

Stadt Zörbig

Bebauungsplan Nr. 25

„An der Gärtnerei“, OT Löberitz



Begründung zur Satzung

April 2023

**Stadt Zörbig, Bebauungsplan Nr. 25
„An der Gärtnerei“, OT Löberitz**

Auftraggeber: Stadt Zörbig
Markt 12
06780 Zörbig

Auftragnehmer: StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung
Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR
Händelstraße 8
06114 Halle

Tel.: (03 45) 23 97 72-13

Autoren: Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung
Astrid Friedewald
Stadtplanung

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Dipl.-Agraring.
Anke Bäumer
Grünordnung

Vorhaben-Nr.: 20-405

Bearbeitungsstand: **Planfassung für den Satzungsbeschluss**
April 2023

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	5
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
3	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN	5
3.1	Übergeordnete Planungen	5
3.1.1	Landes- und Regionalplanung	5
3.1.2	Flächennutzungsplanung	7
3.2	Planungsrechtliche Situation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung	8
3.3	Verfahren	9
3.3.1	Aufstellungsbeschluss	9
4	STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME	9
4.1	Eigentumsverhältnisse	9
4.2	Baubestand	10
4.3	Verkehrliche Erschließung	10
4.3.1	Individualverkehr	10
4.3.2	Fuß- und Radwege	11
4.3.3	ÖPNV	11
4.3.4	Ruhender Verkehr	11
4.4	Stadttechnische Erschließung	11
4.5	Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten	12
4.6	Bergbau, Boden und Baugrund und Altlasten	14
4.7	Sonstige Belastungen	14
5	PLANUNGSKONZEPT	15
5.1	Städtebauliches Zielkonzept	15
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept	15
5.3	Verkehrliches Zielkonzept	15
6	PLANUNGALTERNATIVEN	15
7	BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN	16
7.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen	16
7.1.1	Art der baulichen Nutzung	16
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung	17
7.1.3	Bauweise	19
7.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche	19
7.2	Freiraum und Grünordnung	19
7.2.1	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	19
7.2.2	Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)	21
7.3	Verkehrerschließung	22
7.3.1	Äußere Erschließung	22
7.3.2	Innere Erschließung	22

7.3.3	Fußgänger und Radverkehr	22
7.3.4	Ruhender Verkehr	22
7.4	Immissionsschutz	22
7.4.1	Lärm	22
7.5	Nachrichtliche Übernahmen	22
8	STADTTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG.....	23
9	FLÄCHENBILANZ	24
10	PLANVERWIRKLICHUNG	24
10.1	Städtebauliche Planungskosten	24
10.2	Umsetzung der Planung	25
10.3	Maßnahmen zur Bodenordnung.....	25
10.4	Wesentliche Auswirkungen der Planung	25
10.4.1	Belange der Bevölkerung, des Verkehrs und der Baukultur	25
10.4.2	Auswirkungen auf die Umwelt	25
10.4.3	Belange des Artenschutzes.....	25
10.4.4	Geschützte Bäume und Hecken.....	26

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 3.1:	Auszug REP A-B-W.....	6
Abb. 3.2:	Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Zörbig, OT Löberitz.....	8
Abb. 4.1:	Geschützter Gehölzbestand im Plangebiet	13

Tabellenverzeichnis:

Tab. 9.1:	Flächenbilanz.....	24
-----------	--------------------	----

Anlagen:

Anlage 1:	Artenschutzfachbeitrag, Stand Januar 2023
-----------	---

1 Erfordernis der Planaufstellung

Es ist beabsichtigt, die innerörtlich gelegene Fläche mit einer Größe von 0,55 ha für eine ergänzende Wohnbebauung zu erschließen. Das Areal befindet sich am südlichen Rand von Löberitz zwischen mehrgeschossigen Wohnhäusern am Eschenweg im Westen und dem Friedhof im Osten. Die Straße An der Gärtnerei begrenzt die Fläche auf ihrer Südseite.

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

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Größe sowie der bisherigen Nutzung bis zum Wirksamwerden des Bebauungsplanes Nr. 25 planungsrechtlich als unbeplanter Außenbereich einzustufen. Daher ist es für die Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung erforderlich, gemäß § 1 Abs. 3 BauGB einen Bebauungsplan aufzustellen.

Mit der Planung werden aus städtebaulicher Sicht folgende Ziele verfolgt:

- Nutzung einer erschlossenen Fläche, die die bebaute Ortslage abrundet,
- städtebauliche und nachhaltige Neuordnung der Fläche gemäß § 1 Abs. 5 BauGB,
- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Abs. 1 und 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Ein weiteres Ziel ist es, mit Grund und Boden sparsam und schonend gemäß § 1a BauGB umzugehen sowie der Abrundung der bebauten Ortslage den Vorrang vor einer Außenentwicklung zu geben. Mit der vorliegenden Planung wird eine erschlossene Fläche entwickelt.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 25 handelt es sich überwiegend um eine innerörtliche Grünfläche. Sie liegt am Rand der bebauten Ortslage von Löberitz zwischen dem Eschenweg im Norden und der Straße An der Gärtnerei im Süden. Im Osten wird das Plangebiet ebenfalls durch die Straße An der Gärtnerei begrenzt. In westlicher Richtung setzt sich die Grünfläche fort. Ein in Nord-Süd-Richtung verlaufender Gehölzriegel bildet den Übergang zu den Wohnhäusern Eschenweg Hausnummern 12 bis 15 und 16 bis 19.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 90/26 und 90/48 der Flur 2 der Gemarkung Löberitz mit einer Größe von insgesamt ca. 0,55 ha.

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

3 Übergeordnete und sonstige Planungen

3.1 Übergeordnete Planungen

3.1.1 Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan (LEP) 2010** des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14. Dezember 2010 von der Landesregierung beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 11. März 2011 trat der LEP 2010 in Kraft.

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

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

Der **Regionale Entwicklungsplan** für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ hat den Regionalen Entwicklungsplan 2005 ersetzt (REP A-B-W vom 14. September 2018, Beschluss Nr. 06/2018, unter einer Maßgabe genehmigt durch oberste Landesentwicklungsbehörde am 21. Dezember 2018, Beitritt der Regionalversammlung zu der Maßgabe am 29. März 2019 mit Beschluss Nr. 03/2019, in Kraft getreten am 27. April 2019, Amtsblatt Landkreis Wittenberg vom 27. April 2019, Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 26. April 2019, Stadt Dessau-Roßlau vom 26. April 2019).

Abb. 3.1: Auszug REP A-B-W



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

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

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

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

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

Entwicklung.“

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

„Ziel 4 Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Verbesserung der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sind für Wohnneubaumaßnahmen die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen. Das Erfordernis von Neuausweisungen ist in qualitativer und quantitativer Hinsicht unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und Anrechnung vorhandener Flächenreserven und Innenbereichspotenziale zu begründen. Es sind flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zu nutzen.“

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

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

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

Dem Vorstehenden ist zu entnehmen, dass die beabsichtigte Abrundung der Ortslage Löberitz unter Nutzung einer bereits weitgehend erschlossenen Fläche und ihre Entwicklung zu einem Wohngebiet im Einklang mit den übergeordneten regionalplanerischen Vorgaben stehen. Die Planung dient der Schaffung einer, im Siedlungszusammenhang gelegenen, Wohnbaufläche und berücksichtigt den Bedarf an Eigentumsbildung der Bevölkerung im Rahmen der Eigenentwicklung. Eine Zersiedlung der Landschaft wird vermieden.

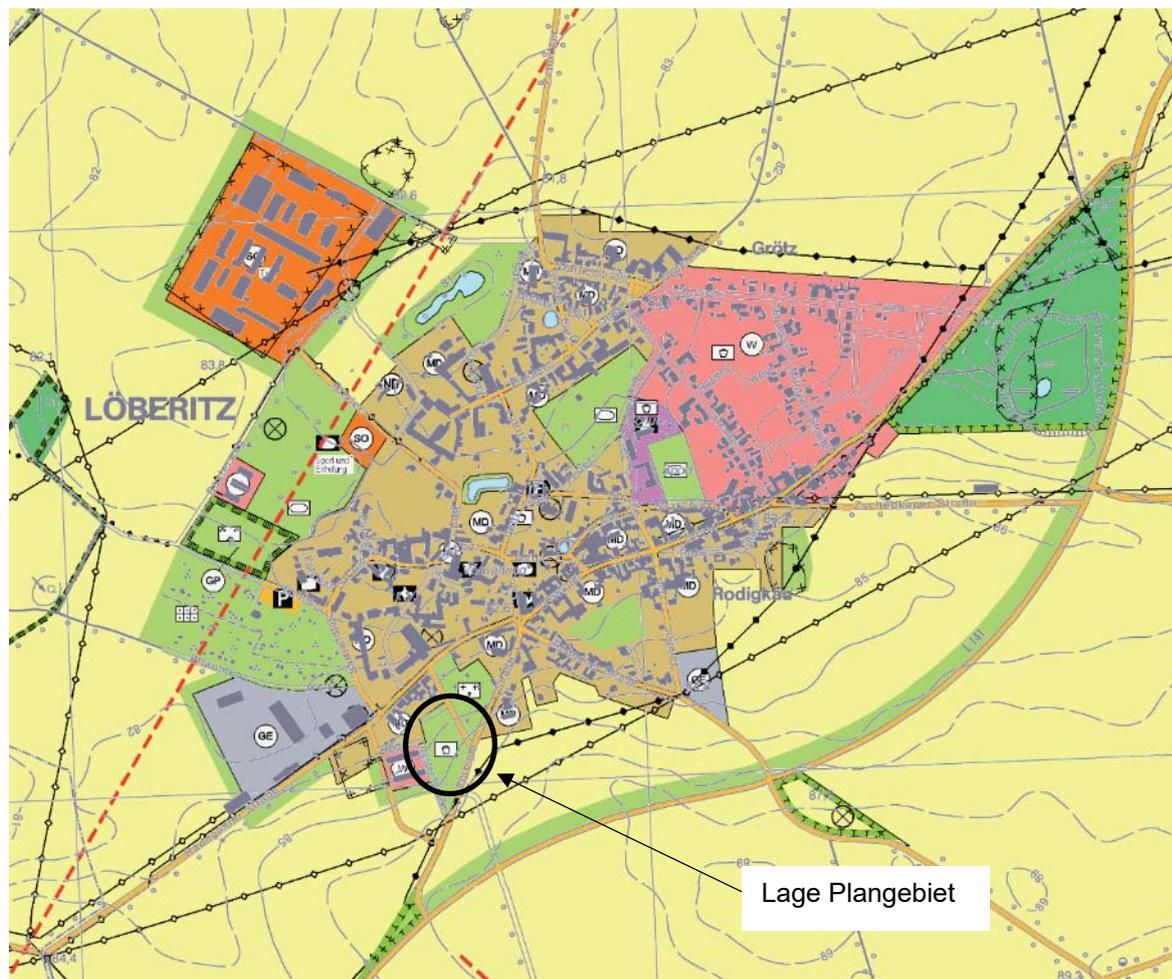
3.1.2 Flächennutzungsplanung

Die Stadt Zörbig verfügt über einen rechtswirksamen **Flächennutzungsplan** (Ergänzung und Änderung, rechtswirksam seit 5. Mai 2017). Darin ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen. Somit kann der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Da der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 13b BauGB aufgestellt wird, ist es jedoch möglich, den Flächennutzungsplan nachträglich auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

Auch ist darauf hinzuweisen, dass die beabsichtigte Entwicklung eines Wohngebietes in Übereinstimmung mit dem Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zörbig erfolgt, der die Fläche als Wohnbaufläche ausweist.

Das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan wurde durch den Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 18. Dezember 2019 eingeleitet. Am 20. Juli 2022 hat der Stadtrat den Entwurf zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans gebilligt und ihn zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Entwurfsoffenlage ist vom 17. August 2022 bis zum 20. September 2022 erfolgt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden mit Schreiben vom 26. Juli 2022 um Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf der FNP-Änderung gebeten. Aktuell wird der Entwurfsbeschluss zum 2. Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitet.

Abb. 3.2: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Zörbig, OT Löberitz (rechtswirksam)

3.2 Planungsrechtliche Situation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung

An die zu überplanende Fläche grenzt der Friedhof von Löberitz östlich an. Der zugehörige Parkplatz befindet sich im Norden des Plangebietes. Nördlich des Plangebietes und südöstlich der Straße An der Gärtnerei grenzt dörflich geprägte Bebauung, u. a. mit den Resten einer früheren Gärtnerei, an. Westlich der Fläche stehen zwei mehrgeschossige Wohngebäude mit den zugehörigen Außenanlagen.

Das Plangebiet befindet sich am Rand des bestehenden Siedlungsgefüges.

Das Plangebiet ist jedoch bis zum Wirksamwerden des Bebauungsplanes Nr. 25 planungsrechtlich als unbeplanter Außenbereich einzustufen.

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

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan i. S. v. § 30 Abs. 3 BauGB. Er enthält nicht die nach § 30 Abs. 1 BauGB erforderlichen Mindestfestsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan, da keine örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt werden. Für zukünftige Bauvorhaben bedeutet dies, dass eine Genehmigungsfreistellung nach § 61 BauO LSA nicht in Anspruch genommen werden kann.

3.3 Verfahren

Für das Plangebiet wird der § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) angewendet. Die Voraussetzungen dafür sind erfüllt, da sich das geplante Wohngebiet unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Löberitz anschließt und nur eine Größe von ca. 5.500 m² hat, was bedeutet, dass die Grundfläche mit Sicherheit unter 10.000 m² liegt.

Ebenso wenig werden Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie berührt.

Demnach sind kein Umweltbericht und keine Zusammenfassende Erklärung erforderlich. Auch ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Die Belange des Artenschutzes sind jedoch zu berücksichtigen.

Da der Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt wird, ist nur ein einstufiges Verfahren der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung erforderlich.

Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Bebauungsplan nach den §§ 8 und 9 BauGB auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses.

3.3.1 Aufstellungsbeschluss

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 wurde durch den **Aufstellungsbeschluss** des Stadtrates vom 20. Oktober 2021 eingeleitet (Vorlagen-Nr. 2021-BV-123) und im Amtsblatt der Stadt Zörbig, dem Zörbiger Boten, am 9. November 2021 ortsüblich bekanntgemacht.

3.3.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Trotz des Verfahrens nach § 13b BauGB wurde eine frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt, um frühzeitig von den Behörden für die Planinhalte und für das Verfahren relevante Informationen zu erhalten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24. Februar 2022 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

3.3.3 Förmliche Beteiligungen

Der Stadtrat hat am 22. Februar 2023 den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. 2023-BV-009). Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 7. März 2023 im Amtsblatt Nr. 3/2023 der Stadt Zörbig ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23. Februar 2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Januar 2023 sowie die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15. März 2023 bis zum 17. April 2023 öffentlich ausgelegen.

4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Zörbig.

4.2 Baubestand

Die Flächen sind unbebaut. Es handelt sich überwiegend um eine innerörtliche Grünfläche mit Gehölzbestand. Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich der Parkplatz für den Friedhof, der von Gehölzen eingefasst ist.



Bolzplatz, Blick nach Norden



Blick nach Norden entlang der Straße An der Gärtnerei



Blick entlang der südlichen Straße An der Gärtnerei



südlicher Teil der Fläche

Soziale Infrastruktur

Die Grundschule Löberitz und die Kindertagesstätte „Pünktchen“ sowie weitere Vereins- und Außensporteinrichtungen und zwei Spielplätze befinden sich in der Straße der Jugend in einer Entfernung von ca. 500 m vom Plangebiet. Sie sind damit vom Plangebiet aus zu Fuß zu erreichen. Das Bürgerzentrum mit Sporthalle befindet sich ca. 400 m entfernt in der Dessauer Straße.

Ab der fünften Klasse besuchen die Schüler die Sekundarschule Zörbig (Grünstraße 5) in der Ortschaft Zörbig.

Die evangelische Kirche befindet sich im Westen von Löberitz.

4.3 Verkehrliche Erschließung

4.3.1 Individualverkehr

Die Straße An der Gärtnerei tangiert das Plangebiet auf seiner Ost- und Südostseite. Von ihr

zweigt der Eschenweg im Norden des Plangebietes nach Westen ab.

Das Wohngebiet kann über die bestehenden Gemeindestraßen erschlossen werden.

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

Die Straße An der Gärtnerei mündet südlich von Löberitz in die Landesstraße L 141, die wiederum nördlich von Zörbig die Bundesstraße 183 (B 183) erreicht, die nach Osten zur Anschlussstelle Bitterfeld-Wolfen der Bundesautobahn 9 (BAB 9) und in das Stadtgebiet von Bitterfeld-Wolfen sowie nach Westen zum Stadtgebiet von Köthen führt. Eine noch kürzere Verbindung zur BAB 9 führt von der L 141 am südlichen Ortsrand über die Kreisstraße 2058 (K 2058) zur B 183 in Rödgen und von dort zur BAB 9.

4.3.2 Fuß- und Radwege

Gesonderte Fuß- und Radwege sind entlang der Straße An der Gärtnerei nicht vorhanden. Sie wird als Mischverkehrsfläche genutzt, d. h. eine Trennung nach Verkehrsarten erfolgt nicht.

4.3.3 ÖPNV

Löberitz ist über verschiedene Buslinien der Vetter Verkehrsbetriebe GmbH an das Grundzentrum Zörbig sowie an Bitterfeld-Wolfen und Dessau-Roßlau angebunden. Haltestellen befinden sich an der Gärtnerei, an der Schule und in der Feldstraße.

Folgende Linien verkehren über Löberitz:

Regionalverkehr Anhalt-Bitterfeld:

441 Wolfen - Zörbig

442 Zörbig - Salzfurkapelle – Dessau-Roßlau

442a Zörbig - Löberitz - Salzfurkapelle – Dessau-Roßlau

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

4.3.4 Ruhender Verkehr

Auf dem Parkplatz im Norden des Plangebietes sind ca. 20 Pkw-Stellplätze vorhanden, die dem gegenüberliegenden Friedhof zuzuordnen sind.

4.4 Stadttechnische Erschließung

Trinkwasserversorgung

Die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche Triftweg und bis Eingangstor Friedhof in der Straße An der Gärtnerei sind trinkwasserseitig erschlossen. Im Eschenweg und in Richtung der L141 befinden sich keine Trinkwasserleitungen.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das Netz des Abwasserzweckverbandes Raguhn-Zörbig. Schmutzwassersammler liegen in der nördlich des Plangebietes angrenzenden Straße Triftweg (DN 250) sowie in der Straße an der Gärtnerei (DN 200) an.

Gas

Das Plangebiet ist nicht an das Erdgasnetz angeschlossen, aber in den angrenzenden Straßen sind Versorgungsleitungen vorhanden. Im Triftweg verläuft eine Gasmitteldruckleitung DN 110. In der Straße An der Gärtnerei ist aus nördlicher Richtung bis zum Haus Nr. 4 eine Gasleitung DN 50 vorhanden.

Telekommunikation

Anlagen der Telekom liegen in der nördlich des Plangebietes angrenzenden Straße Triftweg sowie in der Straße An der Gärtnerei an. Im Zuge der Vorhabenumsetzung ist die geplante Bebauung an das bestehende Netz anzuschließen.

4.5 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der bebauten Ortslage von Löberitz. Im Osten des Plangebietes befindet sich der Friedhof, im Süden erstreckt sich die Ackerflur, im Westen und Norden grenzt Wohnbebauung als Mehrgeschossiger bzw. Einfamilienhäuser an.

Das Plangebiet selbst stellt sich derzeit mit Ausnahme des Parkplatzes als Grünfläche mit unterschiedlicher Nutzungs- und damit auch Pflegeintensität dar. Der häufig bespielte Bolzplatz wird durch eine Baum-Strauch-Hecke von einer Grünfläche ohne spezielle Nutzungszuweisung abgetrennt.

Neben dieser Hecke gliedern Einzelbäume die Grünfläche. Im Südosten wird das Plangebiet durch eine Baum-Strauch-Hecke entlang der Straße An der Gärtnerei begrenzt. Im Einmündungsbereich befinden sich zwei tote Bäume.

Die Hecken werden gebildet aus: Spitzahorn und Sämlingen, Hundsrose, Liguster, Hartriegel, vereinzelt Eschenahorn.



Abb. 4.1: Geschützter Gehölzbestand im Plangebiet

Folgende Bäume befinden sich im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend:

Nr.	Baumart	Nr.	Baumart
1	Spitz-Ahorn	9*	Roskastanie
2	Spitz-Ahorn	10*	Roskastanie
3	Spitz-Ahorn	11	Winter-Linde
4*	Roskastanie	12	Spitz-Ahorn
5*	Roskastanie	13	Winter-Linde
6	Spitz-Ahorn	14	Winter-Linde
7	Spitz-Ahorn	15	Winter-Linde
8	Spitz-Ahorn		

* Bäume außerhalb des Geltungsbereiches

Im Bereich des Bolzplatzes wird die Rasenfläche durch Gräser dominiert. Die östliche Grünfläche hingegen ist stark mit Löwenzahn, Gänseblümchen, Spitzwegerich und Rainfarn durchsetzt.

Die Hecken und Bäume unterliegen einem naturschutzrechtlichen Schutzstatus.

Im westlichen Teil des Plangebietes (teilweise auch im westlich angrenzenden Flurstück 90/26 gelegen) sind ein Bolzplatz und weiter südlich einzelne Spielgeräte vorhanden. Somit weist das Plangebiet aktuell eine Erholungsfunktion auf.

Das Landschaftsbild wird im Wesentlichen durch den Gehölzbestand bestimmt.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden möglicherweise nach europäischem Recht

geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen sein, so dass nach den gesetzlichen Vorgaben eine artenschutzrechtliche Prüfung notwendig ist. Eine Einschätzung wurde in Form einer Potenzialeinschätzung erarbeitet. Die Ergebnisse sind Anlage 1 zu entnehmen.

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

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

Das Gelände ist fast eben.

4.6 Bergbau, Boden und Baugrund und Altlasten

Bergbau

Mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau sind nicht bekannt.

Boden und Baugrund

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

Aufgrund von oberflächennahen Lössvorkommen im Vorhabenbereich kann es mit steigender Wasseraufnahme zu Konsistenzveränderungen bis hin zur Verflüssigung kommen, was zu Setzungen an Bauwerken (Rissbildung) führen kann. Durch das Versickern von Oberflächen- bzw. Traufenwasser im Bereich baulicher Anlagen können somit Schäden verursacht werden. Untergrundversickerungen von Wasser sollten in Gebieten mit Lössverbreitung grundsätzlich nicht in Nähe baulicher Anlagen vorgenommen werden.

Durch das Landesamt für Geologie und Bergwesen wurde empfohlen, im Vorfeld der Bebauung eine Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen, um u. a. die Wasseraufnahmefähigkeit des Untergrundes zu prüfen.

Im Plangebiet folgen unter einer geringmächtigen Lössbedeckung Sand, Kies und Geschiebemergel. Mit Grundwasser ist in einer Tiefe zwischen 3 und 7 m unter Gelände zu rechnen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist im Falle einer geplanten Vor-Ort-Versickerung standortkonkret zu untersuchen.¹

Altlasten

Im flächendeckenden Kataster von altlastenverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, Umweltamt sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen registriert.

4.7 Sonstige Belastungen

Von den Flächen gehen keine störenden Schallbelastungen aus.

Auf das Plangebiet einwirkende, gewerblich verursachte Geräusch- und Geruchsimmissionen, die sich auf das Plangebiet negativ auswirken könnten, sind derzeit nicht bekannt.

¹ Quelle: Stellungnahme des LAGB vom 22. März 2022

5 Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Mit der Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 25 werden folgende Planungsziele verfolgt:

- städtebauliche und nachhaltige Ordnung der Flächen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB,
- Aktivierung innerörtlicher Baulandreserven, dadurch sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO zur Errichtung von Wohnhäusern und
- Ergänzung der weitgehend bereits vorhandenen Erschließung.

Mit der Planung wird eine Abrundungsfläche städtebaulich neu geordnet und einer baulichen Nutzung zugeführt. Ziel ist es, die geplante Bebauung in das bestehende Ortsbild einzufügen.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Da der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 13b BauGB aufgestellt wird, ist kein gesonderter naturschutzbezogener Ausgleich erforderlich.

Das festgesetzte Erhaltungsgebot gliedert die Flächen und dient gleichzeitig als Zäsur und Sichtschutz zwischen geplanter Wohnbebauung und bestehendem Parkplatz.

5.3 Verkehrliches Zielkonzept

Für das Plangebiet werden folgende verkehrliche Ziele verfolgt:

- Erschließung von der Straße An der Gärtnerei aus,
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken.

6 Planungsalternativen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine am Rand der bebauten Ortslage von Löberitz gelegene Abrundungsfläche. Mit der Planung werden folgende übergeordnete Planungsziele beabsichtigt:

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

Eine weitere Alternativenprüfung ist auf der übergeordneten Ebene, im Rahmen des laufenden Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zörbig bereits mit dem Ergebnis erfolgt, dass das Plangebiet im aktuellen Arbeitsstand des Entwurfs zur Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt ist.

In der Stadt Zörbig gibt es derzeit einen kontinuierlichen bzw. nachweisbaren Bedarf an Wohnbauflächen. In den ländlich geprägten Orten dienen die kleinen, im aktuell laufenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes ausgewiesenen Flächen, der Nachfrage aus dem Eigenbedarf. Im Ortsteil Löberitz ist nur noch ein einziges Grundstück innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 5 „An der Rödgener Straße“ frei. Eine Bebauung der wenigen vorhandenen Baulücken ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse sehr fraglich. Mit dem hier aufzustellenden Bebauungsplan ergibt sich für ca. 4 - 5 Bauwillige, die im Ort bleiben möchten, die Möglichkeit ein Grundstück zu erwerben.

Die bereits vorhandene medien- und verkehrstechnische Erschließung begünstigt bzw. unterstreicht die getroffene Standortwahl. Zudem erfolgt kein Entzug derzeit genutzter Landwirtschaftsflächen. Die geplante wohnbauliche Erschließung dieses Bereiches stellt eine sinnvolle Abrundung der bebauten Ortslage dar und lässt keine Konflikte erwarten.

7 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

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

7.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Allgemeines Wohngebiet

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

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

Für den Bebauungsplan wird der § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ angewandt, der die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet. Nach aktuellen Rechtsprechungen sind daher nur Nutzungen zuzulassen, die dem Wohnen dienen und es ergänzen.

„...Unproblematisch erscheinen die allg. zulässigen Nutzungen Wohngebäude (Nr. 1) und die der Versorgung des Gebietes dienenden Nutzungen (Nr. 2). Aber auch die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 3) dienen dem Wohnen und ergänzen die Nutzungen eines Wohngebietes. Auszuschließen sind allerdings die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen, nämlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, die Anlagen für Verwaltungen, die Gartenbaubetriebe und die Tankstellen. Diese Nutzungen sind zwar grds. hinsichtlich ihres Störgrades im Allgemeinen Wohngebiet verträglich, sie dienen jedoch nicht den dortigen Wohnnutzungen. Die Planung solcher Nutzungen ist im beschleunigten Verfahren nicht zulässig.“

(Kommentar zum Baugesetzbuch, Brügelmann, 105, Lfg. Januar 2018, § 13b Randnummer 15)

Ziel ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes in Ergänzung der südlich und östlich angrenzenden Bebauung, die vorrangig dem Wohnen dient. Daher werden mit der Festsetzung 1.1.1 Nutzungen gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO innerhalb des Plangebietes

ausgeschlossen, die sich städtebaulich nicht in die Umgebung und in das Plangebiet einfügen.

TF 1.1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 BauNVO die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
 - *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
 - *Anlagen für Verwaltung,*
 - *Gartenbaubetriebe und*
 - *Tankstellen*
- nicht Bestandteil dieser Satzung.*

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

Nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig:

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

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der im Umfeld vorhandenen Bebauung. Die Gebäude in der gewachsenen Ortslage von Löberitz sind in der Regel ein- bis zweigeschossig. Die westlich des Plangebietes vorhandenen Wohngebäude sind dreigeschossig, stellen aber innerhalb des Ortsbildes eher Fremdkörper dar.

Grundflächenzahl

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

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

Mit der Festsetzung der GRZ von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet wird der Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO ausgeschöpft, um die relativ kleine zur Verfügung stehende Fläche effektiv zu nutzen.

Dies erfolgt auch im Hinblick auf das Gebot zum sparsamen und schonenden mit Grund und Boden gemäß § 1 a BauGB sowie der Maßgabe Innenentwicklung und Nachverdichtung den Vorrang vor Außenentwicklung zu geben². Mit der vorliegenden Planung wird ein innerörtliches Flächenpotenzial entwickelt.

² Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU), Bodenfunktionsbewertungsverfahren des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (BFBV-LAU), Vorläufige Handlungsempfehlung zur Anwendung des Bodenfunktionsbewertungsverfahrens, Stand Mai 2013

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

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

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

Höhe baulicher Anlagen

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

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

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

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

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

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

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

Mit den Höhenfestsetzungen wird eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden.

Zahl der Vollgeschosse

Die Geschossigkeit in dem Allgemeinen Wohngebiet (maximal 2 Geschosse) wurde unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung (überwiegend ein- und zweigeschossige Wohnbebauung) unmittelbar angrenzend an das Plangebiet und mehrgeschossige Wohnhäuser am Eschenweg) und der geplanten Nutzung festgesetzt.

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

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

Negative Auswirkungen sind für das bestehende Ortsbild nicht zu erwarten.

7.1.3 Bauweise

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

Städtebaulich negative Folgen für das Plangebiet erwachsen daraus nicht.

7.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die Baugrenzen werden jeweils mit einem Abstand von 3,0 m zu den Verkehrsflächen, zur nördlich angrenzenden Grünfläche bzw. zu dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück außerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Die mit 16 m festgesetzte Tiefe der Baugrundstücke eröffnet den zukünftigen Bauherren einen ausreichenden Spielraum für die Bebauung ihrer Grundstücke.

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

TF 3.1 In dem allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze zwischen dem Straßengrundstück der erschließenden Straße und der vorderen Baugrenze unzulässig.

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

7.2 Freiraum und Grünordnung

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein Verfahren gemäß § 13b BauGB handelt, sind grünordnerische Maßnahmen im Sinne von Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

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

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

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

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

Belange des Artenschutzes

TF 4.2 Gehölzentnahmen sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung (vgl. Anlage 1) konnte eine Betroffenheit von Brutvögeln bei Umsetzung des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen werden. Von daher wird, um ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, die Fällzeit für Gehölze auf die Zeit außerhalb der Brutzeit der Vögel eingeschränkt.

TF 4.3 Zum Schutz von Fledermäusen sind alle Bäume ab einem Brusthöhendurchmesser von 40 cm und mehr auf geeignete Quartiersstrukturen und ein Vorkommen von Fledermäusen zu kontrollieren. Es ist eine Nachkontrolle am gefällten Baum durchzuführen. Die Kontrollen sind zu dokumentieren. Bei Nachweisen ist das weitere Vorgehen bzw. die notwendige Ersatzmaßnahme mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Altbäume, für die eine Nutzung durch Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden kann. Vor einer Fällung ist daher durch ein Fachgutachterbüro zu kontrollieren, ob der betroffene Baum geeignete Quartiersstrukturen für Fledermäuse aufweist. Auf die notwendige Nachkontrolle wird hingewiesen.

Werden Fledermäuse nachgewiesen, ist anhand der artspezifischen Ansprüche zum einen das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde und zum anderen auch der Umfang sowie die Art der Ersatzmaßnahme abzustimmen.

Belange des Biotopschutzes

Da sich innerhalb des Plangebietes geschützte Biotope befinden, in die mit Umsetzung des Bebauungsplanes eingegriffen wird, werden zur Kompensation folgende Festsetzungen getroffen:

TF 4.4 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche M 1 ist eine Baum-Strauch-Hecke zu entwickeln. Es sind ausschließlich Laubgehölze aus gebietsheimischen Herkünften (Herkunftsregion 2 – Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) anzupflanzen. Das Verhältnis Baum zu Strauch beträgt 1 : 10.

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

Pflanzraster: 1,50 m x 1,50 m

TF 4.5 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche M 2 ist eine Baum-Strauch-Hecke zu entwickeln. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Ergänzend sind ausschließlich Laubgehölze aus gebietsheimischen Herkünften (Herkunftsregion 2 – Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) anzupflanzen. Das Verhältnis Baum zu Strauch beträgt 1 : 10.

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

Pflanzraster: 1,50 m x 1,50 m

Die Hecke kann maximal für eine Grundstückszufahrt in einer Breite von 5,0 m unterbrochen werden.

Im Plangebiet sind zwei Hecken vorhanden, die gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 22 NatSchG LSA geschützt sind. Mit der Maßnahme M 1 wird die von Nord nach Süd verlaufende Hecke am westlichen Rand des Geltungsbereiches gleichwertig ersetzt. Da es sich dabei um eine Kompensationsmaßnahme handelt sind gemäß § 40 BNatSchG ausschließlich gebietsheimische Gehölze anzupflanzen.

Entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze kann die Hecke überwiegend erhalten werden. Es sind lediglich ergänzende Anpflanzungen vorzunehmen.

Um den dauerhaften Erhalt der Hecken zu gewährleisten, werden diese Hecken auf öffentlichen Grünflächen festgesetzt.

Weitere Ausführungen zu den geschützten Biotopen sind Pkt. 10.4.4. zu entnehmen.

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

Zur optischen Trennung zwischen Wohngebiet und Parkplatz wird an der nördlichen Grenze des Plangebietes ein Erhaltungsgebot festgesetzt:

TF 5.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche E 1 sind vorhandene Bäume und Sträucher zu erhalten. Kranke oder abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen.

Im Norden des Plangebietes sind im Bereich des Parkplatzes Bäume sowie westlich davon eine Heckenstruktur vorhanden. Mit der Erhaltungsfestsetzung sollen die Gehölze dauerhaft gesichert werden, da sie den Parkplatz gliedern und zur Verschattung beitragen. Die im Westen vorhandene Hecke setzt sich nach Süden fort, diese muss aber außerhalb der Erhaltungsfläche für eine sinnvolle Grundstücksgestaltung entfernt werden. Die Kompensation dafür wird mit der Festsetzung M 1 nachgewiesen, die unmittelbar angrenzen wird. Es wird daher davon ausgegangen, dass hinsichtlich der ökologischen Funktionen des zu erhaltenden Abschnittes keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Weitere Ausführungen sind auch Pkt. 10.4.4 zu entnehmen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind auch Baumfällungen nicht zu vermeiden. Die Ersatzpflanzungen sollten im Plangebiet erfolgen. Es wird daher folgende Festsetzung getroffen:

5.2 Je Grundstück ist ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

Pflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm; Halbstamm, Stammumfang mindestens 6 cm

Mit dieser Festsetzung erfolgt eine Zuordnung der Ersatzpflanzungen zu den Grundstücken. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bäume dauerhaft zu erhalten sind, d.h. kranke bzw. abgängige Bäume sind zu ersetzen. Dem künftigen Grundstückseigentümer wird es überlassen, einen Laubbaum oder einen Obstbaum zu pflanzen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze Bäume im Straßenflurstück stehen und somit außerhalb des Bebauungsplanes. Diese sind zu erhalten. Grundstückszufahrten sind entsprechend einzuordnen.

7.3 Verkehrserschließung

7.3.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Straße An der Gärtnerei, die östlich bzw. südöstlich an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzt.

7.3.2 Innere Erschließung

Da die geplanten Wohngrundstücke unmittelbar an den erschließenden Straßen liegen, bedarf es keiner weiteren (inneren) Erschließung.

7.3.3 Fußgänger und Radverkehr

Aufgrund des zu erwartenden sehr geringen Verkehrsaufkommens ist es nicht erforderlich, separate Geh- und Radwege anzulegen.

Unabhängig davon wären innerhalb der Straßenflurstücke der erschließenden Straßen neben der befestigten Fahrbahnfläche noch ausreichend breite Streifen für die Anordnung eines Gehweges vorhanden.

7.3.4 Ruhender Verkehr

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

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

7.4 Immissionsschutz

7.4.1 Lärm

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

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

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

7.5 Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Archäologische Denkmale

Im Bereich des Plangebietes befinden sich gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) archäologische Kulturdenkmale. Dabei handelt es sich um eine ur- und frühgeschichtliche Fundstelle sowie eine Mittelalterliche Körperbestattung.

Weitere archäologische Kulturdenkmale befinden sich im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches.

Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung der archäologischen Kulturdenkmale im Rahmen des Zumutbaren zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA ist zu gewährleisten, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung).

Darüber hinaus bestehen nach Einschätzung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie aufgrund der topographischen Situation und der naturräumlichen Gegebenheiten sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden.

Aus den vorgenannten Gründen bedürfen Bodeneingriffe im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 14 Abs. 8 DenkmSchG LSA), die bei der zuständigen Denkmalbehörde einzureichen ist.

Baudenkmale

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Friedhof Löberitz, der ein Baudenkmal nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt ist. Bei der Bebauung des Plangebietes ist der Umgebungsschutz des Denkmals zu beachten. Für Baumaßnahmen ist deshalb ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA zu stellen.

Grenzmarken

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Grenzeinrichtungen (Grenzmarken), die nicht zu verändern oder zu beseitigen sind. Gemäß § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) handelt derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

Erforderliche Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken sind durch eine nach § 1 des VermGeoG befugte Stelle durchzuführen.

8 Stadttechnische Erschließung

Die Erschließung der Bauflächen ist, ausgehend von den in der südöstlich verlaufenden Straße An der Gärtnerei sowie in der nördlich des Plangebietes verlaufenden Straße Triftweg vorhandenen Netzen durch Netzerweiterungen und Herstellung der Grundstücksanschlüsse möglich.

Im Rahmen der Objektplanungen sind die Vorschriften und Regelwerke der Ver- und Entsorgungsträger bzw. des jeweiligen Mediums einzuhalten sind (z. B. Schutzstreifen).

Abwasserentsorgung

Ein Anschluss an das Schmutzwassernetz ist in der Straße An der Gärtnerei möglich. Dazu müsste der vorhandene Kanal ca. 80 m nach Süden bis zum Plangebiet verlängert werden.

Trinkwasser

Für die Versorgung mit Trinkwasser ist das bestehende Netz zu erweitern und die geplanten Grundstücke anzuschließen (vgl. hierzu Pkt. 4.4).

Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes ist eine ausreichende Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Dafür stehen im Umkreis von 300 m zum geplanten Wohngebiet vier Unterflurhydranten zur Verfügung (H 54, H 55, H 64 und H 65). Diese sind laut Löschwasserkonzept der Stadt Zörbig von 2018 ergiebig und stellen den Grundschutz sicher.

Die Messung des Unterflurhydranten H 54 im Jahr 2018 ergab eine Durchflussmenge von 69,8 m³/h bei 1,5 bar. Aufgrund der vorhandenen Trinkwasserringleitung ist davon auszugehen, dass die geforderte Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden an allen 4 Hydranten abgesichert werden kann.

Zusätzlich verfügt die Freiwillige Feuerwehr über ein Tanklöschfahrzeug und weitere wasserführende Löschfahrzeuge in den angrenzenden Ortschaften.

Gas

Die Gasversorgung ist aus dem bestehenden Netz der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH möglich. Das bestehende Netz ist zu erweitern (vgl. hierzu Pkt. 4.4) und die zu bebauenden Grundstücke an das Netz anzuschließen.

Telekommunikation

Die Versorgung ist aus dem bestehenden Netz der Telekom möglich. Das bestehende Netz ist zu erweitern (vgl. hierzu Pkt. 4.4) und die zu bebauenden Grundstücke an das Netz anzuschließen.

9 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 umfasst eine Fläche von **ca. 0,55 ha** und wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es untergliedert sich wie folgt:

Tab. 9.1: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Flächen
Allgemeines Wohngebiet	ca. 3.265 m ²
öffentliche Grünfläche	ca. 1.710 m ²
davon Erhaltungsgebot E 1	ca. 135 m ²
Maßnahme­fläche M 1	ca. 930 m ²
Maßnahme­fläche M 2	ca. 375 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz)	ca. 530 m ²
gesamt	ca. 5.505 m²

10 Planverwirklichung

10.1 Städtebauliche Planungskosten

Die im Plangebiet liegenden Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Zörbig.

Die Kosten für die notwendigen städtebaulichen Planungsleistungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 einschließlich ggf. erforderlich werdender Gutachten werden von der

Stadt getragen.

10.2 Umsetzung der Planung

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

10.3 Maßnahmen zur Bodenordnung

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

10.4 Wesentliche Auswirkungen der Planung

10.4.1 Belange der Bevölkerung, des Verkehrs und der Baukultur

Die Planung trägt dazu bei, dass eine Abrundungsfläche innerhalb der dörflichen Bebauung von Löberitz genutzt und bebaut werden kann. Somit wird dem Ziel, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, entsprochen.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung eines Allgemeinen Wohngebietes wird ein Angebot an Wohnraum mit Möglichkeit zur Eigentumbildung geschaffen. Damit wird zur Stabilisierung der Einwohnerzahl im Stadtgebiet beigetragen. Vorhandene Infrastrukturen und Erschließungsstraßen werden genutzt.

Verkehrlich wird das Gebiet über die Straße An der Gärtnerei erschlossen.

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

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

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

10.4.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Mit der Planung sind Umweltauswirkungen vor allem auf das Schutzgut Boden verbunden. Diese sind auf die mit der Umsetzung der Planung verbundene Neuversiegelung zurückzuführen. Aufgrund der geringen Größe der Fläche wird die Neuversiegelung als vertretbar eingeschätzt.

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

10.4.3 Belange des Artenschutzes

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen sein, so dass eine

Bewertung des Plangebietes im Hinblick auf eine mögliche Betroffenheit geschützter oder streng geschützter Arten vorgenommen worden ist. Die Ergebnisse sind der Anlage 1 zu entnehmen. Zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen wurden Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Bei Beachtung dieser Festsetzungen wird das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden.

10.4.4 Geschützte Bäume und Hecken

Innerhalb des Geltungsbereiches sind geschützte Bäume und Hecken vorhanden. Die Heckenstrukturen sind gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 22 NatSchG LSA geschützte Biotope. Demnach sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen, verboten (vgl. § 30 Abs. 2 BNatSchG). Eine Ausnahme von den Verboten kann durch die untere Naturschutzbehörde auf Antrag erteilt werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können (§ 30 Abs. 3 BNatSchG).

Der Bebauungsplan bereitet Handlungen vor, die zu einer Zerstörung bzw. Beeinträchtigung der geschützten Hecken führen. Daher ist vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes eine Befreiung seitens der Stadt Zörbig zu beantragen.

Die Eingriffe in den Heckenbestand sind unvermeidbar. Es ist geprüft worden, die Fläche so zu erschließen, dass die Hecken erhalten werden können. Die Hecke im Südosten kann demnach erhalten werden (vgl. Maßnahme M 1), für die Nord-Süd-Hecke ist das nicht möglich. Eine Einbeziehung der Hecke in die künftig privaten Grundstücke führt zu einer unzumutbaren Belastung der künftigen Grundstückseigentümer. Ein dauerhafter Erhalt der Hecke kann nicht gesichert werden.

Es wird daher eine Befreiung von den Verboten nach § 30 Abs. 2 BNatSchG seitens des Plangebers beantragt. Dies ist mit Schreiben vom 17.01.2023 bereits erfolgt. Für die Eigenentwicklung der Ortschaft Löberitz besteht ein überwiegend öffentliches Interesse zur Ausweisung von Wohnbauflächen, um vor allem junge Familien im Ort zu halten. Mit der Ausweisung der Fläche wird der Ortsrand zwischen den Wohnblöcken im Westen und der Straße An der Gärtnerei bzw. dem Friedhof im Osten geschlossen.

Da gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG Voraussetzung für eine Befreiung ein adäquater Ausgleich ist, wird die Anpflanzung einer Hecke entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze sowie ein Erhalt und ergänzende Anpflanzung entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt:

Bestand		Festsetzung	
Nord-Süd-Hecke	970 m ²	Maßnahme M 1	930 m ²
		Erhaltungsgebot E 1	55 m ²
Südost-Hecke	340 m ²	Maßnahme M 2	375 m ²

Die Beeinträchtigungen der geschützten Hecken werden somit im Plangebiet ausgeglichen.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes werden die Bäume Nr. 8, 13 und 14 überplant. Die Bäume Nr. 11 und 12 werden über den Ausgleich der Hecke kompensiert. Die übrigen Bäume werden erhalten.

Demnach können die zu fällenden Bäume im Verhältnis 1 : 2 mit den im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen (ca. 4 Grundstücke + 2 festgesetzte Bäume) ausgeglichen werden.