

# Stadt Zörbig



## **Bebauungsplan Nr. 26** “Neuregelung Verkehrsanbindung Jeßnitzer Straße / B 183 “

### **Begründung**

#### **Teil I - Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes**

---

Anlage 1 zur Begründung – Lage in der Ortschaft

Anlage 2 zur Begründung – Verkehrsgutachten, Verkehrserhebung, Verkehrsqualität  
Ausbau Zufahrt Gewerbegebiet Thura Mark 2 in Zörbig

---

**Planungshoheit:** Stadt Zörbig  
Markt 12  
06780 Zörbig

**Entwurfsverfasser  
Bebauungsplan:** Gloria Sparfeld  
Architekten und Ingenieure  
Halberstädter Straße 12  
06112 Halle/Saale

**Planungsstand:** Dezember 2024

---

<b>1 Einleitung</b>	<b>1</b>
1.1 Vorbemerkungen	1
1.2 Planungsanlass	2
<b>2 Übergeordnete Planungen</b>	<b>2</b>
2.1 Landes- und Regionalplanung	2
2.2 Planungsrechtliche Situation	5
2.3 Verfahren	5
<b>3 Beschreibung des Baugebietes</b>	<b>6</b>
3.1 Städtebauliches Zielkonzept	7
3.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	7
3.4 Bestandssituation – Nutzung und Bebauung	8
3.5 Eigentumsverhältnisse	9
3.6 Schutzgebiete	9
3.7 Denkmalschutz	9
3.8 Altlasten	11
3.9 Katastrophenschutz	11
3.10 Erholungsnutzung	11
<b>4 Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>12</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung	12
4.2 Maß der baulichen Nutzung	12
4.3 Nebenanlagen	12
4.4 Festsetzungen zur Grünordnung	13
4.5 Hinweise zum Naturschutz und Artenschutz	13
<b>5 Erschließung</b>	<b>15</b>
5.1 Verkehrserschließung	15
5.2 Erläuterungen zur Straßenplanung	16
5.3 Entwässerung	18
<b>6 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen aus der Beteiligung nach § 4 BauGB</b>	<b>19</b>
<b>7 Immissionsschutz</b>	<b>25</b>
7.1 Lärmimmission	25
7.2 Luft- und Geruchsmissionen	25
<b>8 Bodenschutz</b>	<b>25</b>
<b>9 Quellen und Rechtsgrundlagen</b>	<b>26</b>

# 1 Einleitung

## 1.1 Vorbemerkungen

Die angewandten Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes Nr. 26 sind:

**BauGB (Baugesetzbuch)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl.2023 I Nr. 394).

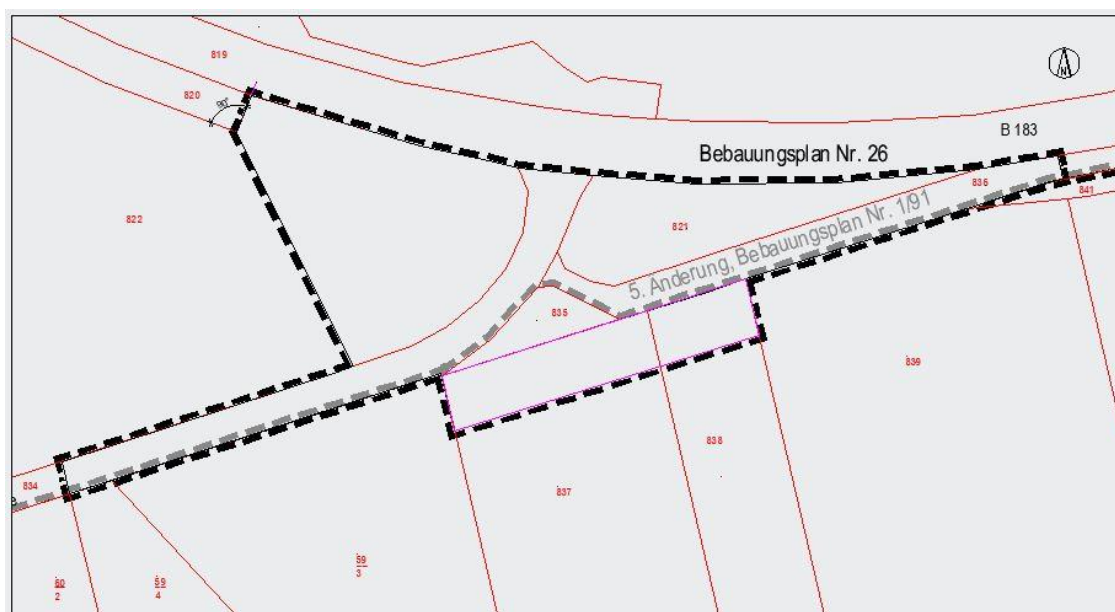
**BauNVO (Baunutzungsverordnung)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

**PlanzV (Planzeichenverordnung)** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, letzte Änderung durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Das Planungsrecht soll über einen Bebauungsplan hergestellt werden. Es wird das Planungsinstrument des Bebauungsplanes gemäß § 8 BauGB angewendet. Der Bebauungsplan nach § 8 BauGB muss in einem 2-stufigen Planverfahren erfolgen. Es ist ein Umweltbericht mit einer Betrachtung der relevanten Schutzgüter anzufertigen. Zwingend notwendig sind die Erstellung einer grünordnerischen Ausgleichsbilanzierung bezüglich des Eingriffs in den Naturhaushalt und begleitende Fachgutachten wie eine artenschutzrechtliche Untersuchung.

Für einen Teil der Fläche im Bebauungsplan Nr. 26 besteht bereits Planungsrecht. Wie in der nachstehenden Abbildung zu sehen, wird eine geringe Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 1/91 Gewerbe- und Industriegebiet „Thura Mark“ mit Planungsstand der 5. Änderung der Stadt Zörbig durch die Neuregelung der Verkehrsanbindung überlagernd überplant werden.

Abbildung 1: Überschneidungsbereich Bebauungspläne Nr. 1/91 und Nr. 26



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

## 1.2 Planungsanlass

Die Bundesstraße B 183 (Abkürzung B 183) ist die vor einigen Jahren neu geschaffene regionale Verbindungsstrecke der Städte Köthen und Bitterfeld-Wolfen. Die B 183 erfüllt eine wichtige Funktion als Autobahnzubringer zur Bundesautobahn A 9 Berlin – München. Für die Stadt Zörbig hat die B 183 den Vorteil, dass diese die Stadtstraßen entlastet und eine funktionsfähige Lösung zur nördlichen Ortsumfahrung darstellt.

Die Verkehrsanbindung der Jeßnitzer Straße zum zukünftigen Gewerbegebiet „Thura Mark 2“ über den derzeit vorhandenen Feldweg soll für den künftigen Ausbau als verkehrstechnischer Neuanschluss neu geregelt werden. In Abstimmung mit der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt wurde ein Variantenvergleich zur möglichen Neuregelung der Verkehrsanbindung erarbeitet (ausführlicher unter Punkt 4). Das Ergebnis aus der Variantenuntersuchung muss nunmehr bauplanungsrechtlich abgeklärt werden.

Die Aufgaben der Verkehrsführung bestehen auch darin, dass die Neuregelung neben der Anbindung an die Stadtstraße (Jeßnitzer Straße) auch eine neue, noch nicht vorhandene Anbindung der in Planung befindlichen Erweiterung des Gewerbegebietes „Thura Mark 2“ löst. Faktoren der Straßenradien, der Schleppkurven des Schwerlastverkehrs und geforderte Aufstellflächen für Linksabbieger spielen bei der Neuregelung der Verkehrsanbindung eine wichtige Rolle.

Im Zuge der Planung der einzelnen Flächenausweisungen werden diese neu geregelt. Die auf dem Flurstück 835 bisherig vorhandene, öffentliche Grünfläche wird künftig als Versickerungsmulde für Regenwasser fungieren. In der Planzeichnung ist dies als Fläche für Regenrückhaltung dargestellt.

## 2 Übergeordnete Planungen

### 2.1 Landes- und Regionalplanung

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg dokumentiert. Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus den jeweiligen Festlegungen in Raumordnungsplänen. Für die Stadt Zörbig gelten zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Rahmenbedingungen:

#### Ziele und Grundsätze der Raumordnung

##### a) Landesentwicklungsplan 2010 (LEP-LSA 2010)

Die Stadt Zörbig gehört zur Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Für die Stadt Zörbig ist die Stadt Bitterfeld-Wolfen das zugeordnete Mittelzentrum (LEP Z 37).

Die Stadt Zörbig, gehört zum ländlichen Raum und wird unter Punkt 1.4 des LEP-ST 2010 folgendermaßen charakterisiert:

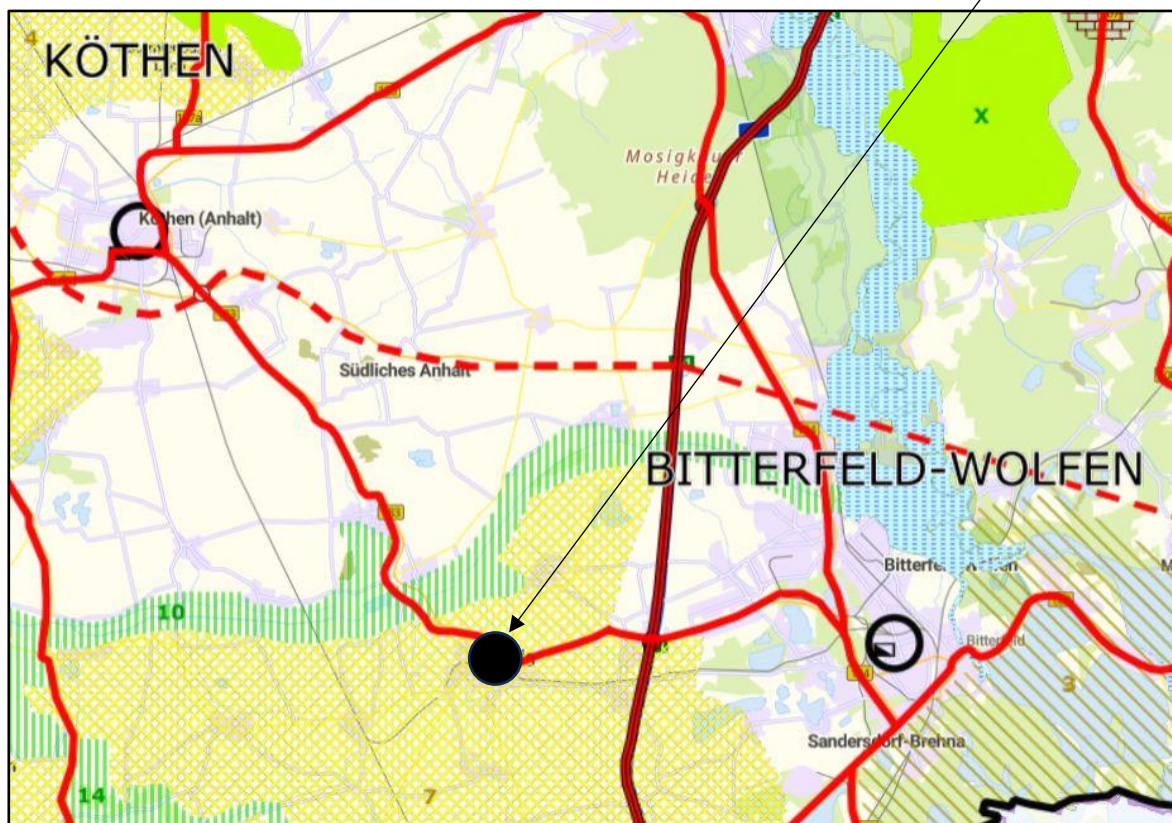
*„Der ländliche Raum leistet aufgrund seines großen Flächenpotenzials insbesondere für die Produktion von Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen einen wesentlichen Beitrag zur Gesamtentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt. Sein Potenzial für die Regeneration von Boden, Wasser, Luft und biologischer Vielfalt ist von herausragender Bedeutung.“*

Das Plangebiet befindet sich gemäß Grundsatz 8 Nr. 3 LEP-ST 2010 im ländlichen Raum mit relativ günstigen Produktionsbedingungen, insbesondere für die Landwirtschaft.

Im Landesentwicklungsplan ist das „Gebiet zwischen Halle und Bitterfeld“ als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegt (LEP G 122). Im Süden befindet sich die überregionale bedeutsame Hauptverkehrsstraße (B 183), die die Orte entlastet. Gemäß dem Ziel Z 81 im Landesentwicklungsplan 2010 sind Bundesfernstraßenverbindungen einschließlich von Ortsumgehungen für den großräumigen überregionalen Straßenverkehr definiert.

Abbildung 2: Auszug aus dem LEP Sachsen-Anhalt 2010

Lage des Planbereiches



- b) Regionaler Entwicklungsplan der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ (REP A-B-W- vom 14.09.2018)

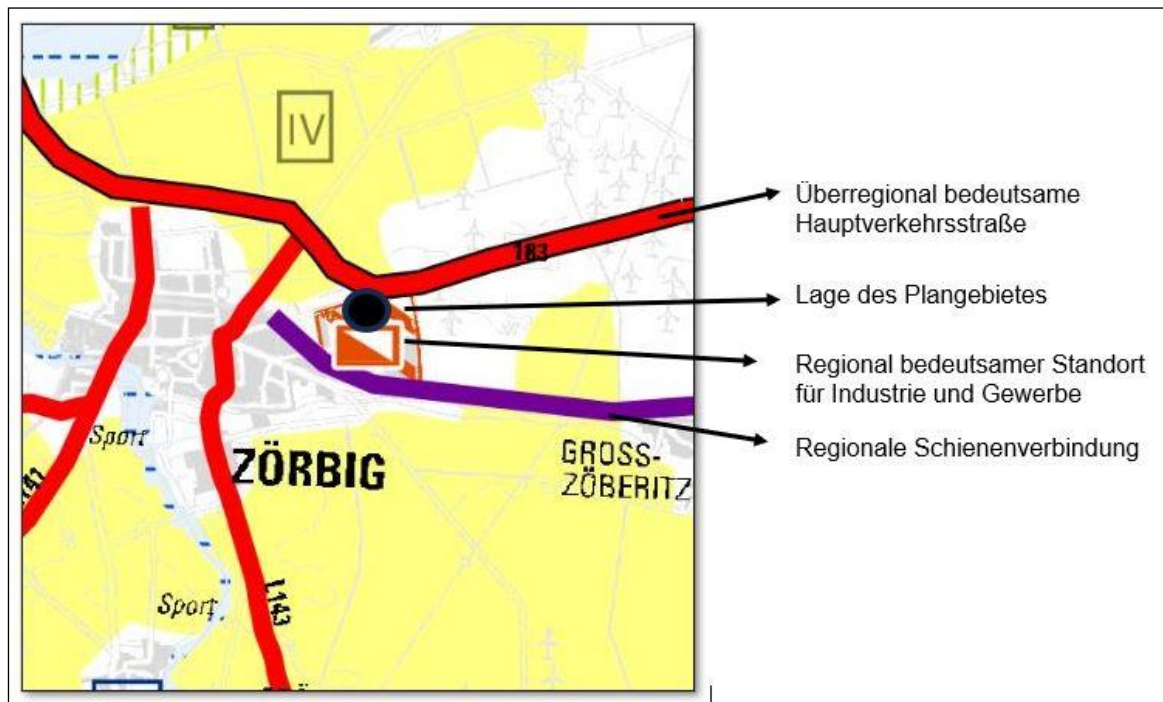
Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ hat den Regionalen Entwicklungsplan 2005 ersetzt (REP A-B-W vom 14.09.2018, Beschluss Nr. 06/2018, unter einer Maßgabe genehmigt durch oberste Landesentwicklungsbehörde am 21.12.2018, Beitritt der Regionalversammlung zu der Maßgabe am 29.03.2019 mit Beschluss Nr. 03/2019,



in Kraft getreten am 27.04.2019, Amtsblatt Landkreis Wittenberg vom 27.04.2019, Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 26.04.19, Stadt Dessau-Roßlau vom 26.04.2019).

Im Folgenden ist ein Auszug aus dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten abgebildet.

Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (2018)



Für die Planung selbst ist im REP A-B-W 2018 folgendes Ziel festgelegt: Der östliche Teil der Planung (Ausgleichsfläche) befindet sich im

→ Vorranggebiet für Landwirtschaft Nr. IV, Gebiet um Zörbig, Ziel 17.

Der Bebauungsplan Nr. 26 grenzt mit der Verkehrsanbindung an den regional bedeutenden Standort für Industrie und Gewerbe an. Die Darstellung im REP A-B-W 2018 unterstreicht die Bedeutung und die Notwendigkeit der zu regelnden Verkehrsverbindungen für die ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete.

Für den Bebauungsplan liegen keine weiteren Festlegungen hierzu vor.

Für die Planungsregion wurde der Sachliche Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV, Beschluss vom 27.03.2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23.06.2014, in Kraft getreten am 26.07.2014, Amtsblatt Landkreis Wittenberg vom 19.07.2014, Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 25.07.2014, Stadt Dessau-Roßlau vom 26.07.2014) aufgestellt.

Mit Inkrafttreten des STP DV wurden die Festlegungen der Kapitel 5.1 und 5.2 des REP A-B-W aufgehoben. Im STP DV ist Bitterfeld-Wolfen als Mittelzentrum und Zörbig als Grundzentrum aufgeführt.

Des Weiteren liegt der Sachliche Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ vor (genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 01.08.2018, in Kraft getreten am 29.09.2018, Amtsblatt Landkreis Wittenberg vom 29.09.2018, Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 28.08.18, Stadt Dessau-Roßlau vom 29.08.2018).

Im Sachlichen Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ sind die Vorranggebiete für die Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten festgelegt. In ca. 800 m östlicher Entfernung befindet sich das Windeignungsgebiet XXII.

Der Bebauungsplan Nr. 26 tangiert das Windeignungsgebiet XXII nicht. Es sind keine Hochbauten geplant. Somit ist der Teilplan zur Nutzung der Windenergie für die vorliegende Planung unbeachtlich. Die vorliegende Planung betreffend, gibt es somit keine entgegenstehenden regionalplanerischen Vorgaben.

### **Flächennutzungsplanung**

Die Stadt Zörbig verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (3. Änderung, rechtswirksam seit August 2023). Darin sind die regionalen Verkehrsanbindungen und das Gewerbegebiet dargestellt. Somit kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## **2.2 Planungsrechtliche Situation**

Für die Neuregelung der Verkehrsanbindung für die vorhandenen und zukünftigen Gewerbe- und Industriegebiete ist eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich. Es ist eine unverzügliche Schaffung von Baurecht notwendig um die zukünftigen Entwicklungen des Industrie- und Gewerbebestandes zu ermöglichen. Rechtsgrundlage für die die Aufstellung des Bebauungsplanes bilden die §§ 8 und 9 BauGB.

## **2.3 Verfahren**

Für die Neuregelung der Verkehrsanbindung der Jeßnitzer Straße müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Der Stadtrat der Stadt Zörbig hat für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 26 "Neuregelung Verkehrsanbindung Jeßnitzer Straße / B 183" in der Gemarkung Zörbig in öffentlicher Tagung des Stadtrates am 23.08.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 15.11.2023 bis einschließlich 15.12.2023 im Rahmen einer öffentlichen Auslegung im Internet sowie in der Bauverwaltung durchgeführt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Diese haben sich im Rahmen ihrer Stellungnahmen auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geäußert. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Plandokumentation.

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, von den Nachbargemeinden und Nachbarstädten vorgebrachten Hinweise und Anregungen zum Vorwurf wurden im Rahmen einer Zwischenabwägung abgewogen.

Der Entwurf sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden folglich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über den Zeitraum vom 02.10.2024 bis einschließlich 04.11.2024 der Öffentlichkeit vorgestellt und öffentlich ausgelegt. Die Entwurfsunterlagen waren den gesamten Auslegungszeitraum auf der Internetseite der Stadt Zörbig einsehbar. Dies entspricht dem formalen Ablauf innerhalb des Verfahrens zur Planaufstellung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden, wurden alsdann gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet und am weiteren Planverfahren beteiligt.

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, von den Nachbargemeinden und Nachbarstädten vorgebrachten Hinweise und Anregungen zum Entwurf wurden gewichtet, im Rahmen einer Endabwägung abgewogen und ggf. in das Plandokument eingestellt. Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die jeweiligen Adressaten der Stellungnahmen wurden von dem Ergebnis der Abwägung in Kenntnis gesetzt.

Eine Verfahrensübersicht über die Aufstellung o.g. Bebauungsplanes wird dann dem fertiggestellten Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Die Textlichen Festsetzungen sind mit der Planzeichnung immer im Zusammenhang zu sehen. Zur Planausfertigung des Satzungsexemplars werden die notwendigen Verfahrensmerkmale und Textlichen Festsetzungen aufgebracht. Damit ist gewährleistet, dass Zeichnung und Text auch für den Laien immer im Zusammenhang zu sehen sind.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 a Abs. 2 BauGB nach Inkrafttreten in das Internet einzustellen.

### **3 Beschreibung des Baugebietes**

Die Stadt Zörbig beabsichtigt eine Neuregelung des verkehrstechnischen Anschlusses von der Jeßnitzer Straße an das zukünftige Gewerbegebiet „Thura Mark 2“ durch eine öffentliche Verkehrserschließung zu ermöglichen.

Es wurde die Weiterführung der Verkehrsanbindung an die B 183 über einen Variantenvergleich betrachtet. Dieser wurde mit der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt diskutiert. Als Lösungsansatz wurde die hier im Bebauungsplan Nr. 26 dargestellte Verkehrsanbindung favorisiert. Der Flächenverbrauch ist am geringsten und die Flächenverfügbarkeit vorteilhaft.



### 3.1 Städtebauliches Zielkonzept

Ziel ist es den verkehrstechnischen Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet zu verbessern und für die geplante, noch nicht vorhandene Gebietsentwicklung zur Erweiterung der Gewerbeflächen eine Anbindung an das öffentliche Straßennetz zu ermöglichen.

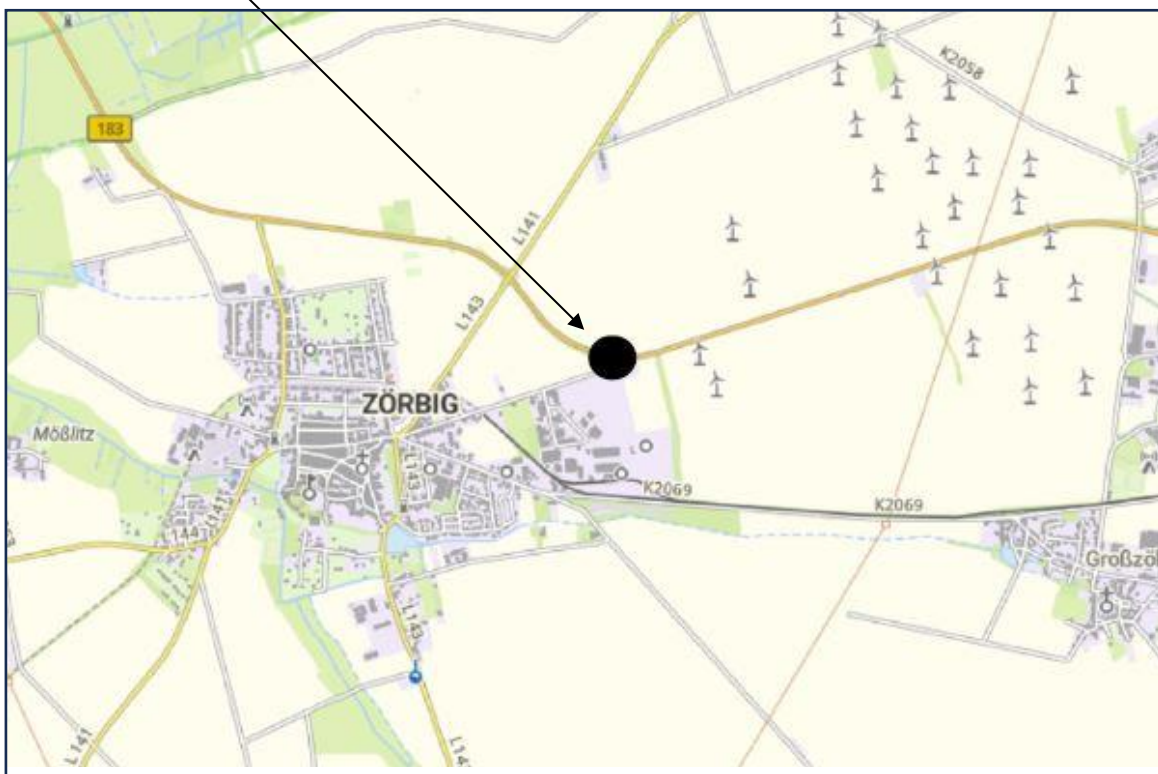
Hierfür ist eine Überprüfung der Verkehrsqualität entsprechend dem Regelwerk notwendig. Für die Untersuchung wurde das Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen GmbH INVER gebunden. Das Verkehrsgutachten ist als Anlage dem Bebauungsplan Nr. 26 beigefügt. Die Ergebnisse wurden in die Unterlagen zum Entwurf eingearbeitet.

### 3.2 Lage und Größe

Zörbig ist eine Stadt im Landkreis Anhalt-Bitterfeld. Das Untersuchungsgebiet liegt südlich der Bundesstraße B 183, nördlich des Gewerbegebietes „Thura Mark“.

Das Plangebiet hat insgesamt eine Fläche von ca. 1,8 ha. Das Untersuchungsgebiet wird über die Bundesstraße B 183 bzw. Jeßnitzer Straße erschlossen.

Abbildung 4: Lage des Planbereiches



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

### 3.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der Planzeichnung (Teil A) ersichtlich. Das Plangebiet umfasst folgenden Liegenschaftsbestand:

Gemarkung: Zörbig Flur: 6  
Flurstücke 821, 835  
Teilbereiche der Flurstücke 820, 834, 836, 837, 838 und 845.

Folgende Nutzungen umgeben das Plangebiet:

Im Norden: Bundesstraße B 183  
Im Norden, Westen: Landwirtschaftliche Nutzfläche  
Im Osten: Landwirtschaftliche Nutzfläche (zukünftig Thura Mark 2) bzw.  
zurzeit Feldweg für die Landwirtschaft  
Im Süden: Gewerbe- und Industriegebiet Thura Mark

### **3.4 Bestandssituation – Nutzung und Bebauung**

Die Flächen des Bebauungsplanes befinden sich in nahezu vollständiger wirtschaftlicher bzw. verkehrlicher Nutzung.

Gemäß der Stellungnahme der Landesstraßenbaubehörde, Regionalbereich Ost sind folgende Kompensationsmaßnahmen, welche die LSBB, RB Ost im Rahmen von vorhergehenden Straßenbauvorhaben umgesetzt hat, aufgeführt:

- B 183 Ortsumgehung Sandersdorf 1. Teilabschnitt E 3 (Obstbäume, Staudenflur)
- B 183 Ortsumgehung Sandersdorf 1. Teilabschnitt G 1 (Baumreihe)
- B 183 Ortsumgehung Zörbig 2. Bauabschnitt E 6 (Einzelbäume, Hecken, Staudenflur)
- B 183 Ortsumgehung Zörbig 2. Bauabschnitt G 8 (Baumreihe)

Die Landesstraßenbaubehörde ist für die Erhaltung der Kompensationsmaßnahmen so lange nachweisspflichtig, wie das zugehörige Straßenbauvorhaben existiert. Eine Ausnahme von dieser Regelung kann nur gewährt werden, wenn ein Vorhabenträger die beseitigte Maßnahme in gleichartiger Weise wiederherstellt sowie das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederherstellt oder neugestaltet.

Die externe Ausgleichsmaßnahme auf dem städtischen Flurstück 596 der Flur 5 der Gemarkung Zörbig (Pflanzung von 22 Bäumen) wird Bestandteil des Bebauungsplanes. Gemäß telefonischer Rücksprache am 08.07.2024 mit Frau Gunia der LSBB (Fachgruppe Umweltschutz und Landschaftspflege) reicht es dazu aus, dass nach Ende des Bauleitplanverfahrens, der LSBB ein rechtskräftiges Exemplar des Bebauungsplanes und die positive Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zum Entwurf des Bebauungsplanes ausgehändigt wird. Damit wird die LSBB aus der Kompensation der 11 Bäume, welche gerodet werden müssen, entlassen.

Vorrangig sind die Flurstücke tlw. 820 und 821 als Resultat aus dem Planfeststellungsverfahren zur neuen Streckenführung der Bundesstraße 183 der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt mit naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen (Pflanzmaßnahmen) belegt worden. Einzelne Baumpflanzungen befinden sich auf dem kommunalen Flurstück 836. Diese Baumpflanzungen werden aus der Bindungspflicht der Landesstraßenbaubehörde entlassen.

Die Jeßnitzer Straße erschließt die Innenstadt bis zum Gewerbegebiet (Erschließungsfunktion) und verbindet den verkehrlichen Schwerpunkt der Innenstadt mit der Bundesstraße (Verbindungsfunktion). Die Grünflächen gestalten sich vorrangig als Straßenbegleitgrün sowie aus Anpflanzungen von Obstbäumen und Feldgehölzen.

### **3.5 Eigentumsverhältnisse**

Die für den Bebauungsplan Nr. 26 vorgesehenen Flächen sind unterschiedlichen Eigentümern zugeordnet. Die Flächen der Kompensationsmaßnahmen (Teilflurstück 820 und Flurstück 821) sind unter der Verfügungsgewalt der Landesstraßenbaubehörde.

Die Jeßnitzer Straße (Teilflurstück 834) ist in kommunalem Besitz. Die Gewerbeflächen befinden sich im privaten Eigentum.

### **3.6 Schutzgebiete**

Schutzgebiete i.S. des Naturschutzgesetzes LSA sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie und FFH-Richtlinie werden nach derzeitigem Kenntnisstand von der Planung nicht berührt.

### **3.7 Denkmalschutz**

Generell ist die Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, Kulturdenkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte für die Nachwelt zu bewahren.

Im Rahmen der Beteiligung haben die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld und das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt jeweils eine Stellungnahme zum Planvorhaben abgegeben. In den Stellungnahmen wurde festgestellt, dass sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 26 gemäß § 2 DenkmSchG LSA archäologische Kulturdenkmale – ein ur- und frühgeschichtliches Gräberfeld – befindet.

Weitere archäologische Kulturdenkmale befinden sich im unmittelbaren Umfeld der geplanten Maßnahme - darunter Siedlungen: Ur- und Frühgeschichte, Jungsteinzeit, Bronzezeit, vorrömische Eisenzeit, Mittelalter, Grabhügel: Ur- und Frühgeschichte; Körperbestattungen: Jungsteinzeit, Bronzezeit, römische Kaiser- Völkerwanderungszeit, Mittelalter, Befestigungen / Grabenwerke.

Das Vorhaben liegt innerhalb des sogenannten Altsiedellandes in Sachsen-Anhalt, das - insbesondere aufgrund seiner außergewöhnlich fruchtbaren Böden - seit der frühesten Sesshaftwerdung der Menschheit in der Jungsteinzeit vor ca. 7.600 Jahren besiedelt worden ist.

Das durchgehende Auftreten von Fundstellen seit der jüngeren Steinzeit über Bronze- und vorrömische Eisenzeit sowie römische Kaiser-/Völkerwanderungszeit bis hin zu Mittelalter und Neuzeit lässt darauf schließen, dass der Betrachtungsraum durch die gesamte Vorgeschichte hinweg bevorzugtes Siedlungsgebiet war und sich dies auch in der Frühgeschichte fortsetzte.

Die direkt im Vorhabengebiet gelegenen vor- und frühgeschichtlichen Grabanlagen sind nicht isoliert zu betrachten, sondern als Bestandteil einer bewusst gegliederten Kulturlandschaft.

Die seit der jüngeren Steinzeit belegbare Siedlungs- und teilweise auch Bestattungskontinuität innerhalb der hier betrachteten Mikroregion verweist auf die hohe Integrität der Fundplätze im Betrachtungsraum, deren wissenschaftlicher-gesellschaftlicher Wert somit als hoch einzustufen ist. Die Dokumentation der Bestandteile derartig kleinräumiger, kohärenter und dicht besiedelter Siedlungskammern ermöglicht erst den direkten chronologischen und chorologischen Vergleich der Befunde, wodurch schließlich weiterführende siedlungsarchäologische und letztlich gesellschaftspolitische Auswertungen möglich werden; das öffentliche Interesse ist gegeben.

Hinsichtlich der wahrscheinlich bronzezeitlichen Grabhügel unmittelbar südöstlich des Vorhabenbereichs bleibt zu bemerken, dass diese generell bis heute im digitalen Geländemodell erkennbarer Grabhügel als auch als Kreisgraben, d. h. als nur mehr unterirdisch erhaltenes Bodendenkmal (wie hier), vorkommen.

Da diese Befundgattung in aller Regel in Gruppen angelegt wurde, ist damit zu rechnen, dass im Betrachtungsraum weitere Kreisgräben als Reste ehemaliger Grabhügel erhalten sind, die bislang noch nicht erkannt wurden. Auch wenn das Aufgehende bei diesen Kulturdenkmalen heute nicht mehr dokumentiert werden kann, ist damit zu rechnen, dass die eigentliche zentrale Grablege - inklusive der Nachbestattungen in den Randbereichen — noch erhalten ist, da diese regelhaft unter dem Bodenniveau eingetieft wurden.

Spätbronze- bis früheisenzeitliche Brandbestattungsplätze sind vielfach um Grabhügel herum angelegt und können nach den Ausgrabungsergebnissen der letzten Jahrzehnte Hunderte Einzelgrablegen umfassen und großflächige Ausdehnungen einnehmen.

Erstmals urkundlich erwähnt wird Zörbig am 29. Juli 961 in einer Schenkungsurkunde von König Otto I. an das Mauritius-Kloster Magdeburg als „Civitas Zurbici“. Damals war die Siedlung schon der Mittelpunkt eines Burgwards. Abgesehen hiervon ist die Forschung — gerade im ländlichen Raum wie hier — aufgrund des Mangels und der Tendenzhaftigkeit der Schriftquellen jedoch auch für die vermeintlich historischen Zeiten des Mittelalters und der frühen Neuzeit nahezu ausschließlich auf archäologische Bodenfunde angewiesen, deren insbesondere regionalhistorische Relevanz somit als hoch bezeichnet werden muss.

Es ist sicherlich davon auszugehen, dass der Burgward in ein infrastrukturelles Umfeld (Siedlungs- und ggf. vorgelagerte Handwerksareale, Bestattungsplätze, Produktionsanlagen, Ackerfluren und Altwege, etc.) eingebunden war, dass sich wahrscheinlich auch bis in den Vorhabenbereich erstreckt hat.

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen auch aufgrund der topographischen Situation und der naturräumlichen Gegebenheiten (Bodenqualität, Gewässernetz, klimatische Bedingungen) sowie aufgrund analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte (vgl. § 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA), dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden.

Denn zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass aus Luftbildbefunden, Lesefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind und nicht bekannt sein können; vielmehr werden diese oftmals erst bei invasiven Eingriffen erkannt. Immer wieder zeigt sich zudem, dass auch in teilweise bereits überprägten Bereichen in Abhängigkeit von Flächen- und Tiefenausdehnung früherer Eingriffe archäologische Funde und Befunde erhalten sind.

Das Planvorhaben zur Neuregelung der Verkehrsanbindung führt zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen des Kulturdenkmales. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA sind archäologische Kulturdenkmale im Sinne des DenkmSchG LSA zu schützen, zu erhalten und zu pflegen (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Hierbei erstreckt sich der Schutz auf die gesamte Substanz des Kulturdenkmales einschließlich seiner Umgebung, soweit dies für die Erhaltung, Wirkung, Erschließung und die wissenschaftliche Forschung von Bedeutung ist.

Aufgrund der Siedlungsgeschichte der Region können weitere Fundsituationen bzw. archäologische Quellen nicht ausgeschlossen werden. Gemäß § 2 in Verb. mit § 18 Abs. 1 DenkmSchG LSA entsteht ein Denkmal ipso iure und nicht durch einen Verwaltungsakt. Aus facharchäologischer Sicht ist begleitend zur Baumaßnahme entsprechend § 14 Abs.9 eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA LSA durchzuführen. (Sekundärerhaltung).

Zur Umsetzung der Planung bedarf das Vorhaben einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 14 DenkmSchG LSA. Der diesbezügliche Antrag ist rechtzeitig bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld (3-fach, per Post) einzureichen. Dabei sind möglichst genaue Angaben über Art, Umfang und Dauer der geplanten Erdarbeiten zu machen (Lageplan mit Eingriffstiefen, Geländeschnitte). Ebenso sind die Gesamtinvestitionskosten des Vorhabens zu benennen.

### **3.8 Altlasten**

Altlastverdächtige Flächen sind Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) oder Grundstücke stillgelegter Anlagen (Altstandorte), bei denen der Verdacht besteht, dass schädliche Bodenveränderungen oder Gefahren für die Allgemeinheit hervorgerufen werden. Wie die untere Altlast- und Bodenschutzbehörde in der Stellungnahme bestätigt, befinden sich keine altlastverdächtigen Flächen im Planbereich.

### **3.9 Katastrophenschutz**

Ein Verdacht auf Kampfmittel ist nicht bekannt. Bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erd-eingreifenden Maßnahmen sollte dennoch grundsätzlich eine Rückfrage beim zuständigen Amt auf Kampfmittelverdacht erfolgen.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können. Sollten bei erd-eingreifenden Maßnahmen Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die Leitstelle des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, Tel: 03493 513150, über den Sachverhalt zu informieren. Die Mitarbeiter der Leitstelle werden dann die erforderlichen Maßnahmen einleiten.

### 3.10 Erholungsnutzung

Das Plangebiet hat absolut keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

## 4 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird die Fläche für Gewerbegebiete (GE) für das Teilgebiet 5.1 (TG 5.1) gegenüber dem überlagerten Bebauungsplan Nr. 01/91 „Thura Mark“ verändert festgesetzt. Diese Fläche ist ein Bestandteil des im direkten Anschluss weiterführenden Gewerbegebietes des Bebauungsplanes „Thura Mark“ – Teilgebiet 5.1 (TG 5.1).

Deshalb sind für die Fläche TG 5.1 die zulässigen baulichen Nutzungen entsprechend dem anschließenden Bestandsplan adäquat vorgesehen. Die Sinnfälligkeit der Festsetzungen ist ausschließlich nur im Zusammenhang mit dem unmittelbar weiterführenden Bebauungsplan Nr. 01/91 zu sehen.

Gemäß § 8 BauNVO sind im TG 5.1 folgende baulichen Nutzungen zulässig:

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentlicher Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen u.a. dazu die Nutzungsdichte und den Versiegelungsgrad eines Baugebietes zu steuern. Nicht alle Festsetzungen sind für die Steuerung der Neuregelung einer Verkehrsanbindung relevant. Die Planflächen TG 5.1 sind Flächen des überlagerten Bebauungsplanes Nr. 01/91 „Thura Mark“.

Im Plangebiet wird die Fläche für Gewerbegebiete (GE) nur für das Teilgebiet 5.1 (TG 5.1) gegenüber dem überlagerten Bebauungsplan Nr. 01/91 „Thura Mark“ verändert festgesetzt. Diese Fläche ist ein Bestandteil des im direkten Anschluss weiterführenden Gewerbegebietes des Bebauungsplanes „Thura Mark“ – Teilgebiet 5.1 (TG 5.1).

Zurzeit wird diese Fläche überwiegend zur innerbetrieblichen, verkehrlichen Erschließung genutzt.

Allerdings wird im Bebauungsplan Nr. 26 für die Fläche TG 5.1 keine Festsetzung der Baugrenze vorgenommen. Dies erfolgt mit dem Hintergrund, dass im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 26 für die Fläche des TG 5.1 keine hochbaulichen Anlagen oder Gebäude errichtet werden sollen.



### 4.3 Nebenanlagen

Im Plangebiet sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Vorrangig sind Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser, auch fernmeldetechnische Nebenanlagen und solche für erneuerbare Energien gemeint.

### 4.4 Festsetzungen zur Grünordnung

Aufgrund der Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 26 gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1/91 wird die grünordnerische Maßnahmen aus dem TG 5.1 auf der Teilfläche des Flurstückes 845, Flur 6 in der Gemarkung Zörbig eins zu eins übernommen.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 26 erfolgt eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Die Ermittlung des Bilanzierungswertes ergibt zum Entwurf kein Defizit. Folgende grünordnerischen Maßnahmen werden folgendermaßen festgesetzt:

**P 1 =>** Auf der festgesetzten Fläche P 1 sind Großbaumreihen mit freiwachsenden Hecken zu entwickeln.

#### Artenauswahl Bäume:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Roßkastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Espe	<i>Populus tremula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Birne	<i>Pyrus communis</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Feldulme	<i>Ulmus minor</i>

#### Artenauswahl Sträucher

Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Wilde Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Heckenrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

## 4.5 Hinweise zum Naturschutz und Artenschutz

Das Bundesnaturschutzgesetz unterliegt der Bundesgesetzgebung. Es gilt bundesweit – auch ohne, dass hierzu eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan aufgeführt wird.

Um den potenziellen Akteuren und möglicherweise von der Bauleitplanung Betroffenen den Umgang mit der Gesetzgebung zu erleichtern wird im Rahmen der Textlichen Festsetzungen auf die wichtigsten Aspekte des Naturschutzes und Artenschutzes hingewiesen. Dies betrifft insbesondere:

Bei der Baufeldfreimachung ist zu berücksichtigen, dass es gemäß § 39 Abs. 5 Ziff. 2 BNatSchG verboten ist, Bäume und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.

Vorhandene Gehölze mit einem Erhaltungsgebot sind während des Bauvorhabens gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigung zu schützen.

Die Baufeldfreimachung und Beräumung der Fläche ist außerhalb der Brutzeit, nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar eines jeden Jahres zulässig.

Bei Bautätigkeiten innerhalb der Brutzeit muss in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Begehung durch einen fachkundigen Sachverständigen stattfinden. Bei positivem Befund ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und die notwendigen Maßnahmen abzustimmen.

Parallel zur Bundesstraße 183 soll die Ausgleichsmaßnahme P 1 umgesetzt werden. Die zu entwickelnde Großbaumreihe mit frei wachsenden Hecken wird am Ackerrand angeordnet. Wenngleich die Wahrscheinlichkeit sehr gering ist, so gilt es doch zu untersuchen, ob ein Besatz mit Feldhamstern vorliegt bzw. ob eine Gefährdung der Spezies besteht.

Hierzu hat das Fachgutachterbüro Habit Art – Ökologie und Faunistik aus Halle (Herr Dipl.- Biologe Guido Mundt) im November 2023 den Auftrag erhalten für das gesamte Areal des potenziellen Baugebietes „Thura Mark II“ eine artenschutzrechtliche Untersuchung in Verbindung mit einer faunistischen Untersuchung vorzunehmen.

Speziell die Kartierung zu Feldhamstern (*Cricetus cricetus*) wird unmittelbar nach dem Erntevorgang durch intensive Feldbegehung durch den Biologen vorgenommen werden. Insofern ist vorgesorgt, dass ein Verstoß gegen das Bundesnaturschutzgesetz unterbleibt bzw. dass die artenschutzrechtlichen Belange eine hinreichende Würdigung erfahren.

Im Rahmen der Textlichen Festsetzungen wird dennoch der Hinweis aufgeführt, dass vor Beginn der Pflanzmaßnahmen P 1 in Abstimmung der unteren Naturschutzbehörde eine Begehung und Untersuchung auf Feldhamsterbesatz durch einen fachkundigen Sachverständigen stattfinden muss. Bei positivem Befund ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und Notwendiges abzustimmen.

## 5 Erschließung

### 5.1 Verkehrserschließung

Im Plangebiet wird ausschließlich die Verkehrsführung neu geregelt. Es erfolgt zwar eine Planung für den Straßenverkehrsanschluss der in Aufstellung befindlichen Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes „Thura Mark 2“, aber es werden im Bebauungsplan Nr. 26 keine neuen Gewerbegebiete ausgewiesen.

Es verbleibt der Grundsatz, dass die Jeßnitzer Straße im Norden die Bundesstraße B 183 anbindet. Diese Anbindung wird durch die vorliegende Planung nicht verändert oder in Frage gestellt. Die Jeßnitzer Straße ist eine kommunale Straße und bindet an die B 183 ein, welche die regionale Verbindungsstrasse zwischen den Städten Köthen und Bitterfeld -Wolfen darstellt.

Zur verkehrlichen Anbindung des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes „Thura Mark 2“ (Erweiterung) wurde von der Stadt Zörbig eine direkte Anbindung an die B 183 als öffentliche Erschließung zwar favorisiert und gewünscht, allerdings kann dies durch die Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt (LSBB LSA) nicht befürwortet werden. Die Anbindung wäre auf freier Strecke der B 183 und sämtliche zu beachtenden Regeln untersagen eine weitere Knotenpunktausbildung in so kurzer Entfernung zu den bereits bestehenden Knotenpunkten (Anbindung Jeßnitzer Straße).

Daher muss die öffentliche Erschließung der geplanten Erweiterung des künftigen Plangebietes „Thura Mark 2“ über den bisherigen Knotenpunkt der Anbindung der Jeßnitzer Straße erfolgen. Dies fordert die Neuregelung dieses Knotenpunktes auf kommunaler Ebene heraus.

Über die neu zu regelnde Verkehrsanbindung der Jeßnitzer Straße zur Innenstadt und zum Gewerbegebiet sollen Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses auf die Bundesstraße B 183 vermieden werden.

Die Regelung der Straßenführung in östliche Richtung dient der künftigen Erschließung der Erweiterungsfläche „Thura Mark 2“. Eine vorhandene Zuwegung über einen geschotterten Feldweg wird derzeit zum einen von der Landwirtschaft und zum anderen für Bautätigkeiten im Bestandsgebiet „Thura Mark“ genutzt.

Der Aufstellungsbeschluss zur Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes mit dem Bebauungsplan Nr. 27 Baugebiet „Thura Mark 2“ wurde vom Stadtrat Zörbig in öffentlicher Sitzung am 20.09.2023 gefasst.

Mit der Neuregelung der Verkehrsführung soll der Verkehr des neuen Plangebietes funktionsfähig und störungsfrei von der B 183 abgeleitet werden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 26 wird im kommunalen Kreuzungsbereich eine Straßenführung über Flächen des Gewerbegebietes des Bebauungsplanes 1/91 in Richtung „Thura Mark 2“ in Ansatz gebracht.

Zur Überprüfung des verkehrstechnischen Anschlusses der geplanten Gebietsentwicklung an das öffentliche Straßennetz war eine Untersuchung der Verkehrslage notwendig. Hierzu wurde ein Verkehrsgutachten durch das Büro INVER – Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen GmbH aus Erfurt erstellt.

Voraussetzung für die Beurteilung des zukünftigen Verkehrsgeschehens war die Erfassung, Darstellung und Beurteilung des bestehenden Verkehrszustandes. Dazu wurde u.a. eine aktuelle Verkehrserhebung vorgenommen. Das Ergebnis des Verkehrsgutachtens ist als Anlage 2 beigelegt.

Im zweiten Schritt wurde durch das durch die Gebietsentwicklung voraussichtlich entstehende Verkehrsaufkommen prognostiziert und auf die Leistungsfähigkeit des Straßenverkehrsnetzes umgelegt.

Anschließend wurden die quantitativen und qualitativen Anforderungen der betroffenen Verkehrsanlagen unter Berücksichtigung des Prognoseaufkommens ermittelt und bewertet. Bei der Feststellung von Defiziten werden Vorschläge zur Verbesserung der Verkehrsqualität entwickelt und verkehrstechnisch überprüft.

Abschließend wurde eine Planungsempfehlung für die verkehrliche Erschließung gegeben. Nach der Planungsempfehlung wurde der verkehrstechnische Anschluss festgelegt.

Mit der Neuregelung der Verkehrsanbindung wird der kommunale Knotenpunkt verlagert. Entlang der Betriebsflächen des Gewerbegebietes wird der vorhandene Gehweg in Richtung des künftigen Plangebietes fortgeführt.

Betriebsinterne Wegeführungen und Erschließungen unterliegen keiner planungsrechtlichen Relevanz.

## 5.2 Erläuterungen zur Straßenplanung

Die Bestandteile der Straßen regelt das Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA). Als Straßenkörper sind insbesondere der Straßengrund, der Straßenunterbau, der Straßenoberbau, die Brücken, Tunnel, Durchlässe, Dämme, Gräben, Entwässerungsanlagen, Böschungen, Stützmauern, Lärmschutzanlagen, Trenn-, Seiten-Rand- und Sicherheitsstreifen, Haltestellenbuchten für den Linienverkehr, Parkstreifen und Parkplätze als eigene Wegeanlage (selbstständiger Parkplatz) oder unmittelbar an die Fahrbahn anschließend sowie Rad- und Gehwege, auch wenn sie ohne unmittelbaren räumlichen Zusammenhang im Wesentlichen mit der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn gleichlaufen (unselbstständige Rad- und Gehwege) gemeint.

Das Zubehör sind die Verkehrszeichen, die Verkehrseinrichtungen, die Bepflanzung und Anlagen aller Art, die der Sicherheit oder Leichtigkeit des Straßenverkehrs oder dem Schutz der Anlieger dienen, sowie der Straßenbeleuchtung, soweit sie zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht erforderlich ist und die Nebenanlagen.

Zur städtebaulichen Planung ist die Straßenbegrenzungslinie darzustellen.

Grundsätzlich ist die Straßenbegrenzungslinie ein wichtiges Instrument zur städtebaulichen Planung und zur Sicherung der Verkehrsinfrastruktur.

Sie dient dazu, die Straßenfläche vor Bebauung oder anderen Nutzungen zu schützen, um die Verkehrsführung, die Sichtverhältnisse und die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

## Fahrbahn

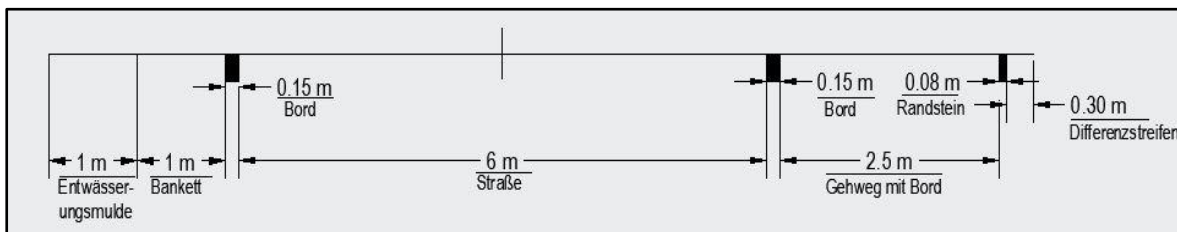
Fahrbahnen im Mischungsprinzip oder mit weicher Separation werden nur bei Verkehrsstärken unter 400 Kfz/h und bei zulässiger Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h oder weniger eingesetzt.

Die Mindestbreite der Fahrbahn im Begegnungsverkehr LKW-LKW wäre 5,50 m, in Industriegebieten üblicherweise 6,50 m. Es wird deshalb von mind. 6,00 m Fahrbahnbreite, ggf. mit Aufweitungen in Kurvenbereichen ausgegangen. Eine Mischverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich wird nicht favorisiert.

Eine Ausschilderung auf maximal Tempo 30 km/h wäre dem Entwurf der Fahrbahn zugrunde zu legen.

Vorbehaltlich der weiteren Ergebnisse der noch zu erstellenden Genehmigungsplanung könnte sich folgender Straßenquerschnitt ergeben:

Abbildung 5: Straßenquerschnitt



Quelle: Entwurf Gl. Sparfeld Architekten und Ingenieure

Die dargestellten Straßenquerschnitte dienen als Orientierung und können im Rahmen der Projektplanung bei Berücksichtigung der Regelungen des § 125 BauGB modifiziert werden. Beidseitig der Fahrbahn wird eine anbaufreie Fläche (Bankett von 0,50 m bzw. 0,80 m) zur Unterhaltung vorgesehen.

## Gehweg

Die in der Richtlinie geforderten Mindest-Gehwegbreiten von 2,50 m orientieren sich an der Forderung nach der Begegnungsmöglichkeit zweier Fußgänger (auch unter Beachtung der Benutzungspflicht bzw. -möglichkeit des Gehwegs durch radfahrende Kinder bis zum abgeschlossenen 8. bzw. 10. Lebensjahr (§ 2 StVO)) und den notwendigen Sicherheitsräumen zu Gebäuden und zur Fahrbahn.

Lediglich in engen dörflichen Hauptstraßen wird angesichts geringen Fußgängeraufkommens davon abgewichen und eine Gehwegbreite von 1,50 m dargestellt.

Aufgrund der Untersuchung zur prognostizierten Anzahl Beschäftigter und Besucher wird sehr wenig Fußgängerverkehr erwartet. In Abwägung zwischen der Richtlinienanforderung - auch in Bezug zur Barrierefreiheit - wird aus ökologischen und ökonomischen Gründen die Mindestgehwegbreite favorisiert.

## seitliches Lichtraumprofil

Das freizuhaltende seitliche Lichtraumprofil an Fahrbahnen ist geschwindigkeitsabhängig festzulegen. Das Minimum wären 0,30 m ab Bordkante. Aufgrund des Schwerverkehrsanteils werden 0,70 m vorgesehen. Da zu den Baugrundstücken der Gehweg und nicht die Fahrbahn anliegt ist das Lichtraumprofil zum Gehweg zu berücksichtigen.

### Parkstreifen

Parkstreifen neben Fahrbahnen werden als nicht notwendig erachtet, da für die Betriebe wenig Publikumsverkehr prognostiziert wurde. Unter ökologischen und ökonomischen Aspekten wird deshalb auf Parkstreifen verzichtet, die Versiegelung wird reduziert.

### Zufahrtsbereiche

Bereiche mit erwarteten Zufahrten, die nicht als Bebauungsplanbestandteile definiert werden, können mit Rundborden ausgeführt werden, um den Bauaufwand gering zu halten.

### Bankett vor Mulde

Die Bankettbreite zwischen Bord und Entwässerungsmulde wird vorläufig mit ca. 1,0 m Breite vorgesehen. Das Gefälle wäre ca. 12 %.

### Entwässerungsmulde

Die Mulde kann als Rasenmulde in Anlehnung an Pkt. 5.2.2 der REwS, vorbehaltlich der Versickerungsberechnung und des Nachweises mit den verfügbaren Flächen ausgeführt werden. Es wären dann ca. 20 cm belebte Bodenzone für die Reinigungswirkung vorzusehen. Um die Versickerungsmenge zu erhöhen wird ein Gefälle zu einer Senke, in der Retention und Versickerung möglich ist, vorgesehen (Flächenversickerung nach Pkt. 8.2.2. der REwS).

## **5.3 Entwässerung**

Wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen, sollte das Wasser nicht gefasst werden, sondern versickern. Hierdurch steht das Wasser der Grundwasserneubildung zur Verfügung. (siehe Vorgabe Richtlinie für die Entwässerung an Straßen - REwS, Pkt. 3.1.3.2 Versickerung)

Nach Vorgabe der Stadt Zörbig ist keine Ableitung in zentrale Versickerungsanlagen, die Kanalisation oder ein Gewässer als Vorfluter vorgesehen.

Damit besteht nur die Möglichkeit das Regenwasser auf den befestigten öffentlichen Verkehrsflächen zu fassen, abzuleiten und zu versickern oder über das Bankett direkt in Rigolen abzuleiten und zu versickern. Hierzu bestehen mehrere technische Möglichkeiten.

Niederschlagswasser aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen, das gesammelt abfließt, ist Abwasser im Sinne des § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG. Neben der Straßenbaurichtlinie REwS gelten die EG-Wasserrahmenrichtlinie (2000/60/EG), das Wasserhaushaltsgesetz - WHG, die Hinweise für die Beurteilung der Verschmutzung und für Behandlungsverfahren des DWA-Arbeitsblatt A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser).

Eine typische Ableitung über ein Bankett zu einer Entwässerungsmulde wäre technisch möglich, führt in der Praxis aber regelmäßig zur Überfahung des Banketts und damit zu erhöhten Unterhaltungsaufwendungen. Eine andere Lösung wäre das Fassen des Regenwassers vor einem Bord und die gezielte Ableitung zur Versickerungseinrichtung, z.B. mittels Verrohrung.



Im Bebauungsplan wurde eine zeichnerische Festsetzung getroffen, die die Anordnung eines Retentionsbecken oder Versickerungsbecken als Zulässigkeit vorsieht und die Ableitung des Oberflächenwassers zur Anreicherung des Grundwassers ermöglicht. Die entsprechenden hydraulischen Nachweisführungen müssen hierfür noch erstellt werden.

## **6 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen aus der Beteiligung nach § 4 BauGB**

### Untere Abfallbehörde

Die untere Abfallbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld gibt zum Planvorhaben folgende Hinweise, die zu berücksichtigen sind:

- Bei zukünftigen Bauvorhaben anfallende Abfälle sind generell einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zu zuführen [siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes — KrWG].
- Bezüglich der optischen Beurteilung, Beprobung, Untersuchung, Bewertung, Klassifizierung sowie Verwertung von anfallendem Bodenaushub sowie Bauschutt ist, soweit es sich um Abfall handelt (Entledigung beabsichtigt, Verunreinigung bekannt/sensorisch feststellbar) die Ersatzbaustoffverordnung [Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (ErsatzbaustoffV) zu beachten.
- Im Rahmen von ggf. erforderlichen Straßenaufbrucharbeiten sowie beim Aufbruch von bituminierten Geh-/Radwegen ist die Richtlinie zur Verwertung mineralischer Abfälle im Straßenbau in Sachsen-Anhalt vom 07.10.2005 in der aktuellen Fassung bezüglich der Bewertung und Verwertung von Ausbaustoffen zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Verwertung von Ausbaustoffen oder Asphaltgranulat mit teer-/pechtypischen Bestandteilen gelten im Straßenbau die RuVA-StB (Ausgabe 2001, Fassung 2005) einschließlich der Ergänzenden Regelungen zu den RuVA-StB des LAS ST.

- Beim geplanten Einbau von ortsfremdem Bodenaushub in Baugruben oder Leitungsgräben sollte vorzugsweise Material der Klasse BM-O/BG-O verwendet werden (§ 19 Ersatzbaustoff). Beim Einsatz dieser Materialklasse sind nachteilige Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit und schädliche Bodenveränderungen nicht zu besorgen.
- Ab Mengen von 200 t ist der Einbau des ortsfremden Bodens der Klasse BM-O/BG-O durch den Bauherrn zu dokumentieren (§ 25 ErsatzbaustoffV). Beim Einsatz von Boden der Materialklassen BM-/BG-F1 bis BM-/BG-f3 sind spezifische Einbauvorgaben zu beachten und der Einbau ist zu dokumentieren.

Für die Zwischenlagerung am Herkunftsort sowie die anschließende Umlagerung von nicht aufbereitetem Bodenmaterial sowie die anschließende Wiedereinbringung des Ausbaus innerhalb des Bereiches derselben Maßnahme gilt die ErsatzbaustoffV nicht, wenn es dabei nicht zu einer qualitativen Verschlechterung des Bodenmaterials kommt bzw. wenn vor Ort keine Aufbereitung vorgenommen worden ist.

- Nach § 8 der GewAbfV sind die bei den Baumaßnahmen anfallenden Bau- und Abbruchabfälle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

- Diesbezüglich zu beachten sind die Neuregelungen zum erweiterten Trennerfordernis der verschiedenen Abfallarten sowie zu den neugefassten Dokumentationspflichten dieser Getrennthaltung.
- Beim Einsatz von Recyclingmaterialien als Tragschicht unter bitumengebundener Deckschicht können i.d.R. Materialien der Klassen RC-1 bis RC-3 verwendet werden, wenn die grundwasserfreie Sickerstrecke unterhalb der Schüttung grundsätzlich mindestens 0,6 bzw. 1,0 m beträgt (§ 19 ErsatzbaustoffV).

Zur Herstellung einer Deckschicht ohne Bindemittel (z.B. geschotterte Fläche) oder einer Bettungsschicht unter einer wasserdurchlässigen Platten-/Pflasterbefestigung darf diesbezüglich in Gebieten mit hoch anstehendem Grundwasser, nur Betonrecycling der Materialklasse RC-1 oder Ziegelrecycling genutzt werden.

- Der Einbau von Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke ist zu dokumentieren. Dazu dienen Lieferscheine des Verkäufers, aus denen die Materialklasse des Bodens bzw. Recyclingmaterials hervorgehen muss.
- Der Verwender / Bauherr ist verpflichtet diese Lieferscheine unverzüglich nach Erhalt zusammenzufügen und mit einem Deckblatt nach dem Muster in Anlage 8 zu dokumentieren. Die Dokumentation ist so lange aufzubewahren, wie der jeweilige Ersatzbaustoff eingebaut ist (§ 26 ErsatzbaustoffV) und auf Verlangen der unteren Abfallbehörde vorzulegen.
- Bei der Verwendung von Qualitäten ab der Klasse 3 (Boden, Baggergut, Recyclingbaustoff (RC-3)) sowie generell bei einem Einbau in festgesetzten Wasserschutzgebieten ist der Einbau des Ersatzbaustoffs ab einem Gesamtvolumen von 250 m<sup>3</sup> vier Wochen vor Einbau bei der zuständigen Behörde anzuzeigen und nach Abschluss der Baumaßnahme final zu belegen. Dazu ist das Muster in Anlage 8 zu verwenden.
- Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist in § 7 Abs. 1 ADfAEV geregelt.
- Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Abs. 1 AbfG LSA der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

#### Untere Altlast- und Bodenschutzbehörde

Folgende allgemeingültige Hinweise von der unteren Altlast- und Bodenschutzbehörde werden zum Planvorhaben gegeben:

- Die baulichen Anlagen sind so zu errichten und zu nutzen, dass eine Gefährdung des Bodens auszuschließen ist (§§ 4, 7 BBodSchG). Insbesondere die Lagerung und Tätigkeiten mit boden- und wassergefährdenden Materialien haben so zu erfolgen, dass keine Verunreinigungen des Bodens entstehen können.
- Bei Aushub- und Bohrarbeiten ist daher darauf zu achten, dass Baumaschinen gegen Tropfverluste sowie auslaufende Kraftstoffe und Öle gesichert sind und, dass Wartungs- und Reparaturarbeiten sowie die Betankung nur mit untergelegter Folie oder Wanne bzw. auf befestigten, hierfür vorgesehenen Flächen erfolgen.

- Entsprechend § 1 Abs. 1 BodSchAG LSA ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Es sind Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Vorrangig sind bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen wieder zu nutzen.
- Sollte im Rahmen der Maßnahme ein Einbringen von (Boden-) Materialien auf oder in den Boden im Rahmen einer bodenähnlichen Anwendung (z.B. landschafts- und gartenbauliche Gestaltungsmaßnahmen, Herstellung einer Geländeoberfläche nach baulichen Eingriffen in den Untergrund) vorgesehen sein, dann sind neben den allgemeinen Anforderungen gemäß § 6 BBodSchV insbesondere
  - die zusätzlichen Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht gemäß § 7 BBodSchV sowie
  - die zusätzlichen Anforderungen an das Auf- oder Einbringen von Materialien unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht gemäß § 8 BBodSchV einzuhalten.

Mit der Neufassung der BBodSchV wurde u.a. das Auf- und Einbringen von Materialien auf und in den Boden ab 01.08.2023 neu geregelt. Zur Erleichterung der Anwendung dieser neuen Anforderungen verweise ich auf die Vollzugshilfe zu §§ 6 - 8 BBodSchV der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO).

- Sollte im Rahmen der Maßnahme ein Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (z.B. Straßen, Wege, Plätze, Leitungsrinnen, befestigte Lagerflächen, Unterbau von Fundamenten, Dämme/Schutzwälle) vorgesehen sein, dann sind zudem die Anforderungen der ErsatzbaustoffV einzuhalten. Hierzu wird auf die abfallrechtliche Stellungnahme verwiesen.
- Gemäß § 6 Abs. 9 und Abs. 10 BBodSchV sind beim Auf- oder Einbringen oder der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sowie beim Um- oder Zwischenlagern von Materialien Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Einwirkungen auf den Boden durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden oder wirksam zu vermindern. Zudem sind die Anforderungen an einen guten Bodenaufbau und ein stabiles Bodengefüge zu beachten.
- Die verwendeten Materialien müssen unter Berücksichtigung des jeweiligen Ortes des Auf- oder Einbringens geeignet sein, die für den Standort erforderlichen Bodenfunktionen sowie die chemischen und physikalischen Eigenschaften des Bodens zu sichern oder herzustellen. Die entsprechenden Anforderungen der DIN 19639, der DIN 19731 und der DIN 18915 sind zu beachten.
- Gemäß § 6 Abs. 5 BBodSchV sind Materialien, die auf oder in den Boden oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht auf- oder eingebracht werden sollen, spätestens vor dem Auf- oder Einbringen zu untersuchen oder untersuchen zu lassen, soweit dies nicht bereits erfolgt ist. Die Materialien sind mindestens auf die in Anlage 1 Tab. 1 und 2 BBodSchV aufgeführten Stoffe analytisch zu untersuchen.
- Liegen Anhaltspunkte vor, dass die Materialien erhöhte Gehalte weiterer Stoffe aufweisen, ist auf diese zusätzlich analytisch zu untersuchen.
- Die Probennahmen und -analysen haben gemäß Abschnitt 4 i.V.m. mit Anlage 3 BBodSchV zu erfolgen. Gemäß § 19 Abs. 1 BBodSchV sind Probennahmen von Sachverständigen im Sinne des § 18 BBodSchG oder Personen mit vergleichbarer Sachkunde zu entwickeln und zu begründen, zu begleiten und zu dokumentieren.

Die Probennahme ist von einer nach DIN EN ISO/IEC 17025 oder DIN EN ISO/EC 17020 akkreditierten oder nach Regelungen der Länder gemäß § 18 Satz 2 BBodSchG notifizierten Untersuchungsstelle durchzuführen. Diese sich aus § 19 Abs. 1 BBodSchV ergebenden allgemeinen Anforderungen an die Probennahme sind gemäß § 28 Abs. 2 BBodSchV ab dem 1. August 2028 einzuhalten.

- Im Rahmen des Auf- oder Einbringens von Materialien auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht gemäß §§ 6 bzw. 7 BBodSchV darf nur Bodenmaterial / Baggergut mit max. 10 Vol. -% mineralischer Fremdbestandteile verwendet werden, welches die Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tab. 1 und 2 BBodSchV einhält. Zulässig ist auch Material, welches gemäß Ersatzbaustoff/ als Bodenmaterial oder Baggergut der Klasse 0 (BM-O / BG-O) klassifiziert wurde.
- Im Rahmen des Auf- und Einbringens von Materialien unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht gemäß §§ 6 bzw. 8 BBodSchV darf nur Bodenmaterial (ohne Oberboden) / Baggergut mit max. 10 Vol.-% mineralischer Fremdbestandteile verwendet werden, welches die Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tab. 1, 2 bzw. 4 BBodSchV einhält. Zulässig ist auch Material, welches gemäß ErsatzbaustoffV als Bodenmaterial oder Baggergut der Klasse 0 (BM-O/ BG-O) und ggf. der Klasse 0 (BM-O / BG-O\*) klassifiziert wurde.
- Gemäß § 6 Abs. 6 BBodSchV kann von einer analytischen Untersuchung von Bodenmaterial und Baggergut abgesehen werden, wenn:
  - sich bei einer Vorerkundung keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Materialien die Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tab. 1 und 2 BBodSchV überschreiten und keine Hinweise auf weitere Belastungen der Materialien vorliegen,
  - die im Rahmen der jeweiligen Maßnahme angefallene Menge nicht mehr als 500 Kubikmeter beträgt,
  - die Materialien am Herkunftsort oder in dessen räumlichen Umfeld umgelagert werden, das Vorliegen einer Altlast oder sonstigen schädlichen Bodenveränderung aufgrund von Schadstoffgehalten auszuschließen ist und durch die Umlagerung das Entstehen einer schädlichen Bodenveränderung nicht zu besorgen ist.
- Gemäß § 6 Abs. 8 BBodSchV ist das Auf- oder Einbringen von Materialien in einem Volumen von mehr als 500 Kubikmetern der unteren Bodenschutzbehörde mindestens zwei Wochen vor Beginn der Auf- oder Einbringungsmaßnahme unter Angabe der Lage der Auf- oder Einbringungsfläche, der Art und Menge der Materialien sowie des Zwecks der Maßnahme anzuzeigen.
- Gemäß § 6 Abs. 7 BBodSchV sind die Untersuchungsergebnisse oder das Vorliegen der Voraussetzungen des Verzichts auf Untersuchungen spätestens vor dem Auf- oder Einbringen zu dokumentieren. Die Dokumente sind nach Beendigung der Auf- oder Einbringungsmaßnahme zehn Jahre aufzubewahren und der unteren Bodenschutzbehörde auf Verlangen vorzulegen.
- Die weiteren Ausnahme- und Sonderregelungen für das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gemäß § 6 Abs. 3, Abs. 4, Abs. 6 und § 7 Abs. 3, Abs. 6, Abs. 7 sowie § 8 Abs. 9, Abs. 6, Abs. 7 BBodSchV sind entsprechend zu berücksichtigen.
- Gemäß § 26 BBodSchV handelt ordnungswidrig i.S.d. § 26 Abs. 1 Nr. 1 BBodSchG, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die genannten Bestimmungen der §§ 6, 7 und 8 BBodSchV verstößt.

Entsprechend § 26 Abs. 2 BBodSchG können Ordnungswidrigkeiten in diesen Fällen mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro geahndet werden.

- Auf Grundlage des § 10 Abs.1 i.V.m. § 4 Abs.3 BBodSchG i.V.m. §§ 6 — 8 BBodSchV kann die untere Bodenschutzbehörde bei Nichteinhaltung der Anforderungen ggf. Anordnungen zur Untersagung des Ein- oder Aufbringens von Materialien oder der Herstellung einer durch- wurzelbaren Bodenschicht, Anordnungen zur Beseitigung von in den Boden auf- oder eingebrachten Materialien bzw. Anordnungen zur Gefahrenabwehr treffen.

Folgendes ist bei der Realisierung zu beachten:

1. Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (optische und geruchliche) Auffälligkeiten im Boden zeigen bzw. ergeben sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, ist die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.
2. Eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 sollte erfolgen, wenn auf einer Fläche von mehr als 3.000 m<sup>2</sup> Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird (§ 4 Abs. 5 BBodSchV).

### Ingenieurgeologie und Hydrogeologie

In der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt wird die Empfehlung gegeben, im Vorfeld der Errichtung von Neubebauung eine standortbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen, so dass die Gründung den Begebenheiten angepasst werden können.

Nach den hier vorhandenen Daten ist Grundwasser erst in Tiefen größer als fünf Meter unter Flur zu erwarten. Nach GK 25 sind im Baugebiet Sande und Geschiebemergel der Drenthe-Kaltzeit unter Lössbildungen zu erwarten.

Die Erkundung eines geeigneten Standortes für das geplante Versickerungsbecken (bauwerksfern) wird empfohlen. Dabei sollte die Eignung des Untergrundes zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A138 standortkonkret nachgewiesen werden.

### Vermessung

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt gibt folgende Hinweise zur Beachtung:

- Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen (Grenzmarken), welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können.
- In diesem Zusammenhang wird auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) verwiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

Des Weiteren sind angrenzend am Teilflurstück 845 Festpunkte der Landesvermessung vorhanden. Es handelt sich um einen Lagefestpunkt (433800302) und einen Höhenfestpunkt (433803120).

Bei diesen Festpunkten ist jeweils ein Sicherheitsabstand von 2 m Radius nach der Verordnung zur Durchführung des Vermessungs- und Katastergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DVO VermKatG LSA), § 1, vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo) einzuhalten. In diesem 2 m Radius Schutzstreifen dürfen keine Bauarbeiten / Ausgleichsmaßnahmen mit hochwachsenden Bäumen durchgeführt werden.

Zu beachten ist (im Festpunktumfeld):

Unvermeidbare Veränderungen oder Zerstörungen dieser Festpunkte durch konkrete Baumaßnahmen sind mit dem LVermGeo Magdeburg, Dezernat 43 rechtzeitig abzustimmen. Ebenso ist es möglich, einen Ortstermin zu vereinbaren. Bei Eigentümerwechsel von Flurstücken auf denen sich Festpunkte befinden, sind die neuen Eigentümer zu informieren.

Die Planung ist so durchzuführen, dass diese explizit genannten Punkte nicht gefährdet werden! Insbesondere sollten in der Nähe der Punkte keine Erdarbeiten durchgeführt und keine Materialdepots oder Erdaushübe im unmittelbaren Umfeld der Punkte angelegt werden. Weiterhin dürfen die Festpunkte nicht eingezäunt werden.

Versorgungsanlagen- Strom

Die MITNETZ<sub>STROM</sub> mbH teilt in der Stellungnahme mit, dass sich angrenzend dem Plangebiet Netzinfrastukturanlagen befinden. Folgendes ist zu beachten:

- Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten.

Hinweise für Mittel- und Niederspannungs- anlagen (MS und NS):

- Unterirdische Versorgungsanlagen (auch Erdungsanlagen) sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z. B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.
- Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich.
- Um Kabelanlagen vor Beschädigung zu schützen, ist während der Bauphase eine Überdeckung von 0,3 m sicher zu stellen.
- Ein erforderliches Freilegen von Kabeln bzw. Schutzrohren oder sonstige Veränderungen ist mit der MITNETZ<sub>STROM</sub> mbH abzustimmen.
- Bei Anpflanzung hochstämmiger Gehölze ist ein Mindestabstand zu Kabeln von 2,50 m einzuhalten.
- Die Zwischenlagerung von Bodenaushub bzw. Baumaterialien sowie das Abstellen von Baumaschinen sind im unmittelbaren Bereich von Leitungstrassen nicht gestattet.

Versorgungsanlagen – Gas

Die MITNETZ<sub>GAS</sub> mbH teilt in der Stellungnahme folgendes mit: *„Wir planen eine Netzanschlussleitung DN 150/DP 84 entlang der B 183. Dazu übergeben wir den Bauplan Nr. 1. Die Unterlagen repräsentieren allerdings nicht den aktuellen Stand der Baumaßnahme, da noch eine Trassenänderung vorgenommen werden muss. Die Gasleitung wird voraussichtlich eine Schutzstreifenbreite von insgesamt 10m (jeweils 5 m rechts und links der Trasse) besitzen“.*

Informell werden alle durch die Leitungsträger übergebenen Versorgungsleitungen nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.



## **7 Immissionsschutz**

### **7.1 Lärmimmission**

Gemäß § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes von 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901), sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Zwischen emittierenden Gewerbebetrieben und Wohnbebauung sind hinreichende Schutzabstände erforderlich.

Die nächst gelegenen vor Lärm schutzwürdigen Anlagen sind ca. 750 m entfernt. Da es sich bei der Planung nicht um einen Straßenneubau handelt, sondern um eine Neuregelung der vorhandenen Verkehrsanbindung, kann von keiner neuen Lärmimmissionsquelle ausgegangen werden.

Ganz gleich wie die Straßenführung geplant wird, neue Lärmemittenten sind auf Grund der hier in Rede stehenden Planung nicht zu erwarten.

### **7.2 Luft- und Geruchsimmissionen**

Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind zu vermeiden. Dabei sind auch Belästigungen durch Gerüche zu vermeiden. Zur Beurteilung ist die – Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - heranzuziehen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 26 zur Neuregelung der Verkehrsanbindung sind keine wesentlichen Luft- und Geruchsbelästigungen der Allgemeinheit zu erwarten.

## **8 Bodenschutz**

Entsprechend der Bodenschutzklausel (§ 1a BauGB) und den Maßgaben des Bundesbodenschutzgesetzes soll mit der unvermehraren Ressource Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Eine zusätzliche bauliche Inanspruchnahme von Flächen sollte möglichst gering sein und möglichst durch Wiedernutzbarmachung bereits vorgenuzter Flächen erfolgen.

Maßnahmen zur Bodenordnung sind aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 26 nicht erforderlich.

## 9 Quellen und Rechtsgrundlagen

BImSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2870).

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394).

BauO LSA - Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt i.d.F. vom 10. September 2013 -GVBl. LSA S. 440-, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2020 – GVBl. LSA S. 660).

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 BGBl. I S. 502) das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA Nr. 33/1991), zuletzt geändert durch Art. 2 des 3. Investitionserleichterungsgesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA Nr. 67/2005).

Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.08.1999 (GVBl. LSA Nr. 28/1999), zuletzt geändert 12.03.2011.

Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA 203).

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg.

StrG LSA – Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 06. Juli 1993 (GVBl. LSA S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. Juni 2018 (GVBl. LSA S. 187).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1808).

Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB vom 31.10.1991, zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.03.2002 (GVBl. S. 130).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062).

Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011, gültig ab 12.03.2011 (GVBl. LSA 2011, 160).

WHG - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901).

WG LSA - Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011 (GVBl. LSA Nr. 8, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 374).