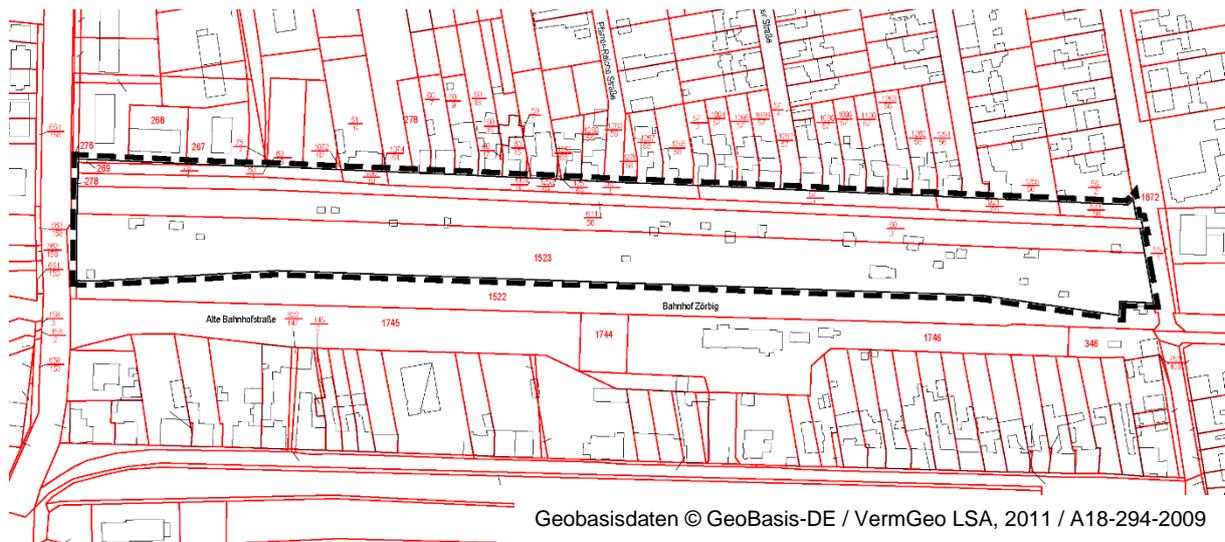


# Stadt Zörbig

## Bebauungsplan Nr. 22

### Wohngebiet „Wilhelmstraße“, OT Zörbig



Geobasisdaten © GeoBasis-DE / VermGeo LSA, 2011 / A18-294-2009

## Begründung Satzung

November 2020

**Stadt Zörbig, Bebauungsplan Nr. 22  
Wohngebiet „Wilhelmstraße“, OT Zörbig**

<b>Planungsträger:</b>	Stadt Zörbig Markt 12 06780 Zörbig
<b>Auftraggeber:</b>	Stadt Zörbig Markt 12 06780 Zörbig
<b>Auftragnehmer:</b>	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR  Am Kirchtor 10 06108 Halle  Tel.: (03 45) 23 97 72-16
<b>Autoren:</b>	Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung Ina Kuhn Stadtplanung  Yvette Trebel CAD-Bearbeitung  Dipl.-Agraring. Anke Bäumer Grünordnung/Umweltbericht
<b>Vorhaben-Nr.:</b>	19-367
<b>Bearbeitungsstand:</b>	<b>Satzung</b>

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>TEIL I DER BEGRÜNDUNG – STÄDTEBAULICHER TEIL</b> .....	<b>5</b>
<b>1.</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG</b> .....	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b> .....	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN</b> .....	<b>6</b>
3.1	Übergeordnete Planungen.....	6
3.1.1	Landes- und Regionalplanung.....	6
3.1.2	Flächennutzungsplanung.....	8
3.2	Planungsrechtliche Situation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung.....	9
3.3	Verfahren .....	9
3.3.1	Aufstellungsbeschluss .....	10
3.3.2	Frühzeitige Beteiligung .....	10
<b>4.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME</b> .....	<b>11</b>
4.1	Eigentumsverhältnisse.....	11
4.2	Baubestand .....	11
4.3	Verkehrliche Erschließung.....	12
4.3.1	Individualverkehr .....	12
4.3.2	Fuß- und Radwege.....	13
4.3.3	ÖPNV .....	13
4.3.4	Ruhender Verkehr .....	13
4.4	Stadttechnische Erschließung .....	14
4.5	Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten.....	15
4.6	Boden, Baugrund und Altlasten .....	16
4.7	Sonstige Belastungen.....	16
<b>5.</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT</b> .....	<b>16</b>
5.1	Städtebauliches Zielkonzept.....	16
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept.....	17
5.3	Verkehrliches Zielkonzept.....	17
<b>6.</b>	<b>PLANUNGSALTERNATIVEN</b> .....	<b>17</b>
6.1	Gesamtstädtisch.....	17
6.2	Innerhalb des Plangebietes .....	18
<b>7.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>19</b>
7.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen .....	19
7.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	19
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	21
7.1.3	Bauweise.....	23
7.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche .....	23
7.1.5	Nebenanlagen .....	24
7.2	Freiraum und Grünordnung .....	24
7.2.1	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und	

Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	24
7.2.2 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) u. lit. b) BauGB).....	26
7.3 Verkehrserschließung.....	28
7.3.1 Äußere Erschließung.....	28
7.3.2 Fußgänger und Radverkehr.....	28
7.3.3 Ruhender Verkehr .....	28
7.4 Immissionsschutz .....	29
7.4.1 Lärm.....	29
7.5 Kennzeichnungen.....	30
7.6 Nachrichtliche Übernahmen .....	30
7.7 Hinweise.....	30
<b>8. STADTTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG.....</b>	<b>31</b>
8.1 Wasserversorgung .....	31
8.1.1 Trinkwasser .....	31
8.1.2 Löschwasser .....	31
8.2 Entwässerung.....	32
8.2.1 Schmutzwasser .....	32
8.2.2 Niederschlagswasser .....	32
8.3 Energieversorgung .....	32
8.3.1 Elektro.....	32
8.3.2 Gas.....	32
8.4 Telekommunikation .....	33
8.5 Abfallentsorgung.....	33
<b>9. FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>33</b>
<b>10. PLANVERWIRKLICHUNG.....</b>	<b>34</b>
10.1 Städtebauliche Planungskosten.....	34
10.2 Umsetzung der Planung .....	34
10.3 Maßnahmen zur Bodenordnung .....	34
10.4 Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	34
10.4.1 Belange der Bevölkerung, des Verkehrs und der Baukultur.....	34
10.4.2 Auswirkungen auf die Umwelt.....	35
10.4.3 Belange des Artenschutzes .....	35

### Abbildungsverzeichnis:

Abb. 3.1: Auszug REP A-B-W.....	7
Abb. 3.2: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Zörbig, OT Zörbig .....	8

### Tabellenverzeichnis:

Tab. 9.1: Flächenbilanz.....	33
------------------------------	----

## A Teil I der Begründung – Städtebaulicher Teil

### 1. Erfordernis der Planaufstellung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 ist, dass die Flächen zwischen der Wilhelmstraße und den Bahnschienen im Ortsteil Zörbig nach Aufgabe der Nutzung als Kleingartenanlage und der Gleisanlagen einer neuen städtebaulichen Nutzung zugeführt werden sollen. Die Flächen liegen bis auf einzelne noch genutzte Gartenflächen im östlichen Bereich mittlerweile brach. Es befinden sich noch bauliche Anlagen der Kleingartennutzung und die Gleisanlagen auf dem Gelände. Die Gebäude sind ruinös und stellen einen städtebaulichen Missstand dar.

Die Fläche befindet sich in zentraler Lage innerhalb des Stadtgebietes von Zörbig und ist im Norden von Wohnbebauung umgeben.

Ziel ist es, an dem Standort ein Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern zu entwickeln und in die bestehende Siedlungsbebauung einzubinden. Damit soll der Bedarf an Wohnbauland im Stadtgebiet abgedeckt sowie die Wohnbedürfnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB gesichert werden.

Das Plangebiet ist aufgrund der Größe sowie der bisherigen Nutzung bis zum Wirksamwerden des Bebauungsplanes Nr. 22 planungsrechtlich als städtebaulicher unbepannter Innenbereich einzustufen. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Baugesetzbuch (BauGB)) ist damit nicht gegeben. Daher ist es erforderlich, gemäß 1 Abs. 3 BauGB einen Bebauungsplan für die städtebauliche Neuordnung aufzustellen.

Mit der Planung werden aus städtebaulicher Sicht folgende Ziele verfolgt:

- Nutzung einer innerstädtischen Brachfläche,
- städtebauliche und nachhaltige Neuordnung der Flächen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB,
- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Abs. 1 und 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Regelungen zur Zulässigkeit von Wohnhäusern,
- Sicherung der Erschließung.

Ein weiteres Ziel ist es, im Hinblick auf den Bodenschutz mit Grund und Boden sparsam und schonend gemäß § 1a BauGB umzugehen sowie der Innenentwicklung und Nachverdichtung dem Vorrang vor Außenentwicklung zu geben. Mit der vorliegenden Planung wird eine im Stadtgebiet brachliegende Fläche entwickelt.

### 2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 22 liegt im bebauten Gebiet von Zörbig zwischen der Wilhelmstraße im Norden und den vorhandenen derzeit brachliegenden Bahnanlagen im Süden. Im Westen begrenzen die Radegaster Straße und im Osten die Victor-Blüthgen-Straße das Plangebiet. Nördlich der Wilhelmstraße schließt die straßenbegleitende Bebauung an.

In den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die gesamte Fläche der ehemaligen Kleingartenanlage und die vom Eisenbahnbundesamt freigestellten Gleisanlagen, die einer neuen städtebaulichen Ordnung und Nutzung zugeführt werden soll, einbezogen. Zur Berücksichtigung erforderlicher Sicherheitsabstände zu den vorhandenen Gleisanlagen wird ein 6,0 m breiter Sicherheitsraum zwischen der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 1523 und der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes freigehalten.

Es ist erforderlich, einen Bebauungsplan für die Zulässigkeit eines Wohngebietes aufzustellen, siehe auch Pkt. 1 der Begründung. Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung des neuen Wohngebietes wird der öffentliche Straßenraum der Wilhelmstraße in den Geltungsbereich hereingenommen.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1523 (Teilfläche), 60/3, 611/56, 78/1, 936/61, 58/1, 57/1, 921/56, 831/56 und 269 der Flur 5 der Gemarkung Zörbig mit einer Gesamtgröße von 2,52 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 Ortskerns 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 regionalplanerischen Vorgaben genannt.

Die im Westen an das Plangebiet angrenzende Radegaster Straße ist als Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung ausgewiesen. Sie wird außerhalb des Ortsteils als L 141 geführt. Das Z 6 ist für die Hauptverkehrsstraße relevant:

*„Die Erhaltung und Instandsetzung der Hauptverkehrsstraßen regionaler Bedeutung ist zur Wirtschaftsförderung sowie zur Funktionsfähigkeit, zur Erreichbarkeit von Zentralen Orten und sonstigen Siedlungsbereichen vorrangig zu verfolgen.“*

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** im Kapitel 3.1.3.1 des Sachlichen Teilplans nimmt die Stadt Dessau-Roßlau die Funktion eines Oberzentrums ein. Mittelzentrum ist Bitterfeld/Wolfen; Zörbig ist Grundzentrum. Ein Grundzentrum wird dabei wie folgt definiert:

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

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

*„Ziel 4 Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Verbesserung der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sind für Wohnneubaumaßnahmen die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen. Das Erfordernis von Neuausweisungen ist*

*in qualitativer und quantitativer Hinsicht unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und Anrechnung vorhandener Flächenreserven und Innenbereichspotenziale zu begründen. Es sind flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zu nutzen.*

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 regionalplanerischen Vorgaben.

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

Dem Vorstehenden ist zu entnehmen, dass die beabsichtigte Neuordnung der Flächen und Entwicklung zu einem Wohngebiet im Einklang mit den übergeordneten regionalplanerischen Vorgaben stehen. Die Planung dient der Schaffung von einer im Siedlungszusammenhang gelegenen Wohnbaufläche und berücksichtigt den Bedarf an Eigentumbildung der Bevölkerung im Grundzentrum Zörbig. Eine Zersiedlung der Landschaft wird vermieden und der Stadtkern von Zörbig gestärkt, da eine Brachfläche entwickelt wird.

Gemäß den Stellungnahmen der obersten Landesentwicklungsbehörde vom 10. Dezember 2019 und 15. September 2020 ist die vorliegende Planung aufgrund der räumlichen Ausdehnung und der geplanten Auswirkungen als raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend einzustufen. Die Planung steht aber gemäß der Stellungnahme nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung.

### 3.1.2 Flächennutzungsplanung

Die Stadt Zörbig verfügt über einen rechtswirksamen **Flächennutzungsplan** (Ergänzung und Änderung, rechtswirksam seit 5. Mai 2017). Darin ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Insofern kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Zum Erfordernis der Entwicklung der Wohnbauflächen innerhalb des Stadtgebietes von Zörbig sind weitere Ausführungen unter Pkt. 6.1 zu finden.

**Abb. 3.2: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Zörbig, OT Zörbig**



Derzeit erfolgt ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Stadt Zörbig. Im Vorentwurf ist das Plangebiet ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt.

Über das Plangebiet verlaufen zwei Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

Es sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen einzuhalten, damit die zum Teil raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden. Da für die zulässigen Nutzungen in dem Wohngebiet Höhen von max. 11,00 m festgesetzt werden und die Richtfunkstrecken bereits über das bebaute Stadtgebiet von Zörbig verlaufen, ist davon auszugehen, dass es keine nachteiligen Auswirkungen geben wird.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde der zuständige Versorger der Richtfunkverbindungen um Stellungnahme gebeten. Seitens der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG gibt es keine Einwände zur vorliegenden Planung.

### **3.2 Planungsrechtliche Situation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung**

Die Fläche ist im Norden von Wohnbebauung und im Süden von Bahnanlagen umgeben. Sie befindet sich im bestehenden Siedlungsgefüge.

Das Plangebiet ist jedoch aufgrund der Größe und der bisherigen Nutzung bis zum Wirksamwerden des Bebauungsplanes Nr. 22 planungsrechtlich als städtebaulicher unbeplanter Innenbereich einzustufen.

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

Die im Süden außerhalb des Plangebietes befindlichen Bahnanlagen sind derzeit nicht in Nutzung.

Die regionale und wichtige Schienenverbindung verläuft im Osten vom Ortskern Zörbig von den Industrie- und Gewerbestandorten „Thura Mark“ und „Großzöberitz / Heideloh“ zu den Industrie- und Gewerbeflächen der Stadt Bitterfeld-Wolfen in Richtung Osten.

Sonstige Planungen und Satzungen liegen nicht vor.

### **3.3 Verfahren**

Für das Plangebiet wird der § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ angewendet. Auf der Grundlage der in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Anforderungen wurde vor Planbeginn geprüft, ob diese eingehalten, erreicht bzw. nicht betroffen sind:

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um eine innerstädtische Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen.

Die zu berücksichtigenden Schwellenwerte für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO gemäß § 13a Abs. 1 BauGB liegen bei weniger 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB) oder bei 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> (gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Das Plangebiet hat eine Größe von 25.200 m<sup>2</sup>. Die max. zulässige Grundfläche beträgt bei einer Grundflächenzahl von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet 10.080 m<sup>2</sup> und ist somit kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>. Somit ist auch keine Vorprüfung der Umweltauswirkungen erforderlich.

Daraus ergibt sich auch, dass mit Aufstellung des Bebauungsplanes verbundene Eingriffe als

im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung zulässig sind (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Weitere Bebauungspläne, die in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und ggfs. auf die Fläche mit anzurechnen sind, gibt es nicht. Es wird auch kein Vorhaben planerisch vorbereitet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegt.

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

Damit sind die materiellen Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gegeben. In diesem Verfahren kann von einer Umweltprüfung bzw. einem Umweltbericht abgesehen werden.

### 3.3.1 Aufstellungsbeschluss

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 wurde durch den **Aufstellungsbeschluss** des Stadtrates vom 25. September 2019 eingeleitet (Vorlagen-Nr. 2019-BV-178) und im Amtsblatt der Stadt Zörbig, dem Zörbiger Boten am 1. November 2019 ortsüblich bekanntgemacht. Weiterhin wurde veröffentlicht, dass der vorliegende Vorentwurf mit den Planunterlagen in der Stadtverwaltung der Stadt Zörbig in dem Zeitraum vom 11. November 2019 bis einschließlich 13. Dezember 2019 öffentlich ausgelegt wird. Damit bestand für die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke, die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB zu informieren und zur Planung zu äußern.

### 3.3.2 Frühzeitige Beteiligung

Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist i.d.R. nur ein einstufiges Verfahren der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB erforderlich. Um bereits frühzeitig im Planverfahren alle für das Plangebiet relevanten Belange zu erfassen, wurden die für das Planverfahren zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 27. November 2019 um eine Stellungnahme und Auskünfte zum Plangebiet mit der vorliegenden Planung gebeten.

Zudem bestand für die Öffentlichkeit die Möglichkeit sich in dem Zeitraum vom 11. November 2019 bis einschließlich 13. Dezember 2019 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes zu äußern, vgl. Pkt. 3.3.1.

Es haben vier BürgerInnen Einsicht in die Planunterlagen genommen. Einwände oder Bedenken wurden nicht geäußert.

Die im Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet. Es sind Klarstellungen bzw. vertiefende Ergänzungen in die vorliegende Planung eingearbeitet worden.

Die Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurden im Stadtrat am 24. Juni 2020 behandelt und beschlossen (2020-BV-044). Das Abwägungsergebnis wurde mit Schreiben vom 21. August 2020 mitgeteilt.

### 3.3.3 Förmliche Beteiligung

Der Stadtrat der Stadt Zörbig hat am 22. Juli 2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 gebilligt sowie zur Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde durch eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 14. September 2020 bis zum 16. Oktober 2020 durchgeführt. Die Beteiligung wurde durch Veröffentlichung in dem Zörbiger Boten Nr. 9 am 4. September 2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Ergänzend bestand die Möglichkeit, die Entwurfsunterlagen auf der Internetseite der Stadt Zörbig herunterzuladen und einzusehen.

Es liegt keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vor.

In ihren Stellungnahmen erklärten die TÖB und die Gemeinden weitestgehend ihre Zustimmung zu der Planung. Die eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen oder Ergänzungen wurden, soweit für den Bebauungsplan relevant, in der Begründung zur Satzungsfassung ergänzt und eingearbeitet. Aus der Erarbeitung der Abwägung sind Klarstellungen bzw. vertiefende Ergänzungen in die Satzungsfassung zum Bebauungsplan übernommen worden. Die Planinhalte und Ziele des Bebauungsplanes ein Wohngebiet zu entwickeln, bleiben dabei unverändert.

Die Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB werden gesondert parallel zur Beschlussfassung der Satzung behandelt und beschlossen.

#### **4. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

##### **4.1 Eigentumsverhältnisse**

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

##### **4.2 Baubestand**

###### Vorhandene Nutzung

Im östlichen Bereich des Plangebietes befinden sich noch angelegte Gartenflächen.

Im südlichen und westlichen Bereich des Plangebietes befinden sich die vom Eisenbahnbundesamt frei- und stillgestellten Gleisanlagen, die zum Teil mit Ruderalvegetation überwachsen sind.

Die übrigen Flächen liegen brach und wurden der Sukzession überlassen. Vereinzelt befinden sich noch bauliche Anlagen auf dem Gelände. Die Gebäude sind ruinös.

Umgeben ist das Plangebiet überwiegend von einer Wohnbebauungsstruktur. Vereinzelt gibt es Arztpraxen oder andere Büronutzungen in den Gebäuden, die im Wohngebiet zulässig und nicht störend sind. Im Süden grenzen nicht freigestellte Gleisanlagen von einem privaten Betreiber an.

###### Gleisanlagen

Im südwestlichen Bereich (Flurstücke 1523 und 60/3, Flur 5, Gemarkung Zörbig) innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich stillgelegte Gleise.

Die Flurstücke 1523 und 60/3 innerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan sind im Eigentum der Stadt Zörbig. Die Flächen sind per Freistellungsbescheid vom 2. Oktober 2018 vom Eisenbahn-Bundesamt freigestellt worden. Damit stehen die Flächen dauerhaft nicht mehr für Bahnbetriebszwecke zur Verfügung stehen. Nach § 10 Abs. 1 Eisenbahnregulierungsgesetz hat jeder Zugangsberechtigte (hier evtl. angrenzender Eigentümer der im Süden angrenzenden Gleisanlagen) das Recht auf Zugang zu Eisenbahnanlagen für alle Arten von

Schienengüterverkehrsdiensten zu angemessenen, nicht diskriminierenden und transparenten Bedingungen. Eisenbahnanlagen sind „Betriebsanlagen der Eisenbahnen einschließlich der Bahnstromfernleitungen“, § 2 Abs. 6 AEG. Nach der Rechtsprechung sind Anlagen nur dann Betriebsanlagen in diesem Sinne, wenn sie eine Betriebsbezogenheit aufweisen, d. h. eine Verkehrsfunktion haben und im räumlichen Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb stehen, was sich nach objektiven Kriterien bestimmt und nicht nach den Interessen des Anlagenbetreibers (z. B. Urteil VG Augsburg vom 27.11.2019, Az. Au 6K19.124). Die Deutsche Bahn hat im Rahmen des Freistellungsverfahrens beim Eisenbahn-Bundesamt erklärt, dass sich auf den Flurstücken keine Eisenbahninfrastrukturanlagen mehr befinden und kein Verkehrsbedürfnis mehr besteht. Weiterhin wird langfristig keine Nutzung der Infrastruktur im Rahmen der bisherigen Zweckbestimmung erwartet.

Wie sich aus der Präsidialverfügung zur „Freistellung von Bahnbetriebszwecken“ der Bundesregierung vom 31.10.2005 zu § 23 AEG ergibt, setzt eine Freistellung insoweit voraus, dass sich auf den Freistellungsflächen keine betriebsnotwendigen funktionstüchtigen Anlagen (mehr) befinden. Funktionstüchtige Anlagen befinden sich auf den Flächen innerhalb des Plangebietes nicht mehr, da sie der Sukzession überlassen worden und nicht genutzt werden. Eine Zugänglichkeit der angrenzenden Gleisanlagen außerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan ist über die angrenzenden öffentlichen Straßen weiterhin möglich.

Zur Berücksichtigung erforderlicher Sicherheitsabstände zu den vorhandenen Gleisanlagen wird ein 6,0 m breiter Sicherheitsraum berücksichtigt und eingehalten.

### Soziale Infrastruktur

In der Victor-Blüthgen-Straße 25 östlich des Plangebietes befindet sich die Kindertagesstätte „Max und Moritz“. Nördlich davon grenzt die katholische St. Antonius Kirche an.

Die Grundschule Zörbig befindet sich im Ortskern von Zörbig am Kirchplatz 8 in ca. 1 km fußläufiger Entfernung. Die Sekundarschule Zörbig befindet sich südlich der Grundschule in der Grünstraße 5.

Im Bereich des Kreuzungsbereiches Wilhelmstraße / Reinhold-Schmidt-Straße gibt es einen Sportplatz, der aber für eine bauliche Nutzung vorgesehen ist.

## **4.3 Verkehrliche Erschließung**

### **4.3.1 Individualverkehr**

Die Wilhelmstraße verläuft nördlich im Bereich des Plangebietes. Sie dient zur Erschließung der nördlich außerhalb des Plangebietes straßenbegleitenden Bebauung. Von ihr zweigen nach Norden weitere Anliegerstraßen zur Erschließung der Wohnviertel ab.

Die Brachfläche liegt südlich der Wilhelmstraße, östlich der Radegaster Straße und westlich der Victor-Blüthgen-Straße.

Die Erschließung des Wohngebietes kann über die Wilhelmstraße erfolgen. Über die Wilhelmstraße führt die Radegaster Straße / L 141 in Richtung Süden zur Anschlussstelle Halle-Tornau der A 14 und zum Stadtgebiet der Stadt Halle (Saale). In Richtung Norden mündet die L 141 in die B 183, die nach Osten zur Anschlussstelle Bitterfeld-Wolfen der A 9 und in das Stadtgebiet von Bitterfeld-Wolfen sowie nach Westen zum Stadtgebiet von Köthen führt.

Die Wilhelmstraße grenzt an die L 141 Radegaster Straße, welche zur derzeit im Planfeststellungsverfahren befindlichen Um- und Ausbaumaßnahme L 141/L 144 OD Zörbig gehört. Für diesen Bereich besteht eine Veränderungssperre nach § 38 StrG LSA. Die vorliegende Genehmigungsplanung für den Umbau- bzw. Ausbau wurde im Einmündungsbereich Wilhelmstraße/Radegaster Straße berücksichtigt. Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche umfasst den auszubauenden Kreuzungsbereich.

Über die Victor-Blüthgenstraße ist der Ortskern von Zörbig erreichbar und die im Osten verlaufende L 143, die in Richtung Norden zur Stadt Dessau-Roßlau und in Richtung Süden zum Stadtgebiet von Landsberg führt.

#### 4.3.2 Fuß- und Radwege

Das Plangebiet wird westlich und östlich von straßenbegleitenden Gehwegen begrenzt. Die Wilhelmstraße verfügt auf der nördlichen Seite entlang der Bebauung über einen ca. 2,00 m breiten Gehweg. Zwischen Gehweg und Fahrbahn befindet sich eine teilversiegelte Fläche, die zum Parken genutzt wird.

Gesonderte Radverkehrsanlagen sind nicht vorhanden. Der Radverkehr wird direkt auf der Fahrbahn der Wilhelmstraße geführt.

#### 4.3.3 ÖPNV

Die Stadt Zörbig ist über verschiedene Buslinien der Vetter Verkehrsbetriebe GmbH an Stumsdorf, Bitterfeld, Wolfen, Dessau, Sandersdorf und Köthen sowie Halle (Saale) angebunden. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich in der Lindenstraße und am Markt.

Folgende Linien verkehren in Zörbig:

*ÖPNV/ Regionalverkehr Anhalt-Bitterfeld:*

- 431 Zörbig – Glebitzsch – Spören - Zörbig
- 439 Zörbig – Schrenz
- 439a Zörbig – Quetzdölsdorf - Schrenz
- 440 Bitterfeld - Sandersdorf - Zörbig - Stumsdorf
- 441 Wolfen - Zörbig
- 442 Zörbig - Salzfurkapelle - Dessau
- 442a Zörbig - Löberitz - Salzfurkapelle - Dessau

*Regionalverkehr Halle/Saalkreis (Omnibusbetrieb Saalkreis-OBS)*

- 354 Halle - Oppin - Brachstedt - Zörbig

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

#### 4.3.4 Ruhender Verkehr

Auf den Brachflächen befinden sich keine Stellflächen.

Entlang der Wilhelmstraße wird die teilversiegelte Fläche zwischen Gehweg und Fahrbahn zum Parken genutzt.

Für die angrenzende Kita sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes öffentliche Parkplätze auf der westlichen Seite der Victor-Blüthgen-Straße einzuordnen.

#### 4.4 Stadttechnische Erschließung

Das geplante Wohngebiet kann an das öffentliche Trinkwasser- und Schmutzwassernetz in der Wilhelmstraße angeschlossen werden. Die medienseitige Erschließung innerhalb der Brachfläche ist für die geplante Wohnnutzung neu herzustellen.

##### Schmutzwasser

Das neue Plangebiet kann an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Wilhelmstraße angeschlossen werden. Über die vorhandene Leitung und die vorhandene Pumpstation im Gehwegbereich westlich der Victor-Blüthgenstraße wird das Schmutzwasser zum Leitungsbestand in die Victor-Blüthgen-Straße abgeleitet. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist zu prüfen, ob bei der Pumpstation Anpassungsbedarf besteht.

Die Pumpstation wird in der Planzeichnung als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser eingetragen.

Von der Radegaster Straße bis zum Bereich des alten Sportplatzes/Reinhold-Schmidt-Straße gibt es derzeit keinen Schmutzwasserkanal. Dieser ist im Rahmen der Erschließungsplanung einzuplanen.

##### Trinkwasser

Das Plangebiet kann über die vorhandenen Leitungen in der Radegaster Straße, Victor-Blüthgen-Straße und über die Wilhelmstraße angeschlossen werden. Für das zukünftige Allgemeine Wohngebiet sind neue Leitungen zu verlegen.

Die Löschwasserversorgung kann über das bestehende Trinkwassernetz sichergestellt werden. Es befinden sich 2 leistungsfähige (Wasservolumen) Unterflurhydranten (UFH) im Bereich der nördlichen Victor-Blüthgen-Straße (von Einmündung der Wilhelmstraße bis zur Einmündung Friedrichstraße) an einer Versorgungsleitung DN 200, welche den östlichen Teil der Wilhelmstraße löschwasserseitig abdecken können.

Der westliche Teil der Wilhelmstraße wird bezüglich der Löschwasserversorgung über die bestehenden 4 UFH in der Wilhelmstraße (von Haus Nr. 22 bis zur Einmündung Radegaster Straße) und einen UFH in der Radegaster Straße (alle 5 UFH befinden sich an einer Versorgungsleitung DN 100) sichergestellt. Unter Berücksichtigung der Wegstrecke von maximal 300 m zur Löschwasserentnahmestelle und der Überschneidung mit der Zuführung von beiden Seiten der Hydranten ist die Löschwasserversorgung für das Wohngebiet gemäß Brandschutzkonzept der Stadt Zörbig gegeben.

##### Niederschlagswasser

Die Möglichkeit einer zentralen Ableitung von Niederschlagswasser von den Grundstücken ist auch gegeben, ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht allerdings nicht. Somit ist eine Versickerung vor Ort auf den Grundstücken vorzusehen. Öffentliche Fläche können in den vorhandenen Regenwasserkanal entwässert werden.

Die Ableitung des Niederschlagswassers soll daher vorwiegend auf den privaten Grundstücken erfolgen. Anhaltspunkte für Staunässe oder anstehendes Grundwasser bestehen derzeit nicht.

Inwieweit die Versickerungsfähigkeit des Bodens zur Ableitung des Niederschlagswasser gegeben ist, wird durch die Stadt Zörbig mit einzelnen Bohrproben untersucht. Die Untersuchungen laufen derzeit noch. Entsprechende abzuleitende Maßnahmen werden in der Ausführungsplanung berücksichtigt.

### Telekommunikationsleitungen

Im Bereich des Gehweges der öffentlichen Wilhelmstraße befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Sie versorgen die angrenzende Bebauung.

Im Planbereich südlich der Wilhelmstraße befindet sich ein altes nicht mehr genutztes erdverlegtes Kabelstück, welches entfernt werden kann.

Für das zukünftige Plangebiet sind neue Leitungen zu verlegen. Es besteht die Versorgungsmöglichkeit mit Kupfer oder Glasfaser.

### Elektroenergie

Anschlussmöglichkeiten bestehen an der vorhandenen Leitung der MitNetz Strom mbH im Gehwegbereich der Wilhelmstraße.

Straßenbeleuchtungsmasten befinden sich innerhalb des Gehwegbereiches der Wilhelmstraße.

Im nördlichen Gehwegbereich der Wilhelmstraße befindet sich eine Gasleitung (eN 100 PE 2011) der MitNetz Gas mbH, an die angeschlossen werden kann.

## **4.5 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten**

Das Plangebiet liegt im bebauten Stadtgebiet. Es ist keinem Erholungs-, Wald- oder Landschaftsschutzgebiet zuzuordnen. Im östlichen Bereich des Plangebietes gibt es noch Kleingartennutzungen. Die übrigen Flächen liegen brach.

Es stehen somit keine zusammenhängenden Erholungsflächen mehr zur Verfügung. Eine naturbezogene Erholungsfunktion weist das Plangebiet nicht auf. Die Fläche wurde der Sukzession überlassen und es haben sich Gehölzstrukturen entwickelt.

Das Landschaftsbild wird im Wesentlichen aus der umgebenden Bebauung bestimmt.

Südlich der Wilhelmstraße befindet sich eine Baumallee aus 41 Linden, die von Osten nach Westen eine Zäsur zur Brachfläche bilden und einen alleinartigen Charakter aufweist. Diese Baumreihe ist nach § 21 NatSchG LSA geschützt. Von den damit verbundenen Verboten kann unter bestimmten Voraussetzungen und Auflagen eine Befreiung durch die zuständige Naturschutzbehörde erteilt werden (vgl. Pkt. 7.7).

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans 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. Es ist eine Einschätzung durch einen Fachgutachter erfolgt. Die Ergebnisse sind unter Pkt. 10.4.3 dargestellt und Vermeidungsmaßnahmen in den Bebauungsplan (vgl. Pkt. 7.2.1) übernommen worden.

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 Gebiet und in dessen Umgebung. Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt bei mittleren Verhältnissen bei 5 bis 10 m.

Das Gelände weist nur geringe Höhensprünge auf und steigt leicht Richtung Westen von 88,22 m über NHN (Kita Max und Moritz) auf 89,70 m über NHN (Radegaster Str. 26).

## 4.6 Boden, Baugrund und Altlasten

### Bergbau

Mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen gemäß den Stellungnahmen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen vom 16. Dezember 2019 und 22. September 2020 nicht vor.

### Boden

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

Für zukünftige Wohnnutzungen und die Errichtung von Wohnhäusern wird die Prüfung der Durchlässigkeit des Untergrundes für die Versickerung des Niederschlagswassers durch eine Baugrunduntersuchung vom LAGB empfohlen.

### Altlasten

Im flächendeckenden Kataster von altlastenverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, Umweltamt ist das Plangebiet nicht registriert. Es erfolgte aber der Hinweis seitens der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, dass nutzungsbedingt vor allem im Bereich der ehemaligen Gleisanlagen punktuelle Bodenbelastungen mit Schadstoffen nicht ausgeschlossen werden können.

## 4.7 Sonstige Belastungen

Von den Flächen gehen keine störenden Schallbelastungen aus.

Die angrenzenden Bahnanlagen werden derzeit nicht gewerblich genutzt. Die Bahnanlagen sind noch nicht entwidmet und befinden sich im Privateigentum. Eine Betriebsbeschreibung zur beabsichtigten Nutzung liegt derzeit nicht vor, da der Eigentümer der Gleisanlagen nur Bereitsteller und nicht Nutzer ist.

Auf das Plangebiet einwirkende gewerbliche verursachte Geräusch- und Geruchsimmissionen, die sich auf das Plangebiet negativ auswirken könnten, sind nicht vorhanden. Der Verkehrslärm von der Wilhelmstraße ist gebietsbezogen und wird als gering eingeschätzt.

## 5. Planungskonzept

### 5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Mit der Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 22 werden folgende Planungsziele benannt:

- städtebauliche und nachhaltige Neuordnung der Flächen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB,
- Nutzung einer innerstädtischen Brachfläche und Aktivierung innerstädtischer Baulandreserven, dadurch sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO zur Errichtung von Wohnhäusern,
- Stärkung des Grundzentrums Zörbig,
- Sicherung der Erschließung.

Mit der Planung wird eine größere zusammenhängende, innerstädtische und brachliegende Fläche städtebaulich neu geordnet und einer neuen Nutzung zugeführt. Zudem trägt die Planung zur Stärkung der Grundzentrumsfunktion von Zörbig bei. Ziel ist es, die geplante Bebauung in das bestehende Ortsbild einzufügen. Die Planung dient der Beseitigung des städtebaulichen Missstandes und der Entwicklung einer geordneten Stadtstruktur.

## 5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, ist aufgrund der Größe seiner zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> kein gesonderter naturschutzbezogener Ausgleich erforderlich.

Der Charakter der vorhandenen Baumreihe entlang der Wilhelmstraße soll zukünftig erhalten und wiederhergestellt werden. Aufgrund des derzeitigen baulichen Zustandes der Wilhelmstraße, des hohen Alters der Bäume sowie der noch nicht abschließend definierten Lage der Grundstückszufahrten und Hausanschlüsse, können nicht alle vorhandenen Bäume erhalten werden. Für die Wiederherstellung der Baumreihe und der Grünstruktur entlang der Wilhelmstraße unter Berücksichtigung der zulässigen Nutzungen erfolgt eine Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen.

Des Weiteren sollen die Freiflächen des Plangebietes so gestaltet werden, dass zusammenhängende Aufenthalts- und Erholungsbereiche für die zukünftigen Bewohner im rückwärtigen Bereich entstehen. Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) sind die vorgenannten Punkte zu berücksichtigen.

Erforderliche Stellplätze auf den privaten Grundstücken sollen im Hinblick auf den Klimawandel und Gewährleistung der Versickerung weitestgehend in teilversiegelter Bauweise gestaltet werden.

Eine Eingrünung und Entwicklung von neuen heimischen Gehölzstrukturen soll im Süden zur Abgrenzung und zum Sichtschutz zu den vorhandenen Bahnanlagen erfolgen.

## 5.3 Verkehrliches Zielkonzept

Für das Plangebiet werden folgende verkehrliche Ziele verfolgt:

- Erschließung von der Wilhelmstraße,
- Sicherung von öffentlichen Parkplätzen entlang der Wilhelmstraße und Victor-Blüthgen-Straße für Besucherinnen und Besucher im Wohngebiet sowie für die Kita „Max und Moritz“.

## 6. Planungsalternativen

### 6.1 Gesamtstädtisch

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische Brachfläche innerhalb des bebauten Stadtgebietes von Zörbig. Mit der Neuordnung der Flächen werden folgende übergeordnete Planungsziele beabsichtigt:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Nutzung von einer innerstädtischen Baulandreserve, damit erfolgt die Umsetzung einer Maßnahme zur Stärkung der Innenentwicklung vor Inanspruchnahme einer Fläche im Außenbereich,
- Schaffung von Wohnraum innerhalb des Grundzentrum,
- Nutzung der vorhandenen verkehrlichen und technischen Infrastruktur.

Eine weitere Alternativenprüfung ist auf der übergeordneten Ebene, im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zörbig bereits mit dem Ergebnis erfolgt, dass das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 25.07.2014 im Amtsblatt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld trat der Sachliche Teilplan „Daseinsvorsorge-Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ in Kraft. Er unterstreicht die besondere Bedeutung der Grundzentren zur Sicherung des Angebotes an Wohnbauflächen innerhalb der geschlossenen Bebauung bzw. im System Zentraler Orte. Die Ortschaft Zörbig übernimmt dabei

die Funktion eines Grundzentrums.

In der Ortschaft Zörbig gibt es derzeit einen kontinuierlichen bzw. nachweisbaren Bedarf an Wohnbauflächen. Da die bauplanungsrechtliche und baunutzungstechnische Voraussetzung im ausgewiesenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegeben ist (dargestellte Wohnbaufläche im FNP und vorhandene Medien in der Wilhelmstraße), hat der Standort bzw. die Umsetzung für die Ortschaft Zörbig und die Stadt Zörbig prioritäre Bedeutung.

Zudem wird eine brachliegende Fläche innerhalb des Stadtgebietes von Zörbig entwickelt. Dies entspricht dem Grundsatz sparsam mit Grund und Boden umzugehen, sowie der Innenentwicklung den Vorrang vor Außenentwicklung zu geben.

Im Rahmen der Überprüfung der vorhandenen Wohnbauflächen innerhalb des Flächennutzungsplanes und der derzeit zur Verfügung stehenden Bauplätze wurde ermittelt, dass keine freien Bauplätze in Bebauungsplangebieten mehr zur Verfügung stehen. Zur zukünftigen Stabilisierung und Abdeckung des Eigenbedarfes ist die Entwicklung der Brachfläche im Ortskern von Zörbig somit Voraussetzung für die Entwicklung weiterer Wohnbaugrundstücke.

Angrenzend südlich der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes befinden sich noch Gleisanlagen, die im Privatbesitz sind. Die Sicherheit und Funktionstüchtigkeit der öffentlichen, nicht stillgelegten Bahnanlagen südlich des Plangebietes werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Eine Zugänglichkeit für Wartungs- und sonstige Arbeiten an der Bahnanlage kann auch über die befindlichen Flächen südlich der Gleisanlagen und vorhandenen Straßen zukünftig erfolgen. Somit sind keine Beeinträchtigungen für den Eigentümer zu erwarten. Auf den Flächen (Flurstücke 1523 und 60/3) innerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan befinden sich stillgelegte Gleise, die per Freistellungsbescheid vom 2. Oktober 2018 vom Eisenbahn-Bundesamt freigestellt wurden.

Mit diesem Freistellungsbescheid endet die Eigenschaft als Betriebsanlage einer Eisenbahn mit der Folge, dass die Flächen aus dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsprivileg entlassen und damit die Planungshoheit vom Fachplanungsträger Eisenbahn-Bundesamt auf die kommunale Bauleitplanung wieder vollständig übergeht. Funktionstüchtige Anlagen befinden sich auf den Flächen innerhalb des Plangebietes nicht mehr, da sie der Sukzession überlassen wurden und nicht genutzt werden. Auch eine Nutzungsberechtigung des Eigentümers für die Anlagen im Plangebiet besteht mit dem Freistellungsbescheid nicht mehr, da keine betriebsnotwendigen funktionstüchtigen Anlagen festgestellt wurden.

Damit bestehen keine Nutzungseinschränkungen durch die Gleisanlagen mehr und die Voraussetzung für die Entwicklung eines Wohngebietes ist gegeben.

Zur Berücksichtigung der angrenzenden Gleisanlagen und freizuhaltender Sicherheitsräume wird die südliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes erst in einem Abstand von 6,0 m zur südlichen Flurstücksgrenze 1523 festgesetzt.

Die Planung dient insgesamt der Entwicklung von einer im Siedlungszusammenhang gelegenen Wohnbaufläche und berücksichtigt den Bedarf an Eigentumsbildung der Bevölkerung im Grundzentrum Zörbig. Eine Zersiedlung der Landschaft wird vermieden und der Stadtkern von Zörbig gestärkt, da eine Brachfläche entwickelt wird.

## **6.2 Innerhalb des Plangebietes**

Auch hinsichtlich der Planinhalte gibt es keine sinnvollen Alternativen. Aufgrund der umgebenden Wohnbebauung sind auch nur Nutzungen zulässig, von denen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen wie z.B. Lärm ausgehen. Eine gewerbliche Nutzung scheidet daher aus. Eine landwirtschaftliche Nutzung wird ebenfalls aus Gründen der umgebenden Bebauung und der Lage im Stadtgebiet nicht in Betracht gezogen.

Ebenso wäre eine Aufforstung oder die weitere natürliche Sukzession nicht sinnvoll, da das Gebiet aufgrund der Insellage des Plangebietes im bebauten Stadtgebiet nicht mit anderen

Grün- oder Waldflächen vernetzt werden kann. Zudem würde es weiterhin einen städtebaulichen Mischstand darstellen.

Die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes leitet sich aus der umgebenden Bebauung und Nutzung ab.

Bei der Prüfung der zukünftigen Erschließung des neuen Wohngebietes wurde auch die Variante der Errichtung einer Wohnstraße im Süden und nördlich der Bahnanlagen geprüft. Aufgrund der vorhandenen technischen und verkehrlichen Infrastruktur in der Wilhelmstraße sowie der Vermeidung weiterer versiegelter Flächen wurde die Erschließung über die Wilhelmstraße gewählt. Der Straßenraum innerhalb der Wilhelmstraße soll neugeordnet und mit der Überplanung der Brachflächen zukünftig angepasst werden. Die vorhandene Baumreihe kann ggfs. nicht erhalten werden. Im Bebauungsplan wird mittels Festsetzung die Wiederherstellung einer Baumreihe gesichert.

## **7. Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB, 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 BauNVO Bezug genommen.

Innerhalb der festgesetzten Baugebiete erfolgen unterschiedliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Daher erfolgt eine Untergliederung in drei Teilgebiete (TG).

### **7.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen**

#### **7.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

*TF 1.1 Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.*

Dies leitet sich aus dem städtebaulichen Ziel, im Plangebiet Einzel- und Doppelhäuser für Wohnen 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. Zu- und Abgangverkehr, die für die Umgebung unzumutbar wären.

*TF 1.2 In allen WA-Teilgebieten sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.*

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach § 4 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Wohngebietes gewahrt bleibt.

Das geschieht mit der TF 1.2 vor folgendem Hintergrund:

Zu den zulässigen Betrieben in einem allgemeinen Wohngebiet gehören u.a. auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (u.a. Einzelhandelsbetriebe) soweit sie nicht nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausschließlich nur in einem für sie bestimmten Sondergebiet oder in einem Kerngebiet zulässig sind.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt auch zum Schutz der vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen in der Innenstadt des Ortsteils Zörbig. Die vorhandenen Einrichtungen sind fußläufig gut erreichbar. Damit ist bei Ausschluss der Läden die verbrauchernahe Versorgung der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner gesichert.

Einzelhandelsnutzungen sind in der Regel sehr flächenintensiv und haben einen hohen Versiegelungsgrad. Auch sind diese mit Lärmbelastungen durch den Quell- und Zielverkehr der Kundinnen und Kunden sowie durch die Anlieferung verbunden. Zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und das Ziel ein Wohngebiet zu sichern, sind innerhalb des Plangebietes keine Einzelhandelsnutzungen zulässig. Des Weiteren ist das Plangebiet für die Unterbringung von Einzelhandelsnutzungen auch aufgrund der vorhandenen und geplanten Erschließungsanlagen nicht geeignet.

Die lt. § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind bis auf die sonstigen nicht störenden Gewerbegebiete und Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.

*TF 1.3 In allen WA-Teilgebieten sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 BauNVO die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 3, 4 und 5 BauNVO:*

- *Anlagen für Verwaltung,*
- *Gartenbaubetriebe und*
- *Tankstellen*

*nicht Bestandteil dieser Satzung.*

Damit sind diese Nutzungen auch ausnahmsweise im Plangebiet nicht zulässig, da sie unter Berücksichtigung der im Plangebiet zur Verfügung stehenden Fläche durch den hohen Flächenverbrauch und das mit diesen Nutzungen einhergehende hohe Verkehrsaufkommen dem Planungsziel, ein Wohngebiet zu schaffen, entgegenstehen.

Gartenbaubetriebe sind sehr flächenintensiv und würden infolge dessen einen zu großen Teil der für das Wohngebiet zur Verfügung stehenden Fläche benötigen. Zu nennen sind hier auch Lärmbelastungen durch Quell- und Zielverkehr der Kundinnen und Kunden von Gartenbaubetrieben.

Für Tankstellen sind ebenfalls andere Standorte zu suchen.

Es erfolgen keine weiteren Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nutzungen in dem Plangebiet. Zudem wird mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet eine mögliche, für die Umgebung verträgliche Nutzungsdurchmischung gesichert, die bereits in der Innenstadt des Ortsteils Zörbig vertreten ist.

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

Nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- 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.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gebiet, das im Ortskern von Zörbig liegt und von einer überwiegend geschlossenen mit zwei- bis dreigeschossigen Bebauung geprägt ist.

#### **Grundflächenzahl**

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

Die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten liegt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bei maximal 0,4.

Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauflächen innerhalb des Stadtgebietes, um Bewohnerinnen und Bewohner in Zörbig zu halten. Mit der Festsetzung der GRZ von 0,4 wird die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO ausgeschöpft, da es sich um die Entwicklung einer innerstädtischen brachliegenden Fläche handelt sowie die zukünftige Bebauung in die Umgebung und das vorhandene Erschließungsnetz eingebunden werden kann.

Ein weiteres Ziel ist es auch, im Hinblick auf den Bodenschutz mit Grund und Boden sparsam und schonend gemäß § 1 a BauGB umzugehen sowie der Innenentwicklung und Nachverdichtung den Vorrang vor Außenentwicklung zu geben<sup>1</sup>. Mit der vorliegenden Planung wird ein innerstädtisches Flächenpotenzial entwickelt.

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 erreichen. Der höchste zulässige Versiegelungsgrad der Grundstücke einschließlich der Stellplätze und Zufahrten erreicht dementsprechend einen Wert von 0,6.

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

Um eine Einbindung des Plangebietes in die angrenzende Bebauung zu gewährleisten, erfolgen die Festsetzungen der maximalen Höhen baulicher Anlagen aus einer Kombination der Anzahl der Vollgeschosse und der Angabe der maximalen Höhe der Oberkante von baulichen Anlagen mittels Eintrag in die Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung.

Nach § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Höhenfestsetzungen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Geländehöhen und eine Höhenvermessung liegen nicht vor. Da die Wilhelmstraße als öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung gesichert werden soll, wird die Straße als Bezugspunkt genommen.

*TF 2.1 Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.*

*Der untere Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlagen für alle WA-Teilgebiete wird*

---

<sup>1</sup> Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU), Bodenfunktionsbewertungsverfahren des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (BFBV-LAU), Vorläufige Handlungsempfehlung zur Anwendung des Bodenfunktionsbewertungsverfahrens, Stand Mai 2013

auf die Höhe der zu erschließenden Straße jeweils in Höhe der Grundstückszufahrt festgelegt.

### **Zahl der Vollgeschosse**

Die Geschossigkeit wurde unter Berücksichtigung der umgebenden bis zu zwei- bzw. dreigeschossigen Bebauung und mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss sowie der geplanten Nutzungen festgesetzt.

Geschosse werden gemäß § 87 Abs. 2 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung vom 10. März 2013 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.“*

Für das neue Wohngebiet ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Die zukünftige Bebauung wird von der Wilhelmstraße bzw. von der vorhandenen Baumallee erst in einem Abstand von 6,00 m zulässig sein, so dass die zukünftigen Wohnhäuser in einem ausreichenden Abstand zur gegenüberliegenden Bebauung entstehen. Die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im Plangebiet wird als Höchstmaß mit 2 Vollgeschossen festgesetzt. Die vorliegende Planung stellt eine Angebotsplanung dar. Es soll ein breites Spektrum an Haustypen ermöglicht werden, die in der Regel bis zu zwei Vollgeschosse aufweisen.

Negative Beeinträchtigungen sind auf das bestehende Ortsbild nicht zu erwarten.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Von Osten nach Westen ist eine leichte Höhenstaffelung innerhalb des Plangebietes vorgesehen, um die vorhandene Bestandssituation zu berücksichtigen.

Das Kitagebäude in der Victor-Blüthgen-Straße weist eine Firsthöhe von ca. 8,00 m auf. Die gegenüberliegenden Bebauung Wilhelmstraße / Victor-Blüthgen-Straße besitzt zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss.

Daher wird für das **WA-TG 3** die maximale Oberkante der Höhe baulicher Anlagen auf 8,00 m festgesetzt. Für das **WA-TG 2** wird 9,00 m als Höchstmaß festgesetzt. Für das **WA-TG 1** wird das Höchstmaß auf 11,00 m begrenzt. Dies leitet sich aus den gegenüberliegenden Mehrfamilienhäusern und dem Ziel, innerhalb des Teilgebietes ebenfalls eine zeilenartige Bebauung mit verschiedenen Wohnformen zu ermöglichen ab. Vorstellbar wäre hier, eine Pflegeeinrichtung oder altersgerechtes Wohnen innerhalb des Baufeldes zu etablieren.

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 den WA-Teilgebieten festgesetzte Höchstmaß der Höhe der baulichen Anlagen ausnahmsweise durch Schornsteine, Solar- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen sowie Anlagen zur Be- und Entlüftung überschritten werden.*

Mit den einzelnen Höhenfestsetzungen wird eine Beeinträchtigung des Stadtbildes und des Erscheinungsbildes vermieden.

### 7.1.3 Bauweise

Rechtsgrundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 2 BauNVO.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es erfolgt innerhalb der WA-Teilgebiete folgende Gliederung der Bebauungsstruktur:

Im östlichen Bereich im **WA-TG 1** sind nur Einzelhäuser zulässig, um sowohl eine aufgelockerte Bebauung als auch die Eingliederung des neuen Baugebietes in die Umgebung gewährleisten zu können.

In den **WA- TG 2** sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um hier ein breiteres Angebot für die zukünftigen Bauherinnen und Bauherren zu schaffen.

In dem **WA- TG 3** ist eine offene Bauweise ohne Einschränkungen festgesetzt, um hier eine dichtere Bebauung für ggfs. besondere Wohnformen mit Hausgruppen bzw. Reihenhäuser zu ermöglichen.

### 7.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

In den rückwärtigen Bereichen zu den derzeit brachliegenden Bahngleisen sollen Eingrünungen und ein zusammenhängender Bereich als Frei- bzw. Grünflächen für das Anlegen von Gärten erfolgen. Auch soll ein ausreichender Abstand zur gegenüberliegenden Bebauung und zur vorhandenen Baumreihe zur verträglichen Einbindung innerhalb des neuen Wohngebietes Beachtung finden. Die Länge des Plangebietes in Ost-West-Richtung beträgt ca. 520 m. Für eine geordnete Baustruktur werden einzelne Baufelder angelegt, in denen die zukünftigen zulässigen Nutzungen zu errichten sind.

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.

Da das jedoch aus o. g. Gründen nicht gewollt ist, wurde die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO mittels Baugrenze bestimmt. Mit der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche zweifelsfrei definiert.

Es werden vier Baufelder zur Entwicklung einer geordneten Baustruktur angeordnet. Diese orientieren sich an der gegenüberliegenden Bebauung und den vorhandenen Straßen, die in die Wilhelmstraße einmünden.

Die Baufeldtiefen in den **WA- TG 2 bis 3** liegen bei 20,0 m. Damit wird ein ausreichender Rahmen gegeben, der genug Flexibilität für die zukünftige Hausarchitektur bzw. Haustypen gibt.

Die Baufeldtiefe im **WA-TG 1** beträgt 24,0 m, um eine dichtere Bebauung in Anlehnung an die im Norden gegenüberliegende Bebauung zu ermöglichen.

Die Baugrenzen sind mit einem Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

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

*TF 3.0 In allen WA-Teilgebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*

Die Festsetzung erfolgt auch unter Berücksichtigung der Wiederherstellung der Baumreihe entlang der Wilhelmstraße. Die festgesetzten Baufeldtiefen geben ausreichend Möglichkeit die Garagen und Carports unterzubringen.

### **7.1.5 Nebenanlagen**

Rechtsgrundlage folgender Festsetzung ist § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 14 BauNVO.

Die Erforderlichkeit von der zur Versorgung dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO kann mit der Aufstellung einer Angebotsplanung nicht erfolgen. Daher sind die Anlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Geltungsbereiches zulässig. Die Leitungen und auch die Versorgungsanlagen können nach Umsetzung der Planung Veränderungen unterliegen, die eine Verlegung oder dergleichen erforderlich macht, so dass eine Festlegung der technischen Nebenanlagen auf einen bestimmten Bereich nicht dienlich ist.

## **7.2 Freiraum und Grünordnung**

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, sind grünordnerische Maßnahmen im Sinne von Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Um ausreichend grüne Freiräume zu schaffen und den Versiegelungsgrad zu beschränken, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes so getroffen, dass die Errichtung von den zukünftigen Wohnhäusern nur innerhalb der Baufelder bzw. festgesetzten Baugrenzen möglich ist. Auch Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb dieser Grenzen zulässig, *siehe textliche Festsetzung Nr. 3.0.*

Erforderliche Parkplätze auf den Privatgrundstücken sollen in Hinblick auf den Klimawandel und der Gewährleistung der Versickerung weitestgehend in teilversiegelter Bauweise oder mit einem versickerungsfähigen Belag gestaltet werden.

Die vorhandene Baumreihe dient der Gliederung des Gebietes und der Eingrünung der neuen Bebauung nach Norden. Sie ist soweit es die geplante Nutzung zulässt, zu erhalten.

### **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 der neuen Stellplätze anfallende

Oberflächenwasser ist weitestgehend auf den Parkplätzen zu versickern. Es wird somit wieder dem Wasserhaushalt zugeführt.

Aufgrund des vorhandenen Baumbestandes innerhalb des Plangebietes wird eine Zeitvorgabe beim Fällen von Gehölzen zum Schutz für die Brutvögel festgesetzt:

*TF 4.2 Zum Schutz von Gehölzbrütern sind Gehölzentnahmen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.*

Die zulässige Zeitspanne berücksichtigt die Brutzeit der Vögel und orientiert sich an den Vorgaben nach § 39 Abs. 5 BNatSchG.

*TF 4.3 Zum Schutz von Fledermäusen sind vor Abriss von baulichen Anlagen Kontrollen auf ein Vorkommen von Fledermäusen durch einen Fachgutachter durchzuführen. Werden Quartiere festgestellt, sind Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Die Kontrollen sind zu dokumentieren und das Protokoll der unteren Naturschutzbehörde zu übergeben.*

Da zum Zeitpunkt der Voreinschätzung der Rückbautermin für die Lauben bzw. deren Reste noch offen war, wurde auf eine genaue Kontrolle verzichtet. Bevor es jedoch zum Rückbau kommt, muss hinsichtlich des Artenschutzes unbedingt noch eine Kontrolle erfolgen, da die Bauwerke durchaus quartierhöfliche Strukturen aufweisen. Auf Grund dessen, dass die Lauben nicht unterkellert sind, dürften derartige Strukturen vor allem in den Sommermonaten als potenzielle Quartiere für Fledermäuse in Frage kommen.

Sollte bei den Kontrollen eine Quartiersnutzung festgestellt werden, ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und ggf. Ersatzmaßnahmen abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Abriss dann erst nach Ende der Wochenstubezeit erfolgen kann.

#### *TF 4.4 Fällung der Linden*

*Vor Fällung der Linden sind Kontrollen im Hinblick auf Quartiere und ein Vorkommen von Fledermäusen, Brutvögeln und holzbewohnende Käfer durch einen Fachgutachter durchzuführen. Das Fällen ist durch den Fachgutachter zu begleiten und am gefällten Holz Nachkontrollen vorzunehmen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der Naturschutzbehörde zu übergeben.*

Rechtzeitig vor einer Fällung der Linden sind Kontrollen der Linden auf eine Quartiersnutzung durchzuführen. Im Rahmen der Vorabkontrolle ist durch den Fachgutachter ein Quartierpotenzial für Fledermäuse und Brutvögel erfasst worden. Ein Vorkommen geschützter Käfer (z.B. Eremit) ist ebenfalls nicht auszuschließen.

Aus den genannten Gründen ist vor der Fällung eine artenschutzrechtliche Kontrolle der Bäume zwingend notwendig. Aufgrund der Höhe der Bäume werden nicht alle Quartiere zu erreichen sein. Daher ist eine Nachkontrolle am gefällten Baum vorzunehmen. Seitens des Fachgutachters sind die Kontrollen zu protokollieren. Sollte eine Quartiersnutzung nachgewiesen werden, sind die notwendigen Vermeidungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

*TF 4.5 Zum Schutz der Zauneidechsen ist vor Ende der Winterruhe entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ein Reptilienschutzzaun fachgerecht aufzustellen. Es ist regelmäßig eine Funktionskontrolle durchzuführen. Der Verlauf des Schutzzaunes ist durch einen Fachgutachter vorzugeben.*

Ein Vorkommen von Zauneidechsen im Bereich der Gleisanlagen ist nicht auszuschließen. Der südliche Bereich des Plangebietes ist aufgrund der sehr hohen und dichten Vegetation und der damit verbundenen Verschattung derzeit nicht als Lebensraum geeignet. Mit dem Abriss baulicher Anlagen und/oder der Gehölzentnahmen werden offene Bodenflächen entstehen, die dann für Zauneidechsen geeignet sind. Um ein Einwandern von Zauneidechsen in das Plangebiet zu vermeiden, ist daher rechtzeitig vor Ende der Winterruhe der Tiere ein Zaun aufzustellen. Der Verlauf und die Ausführung des Schutzzaunes sind durch einen Fachgutachter vorzugeben. Um die Undurchlässigkeit des Zauns über die gesamte Bauzeit zu gewährleisten, ist die Funktionsfähigkeit des Zauns regelmäßig zu kontrollieren.

### **7.2.2 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) u. lit. b) BauGB)**

Südlich entlang der Wilhelmstraße ist eine Baumallee ausgebildet, die in ihrem Charakter wiederhergestellt werden soll.

Mit der Entwicklung der unbebauten Flächen als Wohngebiet soll die zukünftige Erschließung der Wohnbaugrundstücke über die Wilhelmstraße erfolgen, um die vorhandene technische Infrastruktur zu nutzen und mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Es wird keine weitere bzw. neue Erschließungsstraße notwendig und damit eine weitere Versiegelung vermieden. Die zukünftigen Zufahrten und Hausanschlüsse können mit dem Bebauungsplan nicht abschließend festgelegt werden.

Die vorhandenen Bäume (Linden) sind bereits alt. Die Wurzeln haben teilweise die Straßenborde und den angrenzenden Straßenraum bzw. die Fahrbahn geschädigt. Im Zuge der Erschließung der neuen Wohnbaugrundstücke soll der Straßenraum der Wilhelmstraße angepasst und erneuert werden. Zudem sollen Stellplätze für Besucherinnen und Besucher auf der südlichen Straßenseite eingeordnet werden.

Ziel ist es, die Baumreihe als Gliederung und Aufwertung des Straßenraumes wiederherzustellen.

Seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld wurde die Zustimmung zur Fällung der vorhandenen 41 Alleebäumen (Linden) in Aussicht gestellt. Es sind bei der Umsetzung der Fällung entsprechende Ersatzpflanzungen von mindestens 50 Alleebäumen innerhalb des Plangebietes bzw. des Stadtgebietes von Zörbig in Ergänzung einer oder mehrerer Alleen zu erbringen.

Innerhalb des Plangebietes sind südlich der Wilhelmstraße Ersatzpflanzungen von ca. 30 Bäumen vorgesehen. Es erfolgt daher die textliche Festsetzung 5.1:

*TF 5.1 Die entlang der Wilhelmstraße festgesetzten Baumpflanzungen sind mit heimischen Laubbäumen auszuführen. Der Pflanzabstand beträgt 10,0 m. Dieser Pflanzabstand kann ausnahmsweise in Abhängigkeit der Zufahrten für die Baugrundstücke, der vorhandenen und neuen Leitungen maximal 2,0 m verschoben werden.*

*Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm*

Es sind darüber hinaus weitere Ersatzpflanzungen in der Bitterfelder Straße und Löberitzer

Straße geplant. Für die Fällung ist eine Befreiung vom Verbot der Fällung bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises unter Beifügung eines Lageplanes mit Kennzeichnung der Standorte der neu zu pflanzenden Alleebäume schriftlich zu beantragen. Es erfolgt ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung, vgl. Pkt. 7.7.

Je Grundstück soll zukünftig ein Laub- oder Obstbaum gepflanzt werden. Diese Festsetzung dient der Gliederung des Plangebietes und zur Berücksichtigung des Klimaschutzes innerhalb der WA-Teilgebiete.

*TF 5.2 Je Baugrundstück ist ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.*

*Pflanzqualität: Hochstamm, mindestens 2 x verpflanzt,  
Stammumfang mindestens 10 – 12 cm (Laubbaum)  
Halbstamm, Stammumfang mindestens 6 cm (Obstbaum)*

Zur Abschirmung und Eingrünung zu den Gleisanlagen im Süden werden Strauchhecken vorgesehen. Für die Breite der Hecke ist ein Mindestmaß von 5,00 m festgesetzt. Den jeweiligen Grundstückseigentümern verbleibt weiterhin ein größtmöglicher Spielraum für die Bebauung des Grundstückes und Nutzung der Freiflächen aufgrund der Grundstückstiefe von ca. 40 m. Bei einem Reihenabstand von 1,50 m ist eine mindestens zweireihige Hecke möglich. Der Pflanzabstand in der Reihe ist mit 1,50 m festgeschrieben. Um den Gehölzen einen angemessenen Wuchsraum zu geben, können die Pflanzreihen auch versetzt angeordnet werden. Das Pflanzraster wird relativ eng gewählt, damit zeitnah eine geschlossene Hecke zur Abschirmung ausgebildet ist. Weiterhin soll zur Eingrünung und Abschirmung zu den südlich angrenzenden Gleisanlagen, die derzeit nicht genutzt werden, eine Mindestwuchshöhe sichergestellt werden.

*TF 5.3 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen P sind Strauchhecken aus ausschließlich heimischen, standortgerechten Gehölzen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke muss nach der Entwicklungspflege dauerhaft mindestens eine Höhe von 1,5 m aufweisen.*

*Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe mindestens 60 – 100 cm*

*Pflanzraster: 1,50 m x 1,50 m*

Für das Pflanzgebot und den Abstand zur südlichen Geltungsbereichsgrenze bzw. zu den bestehenden Gleisanlagen außerhalb des Plangebietes ist folgendes zu beachten:

Anpflanzungen dürfen nur so angelegt werden, dass die Bahnbetriebssicherheit nicht beeinträchtigt wird. Bei der Bepflanzung der Grundstücke zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer sowie stark rankende und kriechende Gewächse verwendet werden.

Zur Berücksichtigung erforderlicher Sicherheitsabstände zu den vorhandenen Gleisanlagen wird ein 6,0 m breiter Sicherheitsraum zwischen der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes und der südlichen Flurstücksgrenze 1523 berücksichtigt. Das festgesetzte Pflanzgebot hat zudem einen Abstand von 1,00 m zur südlichen Geltungsbereichsgrenze. Negative Beeinträchtigungen sind somit nicht zu erwarten.

### 7.3 Verkehrserschließung

Zur Sicherung der Erschließung werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

#### 7.3.1 Äußere Erschließung

Die Zufahrt zu dem geplanten Wohngebiet erfolgt über die Wilhelmstraße, die als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 13,50 m festgesetzt wird. Der Straßenraum der Wilhelmstraße soll mit der Entwicklung der unbebauten Flächen und Wohnbaugrundstücke neugeordnet werden. Mit der festgesetzten Verkehrsfläche ist entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zukünftig folgender Straßenquerschnitt umsetzbar:

- 2,50 m für den Gehweg im Norden,
- 5,50 m für die Fahrbahn,
- 5,50 m für öffentliche Parkplätze, Baumpflanzungen, Zufahrten Grundstücke und Borde

Die Zufahrten der zukünftigen Wohnbaugrundstücke hängen von dem gewählten Haustyp der Bauherrinnen und Bauherren ab. Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Angebotsplanung handelt, wird die Lage der Zufahrten nicht festgelegt. Im südlichen Straßenraum der Wilhelmstraße soll zukünftig ein 5,50 m breiter Streifen so angelegt werden, dass Baumpflanzungen, erforderliche Hausanschlüsse und Zufahrten sowie öffentliche Parkplätze umzusetzen sind. Die abschließende Planung obliegt der Erschließungs- und Ausführungsplanung.

Die WA-Teilgebiete grenzen südlich an die öffentlich gewidmete Straße. Die Erschließung der zukünftigen Grundstücke ist somit gesichert.

#### 7.3.2 Fußgänger und Radverkehr

In der Wilhelmstraße ist auf der nördlichen Seite ein Gehweg vorhanden. Im Osten und Westen wird das Plangebiet ebenfalls von straßenbegleitenden Gehwegen tangiert. Der Gehweg wird mit der Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche gesichert.

Im Bereich westlich der Victor-Blüthgen-Straße werden öffentliche Parkplätze für die bringenden Eltern der Kinder der gegenüberliegenden Kita „Max und Moritz“ angeordnet. Der vorhandene Gehweg auf der westlichen Seite ist dahingehend anzupassen und zu verlegen. Mit der Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche ist die Umsetzung der Parkplätze und des Gehweges gesichert. Die abschließende und nachgelagerte Ausführungsplanung regelt die Ausbaudetails.

#### 7.3.3 Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf ist innerhalb des Plangebiets abzudecken. Die notwendigen Stellplätze für die Wohnhäuser sind gemäß § 48 Abs. 1 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung vom 10. September 2013, zuletzt geändert am 28. September 2016 jeweils auf dem Grundstück nachzuweisen.

In der BauO LSA ist unter § 48 Abs. 2 für notwendige Stellplätze, Garagen und Abstellplätze für Fahrräder folgendes formuliert:

*„Werden bauliche Anlagen errichtet, bei denen ein Zugangs- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen oder Fahrrädern zu erwarten ist, sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge (notwendige Stellplätze) sowie Abstellplätze für Fahrräder auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Nutzung für diesen Zweck öffentlich-*

*rechtlich gesichert ist, herzustellen, soweit dies durch eine örtliche Bauvorschrift nach § 85 Abs. 1 Satz 4 bestimmt ist. Bei Änderungen oder bei Änderungen der Nutzung baulicher Anlagen dürfen nur Stellplätze für den Mehrbedarf verlangt werden. Die Flächen für notwendige Stellplätze können auch in Garagen angeordnet werden.“*

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig:

*TF 3.0 In allen WA-Teilgebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*

Im Bereich westlich der Victor-Blüthgen-Straße werden öffentliche Parkplätze vorgesehen, vgl. hierzu Pkt. 7.3.2. Bei der Anordnung der Parkplätze ist die vorhandene Bahnanlage und -querung und ggf. erforderliche Sicherheitsabstände zu beachten.

Im Bereich der Wilhelmstraße sind ebenfalls öffentliche Parkplätze als Senkrechtaufsteller zur Abdeckung des Stellplatzbedarfes des neuen und angrenzenden Wohngebietes für die Anwohnerinnen und Anwohner zu sichern. Mit der festgesetzten Straßenbreite von 13,50 m können diese im Straßenraum angeordnet werden.

Weiterer Festsetzung bedarf es im Bebauungsplan nicht.

## **7.4 Immissionsschutz**

### **7.4.1 Lärm**

Eine der Grundpflichten einer Gemeinde / Stadt bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist 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 gering eingeschätzt und hat keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung.

Im Süden außerhalb des Plangebietes befinden sich die Gleisanlagen, die im Privateigentum sind. Sie werden derzeit nicht genutzt. Eine Betriebsbeschreibung liegt derzeit nicht vor, da der Betrieb nur für die Bereitstellung der Gleisanlagen und nicht für die Nutzung zuständig ist. Ein öffentlicher Verkehr findet ebenfalls nicht statt und ist nicht beabsichtigt. Eine Entwidmung der Bahnanlagen erfolgte noch nicht.

Um die Lage an den Bahngleisen und deren zukünftige Nutzung, die nicht abschließend vorliegt, zu dem Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes ausreichend zu berücksichtigen, erfolgt eine passive Schallschutzmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

*TF 6.0 Innerhalb der WA-Teilgebiete sind schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109- 1 in den Gebäuden so anzuordnen, dass diese nicht an der Südfassadenseite liegen.*

Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass die passiven Schallschutzmaßnahmen durch die zukünftigen Bauherren umzusetzen bzw. nachzuweisen sind und die Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB berücksichtigt werden. Für die zukünftige Nutzung der Gleisanlage ist grundsätzlich bei einer

beabsichtigten veränderten Nutzung als bisher darauf hinzuweisen und für den Eigentümer der Gleisanlagen zu beachten, dass neben der immissionsschutzrechtlichen Bewertung ggf. auch eine bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Prüfung erforderlich wird, da diese dann keine eisenbahnrechtliche Nutzung mehr ist (z. B. Schüttgutverladung).

Weiterhin wird ein 6,0 m breiter Sicherheitsraum zwischen der südlichen Geltungsbereichsgrenze und der privaten Gleisanlagen berücksichtigt und freigehalten.

## **7.5 Kennzeichnungen**

### Boden

Um der Vorsorge- und Hinweispflicht nachzukommen, erfolgt die Kennzeichnung der ehemaligen Gleisanlagen innerhalb des Plangebietes mit dem Hinweis, dass bei Erdarbeiten auftretende organoleptische (geruchliche oder optische) Auffälligkeiten im Boden oder Bodenveränderungen der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu melden sind, vgl. Pkt. 4.6.

## **7.6 Nachrichtliche Übernahmen**

### Denkmalschutz

Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich archäologische Kulturdenkmale. Dabei handelt es sich um Siedlungen aus der Jungsteinzeit und dem Mittelalter.

Auch im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplanes sind archäologische Kulturdenkmale vorzufinden.

Kulturdenkmale sind gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA in Form einer fachgerechten Dokumentation in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt der Nachwelt zu erhalten.

Ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einzureichen. Bei Inanspruchnahme der Genehmigungsfreistellung gemäß § 68 i. V. m. § 61 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt ist die denkmalrechtliche Genehmigung nachzuweisen.

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde und Merkmale eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie bzw. von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über das weitere Vorgehen entschieden. Bauausführende Betriebe sind auf die gesetzliche Meldepflicht hinzuweisen.

Es erfolgt die nachrichtliche Übernahme als Text, da die exakte Lage der Denkmale nicht abschließend festgestellt werden kann.

## **7.7 Hinweise**

### Alleenschutz

Entlang der Wilhelmstraße steht eine nahezu geschlossene Lindenreihe. Diese ist gemäß § 21 NatSchG LSA geschützt. Für die Fällung der vorhandenen Alleebäume ist daher eine Befreiung von den Verboten nach § 21 Abs. 2 NatSchG LSA bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu beantragen.

Seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld wurde die Fällung

der vorhandenen 41 Alleebäume (Linden) in Aussicht gestellt. Es sind entsprechende Ersatzpflanzungen von mindestens 50 Alleebäumen innerhalb des Plangebietes bzw. des Stadtgebietes von Zörbig in Ergänzung einer oder mehrerer Alleen zu erbringen.

Innerhalb des Plangebietes sind südlich der Wilhelmstraße Ersatzpflanzungen von ca. 30 alleenartigen Bäumen vorgesehen. Es erfolgt die textliche Festsetzung Nr. 5.1 im Bebauungsplan. Die weiteren Bäume sind als Ersatzpflanzungen in der Bitterfelder Straße und Löberitzer Straße geplant.

### Grenzmarken

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Grenzmarken (Grenzeinrichtungen) vorhanden.

In diesem Zusammenhang sind § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) zu beachten, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

Es erfolgt ein Hinweis auf der Planzeichnung.

### Kampfmittel

Beeinträchtigungen oder Erkenntnisse über eine Belastung des Plangebietes mit Kampfmitteln liegt nicht vor.

Grundsätzlich gilt bei dem Fund von Kampfmitteln im Zuge der Bauarbeiten, dass die Arbeiten nach § 2 Abs.1 der KampfM- GAVO einzustellen, die Fundstelle zu sichern sind und die Kreisleitstelle Anhalt-Bitterfeld oder jede Polizeidienststelle anzurufen ist.

## **8. Stadttechnische Erschließung**

Grundsätzlich ist festzustellen, dass Erschließungsmaßnahmen zur Herstellung der technischen Infrastruktur für die unbebauten Flächen erforderlich werden. Anschlusspunkte bestehen an vorhandenen Leitungen in der Wilhelmstraße und den angrenzenden Straßen.

### **8.1 Wasserversorgung**

#### **8.1.1 Trinkwasser**

Innerhalb der Radegaster Straße, Victor-Blüthgen-Straße und in der Wilhelmstraße befinden sich Trinkwasserleitungen des Trinkwasserzweckverbands Zörbig. Die Möglichkeit der Versorgung der neu entstehenden Wohngrundstücke mit Trinkwasser ist damit gegeben.

Für die zukünftigen Hausanschlüsse und Leitungen ist eine Abstimmung mit dem Versorger im Rahmen der Erschließungsplanung erforderlich.

#### **8.1.2 Löschwasser**

Die Löschwasserversorgung hat unter Berücksichtigung der Gebäudekonstruktion und den Festlegungen des DVGW Regelwerkes 405 Tabelle 1 zu erfolgen. Bei geringer Gefahr der Brandausbreitung für Allgemeine Wohngebiete und mit maximal 3 Geschossen beträgt der Löschwasserbedarf 48 m<sup>3</sup>/h. Das Löschwasser muss für einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die baulichen Anforderungen an die Umfassung und Bedachung (feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmend) werden durch Wohnhäuser i.d.R. eingehalten. Daher sind mindestens 48 m<sup>3</sup>/h (13,3 l/s) Löschwasser bereitzustellen.

Die Löschwasserversorgung kann über die bestehenden Hydranten in der Radegaster Straße und Victor-Blütghen-Straße gewährleistet werden, vgl. hierzu Pkt. 4.4.

Weiterhin sind ausreichend bemessene Zufahrten für die Feuerwehr zu schaffen. Die Anfahrbarkeit ist von der Wilhelmstraße gewährleistet.

## **8.2 Entwässerung**

### **8.2.1 Schmutzwasser**

Das neue Plangebiet kann an den vorhandenen Schmutzwasserkanal des Abwasserzweckverbandes Raguhn-Zörbig in der Wilhelmstraße angeschlossen werden. Über die vorhandene Leitung und die vorhandene Pumpstation im Gehwegbereich westlich der Victor-Blühgenstraße wird das Schmutzwasser zum Leitungsbestand in die Victor-Blühgen-Straße abgeleitet. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist zu prüfen, ob bei der Pumpstation Anpassungsbedarf besteht.

Die Pumpstation wird in der Planzeichnung mit dem entsprechenden Planzeichen und als Ausweisung einer Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Abwasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB eingetragen.

Von der Radegaster Straße bis zum Bereich der Bolzplatzanlage/Ecke Reinhold-Schmidt-Straße gibt es derzeit keinen Schmutzwasserkanal. Dieser ist im Rahmen der Erschließungsplanung zur Schmutzwasserentsorgung der im WA-TG 3 entstehenden Gebäude einzuplanen.

### **8.2.2 Niederschlagswasser**

Eine Ableitung des Regenwassers von den Grundstücken ist möglich, ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht allerdings nicht. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers auf den privaten Wohnbaugrundstücken soll auf den privaten Grundstücken erfolgen. Anhaltspunkte für Staunässe oder anstehendes Grundwasser bestehen derzeit nicht.

Inwieweit die Versickerungsfähigkeit des Bodens zur Ableitung des Niederschlagswasser gegeben ist, wird durch die Stadt Zörbig mit im Bebauungsgebiet verteilten Bohrproben untersucht. Die Untersuchungen laufen derzeit noch. Entsprechende abzuleitende Maßnahmen werden in der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Die Ableitung des Niederschlagswassers innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche kann in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Wilhelmstraße des Abwasserzweckverbandes Raguhn-Zörbig eingeleitet werden.

## **8.3 Energieversorgung**

### **8.3.1 Elektro**

Für die unbebauten Flächen ist die Verlegung neuer Leitungen und Hausanschlüsse erforderlich. Anschlussmöglichkeiten bestehen an vorhandenen Leitungen im Gehwegbereich in der Wilhelmstraße. Straßenbeleuchtungsmasten befinden sich innerhalb des Gehwegbereiches der Wilhelmstraße.

### **8.3.2 Gas**

Eine gastechnische Erschließung für das Plangebiet ist möglich. Im nördlichen Gehwegbereich der Wilhelmstraße befinden sich Gasleitungen (eN 100 PE 2011) der MitNetz Gas, an

die angeschlossen werden kann. Festsetzungen im Bebauungsplan bedarf es nicht. Die Leitungen befinden sich im öffentlichen Straßenraum. Die Verlegung neuer Hausanschlüsse und Leitungen ist mit dem zuständigen Versorger im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen. Bei geplanten Pflanzmaßnahmen ist der entsprechende Mindestabstand zu den Leitungen einzuhalten (Mindestabstand von 2,5 m zwischen Stammachse der Pflanze und der Außenhaut der Versorgungsanlage).

#### 8.4 Telekommunikation

Im nördlichen Gehwegbereich der Wilhelmstraße befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, an die angebunden werden kann.

Im südlichen Bereich des Straßenraumes der Wilhelmstraße und im westliche Gehwegbereich der Victor-Blüthgen-Straße befindet sich ein nicht mehr in Betrieb vorhandenes Kabel, dass im Zuge zukünftiger Baumaßnahmen entfernt werden kann.

#### 8.5 Abfallentsorgung

Alle bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind gemäß KrWG (Kreislaufwirtschaftsgesetz) ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Bei der Baugrubenverfüllung bzw. bei Geländeregulierungen sind die entsprechenden Richtlinien und Leitfäden zu beachten und einzuhalten. Ggf. ist eine Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld erforderlich.

Des Weiteren sind die Erzeuger und Besitzer anfallender Abfälle gemäß dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) verpflichtet, diese den nach Landesrecht zur Entsorgung verpflichteten Personen (öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger) zu überlassen. Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld ist als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verpflichtet, die in seinem Gebiet andienpflichtigen anfallenden Abfälle zur Beseitigung zu entsorgen. Die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 29.10.2015 in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Dazu sind entsprechend bemessene Zufahrten für die Lastkraftwagen bis 10,0 m Länge zu schaffen. Die RAS 06 ist dabei zu beachten. Die Anfahrbarkeit ist von der Wilhelmstraße gewährleistet.

### 9. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 umfasst eine Fläche von ca. **2,5 ha** und wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es untergliedert sich wie folgt:

**Tab. 9.1: Flächenbilanz**

<b>Flächenbezeichnung</b>	<b>Flächen</b>
<b>Allgemeine Wohngebiete</b>	<b>17.800 m<sup>2</sup></b>
<i>Teilgebiet TG 1</i>	<i>3.300 m<sup>2</sup></i>
<i>davon Pflanzgebot</i>	<i>260 m<sup>2</sup></i>
<i>Teilgebiet TG 2</i>	<i>9.200 m<sup>2</sup></i>
<i>davon Pflanzgebot</i>	<i>850 m<sup>2</sup></i>
<i>Teilgebiet TG 3</i>	<i>5.300 m<sup>2</sup></i>
<i>davon Pflanzgebot</i>	<i>530 m<sup>2</sup></i>

Flächenbezeichnung	Flächen
Öffentliche Verkehrsfläche	7.500 m <sup>2</sup>
Versorgungsfläche	40 m <sup>2</sup>

## 10. Planverwirklichung

### 10.1 Städtebauliche Planungskosten

Die im Plangebiet liegenden Flurstücke befinden sich im städtischen Eigentum. Die Stadt Zörbig übernimmt die Kosten für die notwendigen städtebaulichen Planungsleistungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22.

### 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 innerhalb der Stadt Zörbig eine innerstädtische Brachfläche, die ein Wohnpotenzial dargestellt, genutzt und entsprechend der umgebenden Wohnbebauung verdichtet wird. Somit wird die Innenstadt des Ortsteiles Zörbig gestärkt sowie dem Ziel, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, entsprochen.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung als Allgemeines Wohngebiet wird ein weiteres Angebot an Wohnraum und Möglichkeiten zur Eigentumbildung geschaffen. Damit wird das Grundzentrum von Zörbig gestärkt. Vorhandene Infrastrukturen und Erschließungsstraßen werden genutzt

Verkehrlich wird das Gebiet von der Wilhelmstraße erschlossen.

Der Quell- und Zielverkehr ist 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. Zudem wird ein Angebot an öffentlichen Parkplätzen für die Besucherinnen und Besucher sowie Anwohnerinnen und Anwohner des Gebietes zur Verfügung gestellt.

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

Im Hinblick auf das Ortsbild und das Erscheinungsbild ist festzustellen, dass sich die geplante Bebauung hinsichtlich seiner Höhe und Gestaltung im bestehenden Siedlungsgefüge einordnet.

Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich archäologische Kulturdenkmale. Dabei handelt es sich um Siedlungen aus der Jungsteinzeit und dem Mittelalter. Auch im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplanes sind archäologische Kulturdenkmale vorzufinden. Es erfolgt die nachrichtliche Übernahme als Hinweis auf der Planzeichnung, da die exakte Lage der Denkmale nicht abschließend festgestellt werden kann.

#### **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 Zielstellung sparsam mit Grund und Boden umzugehen und innerstädtisch nachzuverdichten, wird die Neuversiegelung der Flächen als vertretbar eingeschätzt. Bei der Prüfung verschiedener Erschließungsvarianten wurde zur Vermeidung weiterer versiegelter Flächen auf eine zusätzliche Erschließungsstraße im Süden verzichtet.

Es werden die Flächen neu geordnet und ein Wohnangebot innerhalb des Ortskerns geschaffen. Dies entspricht dem Grundsatz einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB. Eine Zersiedlung der Landschaft erfolgt aufgrund der Lage im bebauten Stadtgebiet nicht. Die Flächen können keinem Erholungsgebiet und Landschaftsraum zugeordnet werden.

Die Baumreihe entlang der Wilhelmstraße soll zur Gliederung des Straßenraums durch Neuanpflanzungen wiederhergestellt werden.

#### **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 parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine Bewertung des Plangebietes im Hinblick auf eine mögliche Betroffenheit geschützter oder streng geschützter Arten durch einen Fachgutachter erfolgte. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt.

Im Zuge einer Baufeldfreimachung für die geplante Errichtung von Wohngebäuden sollen sämtliche Gehölze entnommen sowie die (nicht unterkellerten) Lauben bzw. deren Reste zurückgebaut werden. Dabei kann es möglicherweise zu einer Gefährdung streng geschützter Tierarten kommen und das Eintreten von Tatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. Verb. m. Abs. 5 BNatSchG wäre somit nicht auszuschließen. Daher erfolgte im Februar 2020 eine artenschutzrechtliche Vorabkontrolle durch einen Fachgutachter.

Im Plangebiet sind aufgrund der vorhandenen Strukturen Brutvögel, Zauneidechsen und Fledermäuse zu erwarten. Eine Kontrolle auf ein Vorkommen sowie eine Einschätzung des Plangebietes ist durch den Fachgutachter am 21. Februar 2020 erfolgt.

Die strauchartigen Gehölze stellen keine potenziellen Quartiere aufgrund der naturgemäß geringen Stammdurchmesser dar. Gehölze mit stärkeren Stammdurchmessern, hierbei handelte es sich im Wesentlichen um Obstgehölze (v. a. Kirsche, Apfel, Birne), wurden hinsichtlich ihres Quartierpotenzials für Fledermäuse und bei Vorhandensein quartierhöffiger Strukturen auf möglichen Besatz überprüft. Besondere Beachtung fanden dabei natürliche Höhlen (Spechthöhlen, Astlöcher), aber auch Bruchstellen und Stammrisse.

Die Kontrolle ergab keine Hinweise auf Strukturen, die von Fledermäusen als Quartier genutzt werden können. Es wurden auch keine über längere Zeiträume nutzbare Brutstätten von Vögeln (Höhlen, Horste) nachgewiesen.

Es ist daher davon auszugehen, dass durch die im Plangebiet geplanten Fällungen keine Verstöße nach § 44 Abs. 1 i. Verb. m. Abs. 5 BNatSchG eintreten werden.

Im November 2020 erfolgte eine Kontrolle der Lauben bzw. deren Reste, da die Anlagen bzw.

einzelnen Bereiche davon trotz der Jahreszeit als potenzielle Quartiersstandorte von Fledermäusen in Frage kommen. Es wurden Spalten in Wänden und Decken, Überhänge in Dachkonstruktionen sowie -wenn vorhanden- unterirdische Hohlräume und der Fußbodenbereich auf möglicherweise überwinterte Amphibien untersucht.

Es wurden keine Fledermäuse gefunden. Die Kontrolle ergab auch keine Hinweise auf Strukturen, die von Fledermäusen zum Zeitpunkt der Kontrolle als (Zwischen-) Quartier genutzt werden könnten. Zudem gab es auch keine Strukturen, die als potenzielles Winterquartier geeignet wären. Amphibien wurden auch nicht gefunden.

Im Hinblick auf die zu fällenden Linden kann ein Quartierpotenzial für Fledermäuse, Brutvögel und holzbewohnende Käfer (z.B. Eremit) nicht ausgeschlossen werden.

Zum Zeitpunkt der Kontrollbegehungen war jahreszeitlich bedingt keine Erfassung zum Vorkommen von Zauneidechsen möglich. Es ist jedoch erfahrungsgemäß ein Vorkommen von Zauneidechsen in der südlich angrenzenden Gleisanlage zu erwarten, die ggf. auch in den südlichen Bereich des Geltungsbereiches einwandern.

Im Bebauungsplan sind daher zum Schutz von Fledermäusen, Brutvögeln und Zauneidechsen Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt worden. Die Inhalte und die Begründung der Festsetzungen sind auch Pkt. 7.2.1 zu entnehmen. Somit kann ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Weitere negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.