

# Begründung

## zur Abrundungssatzung Nr. 6 der Stadt Zörbig „Zeschdorfer Straße“ im Ortsteil Quetzdölsdorf nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB

<b>Planungsträger:</b>	Stadt Zörbig Markt 12 06780 Zörbig
<b>Auftraggeber:</b>	Familie Mitrenga Zeschdorfer Straße 15a 06780 Zörbig
<b>Auftragnehmer:</b>	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR Händelstraße 8 06114 Halle (Saale)  Tel.: (03 45) 23 97 72-13
<b>Autoren:</b>	Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung Astrid Friedewald Stadtplanung  Dipl. Agraring. Anke Bäumer Grünordnung  Yvette Trebel CAD-Bearbeitung
<b>Vorhaben- Nr.:</b>	24-541
<b>Bearbeitungsstand:</b>	<b>Entwurf</b>
Dipl. Agraring. Anke Bäumer Landschaftsplaner	Dipl.-Ing. Astrid Friedewald Stadtplaner

## INHALTSVERZEICHNIS

1	VERANLASSUNG UND ZIELSTELLUNG DER ABRUNDUNGSSATZUNG	3
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
3	BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHES	5
4	BEGRÜNDUNG DES BEDARFS	7
5	SATZUNGSINHALT UND FESTSETZUNGEN	7
6	MEDIEN-TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	9
7	AUSWIRKUNGEN	9
8	VERFAHREN	12
9	RECHTSGRUNDLAGEN	13

### Anlagen:

- zeichnerische Darstellung zur Abrundungssatzung

## 1 Veranlassung und Zielstellung der Abrundungssatzung

Im Ortsteil Quetzdölsdorf der Stadt Zörbig besteht die Absicht, die Bebauung am westlichen Ortsrand zu ergänzen. Hierfür bedarf es planungsrechtlicher Regelungen. Als Satzungsart wurde eine Abrundungssatzung gewählt, weil sie die Einbeziehung einzelner Flächen des Außenbereichs in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Quetzdölsdorf ermöglicht. Im vorliegenden Fall handelt es sich dabei um eine Fläche, die bereits als Erholungsgarten genutzt wird. Aktuell sind auf dem Grundstück außer Grünflächen Nebengebäude, Stellplätze und befestigte Wege vorhanden.

Die Satzungsfläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Zörbig (3. Änderung, rechtswirksam seit 2023) bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Ziel der Abrundungssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ist die maßvolle Erweiterung des Innenbereiches des Ortsteiles Quetzdölsdorf. Da die Flächen bereits erschlossen sind, soll eine Bebauung ermöglicht werden. Das Ortsbild wird durch die ergänzende Bebauung nur unwesentlich beeinflusst. Landwirtschaftlich genutzte Fläche wird nicht in Anspruch genommen.

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

- ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil (Quetzdölsdorf) vorhanden ist, der ergänzt werden soll,
- es sich bei dem Satzungsgebiet um eine einzelne, direkt angrenzende Fläche im Außenbereich handelt,
- die Fläche durch die angrenzende Nutzung geprägt ist und die zukünftige Bebauung weitgehend ablesbar ist (vgl. hierzu Pkt. 5),
- die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Die vorliegende Begründung zur Abrundungssatzung „Zeschdorfer Straße“ soll die gemeindliche Zielsetzung verdeutlichen.

## 2 Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne und demzufolge auch Satzungen sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden. Gesetzliche Grundlagen dafür sind:

- das Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr 88)
- das Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. April 2015 (GVBl. LSA Nr. 9/2015 S. 170 ff.), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Februar 2024 (GVBl. LSA S. 23),
- die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11. März 2011), am 12. März 2011 in Kraft getreten,
- der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ vom 14. September 2018, Beschluss Nr. 06/2018, unter einer Maßgabe genehmigt durch oberste Landesentwicklungsbehörde am 21. Dezember 2018, Beitritt der Regionalversammlung zu der Maßgabe am 29. März 2019 mit Beschluss Nr. 03/2019, in Kraft getreten am 27. April 2019, Amtsblatt Landkreis Wittenberg vom

27. April 2019, Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 26. April 2019, Stadt Dessau-Roßlau vom 26. April 2019) und

- der Sachliche Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV, Beschluss vom 27. März 2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23. Juni 2014, in Kraft getreten am 26. Juli 2014, Amtsblatt Landkreis Wittenberg vom 19. Juli 2014, Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 25. Juli 2014, Stadt Dessau-Roßlau vom 26. Juli 2014).

Darüber hinaus liegt der Sachliche Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ vor (genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 1. August 2018, in Kraft getreten am 29. September 2018, Amtsblatt Landkreis Wittenberg vom 29. September 2018, Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 28. August 2018, Stadt Dessau-Roßlau vom 29. August 2018). Dieser ist für die vorliegende Satzung unbeachtlich.

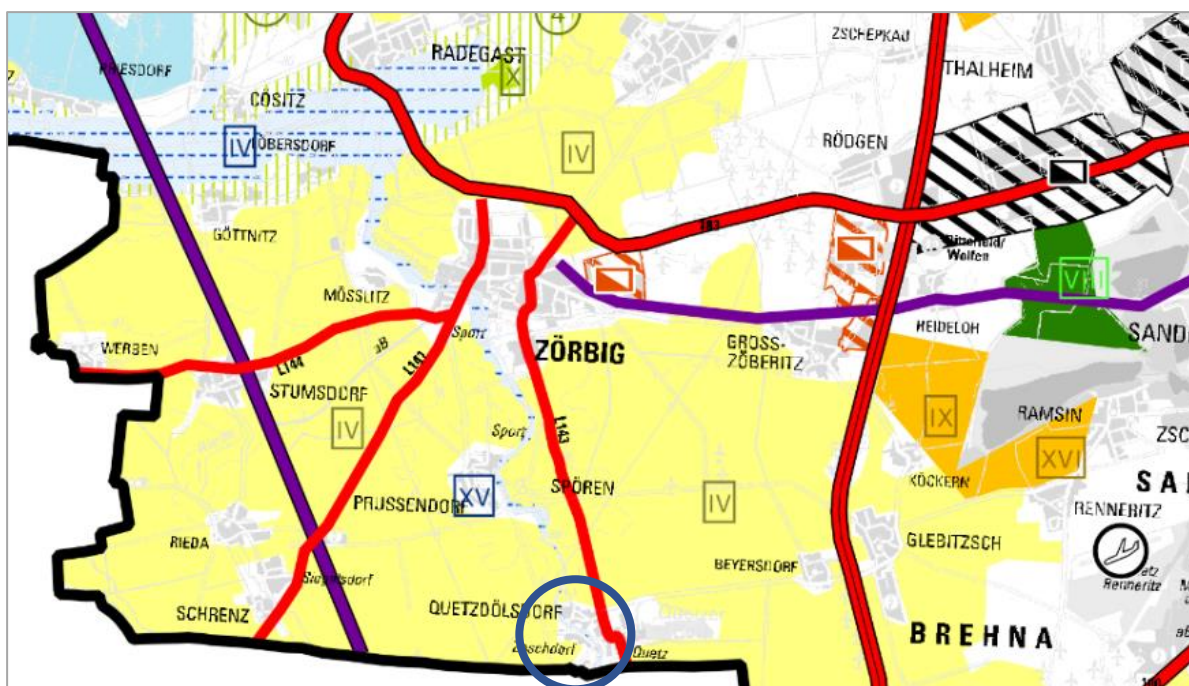
Das Plangebiet explizit betreffende Vorgaben des Landesentwicklungsplans existieren nicht.

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

Für Quetzdölsdorf gelten folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

- Lage der Ortslage außerhalb des Vorranggebietes für Landwirtschaft IV Gebiet um Zörbig
- Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung L 143 im Bestand gem. kartografischer Darstellung verläuft in Nord-Südrichtung durch Quetzdölsdorf

Abb. 1: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Auszug aus der kartografischen Darstellung



Für die Satzung relevant ist der Sachliche Teilplan „Daseinsvorsorge in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“. In Ziel 4 ist formuliert:

*„Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Verbesserung der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sind für Wohnneubaumaßnahmen die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bau-substanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen. Das Erfordernis von Neuausweisungen ist in qualitativer und quantitativer Hinsicht unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und Anrechnung vorhandener Flächenreserven und Innenbereichspotenziale zu begründen. Es sind flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zu nutzen.“*

Ziel 5 lautet wie folgt:

*„Durch die Gemeinde ist ein Gesamtkonzept zur Flächenentwicklung und Infrastrukturaus-stattung im gesamten Gemeindegebiet zu entwickeln.“*

Dem Ziel 4 wird insoweit entsprochen, dass das Flurstück 59 (Gemarkung Quetzdölsdorf, Flur 1) bereits anteilig bebaut bzw. versiegelt ist und die Erschließung der Satzungsfläche gesichert ist.

Dem Ziel 5 wird durch die Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entsprochen, in der die Satzungsfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

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

### 3 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich im Westen des Ortsteiles Quetzdölsdorf südwestlich der Zeschdorfer Straße. Die Fläche grenzt nördlich und östlich unmittelbar an die bebaute Ortslage an. Südlich und westlich grenzen Ackerflächen an.

Auf der Fläche ist ein Privatgarten vorhanden, der dem Grundstück Zeschdorfer Straße 15a zugehörig ist (Flurstück 21/13).

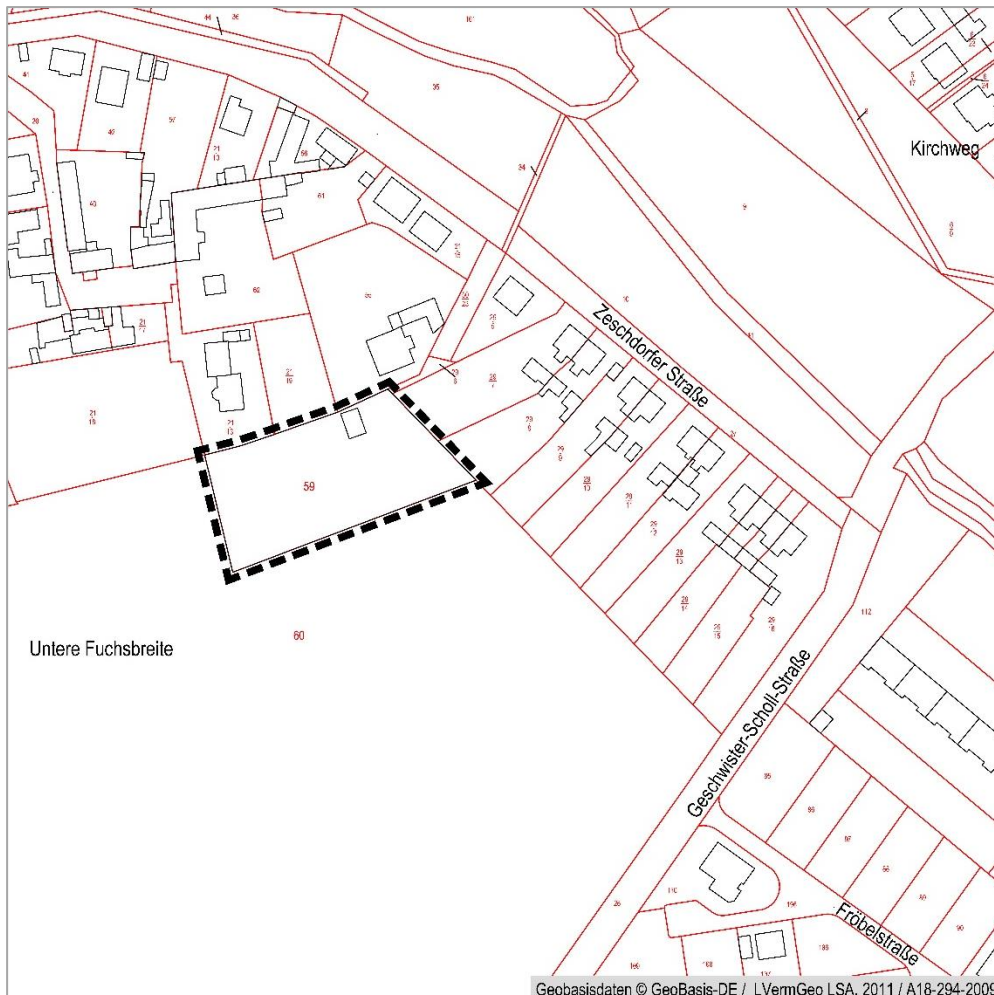






Fotos: SLG Februar 2024

Abb. 2: Darstellung des Geltungsbereiches der Satzung



Der räumliche Geltungsbereich der Satzung hat eine Größe von ca. 3.000 m<sup>2</sup>. Er umfasst das komplette Flurstück 59, Flur 1 der Gemarkung Quetzdölsdorf.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs orientiert sich an der Gartenfläche, da die

Fläche durch diese Nutzung geprägt ist.

Mit der beabsichtigten maßvollen Erweiterung des Innenbereiches von Quetzdölsdorf soll potenziellen Bauherren, in diesem Fall aus der Familie der Grundstückseigentümer, ermöglicht werden, das bereits erschlossene Grundstück zu bebauen. Da die Fläche durch ihre Nutzung bereits in den Siedlungskörper einbezogen und anteilig bebaut bzw. versiegelt ist, ist die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Das Ortsbild wird durch die ergänzende Bebauung nur unwesentlich beeinflusst.

Die östlich angrenzende Bebauung der Ortslage Quetzdölsdorf ist durch Wohnhäuser geprägt; die nördlich angrenzende Bebauung durch Wohnhäuser und Hofstellen.

#### **4 Begründung des Bedarfs**

Der Wohnflächenbedarf für das Stadtgebiet von Zörbig wurde aktuell im Rahmen des Verfahrens zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans ermittelt, die im Jahr 2023 rechts-wirksam geworden ist.

#### **5 Satzungsinhalt und Festsetzungen**

Ziel der Satzung ist eine maßvolle Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage durch die Einbeziehung einer direkt angrenzenden Fläche des Außenbereiches.

Das Baugesetzbuch fordert, dass die Außenbereichsflächen, die durch Satzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden sollen, durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Der Begriff der „entsprechenden Prägung“ verlangt, dass mit Blick auf die vorhandene Bebauung, die zukünftige Bebauung ablesbar ist. Hierbei gelten dieselben Grundsätze wie bei einer Baulücke: Aus dem angrenzenden Bereich müssen, im Hinblick auf § 34 Abs. 1 und 2 BauGB, hinreichende Zulässigkeitskriterien für die Bestimmung der baulichen Nutzung auf den einzubeziehenden Außenbereichsflächen abgeleitet werden können. Das bedeutet, dass sich Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen.

Die Prägung des Innenbereiches hinsichtlich seiner Art der baulichen Nutzung (Wohnbaufläche) wird im Rahmen der Ergänzung berücksichtigt. Somit erfolgt eine geordnete städtebauliche Entwicklung (vgl. hierzu Pkt. 6).

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

Die Erschließung des Geltungsbereiches ist über die Zeschdorfer Straße gesichert. Sie ist über das Flurstück 21/13 grundsätzlich möglich. Die Grundstücke 21/13 und 59 befinden sich in familiärem Eigentum. Auch die für die Ver- und Entsorgung erforderlichen Medien liegen in der Zeschdorfer Straße an.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, wenn sie durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Abrundungsflächen werden entsprechend der Prägung des abzurundenden Innenbereichs als Wohnbaufläche festgesetzt.

Es wird von der Möglichkeit des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB Gebrauch gemacht, einzelne städtebauliche Festsetzungen zu treffen. Die Notwendigkeit dieser Festsetzungen wird in den Begründungen der einzelnen Festsetzungen dargelegt.

## **Festsetzungen**

### **A. Art der baulichen Nutzung:**

Für den Geltungsbereich wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Begründung: In der Zeschdorfer Straße sind östlich der Satzungsfläche Wohnhäuser vorhanden. Ebenso grenzen nördlich an die Satzungsfläche Wohngrundstücke an. Sie geben die Art der baulichen Nutzung vor. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes spiegelt somit die ortstypische Baustruktur wider.

Die Festsetzung wird in Übereinstimmung mit dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zörbig getroffen, der die Fläche als Wohnbaufläche darstellt.

### **B. Maß der baulichen Nutzung:**

Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO darf 0,3 nicht überschreiten.

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

Die Festsetzung einer GRZ erfolgt, weil die gewachsenen dörflichen Strukturen zum Teil eine verdichtete Bebauung aufweisen, jedoch beabsichtigt ist durch aufgelockerte Bebauungsstrukturen mit Gärten am Ortsrand einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu erreichen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht eine Versiegelung von 30%. Damit ist gewährleistet, dass ausreichend Flächen als Gartenflächen zur Verfügung stehen. Unter Berücksichtigung der Interessen der Ortschaft und der Anwohner soll die Ergänzung der Bebauung maßvoll erfolgen.

### **C. Grünordnerische Festsetzung:**

Die nicht zu bebauenden Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

Es ist eine Baum-Strauch-Hecke auf einer Fläche von mindestens 425 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil Baum : Strauch beträgt 1 : 10. Es sind nur gebietsheimische Gehölzarten zu verwenden. Als Pflanzqualität ist mind. ein Heister mit einer Wuchshöhe von 100 – 150 cm (Baum) sowie ein verpflanzter Strauch mit einer Wuchshöhe von 60 – 100 cm zu verwenden.

Auf dem Grundstück ist mindestens ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Als Pflanzqualität ist mind. ein Hochstamm, 2xv. (Laubbaum) bzw. ein Halbstamm mit einem Stammdurchmesser von 6 cm (Obstgehölze) zu verwenden.

Begründung: Durch Gehölzpflanzungen heimischer Bäume, Sträucher und vor allem Obstbäume werden Lebensräume und Rückzugsmöglichkeiten für Flora und Fauna geschaffen.

Im Süden und Westen des Grundstückes sind Zierhecken vorhanden. Unter Berücksichtigung des Ausgleichserfordernisses ist eine freiwachsende Baumstrauchhecke zu entwickeln. Die festgesetzte Größe bildet den



Mindestumfang für den Ausgleich ab und geht von einer 85 m langen und 5 m breiten Hecke aus. Zum Erreichen der Flächengröße kann die Hecke unter Reduzierung der Länge auch breiter angelegt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass ausschließlich gebietsheimische Arten zu pflanzen sind. Nadelgehölze sind demnach nicht zulässig.

Zudem ist ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, um dem dörflichen Charakter von Quetzdölsdorf zu entsprechen. Es erfolgt eine ökologische Aufwertung des Geltungsbereiches.

#### **D. Belange des Artenschutzes**

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

Begründung: Die auf der Gartenfläche derzeit vorhandenen Gehölze können Nistplätze von Vögeln aufweisen. Um weder Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Töten oder Verletzen von Tieren) noch nach Nr. 3 (Zerstören von Brutstätten) mit der Umsetzung der Satzung auszulösen, sind Rodungen nur außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

#### **6 Medientechnische Erschließung**

Der Geltungsbereich der Satzung ist aufgrund der angrenzenden Bebauung medientechnisch erschlossen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen wie Mulden, Rigolen, Zisternen o. ä. am Ort des Anfalls schadlos zu verbringen. Ist dies aufgrund der Beschaffenheit bzw. Durchlässigkeit der anstehenden Bodenschichten nicht realisierbar, ist die Einleitung des Oberflächenwassers zur schadlosen Abführung beim zuständigen AZV Westliche Mulde zu beantragen.

#### **7 Auswirkungen**

##### **Auswirkungen auf die Bauungsstruktur/Siedlungsentwicklung**

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

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

Aufgrund der geringen Größe der Satzungsfläche, die es lediglich ermöglicht, einzelne Wohnhäuser (max. 3) zu errichten, sind keine Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur zu erwarten.

##### **Auswirkungen auf Einrichtungen der Daseinsvorsorge**

Aufgrund der geringen Größe der Satzungsfläche wird sich die zukünftig mögliche Neubebauung nicht wesentlich auf die Auslastung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge auswirken.

### **Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Satzung ermöglicht eine ergänzende Bebauung am westlichen Ortsrand von Quetzdölsdorf. Es wird eine private Gartenfläche überplant.

#### *Belange des Artenschutzes*

Innerhalb der Gartenfläche sind nur wenige Bäume und Sträucher vorhanden. Die Randeingrünung nach Süden und Westen erfolgt mit einer Zierhecke. Somit kann ein Vorkommen von Brutvögeln nicht ausgeschlossen werden. Gemäß Vogelschutz-Richtlinie sind alle heimischen Brutvögel besonders geschützt. Eine Betroffenheit im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG kann vermieden werden, in dem notwendige Gehölzentnahmen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

Eine Beeinträchtigung einer lokalen Population kann aus der Bebauung der Grundstücke nicht abgeleitet werden, da die Satzungsfläche zu klein dafür ist und angrenzend ähnliche Lebensräume vorhanden sind. Nördlich und östlich der Satzungsfläche verfügen die Wohngrundstücke gleichfalls über Hausgärten. Naturnahe Bereiche sind nordöstlich der Zeschdorfer Straße am Strengbach vorhanden (geschützter Landschaftsbestandteil).

Der vorhandene Baum weist aufgrund des geringen Alters bzw. der geringen Wuchsgröße keine Eignung auf, die als Lebensraum für Fledermäuse oder Eremit dienen könnte. Es fehlen Höhlungen, Rindenabrisse usw. Im Allgemeinen sind diese Strukturen erst bei Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser ab 40 cm zu erwarten. Ein Vorkommen ist daher auszuschließen.

Das überplante Grundstück weist keine geeigneten Habitatstrukturen für Amphibien oder Reptilien auf. Ein Zauneidechsenlebensraum zeichnet sich durch ein Mosaik an offenen, grabbaren Bodenflächen, Sonnenplätzen (Stein- oder Totholzablagerungen) und Versteckmöglichkeiten (Sträucher, hohes Gras) aus. Das ist in der Form nicht vorhanden, da in dem Garten Scherrasenflächen dominieren.

Auch eine Eignung als Landlebensraum für Amphibien ist nicht festzustellen.

Aufgrund der intensiven Nutzung sind keine geschützten Pflanzen vorhanden.

Mit der Umsetzung der Satzung sind bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme keine Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Arten verbunden.

#### *Bestand im Geltungsbereich*

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Abrundungssatzung war die Fläche im Geltungsbereich als Erholungsgarten genutzt. Die Rasenflächen wurden regelmäßig gemäht. Zu den westlich und südlich angrenzenden Ackerflächen ist das Grundstück mit einer Zierhecke eingefriedet.

Auf dem Grundstück sind Nebengebäude und mehrere Kfz-Stellplätze sowie ein befestigter Weg vorhanden.

Abb 3.: Bestand (unmaßstäblich)



### Auswirkungen nach Ausführung

Mit der nunmehr möglichen Bebauung werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die ökologische Wertigkeit des Geltungsbereiches verbunden sein. Die maximale Versiegelungsfläche wird durch die Festsetzung der GRZ von 0,3 geregelt. Das heißt, es werden maximal 30 % der Fläche des Geltungsbereiches versiegelt.

Der Forderung nach schonendem und sparsamem Umgang mit Grund und Boden wird durch die Nachnutzung des bereits intensiv genutzten und anteilig bebauten bzw. versiegelten Erholungsgartens entsprochen.

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

Gemäß Festsetzung Nr. 3 sollen ausschließlich gebietsheimische Baum- und Straucharten sowie Obstbäume innerhalb des Geltungsbereiches angepflanzt werden. Aufgrund der Lage am Ortsrand von Quetzdölsdorf und unter Berücksichtigung der Festsetzung wird davon ausgegangen, dass sich ein strukturreicher Garten entwickeln wird. Dieser bietet Lebensräume und Rückzugsmöglichkeiten für die Fauna.

Auch Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Es handelt sich um eine behutsame Ergänzung der vorhandenen Bebauung, die nicht zu einer Erweiterung der Ortslage und damit der Ausbildung eines neuen Ortsrandes führt.

Die folgende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz stellt die Auswirkungen nach Umsetzung der Satzung dar.

### Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Flächenart	Wert-Faktor	Flächengröße in m <sup>2</sup>		Biotopwert	
		Bestand	Planung	Bestand	Planung
BS bebaut/bebaubar nach GRZ (0,3)	0	55	899	-	-
VWB Weg, befestigt	3	625	-	1.875	-
GSB Scherrasen	7	2.215	-	15.505	-
HHB Baum-Strauch-Hecke	16	-	425	-	6.800
HHD Zierhecke	7	100	-	700	-
GSB nicht überbaubare Fläche	7	-	1.672	-	11.701
<i>Summe</i>		2.995	2.995	18.080	18.501
<b>Bilanz</b>					<b>421</b>

In der Planung wird vorausgesetzt, dass die Gartenflächen gemäß der grünordnerischen Festsetzung mit heimischen Gehölzen zu begrünen sind und die Zierhecke zumindest in einem Teilabschnitt durch eine freiwachsende Hecke ersetzt wird.

Die rechnerische Bilanzierung weist im Ergebnis der Gegenüberstellung ein ausgeglichenes Ergebnis auf.

## 8 Verfahren

Die Aufstellung der Abrundungssatzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Da durch die Aufstellung der Abrundungssatzung der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden.

Die weiteren Bedingungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB werden ebenfalls erfüllt: Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird mit der Satzungsaufstellung weder vorbereitet noch begründet. Ebenso wenig werden Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie durch die Aufstellung berührt.

Da die Satzung im vereinfachten Verfahren aufgestellt wird, kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 20.03.2024 die Aufstellung der Abrundungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Zörbiger Boten Nr. .../2024 vom ... 2024 ortsüblich bekannt gemacht.



## **9 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch - BauGB

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung - BauNVO

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)