PLANZEICHENERKLÄRUNG

ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
Art der baulichen Nutzung	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB §§ 1-11 BauNVO
(W) Wohnbaufläche	§ 1 Abs. 1 - Nr. 1 BauNVO
(WR) Reines Wohngebiet	§ 3 BauNVO
(WA) Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
(M) Gemischte Baufläche	§ 1 Abs. 1 - Nr. 2 BauNVO
(MD) Dorfgebiet	§ 5 BauNVO
(G) Gewerbliche Baufläche	§ 1 Abs. 1 - Nr. 3 BauNVO
(GE) Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
(GI) Industriegebiet	§ 9 BauNVO
(SO) sonstige Sondergebiete	§ 11 BauNVO

Zweckbestimmung:

GFE	großflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung Einzelhandel
Pferdezucht	Pferdezucht
Photo.	Photovoltaik
Woch	Wochenendhaussiedlung
B	Bungalow
Sport	Sport- und Spiel
Wind	Windenergie (SO 1 .... SO 3)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung, Flächen für den Gemeinbedarf — § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Fläche für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:

- öffentliche Verwaltung
- Schule
- Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- sozialen Zwecken dienende Gebäude
- Feuerwehr
- kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportanlage
- Spielanlage
- Betriebsstelle Telekom

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge — § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Bahnanlagen
- P Öffentliche Parkfläche
- 001_01 regionaler Radweg mit Bezeichnung (Wegekonzept Land Sachsen-Anhalt)

Versorgungsanlagen, Abfall und Abwasserbeseitigung — § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Versorgungsanlagen, Abfall und Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung:

- Elektrizität
- Abfall
- Abwasser
- Wasser

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen — § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs.4 BauGB

- unterirdische Hauptversorgungsleitungen
- oberirdische Hauptversorgungsleitungen
- Richtfunkstrecke

Grünflächen — § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

Grünflächen

Zweckbestimmung:

- Parkanlage
- Dauerkleingarten
- Badeplatz
- Friedhof
- Spielplatz
- Sportplatz
- F Freizeitanlage zur Fortbildung und Abenteuerpädagogik

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses — § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB

Wasserflächen

Flächen für Landwirtschaft und Wald — § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB

- Fläche für Landwirtschaft
- Fläche für Wald

KENNZEICHNUNGEN NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE — § 5 Abs. 4 BauGB

Flächen für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz

- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzung
- (Ü) Überschwemmungsgebiet
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzung

Zweckbestimmung:

- (GW) Schutzgebiet der für Grund- und Quellwasser

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen

Fläche für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
hier: Flächen mit Bergbauberechtigungen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

Zweckbestimmung:

- (N) Naturschutzgebiet
- (L) Landschaftsschutzgebiet
- (LB) geschützter Landschaftsbestandteil
- (GLB) geschützter Landschaftsbestandteil (geplant)
- (§37) nach § 37 NatSchG LSA besonders geschützte Biotope
- (FND) Naturdenkmal
- (GP) geschützter Park
- (GG) geschütztes Gehölz
- (FFH) FFH-Gebiet

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- A nachrichtliche Übernahme von Flächen des landschaftspflegerischen Begleitplanes zum 6-streifigen Ausbau der A 9 (VKE 4416)
- B nachrichtliche Übernahme der landschaftspflegerischen Maßnahmen zum Neubau B 6n PA 17, Köthen - A 9
- C nachrichtliche Übernahme der landschaftspflegerischen Maßnahmen der B 183
- D nachrichtliche Übernahme der landschaftspflegerischen Maßnahmen der L 141
- E nachrichtliche Übernahme der landschaftspflegerischen Maßnahmen sonstiger Landstraßen
- F sonstige realisierte Ausgleichsmaßnahmen
- A - F Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bei schmalen Flächen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- Umgrenzung der Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind
  hier: Flächen mit Bergbauberechtigungen
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
  hier: Altbergbau
- bergrechtlich planfestgestellte Vorhabensfläche der Kiessandtagebaue (Löberitz / Köckern)
- Flurbereinigungsverfahren
- Räumlicher Geltungsbereich des FNP Zörbig

Hinweise zur Denkmalpflege

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 Anhaltpunkte (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).

Bau- und Kunstdenkmale

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-Bitterfeld 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).

Textliche Festsetzungen (Bestimmungen zum Repowering)

Die Darstellungen der Sondergebiete SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4, die betreffend die Windenergienutzung die Rechtswirkungen des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB haben, werden mit folgender Bestimmung mit Wirkung für die Zulässigkeit der Windenergieanlagen nach § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB verbunden:

1. Die Errichtung einer neuen Windenergieanlage in den Sondergebieten Windenergie (SO1, SO2, SO3, SO4) ist nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sichergestellt ist, dass zwei zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Flächennutzungsplans bereits errichtete Windenergieanlagen, die außerhalb der Sondergebiete stehen und dort betrieben werden, frühestens ein Jahr vor und spätestens bis zur Inbetriebnahme der neuen Windenergieanlage einschließlich ihrer Fundamente vollständig abgebaut werden.
2. Die nach dieser Bestimmung zurückzubauenden Windenergieanlagen sind in der Anlage 3 markiert.
3. Zu den von der Bedingung nach Nummer 1 erfassten und danach zu beseitigenden Windenergieanlagen gehören nur diejenigen bereits errichteten Windenergieanlagen, die im unmittelbaren Umfeld derjenigen Konzentrationszone stehen, in der die neue Windenergieanlage errichtet wird. Die im unmittelbaren Umfeld zu dem jeweiligen Sondergebiet stehenden Windenergieanlagen sind in der Anlage 3 als abzubauende Windenergieanlagen dargestellt und markiert.
4. Die Bedingung für die Zulässigkeit der Errichtung von Windkraftanlagen in dem jeweiligen Sondergebiet nach der Nummer 1 entfällt, wenn im Umfeld des jeweiligen Sondergebietes Windenergieanlagen, die nach Nummer 1 zurückgebaut werden sollen, beseitigt sind oder deren Beseitigung sichergestellt ist.

Gemeinsame Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zörbig nach 3. Änderung

Der Stadtrat der Stadt Zörbig hat in seiner Sitzung am 28.06.2023 gemäß § 6 Abs. 6 Baugesetzbuch beschlossen, dass der Flächennutzungsplan nach seiner Genehmigung durch die zuständige Behörde, in der Fassung der 3. Änderung neu bekannt zu machen ist. Die Neubekanntmachung berücksichtigt alle bisher vorgenommenen Änderungen in einem Planwerk.

Die Stelle, bei der der Flächennutzungsplan in der Fassung seiner Neubekanntmachung, bestehend aus Blatt 1, Teil 1 und 2 auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, um über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind am 29.09.2023 im Amtsblatt der Stadt Zörbig bekanntgemacht worden.

Ebenso wurde bekanntgemacht, wo der Plan auf der Internetseite der Stadt Zörbig veröffentlicht wird.

Zörbig, 29.09.2023 — STADT ZÖRBIG, LANDKREIS ANHALT-BITTERFELD, 1 — (Siegel) Bürgermeister

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

Gemeinsame Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zörbig in der Fassung der 3. Änderung	
Blatt 1: Teil 1	
Maßstab: 1 : 10 000	Datum: September 2023
Planverfasser: STADTLANDGRÜN Stadt- und Landschaftsplanung	Händelstraße 8, 06114 Halle / Saale, Tel.: (0345) 239 772 0

N:\STPL\Projekte\19-373 FNP Zörbig\CAD\10-Neubekanntmachung\FNP 3. Änderung.dwg