis außerhalb der jeweiligen Vorhabenfläche nicht zu vermeiden sein.

Es ist anzunehmen, dass mit einem zu erwartenden Versiegelungsgrad von bis zu 80 % innerhalb der gewerblichen Bauflächen nur sehr eingeschränkt Flächen für Ausgleichsmaßnahmen verbleiben werden. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird die Eingriffsfläche auf das für die Gebietsentwicklung notwendige Maß beschränkt, ohne für den Ausgleich weitere Ackerflächen in Anspruch zu nehmen. Mit der Ausweisung der gewerblichen Baufläche Sf 03.1 wird zur südlich gelegenen Wohnbaufläche eine Grünfläche dargestellt, die der Eingriffsfläche direkt zugeordnet werden kann.

Darüber hinaus sind auch innerhalb der Vorhabengebiete Kompensationsmaßnahmen in der nachfolgenden Planung zu berücksichtigen. Ein sehr hohes ökologisches Potenzial weisen Dachbegrünungen auf, da sie zum einen für den naturschutzfachlichen Ausgleich herangezogen werden können und zum anderen den Abfluss von Niederschlagswasser aus dem Gebiet reduzieren. Für einen darüber hinaus gehenden Ausgleichsbedarf sind Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Maßnahmenflächen am Strengbach umzusetzen.

Unter Bezugnahme auf § 40 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass bei der Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausschließlich gebietsheimische Pflanzen und Saatgutmischungen zu verwenden sind.

Unter Berücksichtigung des zukünftigen Bedarfes werden im Flächennutzungsplanverfahren geplante Bauflächen zurückgenommen (z. B. Sf 05). Damit wird die ursprüngliche Flächennutzung (Landwirtschaft, Grünfläche) als Lebensraum für Pflanzen und Tiere gesichert.

Den Darstellungen des Flächennutzungsplanes stehen die Belange des Artenschutzes per se nicht entgegen. Im Rahmen der nachfolgenden Entwicklungsplanungen bzw. bei der Umsetzung von Bauvorhaben (Bebauungsplanverfahren bzw. Baugenehmigungsverfahren) sind artenschutzrechtliche Betroffenheiten zu prüfen und zu bewerten und geeignete Maßnahmen zum Artenschutz festzusetzen.

Im Rahmen der Planung und Realisierung der B 6n sind streng geschützte Amphibien erfasst worden und der Schutz dieser Arten über Maßnahmen sichergestellt worden. Es wird insbesondere daraus hingewiesen, dass im Zuge der Herstellung der B 6n zahlreiche und intensive populationserhaltende Maßnahmen entlang der B 6n umgesetzt worden sind. Zu nennen sind insbesondere Amphibienleiteinrichtungen und Durchlässe sowie Entwicklung und Erhalt von Feuchtbereichen in der Ackerflur. Dieses Maßnahmenkonzept ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Sie sind zu erhalten und ihre Funktionsfähigkeit durch angrenzende Vorhaben nicht einzuschränken. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Ergebnis der zum 1. Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplans auf eine Ausweisung von Sondergebieten für Photovoltaikanlagen entlang der B 6n aufgrund der überregionalen Bedeutung der Amphibienpopulation verzichtet wird.

Die Ackerflächen im Allgemeinen und insbesondere nördlich von Salzfurtkapelle sind Brut- und Fortpflanzungsstätte für Feldlerche und Wiesenweihe. Als Maßnahmen zum Ausgleich eines Lebensstättenverlustes können insbesondere als Maßnahmen zum Erhalt der Population mit entsprechenden Pflegekonzepten Ersatzlebensräume im Bereich von Grünländer geschaffen werden. Zudem ist eine Bewirtschaftung von Ackerflächen mit sogenannten Lerchenfenstern oder Feldvogelstreifen möglich.

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

2.2.3.4 Schutzgüter Boden / Fläche

Der Boden ist durch seine konkurrierenden Nutzungsmöglichkeiten ein stark beanspruchtes Schutzgut. Verschiedene Formen der Bodennutzung gefährden ihn in seiner natürlichen Entwicklung und Funktion. Das ist beispielsweise auf den Abtrag von Boden beispielweise zur Rohstoffgewinnung oder auf Forst- und Landwirtschaft bzw. Altablagerungen von unbekannter Zusammensetzung zurückzuführen.

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

Durch die Planung und die damit einhergehende Flächenversiegelung durch Baumaßnahmen sind weitere negative Einflüsse auf den Boden und seine Funktionen zu erwarten, hier insbesondere durch Versiegelungs- und Verdichtungsmaßnahmen. Die Eingriffe in die Bodenfunktion werden den Verlust des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen zur Folge haben.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Maßnahmen zur Verringerung, Vermeidung oder zum Ausgleich festzusetzen. Flächeninanspruchnahmen sind zunächst vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu prüfen. Unter Beachtung der Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes sind vorrangig Maßnahmen umzusetzen, die beispielsweise nach Flächenentsiegelungen wieder offene Bodenflächen herstellen. Insbesondere sind Altstandorte, für die keine Nachnutzungskonzepte bestehen, diesbezüglich zu prüfen. Zu nennen sind beispielsweise Siloanlagen in der Ackerflur oder Stallanlagen. Aber auch der Rückbau versiegelter Wirtschaftswege ist in diesem Kontext zu sehen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden aber auch faktisch Entsiegelungsmaßnahmen vorgenommen, indem Bauflächen zurückgenommen werden (z. B. Sf 05, Lö 02, Gö 01, Zö 15, Schr 04).

Für die großflächigen Neuausweisungen gewerblicher Bauflächen (Zö 02, Sf 03.1) sind bei einer Überplanung von ca. 95 ha keine adäquaten Bodenschutzmaßnahmen zuzuweisen. Auch vor diesem Hintergrund wird neben den bereits genannten Entsiegelungsmaßnahmen auch auf Dachbegrünungen verwiesen, die neben vielfältigen positiven Wirkungen auf Klima und Wasserhaushalt die beeinträchtigten Bodenfunktionen zumindest ansatzweise mindern.

2.2.3.5 Schutzgut Wasser

Mit den Änderungsbereichen sind keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer verbunden. Mit Ausnahme der großflächigen Neuausweisungen gewerblicher Bauflächen wird in den betroffenen Bereichen die Grundwasserneubildungsrate beeinflusst. Die Auswirkungen auf

den Wasserhaushalt können durch die bereits genannte Dachbegrünung gemindert werden. Auf den Gründächern wird Niederschlagswasser zurückgehalten und über Verdunstung wieder dem Wasserhaushalt zugeführt.

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

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

2.2.3.6 Schutzgüter Klima / Luft

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass im Gemeindegebiet eine gleichmäßig hohe Wärmeausgleichsfunktion anzutreffen ist. Klimatische Beeinträchtigungen innerhalb der bebauten Flächen können weitgehend durch das Umland mit seinen ausgedehnten Ackerflächen ausgeglichen werden. Die innerörtlichen Grünbereiche wirken dabei als Kaltluftbahnen. Sie werden durch die Darstellung als Grünfläche gesichert. Das Potenzial der Kaltluftentstehungsgebiete sowie Kaltluftschneisen (Grünzüge, Gewässer) weist darüber hinaus eine hohe Bedeutung für den Naturraum insgesamt auf.

Im Hinblick auf das Klima sind im Bebauungsplan oder in der jeweiligen Vorhabenplanung vielfältige Maßnahmen zur Durchgrünung der Baugebiete vorzuhalten, um eine gute Durchlüftung zu gewährleisten und die Ausbildung von Wärmeinseln zu vermeiden. Das gilt insbesondere im Hinblick großflächiger Ausweisungen von Baugebieten (Zö 02, Sf 03.1)

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

Im Zuge von Flächenentwicklungen, besonders bei der Neuanlage gewerblicher Bauflächen, sind immissionsschutzrechtliche Vorgaben zu berücksichtigen. Im verbindlichen Bauleitplanverfahren sind auf der Grundlage von Immissionsschutzgutachten Maßnahmen bezüglich des Lärmschutzes abzuleiten.

Die Belange des Klimaschutzes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung unter Berücksichtigung der Vorgaben u.a. des BauGB und hier insbesondere § 1 Abs. 5 sowie § 1a Abs. 5 BauGB zu beachten. Ebenfalls werden die fortlaufenden Aktualisierungen klimarelevanter Verordnungen im Sinne des Klimaschutzes berücksichtigt. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wurden insoweit Aspekte von Klimaanpassung/Klimawandel in die Planung eingestellt, dass Neuausweisungen von Bauland auf bislang unbebauten/versiegelten Flächen nur im Rahmen des Bedarfes zur Entwicklung der Gemeinde erfolgen. Der Schwerpunkt zur Entwicklung von Innenbereichen bleibt davon unberührt. Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung oder die Verwendung erneuerbarer Energien als Beispiele für Maßnahmen im Hinblick auf den Klimawandel sind erst in der Vorhabenumsetzung zu konkretisieren.

2.2.3.7 Schutzgüter Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung

Es ist davon auszugehen, dass für das Landschafts- und Ortsbild durch die geplanten baulichen Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen der visuellen Erlebbarkeit der Landschaft zu erwarten sind, da im Wesentlichen eine Verdichtung des Bestandes geplant ist. Eine Erweiterung in den Außenbereich ist mit den gewerblichen Bauflächen Zö 02 und Sf 03.1 vorgesehen. In diesen Bereichen sind jedoch entsprechende Regelungen zur Sicherung des

naturräumlichen Potenzials im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beispielsweise durch Randeingrünungen zu treffen.

Dem Landschaftsbild und damit auch dem Erholungswert dienen Maßnahmen, wie:

- Durchgrünung und Randeingrünung von Baugebieten
- Anlage und Pflege von Feldhecken
- Wiederherstellung bzw. Ergänzung von Baumreihen entlang der Feld- und Wirtschaftswege

2.2.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

2.2.3.9 Eingriffe und Ausgleichbarkeit

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

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

Im Vordergrund der Änderungsabsichten steht die Nutzung von bereits versiegelten Flächen sowie die Entwicklung des Innenbereiches vor dem Außenbereich.

Hervorzuheben ist insbesondere die Flächeninanspruchnahme für Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen, die auf das notwendige Mindestmaß begrenzt werden sollte. Umgesetzt wurde dieser Ansatz durch eine Fortschreibung der dargestellten Bauflächen auf der Grundlage einer Bedarfsermittlung für das gesamte Gemeindegebiet.

Tabelle 8: Ausweisungen von Bauflächen

Nutzung	Bestand	3. Änderung	Reduzierung/Erhöhung
Wohnbaufläche	2,2 ha	6,3 ha	+ 4,1 ha
Gemischte Baufläche	3,7 ha	8,4 ha	+ 4,7 ha
Gewerbliche Baufläche	4,4 ha	95,7 ha	+ 91,3 ha
Fläche für Gemeinbedarf	0,4 ha	2,3 ha	+ 1,9 ha
Sonderbaufläche	8,8 ha	58,7 ha	+ 49,9 ha
Summe			+ 151,9 ha

Es kann festgestellt werden, dass mit den Änderungen ca. 151,9 ha Baufläche zusätzlich ausgewiesen werden. Einschränkend ist jedoch auf die Ausweisung der Sondergebiete Photovoltaik und hier insbesondere des Änderungsbereiches Sf 07 hinzuweisen, mit dem ca.

46 ha Ackerfläche überplant werden. Die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der aber in Bezug auf den Boden nicht mit einem vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen einhergeht. In Abhängigkeit von der Anordnung bzw. Anlagenhöhe ist beispielsweise auch eine weitere landwirtschaftliche Nutzung unter und zwischen den Photovoltaikmodulen im Sinne von Agri-PV-Anlagen möglich. Diesbezüglich sind in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Da mit der Änderung des Flächennutzungsplanes keine weiteren Festsetzungen zur Nutzungsintensität von Bauflächen getroffen werden, kann ein Ausgleichserfordernis nur überschlägig abgeschätzt werden. Dieses ist im nachfolgenden Bebauungsplan detailliert zu betrachten. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die mit der Umsetzung verbundenen Eingriffe (mit Ausnahme von Zö 02, Sf 03.1 und Sf 07) zumindest eingriffsnah kompensiert werden können.

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

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

In Bezug auf die Verringerung von Emissionen ist zunächst festzustellen, dass mit der Planung von Wohn- und Gewerbeflächen nach Realisierung der Bebauung immer auch zusätzliche Emissionen durch den Verkehr entstehen werden. Ziel muss es sein, diese zu reduzieren. Die Verringerung zukünftiger Belastungen der Menschen durch Verkehrslärm kann beispielsweise durch eine angepasste Erschließung der Gebiete erfolgen.

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sollten vorrangig im freien Landschaftsraum erfolgen, um die bereits anthropogen stark vorgeprägten Standorte innerorts bzw. am Ortsrand maximal zu nutzen und Flächeninanspruchnahmen bislang un bebauter Bereiche weitgehend zu vermeiden. Für diese externen Ausgleichsmaßnahmen sind folgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

- Lage der Ausgleichsfläche innerhalb der freien Landschaft des Gemeindegebietes,
- ökologische Aufwertung geringwertiger Flächen, z.B. intensiv genutzter Acker, Anlage von Blühstreifen, Feldhecken,
- Erhalt und Pflege von Baumreihen entlang von Wegen,
- Umsetzung eines Pflege- und Entwicklungskonzeptes entlang des Strengbaches
- Entsiegelungen von Altstandorten im Außenbereich

Zur Aufwertung des Landschaftsbildes sollten die bereits anthropogen vorgeprägten Bauflächen zudem in die umgebende Landschaft durch eine Randeingrünung eingebunden werden.

Eine überschlägige Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung kann auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nur für großflächige Ansiedlungen vorgenommen werden. Für diese wird gemäß Ausweisung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan Fläche für die Landwirtschaft in Anspruch genommen. Für die Bewertung wird das Modell Sachsen-Anhalt angewandt.

Für die geplante Nutzung gewerblicher Baufläche (Sf 03.1, Zö 02) wird für eine Eingriffsbetrachtung von einer zulässigen Versiegelung von 80 % (GRZ 0,8) ausgegangen.

Die im Änderungsbereich Sf 03.1 ausgewiesenen Grünflächen werden mit einem Planwert von 16 Punkten angesetzt. Dieser ökologische Neuwert ist mit Baum-Strauchhecken bzw. mesophilem Grünland erreichbar. Für das Sondergebiet Photovoltaik wird eine Überbauung der Bodenfläche von 60 % angenommen.

Flächenart	Wert-Faktor	Flächengröße in m ²		Biotopwert	
		Bestand	Planung	Bestand	Planung
<u>SO Photovoltaik</u>					
AI Intensivacker	5	460.000	-	2.300.000	-
B Überbauung (GRZ 0,6)	0	-	276.000	-	-
GSB Scherrasen	7	-	184.000	-	1.288.000
Ausgleichsbedarf					1.012.000
<u>Gewerbliche Baufläche Sf 03.1</u>					
AI Intensivacker	5	430.000	-	2.150.000	-
B Versiegelung (GRZ 0,8)	0	-	302.400	-	-
GSB nicht versiegelbar	7	-	75.600	-	529.200
Grünflächen	16	-	52.000	-	832.000
Ausgleichsbedarf					788.800
<u>Gewerbliche Baufläche Zö 02</u>					
AI Intensivacker	5	510.000	-	2.550.000	-
B Versiegelung (GRZ 0,8)	0	-	408.000	-	-
GSB nicht versiegelbar (20 %)	7	-	102.000	-	714.000
Ausgleichsbedarf					1.836.000

Für diese Flächenausweisungen ergibt sich insgesamt ein Ausgleichsbedarf von ca. 3,64 Mio. Biotopwertpunkten. Ein Kompensationspotenzial von Ausgleichsmaßnahmen hängt einerseits vom Bestandswert der Ausgleichsfläche ab und andererseits vom Entwicklungsziel. Seitens der Stadt stehen zur Kompensation keine ausreichend großen Flächen zu Verfügung. Von daher wird, um den Ausgleichsbedarf überschlägig abzuschätzen, eine Umnutzung einer Ackerfläche (Bestandswert 5 Pkt. / m²) zu einem mesophilen Grünland (Planwert 16 Pkt. / m²) mit einem Aufwertungspotenzial von 11 Pkt. / m² angenommen. Daraus errechnet sich ein Flächenbedarf von ca. 33 ha.

2.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten ergeben sich nicht, da es sich wie bereits beschrieben, um die Entwicklung von Bauflächen vorrangig im Innenbereich sowie die bedarfsgerechte Neuausweisung von Bauflächen im Rahmen von Ortsabrundungen handelt. Insbesondere die Planung der Gewerbestandorte ist für die künftige städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde unabdingbar.

Die aktuellen Änderungen können vielmehr bereits als Alternativlösung zu vorherigen Planungsständen betrachtet werden. Im Vergleich zu vorherigen Lösungen wurden die Ausweisungen von Bauflächen, auch unter kritischer Betrachtung der Standorte für Wohnbauflächen bzw. gemischten Bauflächen, zu Gunsten des Erhalts von Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft reduziert. Damit werden die negativen Einflüsse der Planung auf die Umwelt minimiert.

Im Hinblick auf den Gewerbestandort „Thura Mark“ ist darauf hinzuweisen, dass dieser ausgelastet ist. Nunmehr gibt es Bestrebungen ansässiger Unternehmen, sich am Standort zu

erweitern. Insofern ist diese Darstellung alternativlos, da das vorhandene Gewerbegebiet begrenzt durch die Straßen bedarfsgerecht erweitert wird.

Der Ausweisung der Gewerbefläche Sf 03.1 gingen umfangreiche Abstimmungen voraus (vgl. Pkt. 5.4.3 der Begründung, Teil A). Im Ergebnis eines Abwägungsprozesses ist die vorgenommene Darstellung hergeleitet worden.

Es hat demnach bereits im Aufstellungsprozess zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans eine Alternativenbetrachtung stattgefunden, deren Ergebnisse sich in den geplanten Flächenausweisungen widerspiegeln.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung

Methoden

Die Umweltprüfung basiert auf den unter Pkt. 1.3 genannten Fachgesetzen und Fachplanungen.

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

Informationen bezüglich einzelner Schutzgüter wurden im Rahmen des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan erfasst und bilden eine Bewertungsgrundlage.

Hinweise auf Schwierigkeiten

Es haben sich bei der Erarbeitung des Umweltberichtes keine Schwierigkeiten ergeben. Anhaltspunkte für vertiefende Untersuchung einzelner Aspekte ergeben sich erst im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung. Die relevanten Umweltfolgen, die mit der Umsetzung der verbindlichen Bauleitplanung verbunden sein werden, sind in verfahrensbegleitenden Gutachten zu prüfen, um eine umweltverträgliche Realisierung der Planungsziele vorliegen.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Durch den Flächennutzungsplan werden Umweltauswirkungen vorbereitet. Diese werden aber erst durch den nachfolgenden Bebauungsplan rechtsverbindlich, so dass dort auch entsprechende Maßnahmen zur Überwachung festzuschreiben sind.

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

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 3. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Zörbig ist erforderlich, um die Darstellungen des wirksamen Plans, für einzelne Flächen, an geänderte Flächenansprüche anzupassen bzw. aufgrund konkretisierter Planungsvorstellungen fortzuschreiben.

Das beinhaltet vor allem Änderungen in der Ausweisung von Wohn-, Misch- und gewerblichen Bauflächen sowie Sonderbauflächen im gesamten Gemeindegebiet der Einheitsgemeinde Stadt Zörbig.

Durch entsprechende Ausweisungen im Flächennutzungsplan sollen angepasste, bedarfsgerechte Voraussetzungen für eine ausgewogene Entwicklung der Stadt geschaffen werden. Deshalb wird eine angemessene Neuausweisung von Wohnbauflächen als sinnvoll erachtet. Die günstige Anbindung an das überregionale Straßennetz ist für die Stadt Zörbig ein erheblicher Standortvorteil für gewerbliche Ansiedlungen, so dass in den Gemarkungen Salzfurkapelle und Zörbig zwei Gewerbestandorte untersucht wurden. Im Hinblick auf die Neuausweisung von Sondergebieten für Photovoltaik wird auf die Energiepolitik des Bundes reagiert.

Es werden mit der 3. Änderung Voraussetzungen zur planerischen Steuerung der Entwicklung im Gemeindegebiet geschaffen. Es soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung erreicht werden. Es werden Flächen für den Wohnungsbau, Gewerbe- und Mischnutzungen sowie für Sondernutzungen dargestellt. Die Flächenausweisung erfolgt entsprechend des tatsächlichen Bedarfes sowie unter Berücksichtigung der Auswirkungen der Maßnahmen auf die Umwelt.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen, die mit der Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitet werden, sind Bodenversiegelungen und damit die Zerstörung von Bodenfunktionen, Beeinträchtigungen bzw. der Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen sowie die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsfunktion zu nennen. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung können die Umweltauswirkungen zunächst nur überschlägig eingeschätzt und geprüft werden, ob Belange des Umweltschutzes den Ausweisungen grundsätzlich entgegenstehen. Diese Prüfung ist für die vorliegende 3. Änderung wie folgt vorgenommen worden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind ausgleichbar. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen – sofern möglich – direkt in den jeweiligen Plangebietes durchgeführt werden. Für Gebiete, in denen dies nicht möglich ist, sind sogenannte Kompensationsflächen außerhalb des jeweiligen Plangebietes vorzusehen. Eine planungsrechtliche Sicherung und Zuordnung erfolgt im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren.

Für Gewerbeflächen sind Vorkehrungen zum Schutz angrenzender schutzbedürftiger Nutzungen vor schädlichen Umwelteinflüssen zu treffen; ggf. sind Nutzungsbeschränkungen in den nachfolgenden verbindlichen Bauleitplänen festzusetzen. Mit den Ausweisungen im Flächennutzungsplan wurden die grundsätzlichen Ansätze im Hinblick auf eine Benachbarung schutzbedürftiger Nutzungen zu gewerblichen Bauflächen berücksichtigt.

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

Abschließend ist festzuhalten, dass detaillierte Maßnahmen zur Vermeidung von Konflikten der jeweiligen Planungen mit den Schutzgütern in den weiterführenden verbindlichen Bauleitplänen festzuschreiben sind.

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Zörbig verbleiben unter Beachtung der aufgezeigten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nach jetzigem Kenntnis- und Planungsstand keine erheblichen Umweltauswirkungen.

3.4 Referenzliste, Literatur- und Quellenverzeichnis

- [1] Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt: Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11.03.2011), am 12. März 2011 in Kraft getreten
- [2] Regionaler 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)
- [3] Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt: Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts, Stand 01.01.2001
- [4] Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt: Ökologisches Verbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt, Landkreis Bitterfeld, Stand 10 / 2001
- [5] Landkreis Bitterfeld: Landschaftsrahmenplan Landkreis Bitterfeld, Büro Dr. Reichhoff, Stand 1995
Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes für den Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Teilgebiet Bitterfeld, RANA Büro für Ökologie und Naturschutz Frank Meyer, Stand November 2009
- [6] Stadt Zörbig, Flächennutzungsplan, rechtswirksame Planfassung
- [7] Bund deutscher Architekten BDA, morgen: wohnen! Künftige Wohnbedürfnisse, Berlin 2009, Artikel von Peter Ebner: Zukünftige Wohnformen, Studie zum Nachfrageverhalten
- [8] Kreisverwaltung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, Analyse der Gewerbestandorte im Landkreis Anhalt-Bitterfeld, November 2020
- [9] Stadt Zörbig, Gesamträumliches Konzept zur Steuerung großflächiger Photovoltaik-freiflächenanlagen, Büro StadtLandGrün, Mai 2022
- [10] ökotop Büro für angewandte Landschaftsökologie K. Mammen und U. Mammen GbR: Artenschutzrechtliche Bewertung zu Vorkommen von Amphibien, Zauneidechsen und ausgewählten Brutvogelarten im Bereich der B 6n im PA 17 (Köthen - BAB 9), Ergänzung zum Artenschutzbeitrag vom 25.04.2008, Stand 20.09.2017