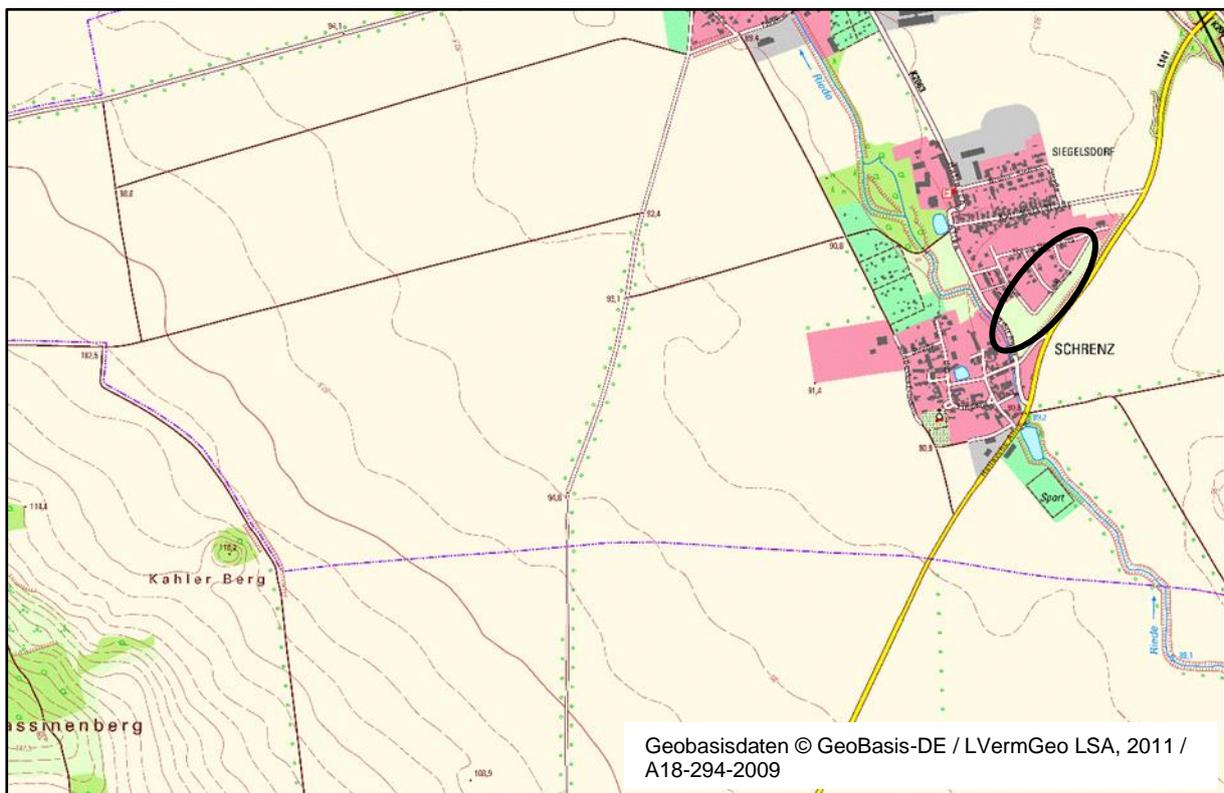


Stadt Zörbig

Bebauungsplan Nr. 01/92 Wohngebiet Siegeldorf, OT Schrenz 4. Änderung



Begründung

Juni 2023



**Stadt Zörbig,
Bebauungsplans Nr. 01/92
Wohngebiet Siegeldorf, 4. Änderung**

Plangeber: Stadt Zörbig
Markt 12
06780 Zörbig

Auftragnehmer:



Stadt- und Landschaftsplanung
Anke Bäumeier und Astrid Friedewald GbR
Händelstraße 8
06114 Halle (Saale)

Tel. (03 45) 239 772 13

Autoren:

Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung
Astrid Friedewald
Stadtplanung

Dipl.-Agraring.
Anke Bäumeier
Grünordnung/Umweltbericht

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Projektnummer: 21-427

Bearbeitungsstand: *Planfassung für den Satzungsbeschluss*

Juni 2023

Inhaltsverzeichnis

TEIL I DER BEGRÜNDUNG – ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	3
1 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE UND ZWECK DER ÄNDERUNGEN	3
2 LAGE UND GELTUNGSBEREICH DES ÄNDERUNGSBEREICHES	3
2.1 Lage im Raum	3
2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	3
3 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	4
3.1 Übergeordnete Planungen	4
3.2 Flächennutzungsplan.....	7
3.3 Planungsrechtliche Situation und Begründung der Aufhebung.....	9
4 VERFAHREN	10
4.1 Aufstellungsbeschluss	10
4.2 Frühzeitige Beteiligung	10
5 BESTANDSAUFNAHME	11
5.1 Eigentumsverhältnisse.....	11
5.2 Bestand/aktuelle Nutzung.....	11
5.3 Denkmalschutz	11
5.4 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten	11
5.5 Ver- und Entsorgung.....	11
5.6 Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten	11
6 PLANINHALTE DER ÄNDERUNG	12
6.1 Darstellungsform.....	12
6.2 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	12
6.2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	12
6.3 Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	12
7 FLÄCHENBILANZ	13
8 PLANVERWIRKLICHUNG	13
8.1 Maßnahmen zur Bodenordnung.....	13
8.2 Durchführung und Kosten.....	13
9 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG (§ 1 ABS. 6 NR. 1-12 BAUGB)	13
TEIL II DER BEGRÜNDUNG – UMWELTBERICHT	14
10 EINLEITUNG	14
10.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	14
10.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung.....	14

11	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER IN DER UMWELTPRÜFUNG ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	15
11.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	15
11.1.1	Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum	15
11.1.2	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ..	15
11.1.3	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete	18
11.1.4	Weitere Schutzgebiete.....	18
11.1.5	Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	18
12	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	18
12.1	Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft	18
12.2	Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase	18
12.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen.....	20
12.3.1	Schutzgut Pflanzen und Tiere	20
12.3.2	Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter	20
12.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	21
12.5	Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB	21
13	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	21
13.1	Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	21
13.2	Maßnahmen zur Überwachung	21
13.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	22
13.4	Referenzliste, Quellen- und Literaturverzeichnis:.....	22

Teil I der Begründung – Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zwecke der Änderungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01/92 Wohngebiet Siegeldorf liegt nordwestlich der Landesstraße L 141 im Ortsteil Schrenz in der Stadt Zörbig.

Der Bebauungsplan ist 1993 in Kraft getreten. Es liegen drei Änderungen für den Bebauungsplan vor. Der Bebauungsplan weist Reine Wohngebiete, Verkehrsflächen und Grünflächen aus. Die Erschließungsstraßen wurden gebaut. Der Lärmschutzwall zum Schutz vor Verkehrslärm wurde entlang der L 141 hergestellt. Zwischen dem Lärmschutzwall und den bereits bebauten Wohngrundstücken wurden entlang der Erschließungsstraße (Neue Siedlung) die Wohnbaugrundstücke nicht entwickelt.

Die unbebauten Flächen liegen brach und wurden der Sukzession überlassen. Die Vermarktung der unbebauten Grundstücke stellt sich schwierig dar. Diese freien Bauplätze (ca. 20) belasten die Wohnflächenbedarfsberechnung der Stadt Zörbig ohne, dass eine Bebauung abzusehen ist. Daher hat sich die Stadt Zörbig dazu entschlossen, die unbebauten Flächen aus dem Bebauungsplan Nr. 01/92 herauszunehmen und die unbebauten Flächen in der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zörbig als Grünfläche darzustellen.

An den Änderungsbereich grenzt im Südosten unmittelbar der begrünte Lärmschutzwall an. Im Westen und Nordwesten tangiert bzw. verläuft die vorhandene Erschließungsstraße (Neue Siedlung), die weiterhin gesichert werden soll.

Die zu ändernde Fläche wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan als Reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Es sollten ca. 20 Wohneinheiten mit bis zu zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern in einer offenen Bauweise errichtet werden.

Aufgrund der Änderung der Art der baulichen Nutzungen von einem Reinen Wohngebiet in eine private Grünfläche, wird das Änderungsverfahren des Bebauungsplans im Regelverfahren durchgeführt.

2 Lage und Geltungsbereich des Änderungsbereiches

2.1 Lage im Raum

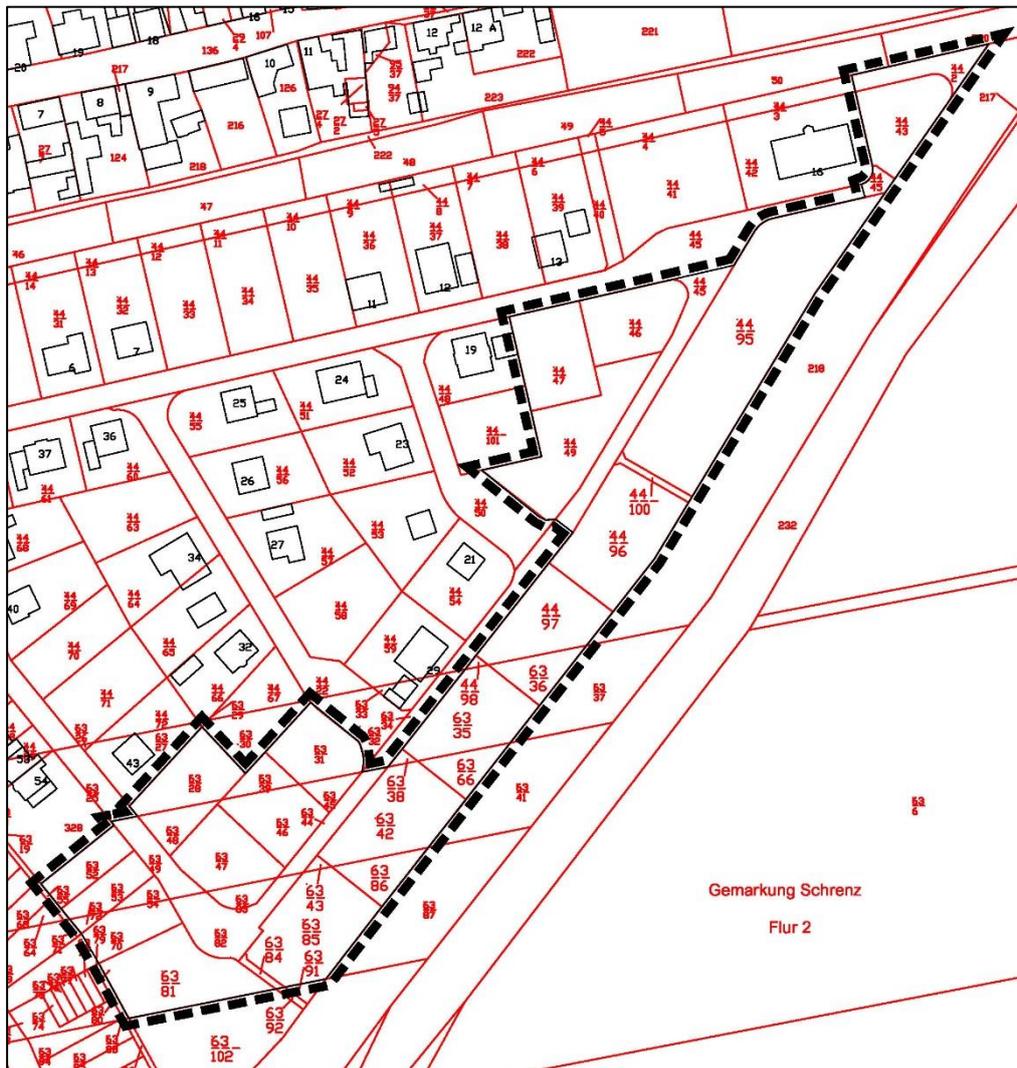
Die Ortschaft Siegeldorf gehört zum Ortsteil Schrenz. Der Ortsteil befindet sich südwestlich des Grundzentrums Zörbig in ca. 7 km Entfernung.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans liegt am südöstlichen Bebauungsrand von Siegeldorf und nordwestlich der Landesstraße L 141.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Festsetzung des Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB bemisst sich an den Kriterien der städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung sind unter Pkt. 1 ausgeführt.

Abb. 1: Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans



Quelle: Stadt Zörbig, SLG

Der Geltungsbereich des Änderungsbaueingebungsplans umfasst in der Gemarkung Schrenz, Flur 2 folgende Flurstücke:

63/28, 63/31, 63/39, 63/45, 63/44, 63/46, 63/47, 63/83, 63/48, 63/49, 63/ 52, 63/53, 63/54, 63/72, 63/81, 63/82, 63/84, 63/85, 63/43, 63/86, 63/42, 63/38, 63/66, 63/35, 44/98, 63/36, 44/97, 44/96, 44/100, 44/95, 44/2, 44/43, 44/46, 44/47, 44/49 sowie Teilflächen der Flurstückes 63/70 und 44/45.

3 Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

3.1 Übergeordnete Planungen

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

- das Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) m.W.v. 27.06.2020,
- das Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. April 2015 (GVBl. LSA Nr. 9/2015 S. 170 ff.), zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203)
- die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11. März 2011), am 12. März 2011 in Kraft getreten,
- der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ vom 14. September 2018, Beschluss Nr. 06/2018, unter einer Maßgabe genehmigt durch oberste Landesentwicklungsbehörde am 21. Dezember 2018, Beitritt der Regionalversammlung zu der Maßgabe am 29. März 2019 mit Beschluss Nr. 03/2019, in Kraft getreten am 27. April 2019, Amtsblatt Landkreis Wittenberg vom 27. April 2019, Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 26. April 2019, Stadt Dessau-Roßlau vom 26. April 2019) und
- der Sachliche Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV, Beschluss vom 27. März 2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23. Juni 2014, in Kraft getreten am 26. Juli 2014, Amtsblatt Landkreis Wittenberg vom 19. Juli 2014, Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 25. Juli 2014, Stadt Dessau-Roßlau vom 26. Juli 2014).

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

Für den Änderungsbereich bestehen folgende Vorgaben des Landesentwicklungsplans:

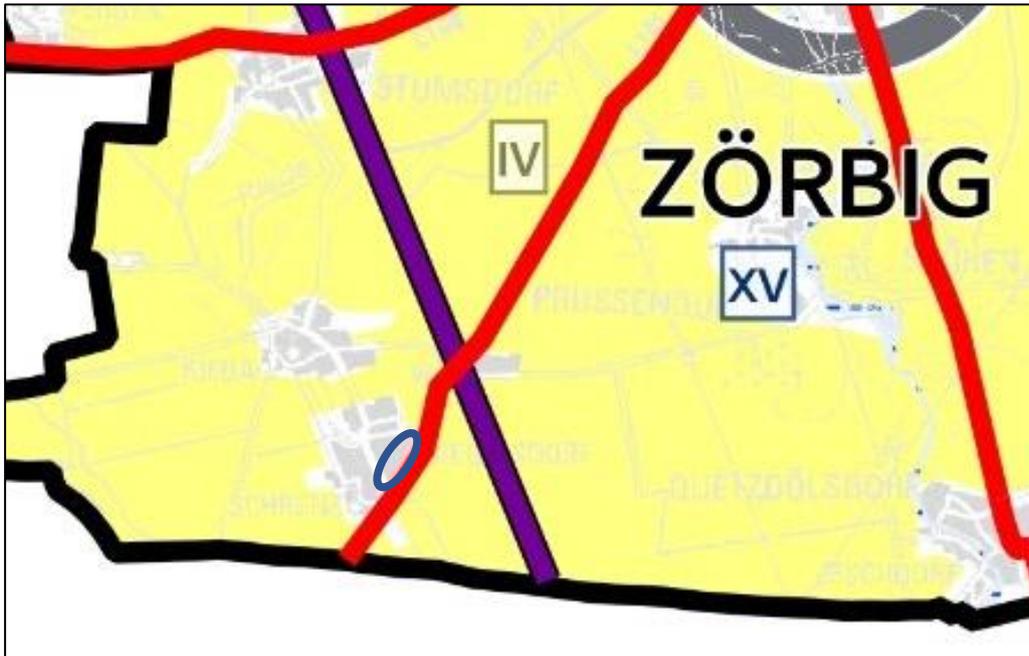
- die Fläche liegt innerhalb des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft „Gebiet zwischen Halle und Bitterfeld“

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

Für den Ortsteil Schrenz gelten folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

- Lage der Ortslage außerhalb des Vorranggebietes für Landwirtschaft IV Gebiet um Zörbig,
- Außerhalb im Südosten grenzt die L 141 als Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung an

Abb. 2: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Auszug aus der kartografischen Darstellung



Für die Satzung relevant ist der Sachliche Teilplan „Daseinsvorsorge in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV). Im STP DV ist Zörbig als Grundzentrum festgelegt.

Des Weiteren sind folgende Ziele formuliert:

„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.“

„Ziel 5 Durch die Gemeinde ist ein Gesamtkonzept zur Flächenentwicklung und Infrastrukturausstattung im gesamten Gemeindegebiet zu entwickeln.“

Dem Ziel 4 wird insoweit entsprochen, dass im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zörbig eine Überprüfung der bisherigen Flächendarstellungen und Bauflächenbedarfe gab.

Grundsätzliches Ziel der Stadt Zörbig ist es, die prognostizierten leicht rückläufige natürliche Bevölkerungsentwicklung abzufangen und mit entsprechenden Flächenausweisungen und -änderungen einem weiteren Rückgang der Einwohnerzahl entgegenzuwirken, um auch vorhandene Infrastrukturen weiterhin auslasten zu können. In erster Linie sollten zu diesem Zweck die innerhalb der Siedlung zur Verfügung stehenden Baulücken bzw. -flächen nach § 34 BauGB genutzt werden. Durch entsprechende Ausweisungen im Flächennutzungsplan sollen angepasste, bedarfsgerechte Voraussetzungen für eine ausgewogene Entwicklung der Stadt geschaffen werden. Deshalb wird eine angemessene Neuausweisung von Wohnbauflächen bzw. gemischten Bauflächen als sinnvoll erachtet. Durch ein entsprechend ausgewogenes Angebot an Flächen wird versucht, verstärkt junge Leute sowie die Beschäftigten der ansässigen Unternehmen an den Ort zu binden oder Zuzug zu generieren. Es wurde aber auch geprüft, wo Flächendarstellungen zurückgenommen werden können. Im Ergebnis erfolgt

die Rücknahme von Wohnbauflächenausweisungen, so dass ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Flächenrücknahme und Flächenneuausweisung zur bedarfsgerechten Eigenentwicklung entsteht.

Aufgrund der mittlerweile der Sukzession überlassenen Flächen und der Nichtvermarktbarkeit erfolgt die zukünftige Flächendarstellung der unbebauten Fläche mit Ausnahme der vorhandenen Erschließungsstraße als Grünfläche in der 3. Änderung zum Flächennutzungsplan.

Dem Ziel 5 wird ebenfalls durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans entsprochen, in der die unbebauten Flächen als private Grünflächen und die Erschließungsstraße als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Zörbig verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Ergänzung und Änderung, rechtswirksam seit 5. Mai 2017). Darin wird die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Derzeit wird das Änderungsverfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Das Änderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 18. Dezember 2019 eingeleitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans vom 14. September 2020 bis zum 16. Oktober 2020 erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 21. August 2020 beteiligt.

Am 20. Juli 2022 hat der Stadtrat den Entwurf zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans mit Stand Juni 2022 gebilligt und ihn zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Entwurfsoffenlage ist vom 17. August 2022 bis zum 20. September 2022 erfolgt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden mit Schreiben vom 26. Juli 2022 um Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf der FNP-Änderung gebeten.

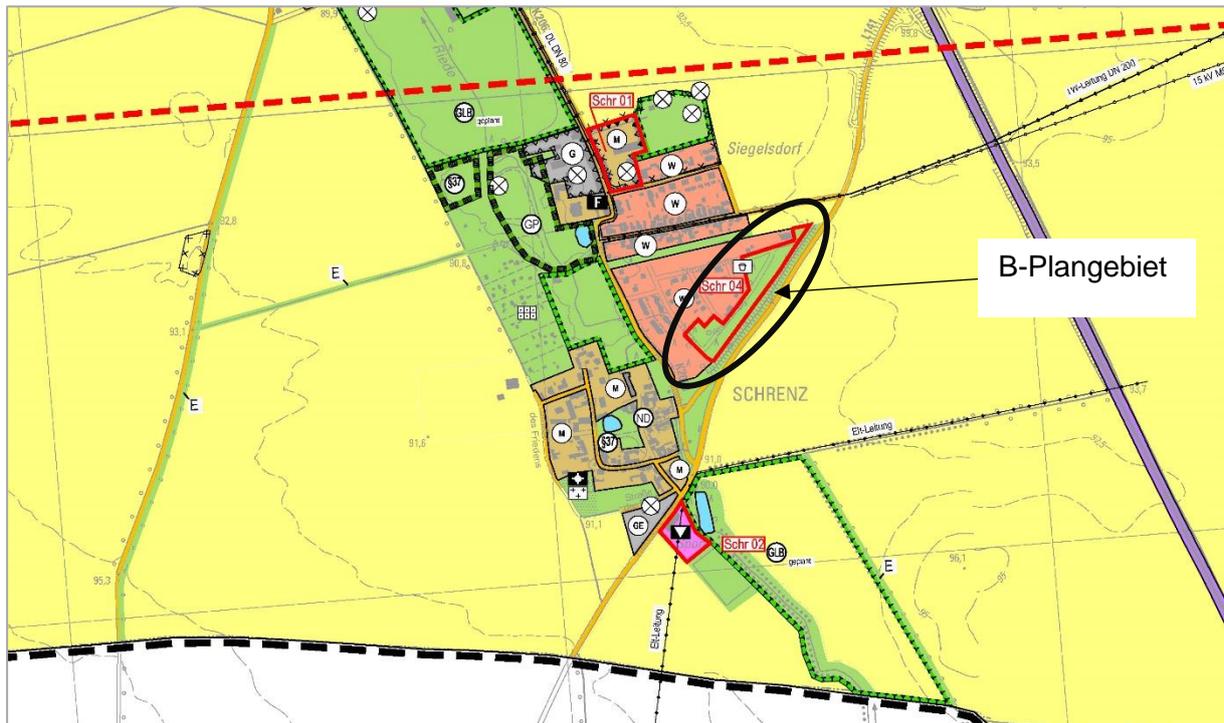
Im Ergebnis der Abwägung der zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans eingegangenen Stellungnahmen wurde der 2. Entwurf erarbeitet.

Am 23. Februar 2023 hat der Stadtrat den 2. Entwurf zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans gebilligt und ihn zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Entwurfsoffenlage ist vom 15. März 2023 bis zum 17. April 2023 erfolgt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden erneut beteiligt.

Im 2. Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Fläche der 4. Änderung des Bebauungsplans als Grünfläche dargestellt.

Der Feststellungsbeschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 28. Juni 2023 gefasst.

Abb. 3: Auszug aus der Planzeichnung zur 3. Änderung FNP Stadt Zörbig, 2. Entwurf, Stand Januar 2023 [1]



Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die 3. Änderung des Flächennutzungsplans parallel erfolgt, kann die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren erfolgen.

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans reagiert die Stadt Zörbig auf folgende Sachverhalte:

Der Wohnflächenbedarf für das Stadtgebiet von Zörbig wurde im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplans für die im Ergebnis der Gemeindegebietsreform neu gebildete Einheitsgemeinde Stadt Zörbig im Jahr 2008 (Rechtskraft FNP) ermittelt. Seitdem wurden in den Wohngebieten zahlreiche Bauvorhaben umgesetzt, so dass die bestehenden Wohngebiete weitgehend belegt sind und nur noch ein begrenztes Angebot an Bauplätzen zur Verfügung steht.

Insbesondere hat sich in den vergangenen Jahren gezeigt, dass Bauinteressenten vor allem Grundstücke in der Ortschaft Zörbig suchen, da hier eine entsprechende Infrastruktur bzw. weiche Standortfaktoren vorhanden sind (z. B. Kindertagesstätten, Schulen, ärztliche Grundversorgung, Einkaufsmöglichkeiten, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Stadtverwaltung, Geldinstitute).

Erklärtes Ziel der Gemeinde ist es, die dennoch leicht rückläufige natürliche Bevölkerungsentwicklung abzufangen und einem weiteren Rückgang der Einwohnerzahl entgegenzuwirken.

Durch entsprechende Ausweisungen und Rücknahmen im Flächennutzungsplan sollen angepasste, bedarfsgerechte Voraussetzungen für eine ausgewogene Entwicklung der Stadt geschaffen werden.

Da die betreffenden Flächen im Satzungsgebiet über einen längeren Zeitraum sich selbst überlassen und nicht als Wohnbauflächen entwickelt wurden, werden die Flächen zukünftig als Grünfläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

Entwicklung nicht absehbar ist.

Ein weiteres Planungsziel für den Bebauungsplan Nr. 01/92 war es, auch grünordnerische Maßnahmen festzusetzen, die die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft reduzieren und ein Grundgerüst zur Eingrünung des Standortes schaffen.

Zeichnerisch festgesetzt ist ein zu begrünender Lärmschutzwall, der vollständig umgesetzt wurde. Dieser Lärmschutzwall grenzt im Südosten unmittelbar an den Änderungsbereich an. Des Weiteren wurde innerhalb der Änderungsfläche im Nordosten eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt, die bisher nicht umgesetzt wurde. Ein Spielplatz und eine größere Grünfläche befinden sich im Ortskern südlich des Wäldchens am Rittergut, so dass eine weitere Spielplatzfläche nicht mehr vorzuhalten ist.

Aus der Änderung des Bebauungsplans ergeben sich demnach keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Die Flächen können weiter der Sukzession überlassen werden.

Entschädigungsansprüche gemäß § 42 Abs. 2 BauGB entstehen nicht, da die vorliegende Planung bereits seit den 1990er Jahren vorliegt und somit die Frist von sieben Jahren bei einer Nutzungsänderung für Entschädigungsansprüche abgelaufen ist.

4 Verfahren

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans bildet § 2 BauGB.

Aufgrund der Flächengröße und der Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sowie zur planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Neuordnung wird ein qualifizierter Bebauungsplan im Vollverfahren (Vorentwurf, Entwurf, Satzungsfassung) aufgestellt.

Im Planverfahren wurden die Auswirkungen und Randbedingungen zur Erreichung der Planungsziele untersucht, bewertet und abgewogen. Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen des Planverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt. Die voraussichtlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, die mit der Änderung verbunden sein können, sowie die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen werden ermittelt und im Umweltbericht (Teil II der Begründung) dargestellt.

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

4.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 21.07.2021 beschlossen, das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans einzuleiten. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt im Zörbiger Boten Nr. 14 vom 09.11.2021.

4.2 Frühzeitige Beteiligungen

Mit dem Vorentwurf zur Änderung des Bebauungsplans ist mit Schreiben vom 19. Dezember 2022 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist in Form einer öffentlichen Auslegung erfolgt. Der Vorentwurf zur Änderung des Bebauungsplans hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 18. Januar 2023 bis 21. Februar 2023 öffentlich ausgelegt.

4.3 Förmliche Beteiligungen

Mit Schreiben vom 6. April 2023 ist die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17. Mai 2023 bis zum 20. Juni 2023 erfolgt.

5 Bestandsaufnahme

5.1 Eigentumsverhältnisse

Alle Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im privaten Eigentum.

5.2 Bestand/aktuelle Nutzung

Die innerhalb des Änderungsgebietes vorhandene Straße „Neue Siedlung“ wird zur Erschließung der bestehenden Wohnhäuser genutzt. Die Straße ist zukünftig zu sichern.

Seitlich der ca. 4,0 m breiten Fahrbahn befindet sich entlang der nördlichen Seite ein schmaler Fußweg in einer Breite von 1,5 m. Die Straßenbeleuchtung befindet sich entlang des Gehweges.

Die an die Straße sowie zwischen Straße und Lärmschutzwall angrenzenden Flächen wurden der natürlichen Sukzession überlassen.

5.3 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 DenkmSchG LSA.

5.4 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten

Das Plangebiet befindet sich am südlichen bzw. östlichen Rand der Ortschaft Schrenz. Es ist keinem Erholungs-, Wald- oder Landschaftsschutzgebiet zuzuordnen. Die Flächen wurden bis auf die Verkehrsflächen der Sukzession überlassen.

Das Landschaftsbild wird im Wesentlichen aus der umgebenden Bebauung im Norden und der mittlerweile begrüneten Flächen im Änderungsgebiet sowie dem im Süden angrenzenden begrüneten Lärmschutzwall bestimmt. Mit den Grünflächen und dem Lärmschutzwall wird das Wohngebiet von der L 141 abgeschirmt.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden keine Belange des Artenschutzes berührt.

Weitere Ausführungen sind dem Umweltbericht, Teil II der Begründung zu entnehmen.

5.5 Ver- und Entsorgung

Für das Wohngebiet wurden im Bereich der Verkehrsflächen die erforderlichen technischen Medien für die Ver- und Entsorgung verlegt. Diese sind zukünftig zu erhalten.

5.6 Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten

Es sind keine Vorbelastungen für das Plangebiet bekannt. In der unmittelbaren Umgebung und im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Anlagen, die nach dem

Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftig sind und für deren Überwachung das Landesverwaltungsamt zuständig ist.

Umweltauswirkungen, die mit der Änderung verbunden sein können, werden im Teil II der Begründung dargestellt.

6 Planinhalte der Änderung

6.1 Darstellungsform

Die Kartengrundlage wurde an den aktuellen Stand angepasst. Die Bearbeitung erfolgt auf der Grundlage des digitalen Lageplans.

In der Planzeichnung wird der Geltungsbereich der 4. Änderung abgegrenzt.

Die textlichen Festsetzungen gelten im Wesentlichen fort. Es erfolgt eine neue textliche Festsetzung Nr. 5.0 für die zukünftigen privaten Grünflächen.

Die Lage des Änderungsbereiches des Bebauungsplans ist im Übersichtsplan auf der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der Änderung ist der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1 : 1.000 zu entnehmen.

6.2 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Änderungsbereiches wird eine private Grünfläche festgesetzt.

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

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche hat bereits eine sukzessive Entwicklung eingesetzt. Zunehmend breiten sich Gehölze aus. Diese Entwicklung soll mit folgender Festsetzung gesichert werden.

TF 5.0 Innerhalb der privaten Grünfläche ist der vorhandene Vegetationsbestand zu erhalten. Es sind, mit Ausnahme von Pflegemaßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherung entlang der Straße, keine Eingriffe zulässig.

Mit der Ausbreitung von Gehölzen werden diese auch in das Lichtraumprofil der Straße wachsen. Um den Verkehrsraum nicht einzuschränken, sind Rückschnitte von Gehölzen zulässig. Darüber hinaus sind keine Pflegemaßnahmen durchzuführen.

6.3 Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zur Sicherung der bestehenden Erschließung der vorhandenen Wohnbaugrundstücke werden die Flurstücke 63/34, 63/44, 63/49, 63/82 sowie die Teilfläche des Flurstückes 44/45 in der Flur 2 der Gemarkung Schrenz als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dazu gehören die Fahrbahn, Gehweg und die technischen Seitenräume für Beleuchtung und Borde.

7 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha.

Flächenbezeichnung	Fläche
Straßenverkehrsfläche	1.600 m ²
Private Grünfläche	13.200 m ²
Summe Plangebiet	14.800 m²

8 Planverwirklichung

8.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren ist zum Erreichen der Ziele des Bebauungsplans nicht erforderlich.

8.2 Durchführung und Kosten

Die Kosten für die Änderung des Bebauungsplans werden von der Stadt Zörbig getragen.

9 Wesentliche Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1-12 BauGB)

Der jetzige Bestand wird mit der Änderung gesichert. Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung sind nicht zu erwarten. Eine bauliche Nachfrage besteht für diese Fläche nicht.

Die Grünfläche wird mit der getroffenen Festsetzung dauerhaft gesichert und trägt zu einer Reduzierung der Flächeninanspruchnahme bei. Die vorhandenen Gehölzstrukturen und die damit verbundenen Lebensräume für verschiedene Tierarten werden erhalten.

Sonstige Belange sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht beeinträchtigt.

Teil II der Begründung - Umweltbericht

nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB

10 Einleitung

10.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Ziel des 4. Änderungsverfahrens ist es, eine vormals als Reines Wohngebiet zu entwickelnde Fläche künftig als private Grünfläche zu nutzen. Mit der 4. Änderung sollen die Festsetzungen entsprechend geändert werden.

Die bisherige Planung trifft für den Änderungsbereich folgende Festsetzungen:

- WR Reines Wohngebiet mit GRZ von 0,4
- Straßenverkehrsfläche

Mit der 4. Änderung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Private Grünfläche
- Straßenverkehrsfläche

Weitere Ausführungen zu den Änderungen bzw. Festsetzungen sind der Planzeichnung sowie Punkt 6 der Begründung, Teil I zu entnehmen.

Im Hinblick auf den Bedarf an Grund und Boden wird auf Punkt 7 der Begründung, Teil I verwiesen.

Gegenstand der nachfolgenden Umweltprüfung ist daher die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans. Das Basisszenario bildet der rechtskräftige Bebauungsplan einschließlich der 1. bis 3. Änderung.

10.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB zu beachten.

Aus der übergeordneten Regionalplanung ergeben sich für das Änderungsverfahren keine direkten Vorgaben zu Zielen des Umweltschutzes. Zur Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Fachgesetzen wird auf Pkt. 3 der Begründung, Teil I sowie die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese hier dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben.

Die Ziele der Fachgesetze stellen damit gleichzeitig auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So können beispielsweise bestimmte schutzgutbezogene Raumeinheiten (z.B. Biotoptyp) auf dieser gesetzlichen Vorgabe bewertet werden. Somit spiegelt sich der jeweilige Erfüllungsstand der fachgesetzlichen Vorgaben in der Bewertung der Auswirkungen wider, je höher die Intensität der Beeinträchtigungen eines Vorhabens auf ein bestimmtes Schutzgut ist, um so geringer ist die Wahrscheinlichkeit, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung.

11 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umwelt- auswirkungen

11.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

11.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Siegeldorf. Das Grundzentrum Zörbig befindet sich nordöstlich von Siegeldorf in einer Entfernung von ca. 7 km.

Im Südosten wird der Änderungsbereich durch die Landesstraße L 141 und den begleitenden Lärmschutzwall begrenzt. Im Westen grenzt die Hallesche Allee und im Norden die Straße Neue Siedlung an.

Gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans wären im Änderungsbereich Wohngrundstücke vorhanden.

11.1.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Daraus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet.

11.1.2.1 Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Naturschutzgesetzes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) sind Pflanzen und Tiere als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Im Änderungsbereich sind neben Verkehrsflächen ein Reines Wohngebiet vorhanden, die bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 versiegelt werden. Daraus ergibt sich, dass ca. 60 % der jeweiligen Grundstücke als Hausgarten angelegt wären. Der Bebauungsplan trifft für die Gestaltung dieser Flächen nur die Festsetzung, dass ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden sind.

Tiere

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zum Schutz von Tieren. Da mit der Änderung des Bebauungsplans keine Eingriffe in den Boden oder den Vegetationsbestand zu verzeichnen sein werden, sind auch keine Betroffenheiten auf vorkommende Tiere zu erwarten. Eine weitere Betrachtung von Tieren ist daher nicht notwendig.

11.1.2.2 Boden und Fläche

Der Änderungsbereich ist bereits durch den Bebauungsplan vollständig mit Bau- und Verkehrsflächen überplant. Insofern besteht Baurecht zur Errichtung von Einfamilien- und

Doppelhäusern sowie Reihenhäusern. Lediglich die erschließende Straße (Neue Siedlung) ist bereits hergestellt.

Im Hinblick auf den Boden sind in die Umweltprüfung auch die Bodenfunktionen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) innerhalb des Plangebietes zu beschreiben und zu bewerten. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans sind folgende Funktionen zu bewerten:

1. natürliche Funktionen

- als Lebensraum für Pflanzen mit den Kriterien Standortpotenzial sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit und
- als Bestandteil des Naturhaushaltes und hier insbesondere des Wasserhaushaltes.
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

3. Nutzungsfunktionen als

- Rohstofflagerstätte,
- Fläche für Siedlung und Erholung,
- Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
- Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Es ist gemäß Festsetzung des Bebauungsplans davon auszugehen, dass neben der bereits realisierten Erschließungsstraße auch die Grundstücke bebaut sind. Demnach ist eine Versiegelung von ca. 40 % zuzüglich Straße anzunehmen. Innerhalb der Hausgärten wäre die oberste Bodenschicht im Ergebnis der Bautätigkeit überprägt. In den Gartenflächen werden die natürlichen Bodenfunktionen insbesondere als Standort für Pflanzen ausgeübt, auch wenn die Bodeneigenschaften durch Auffüllungen gekennzeichnet sind.

Es liegen keine Hinweise vor, dass der Boden innerhalb des Plangebietes eine besondere Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte aufweist.

Das Plangebiet weist derzeit Funktionen für Siedlung und Erholung auf.

11.1.2.3 Wasser

Grundwasser

Es liegen keine Angaben zum Grundwasser vor.

Oberflächenwasser

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine dauerhaften Fließ- oder Stillgewässer vorhanden.

11.1.2.4 Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich im subatlantischen-subkontinentalen Übergangsbereich. Die Jahresniederschläge erreichen je nach Exposition 500 mm bis 700 mm. Die Jahresmitteltemperatur weist in höheren Lagen des Unterharzes Temperaturen von 6,5 bis 8 °C und in den Beckenlagen 8,5 bis 9 °C auf.

Lufthygienische Vorbelastungen sind nicht zu verzeichnen. Jedoch gehen von der angrenzenden Landesstraße L 141 Schallemissionen aus, die in das Plangebiet einwirken. Mit dem im Osten an den Änderungsbereich angrenzenden Lärmschutzwall werden jedoch erhebliche Auswirkungen durch Schallimmissionen vermieden.

11.1.2.5 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden. Das Zusammenspiel der Landschaftselemente, gekennzeichnet durch Oberflächenformen, Vegetationsbestockung, Nutzungsstruktur sowie Siedlungs- u. Bauformen, bestimmt maßgeblich deren Erscheinungsbild.

Der Änderungsbereich befindet sich am Ortsrand von Siegeldorf. Die Ortschaft Siegeldorf ist durch eine kleinteilige, dörfliche Bebauungsstruktur geprägt. Zur L 141 bildet der Lärmschutzwall eine Zäsur.

Im Änderungsbereich wäre eine Wohnbebauung vorhanden. Eine Erholungseignung ist ausschließlich innerhalb der jeweiligen Hausgärten vorhanden.

11.1.2.6 Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind insbesondere als Schutzziel das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und
- die Erholungsfunktion.

Der Änderungsbereich befindet sich, wie bereits ausgeführt, am Ortsrand von Siegeldorf. Zum freien Landschaftsraum bildet der Lärmschutzwall eine optische Barriere.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind insbesondere die bereits genannte Erholungseignung im Bereich der Hausgärten zu nennen, die jedoch keine öffentliche Zugänglichkeit umfasst. Es bestehen durch den Lärmschutzwall keine Vorbelastungen des Wohnumfelds durch Lärmeinwirkungen von der angrenzenden L 141.

11.1.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Kulturgüter vorhanden bzw. bekannt.

11.1.2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

So ist z.B. die Beschaffenheit des Bodens für die Grundwasserinfiltration und die Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag verantwortlich, gleichzeitig kann Grundwasser bei einem geringen Grundwasserflurabstand Einfluss auf oberflächennahe

Gewässer sowie das dadurch beeinflusste Biotop- und Artenvorkommen (Röhricht, Amphibien) haben. Das vorhandene Artenspektrum der Tiere ist abhängig von der Biotopausstattung. Die Gehölzbestände sind potenzielle Brutstätten bzw. Ansitzwarten für bestimmte Vogelarten und die Ackerfläche ist Nahrungsraum für Greifvögel, die nach Kleinsäugetieren jagen, sowie ggf. Brutbereich für Bodenbrüter. Gleichzeitig können Tiere auch einen großen Einfluss auf die Vegetation ausüben, indem Vögel beispielsweise Samen verbreiten.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind bereits bei der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter dargestellt worden. Es ergeben sich darüber hinaus keine weiteren Wechselwirkungen.

11.1.3 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

Schutzgebiete i.S. der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Porphyrkuppen Burgstetten bei Niemberg“, das sich südlich des Änderungsbereiches in einer Entfernung von ca. 3,8 km befindet.

11.1.4 Weitere Schutzgebiete

Weitere Schutzgebiete z.B. nach Naturschutzrecht oder Wasserrecht sind gleichfalls nicht berührt.

11.1.5 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Änderung könnten die Bauflächen im Änderungsbereich als Reines Wohngebiet entwickelt werden. Da für den Standort bereits seit Jahren keine Nachfrage besteht, ist die Fläche brach gefallen und eine natürliche Sukzession hat eingesetzt, die weiter voranschreiten würde.

Über diese allgemeine Einschätzung der Entwicklung des Standortes hinausgehende genauere Prognosen liegen nicht vor. Eine Notwendigkeit zu vertiefenden Untersuchungen besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

12 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

12.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft

Mit der Umsetzung der Bebauungsplan-Änderung wird eine Baufläche (WR mit GRZ 0,4) als Grünfläche festgesetzt. Im Vergleich zum rechtskräftigen Plan wird sich damit der Versiegelungsgrad faktisch erheblich verringern.

Im Hinblick auf Natur und Landschaft sollte sich der Standort weiterhin sukzessiv entwickeln.

12.2 Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt sind zu differenzieren in baubedingte, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen. Im Allgemeinen wirken baubedingte Beeinträchtigungen nur vorübergehend während der Bauphase. Anlagenbedingte Wirkungen beschränken sich auf die Inanspruchnahme von Bodenfläche sowie die Wirkungen im Landschaftsraum. Die bei einem ordnungsgemäßen Betrieb eines Vorhabens

hervorgerufenen Auswirkungen auf die Umwelt sind dahingehend vielfältig, da diese auf alle Schutzgüter wirken können und sich die Erheblichkeit auch nach der Art und Menge der Emissionen bemisst. Für die nachfolgende Prognose wird auf die inhaltlichen Vorgaben der Anlage 1 Ziffer 2 Buchstabe b BauGB abgestellt.

Auswirkungen des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)

Mit der Umsetzung der Änderung sind weder ein Rückbau noch ein Errichten von baulichen Anlagen verbunden. Es handelt sich um eine faktische Entsiegelung, die mit positiven Wirkungen auf alle Schutzgüter einhergeht.

Tatsächlich wird die derzeitige Nutzung (Sukzession) der Fläche planungsrechtlich gesichert.

Nutzung natürlicher Ressourcen

Hierunter sind vorrangig die Aspekte Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu betrachten.

Mit der Änderung ist keine Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen verbunden.

Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden keine Vorhaben ermöglicht, die Emissionen erzeugen.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Mit der Änderung werden keine Vorhaben ermöglicht, die Abfälle erzeugen.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Mit der Änderung werden keine Vorhaben ermöglicht, die zu genannten Risiken führen.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im Umkreis sind keine Vorhaben geplant bzw. keine Nutzungen vorhanden, die hinsichtlich kumulierender Wirkungen zu beachten sind.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die Änderung hat positive Wirkungen auf das Klima, da eine Grünfläche festgesetzt wird, von der klimatische Ausgleichsfunktionen ausgehen werden.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich keine Festsetzungen.

12.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die geplante Nutzung des Standortes zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln. Der Bebauungsplan stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet aber im Allgemeinen Maßnahmen vor, die als Eingriff anzusehen sind.

12.3.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, der mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Umweltauswirkungen gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG erfolgen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird eine Grünfläche mit dem Entwicklungsziel einer natürlichen Sukzession festgesetzt. Da das mit einer Rücknahme von Bauflächen einhergeht, sind damit keine Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG verbunden.

Es wird auf eine rechnerische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung verzichtet.

Artenschutz

Belange des Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind von der Änderung gleichfalls nicht berührt, da weder in den Boden noch in die vorhandene Vegetation eingegriffen wird.

12.3.2 Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter

Mit der Änderung des Bebauungsplans sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter verbunden, so dass keine Maßnahmen notwendig sind.

Aufgrund der archäologischen Relevanz des Plangebietes wird folgender Hinweis auf § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) gegeben:

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368) in der zurzeit gültigen Fassung zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Anhalt-Bitterfeld) anzuzeigen.

Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt (Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie) und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen (§ 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA).

12.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine als Reines Wohngebiet festgesetzte Fläche. In dem Änderungsbereich wurde teilweise die Straße Neue Siedlung aufgenommen, da diese weiterhin für die Erschließung der nördlich angrenzenden Grundstücke gesichert werden soll.

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es nicht, da es sich um die 4. Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans handelt.

Auch in Bezug auf die Inhalte ergeben sich keine anderen Planungsansätze. Auch wenn ein Bedarf an Wohnbauflächen nicht nachzuweisen ist, kann die Fläche beispielsweise nicht gewerblich genutzt werden. Dem steht der Schutzanspruch der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung entgegen.

Das für die Grünfläche gewählte Entwicklungsziel greift die bereits eingesetzte sukzessive Entwicklung im Änderungsbereich auf und sichert diese mit der textlichen Festsetzung. Eine Festsetzung zur Anpflanzung beispielsweise von Gehölzen wäre mit einem Eingriff in bereits vorhandene Vegetationsstrukturen verbunden, der im Sinne der Vermeidung von Eingriffen (§ 15 BNatSchG) nicht gewollt ist.

12.5 Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB

Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, sind nicht zu ermitteln. Von dem geplanten Vorhaben geht keine Gefahr für schwere Unfälle oder Katastrophen für Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a bis d und i BauGB aus.

13 Zusätzliche Angaben

13.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Methodik

Zur Beurteilung der Planung wurden die Schutzgüter auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans erfasst und bewertet. Ergänzend ist geprüft worden, ob durch die Änderung Schutzgebiete und -objekte im Hinblick auf Natur- und Wasserschutz berührt sein können.

Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer vertiefenden Untersuchung einzelner Aspekte ergeben. Es liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevante Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen.

13.2 Maßnahmen zur Überwachung

Monitoringkonzept

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinde zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

13.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Siegeldorf und wird im Südosten von der Landesstraße L 141 bzw. den Lärmschutzwall entlang dieser Straße begrenzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt neben der bereits realisierten Straße Neue Siedlung ein Reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 fest. Da keine Nachfrage für diese Bauflächen zu verzeichnen ist und zwischenzeitlich eine sukzessive Entwicklung der Fläche eingesetzt hat, sollen die unbebauten Flächen durch eine Festsetzung als Grünflächen gesichert werden.

Aus der 4. Änderung ergeben sich somit keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter, da eine zulässige Bebauung zurückgenommen wird. Auch Eingriffe i.S. von § 14 BNatSchG sind nicht zu verzeichnen.

Demnach sind über die Festsetzung für eine Grünfläche keine Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Auswirkungen festzusetzen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu verzeichnen sind.

13.4 Referenzliste, Quellen- und Literaturverzeichnis:

- [1] Flächennutzungsplan der Stadt Zörbig, 3. Änderung, StadtLandGrün, 2. Entwurf, Stand Januar 2023
- [2] Bebauungsplan Nr. 01/92 „Wohngebiet Siegeldorf“, 1. bis 3. Änderung